A L L E G R I A N d. o. o.
Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb
OIB: **86904330721**

allegrian.ured@gmail.com
+385 (0) **95 36 86 210**

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Poslovni broj: **St-20/2026-18**

N A L A Z I M I Š L J E N J E S U D S K O G V J E Š T A K A

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

S T R U Č N O M I Š L J E N J E

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE





Nekretnina: **ZGRADA (HOTEL***) I PRIPADNO ZEMLJIŠTE

UPIS: zemljišne knjige (Izvadak iz BZP-a broj 798, k.č. 1136/1, k.o. VRSAR
katastar (katastarski operat: k.č. 1136/1, k.o. VRSAR)

Ulica Brostolade, br. 23
52 450 VRSAR

Naručitelj: **SPIZA d.o.o. u stečaju**
Ulica Brostolade, br. 23
52 450 VRSAR

Stečajni upravitelj: **KARLO GORIČANEC**
Avenija Marina Držića, br. 4, p.p. 2 (PB 10151)
10 000 ZAGREB

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Sergije Štulić
Reljkovićeva ulica 2
ZAGREB

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

SERGIJE ŠTULIĆ
Digitalno potpisao: SERGIJE ŠTULIĆ
Datum: 2026.08.24 18:48:02 +02'00'

Mjesto i datum:
Zagreb, kolovoz **2026.**

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA 3

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, ... 4

POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA 4

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE 5

ZADATAK 8

Procjenjivana nekretnina 8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI 9

REZULTATI OČEVIDA 14

Fotodokumentacija 14
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 18
Izračun površina i volumena prostora 27

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 29

Obrazloženje za odabir metode 43
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 48

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM 50

Građevinsko zemljište (k.č. 1136/1, k.o. VRSAR) 50

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM 53

GRAĐEVINA i OPREMANJE (u naravi: hotel) 54
REKAPITULACIJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI 55

M I Š L J E N J E i Z A K L J U Č A K 56

Izjava o nepristranosti i neovisnosti 57

Prilozi 58

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA

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

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/26-01/375
URBROJ: 514-03-04/02-26-04

Zagreb, 28. srpnja 2026.

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., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 86904330721, koji je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje podnio Sergej Štulić iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

I. Pravnoj osobi ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 86904330721, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Poslove vještačenja iz točke I. izreke ovog rješenja obavljat će zaposleni stalni sudski vještak Sergije Štulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovog Ministarstva KLASA: UP/I 710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06 od 4. lipnja 2025.

III. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Sergej Štulić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. za usluge, Zagreb, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Sergija Štulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovog Ministarstva KLASA: UP/I-710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06 od 4. lipnja 2025.

514/UP/I710032601375/4

Uvjeti za obavljanje poslova vještačenja od strane pravnih osoba propisani su u članku 126.a stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najmanju svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja, dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 1. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 roka 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.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/220
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 4. lipnja 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 Sergija Štulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Sergije Štulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeva ulica 2, OIB: 75188781902, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 4. lipnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Sergije Štulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, 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 vještačenje.

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 koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog

514/UP/I710032601220/6

2

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 latinskim jezikom, aktivno se služi engleskim za obavljanje poslova sudskog vještačenja, najmanje je završila prvu(u) razinu(e) sudske vlasti, državne uprave i pravosudne(u) akademije(u), završila stručne obuke u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima važeće odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licencijat 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 zatraženo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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 promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izmjenom 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.

MINISTAR
Damir Hršum

DOSTAVITI:
1. Sergije Štulić, Zagreb, Reljkovićeva ulica 2
2. Pismohrana-ovdje.

514/UP/I710032601220/6

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

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

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

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 67/23),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

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

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

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

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

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2024.)", izdanje: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine & Institut IGH, Zagreb,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook" 2025, 10. izdanje (TEGoVA)
- Priručnik za procjenu nekretnina (Ž. Uhlir, B. Majčica, Zagreb, 2016)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V- Krtalić, Zagreb, 2007.)

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

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.
Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).
Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

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

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

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

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

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

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.
Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

OPĆI UVJETI:

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

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZADATAK

Pravilnik;
čl.67. st. 2, . („*Zadatak iz stavka 1. ovoga članka izdaje naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.*"),
te čl. 68, st. 1, točka 4. („*zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje*") :

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

- *za potrebe kupoprodaje* .

Procjenjivana nekretnina

Opis:	**ZGRADA (HOTEL*** (tri zvjezdice)) I PRIPADNO ZEMLJIŠTE** (KUĆA, DVORIŠTA)
Ulica i kućni broj:	Ulica Brostolade, br. 23
Grad / Općina:	Vrsar
Naselje / Četvrt :	Vrsar
Županija:	Istarska
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
zemljišnoknjižni odjel:	POREČ
katastarska općina:	323837, VRSAR
zemljišnoknjižni uložak:	**798**
poduložak (suvlasnički dio):	**-**
zk. čestica broj:	**1136/1**
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	POREČ
Identifikacija:	k.č. 1136/1, k.o. VRSAR (Mbr. 323837)
Dan vrednovanja:	26.06.2026.
Dan kakvoće:	26.06.2026.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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



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

Pročišćeni tekst i grafika V. izmjena i dopuna, Prostorni plan uređenja Općine Vrsar (Službeni glasnik Grada Poreča broj 15/06, Službene novine Općine Vrsar broj 4/07, 6/14, 4/17, 15/23 i 11/24 **-** pročišćeni tekst**):**

Web-GIS portal ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE

Prostorni planovi - Općina Vrsar

Prostorni plan uređenja Općine Vrsar - Općina Vrsar

https://katalog.mgipu.hr/details/ede75f4d-981a-4c3d-be8d-549323b456d3



Predmetna se nekretnina prema odredbama Prostornog plana općine Vrsar nalazi u zoni:

- **namjena:** **izgrađeni dio građevinskog područja naselja**
- **urbanistički plan uređenja:** predmetna se nekretnina **nalazi** u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja "Vrsar"

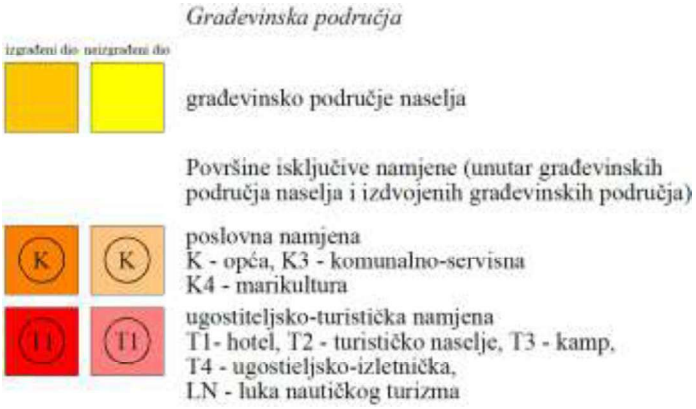

ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA VRSAR - ORSERA

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRSAR - ORSERA

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

1 : 25 000



Pročišćeni tekst i grafika V. izmjena i dopuna, Urbanistički plan uređenja "Vrsar" (Službene novine Općine Vrsar-Orsera broj 2/12, 6/14, 9/16, 15/23, 11/24 - pročišćeni tekst, 20/24 i 3/25 - pročišćeni tekst**):**

Web-GIS portal ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ISTARSKE ŽUPANIJE

Prostorni planovi - Općina Vrsar

Urbanistički plan uređenja Vrsar - Općina Vrsar

https://katalog.mgipu.hr/details/c11ea6d8-8fd3-48cf-a3b6-f2bda72d8099



Predmetna se nekretnina prema odredbama Urbanistički plan uređenja "Vrsar" nalazi u zoni:

- **namjena:** **MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena**


ISTARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA VRSAR – ORSERA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VRSAR

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA


RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

S — STAMBENA NAMJENA

M1 — MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - pretežito stambena,
M2 - pretežito poslovna

D1 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 - upravna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska
D5 - školska, D6 - kultura, D8 - vjerska

K — POSLOVNA NAMJENA
K1 - pretežito uslužna,
K - višenamjenska poslovna

T1 — UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp,
T4 - turistički sadržaji u funkciji marine

R1 — SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - sportski centar, R2 - sportska igrališta

OBILJEŽJA PREDMETNE PARCELE ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmetno izgrađeno građevinsko zemljište k.č. 1136/1, k.o. VRSAR, temeljem analize javnodostupne prostorne dokumentacije (i to putem službenih mrežnih stranica), te prostornoplanske dokumentacije (Prostorni plan uređenja Općine Vrsar, te Urbanistički plan uređenja "Vrsar"), ima sljedeća obilježja:

- **namjena:**
  - **k.č. 1136/1, k.o. VRSAR:** **MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena**

    (prema provedbenim odredbama tekstualnog dijela Urbanističkog plana uređenja "Vrsar"):

    (...)

    1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

    1.1. NAMJENA POVRŠINA

    Članak 1.

    (...)

    1.1.2. MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

    Članak 3.

    (1) Na površine mješovite – pretežito stambene namjene smještaju se, uz stambene, i zgrade mješovite, društvene, sportsko-rekreacijske, poslovne, proizvodne (isključivo manji pogoni proizvodnog zanatstva) i infrastrukturne namjene.

    (2) Unutar ovih površina ne dopušta se smještaj sadržaja, odnosno djelatnosti koji svojim utjecajem na okoliš ometaju stanovanje.

    (...)

- **kategorija** prema **Pravilniku:**
  - **k.č. 1136/1, k.o. VRSAR:** **I** (prema **Pravilniku**)

- **mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti („*koeficijent iskorištenosti građevne čestice*“):**
  - **k_{isn} = 1,50**

    (prema provedbenim odredbama tekstualnog dijela Urbanističkog plana uređenja "Vrsar"):

    (...)

    1.3. OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA, 1.3.8. IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE,

    članak 23. (9)) :

    (...)

    (4) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti – kis. U smislu ovog plana, koeficijent iskorištenosti građevne čestice je odnos ukupne građevinske bruto površine zgrada (osnovne i pomoćnih) na čestici, bez primjene koeficijenata definiranih „Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada“, i površine građevne čestice.

    (...)

    (6) Pri rekonstrukciji postojećih i gradnji zamjenskih zgrada dopušta se zadržati postojeće koeficijente izgrađenosti i iskorištenosti veće od propisanih stavkom (4).

    (...)

    (9) Za višestambene, poslovne i mješovite zgrade, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, propisuju se koeficijent izgrađenosti građevne čestice do najviše 0,3 te koeficijent iskorištenosti do najviše1,5.

    (...)

Obrazloženje odabira kategorije zemljišta predmetnog građevinskog zemljišta:

Sukladno **Pravilniku**, poglavlju III. STANJE ODNOSNO KAKVOĆA NEKRETNINE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, i to člancima članak 9., *Općenito o kategorijama zemljišta*, te čanak. 10., *Kategorije zemljišta*, alineja 2., predmetno se građevinsko zemljište sastoji od jedne katastarske čestice k.č. 1136/1, k.o. VRSAR, i to prve kategorije zemljišta:

Kategorije zemljišta

Članak 10.

(...)

1. **Prva kategorija zemljišta** koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

(...)

Naime, predmetno građevinsko zemljište je sljedećih obilježja:

1. predmetna 1136/1, k.o. VRSAR je u naravi izgrađeno građevinsko zemljište,
   odredbe citiranih članaka tekstualnog dijela provedbenih odredbi Urbanističkog plana uređenja "Vrsar, zapravo znače da su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema Zakonu o gradnji

Prema svemu prije navedenom, predmetno je građevinsko zemljište prve kategorije, pa je pri određivanju tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta sukladno **Pravilniku** potrebno primijeniti PRILOG 4., ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 26.06.2026. godine





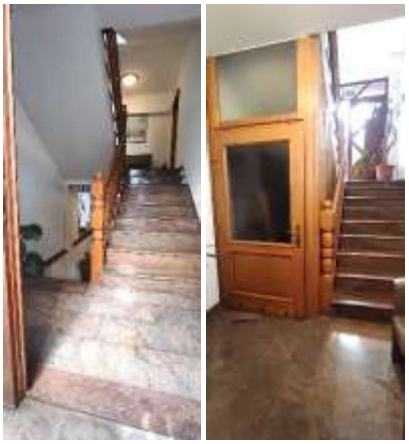


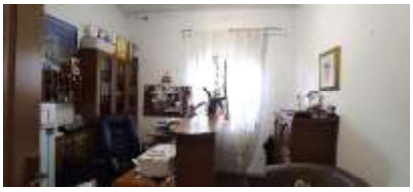








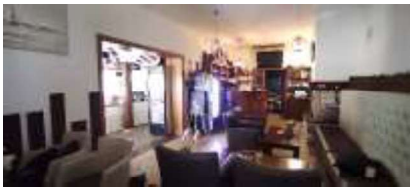

HOTEL










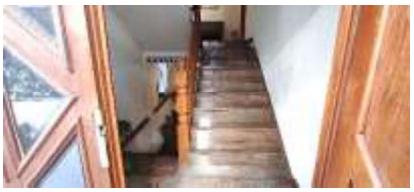







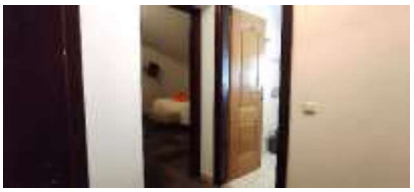




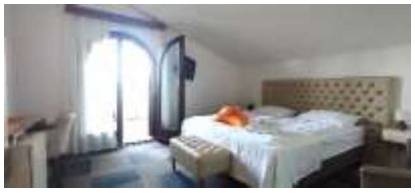
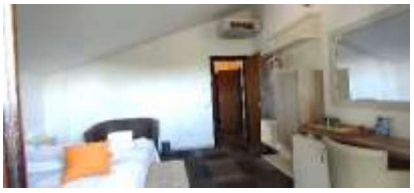



























Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Prema nalogu naručitelja, predmetna nekretnina je u naravi hotel (poslovna zgrada) s pripadnim zemljištem površine **617,00 m²** (*prema podacima iz Baze zemljišnih podataka (BZP)*), a koja se nalazi na rubnom dijelu sjeveroistočnog dijela priobalnog naselja Vrsar.

Predmetna zgrada je četveroetažna slobodnostojeća građevina, čija ukupna korisna vrijednosti površine iznosi **841,46 m²**, a sastoji se od više prostorija:

- **Prizemlje:** uredi, restoran, kuhinja s pratećim prostorijama, recepcija, SPA & sauna, kotlovnica (tehnička prostorija za sustav grijanja i hlađenja), prateće prostorije (hodnici, toaleti)
- **Ostale etaže (1. kat, 2. kat, potkrovlje):** smještajne jedinice, prateće prostorije (hodnici, stubište)

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji, te se ocjenjuje primjerenim: na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina u dobrom tehničkom stanju, bez vidljivih signifikantnih oštećenja (uključujući sve plohe stropova, zidova i podova), uz napomenu da vizualnim pregledom nisu uočene nikakve građevinske štete od prodora (oborinskih ili procjednih) voda i štete prouzročene vlagom u interijerima

- pristup nekretnini moguć je vozilima neposredno s javnoprometne površine jer se predmetna građevina nalazi uz lokalnu prometnicu (*Ulica Brostolade*) standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji, propisne širine kolnika, a pločnici za pješake su izvedeni obostrano u odnosu na asfaltiranu plohu kolnika
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- temeljem pregleda vizualnog pregleda stalnog sudskog vještaka na dan kakvoće može se nedvojbeno zaključiti da se predmetna zgrada **koristi** sukladno namjeni (hotelsko poslovanje), te da je u funkcionalnom stanju zbog općeg tehničkog stanja, odnosno da je tehničko stanje interijera, pročelja i krovišta građevine nadprosječno u odnosu na predmetnu mikrolokaciju
- predmetna nekretnina je priključena na potrebnu komunalnu infrastrukturu, a budući da vizualnim pregledom nisu uočeni nedostatci na instalacijama (uz napomenu da se funkcionalnost ugrađenih instalacija detaljno može utvrditi samo primjerenim ispitivanjem istih), za potrebe daljnjih analiza instalacije unutar interijera se smatraju tehnički ispravnim jer su u funkcionalnom stanju. Na krovištu su postavljeni solarni paneli (na oko 2/3 površine).
- energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate, budući da nije dostavljen energetski certifikat
- održavanje predmetne zgrade, odnosno nekretnine u cjelini je vrlo dobro i provodi se redovito, pa je sveukupno stanje iste bolje u odnosu na okolne nekretnine unutar istog cjenovnog bloka

- **zaključno:** nekretnina je u funkcionalnom stanju

- predmetno zemljište, odnosno katastarska čestica k.č. 1136/1, k.o. VRSAR:
  - teren ima blagi nagib prema obalnom pojasu (prema zapadu i Ulici Brostolade),
  - trapezasti geometrijski oblik, djelomično ograđen niskim armiranobetonskim zidovima na bočnim međama
  - bez samoniklog raslinja, redovno održavan
  - parkiranje vozila je moguće na predmetnoj parceli, i to na neoznačenim parkirnim mjestima na popločanoj plohi neposredno uz javnoprometnu površinu

- **položajna obilježja** (**Pravilnik**, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija

  ("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.")

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem su okruženju višeetažne građevine pretežno stambene ili mješovite namjene različite katnosti, tipologije i starosti, kao i javne ozelenjene i neizgrađene površine
- u blizini su lokalni mjesni javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje
- pristup predmetnoj mikrolokaciji moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, a lokalni javni prijevoz ne postoji
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine, prometna povezanost s ostalim dijelovima naselja Vrsar, te administrativnog područja istoimene općine, kao i mreže državnih i županijskih cesta u Istarskoj županiji je vrlo dobra:
  - priključak na autocestu „Istarski ipsilon“: udaljenost na manje od 10,00 km
  - zračna luka Vrsar: udaljenost na oko 1,60 km
  - međunarodna zračna luka Pula: udaljenost oko 37,00 km
  - plaža u Vrsaru: udaljenost oko 700 m
  - naselje Vrsar nalazi se približno na polovici udaljenosti Poreča i Rovinja (zračne linije)

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je završeno naselje (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji (uključujući i npr. izgradnju zamjenskih građevina uklanjanjem već postojećih neadekvatnih zgrada / kuća)

- predmetna nekretnina, odnosno zgrada **ima** izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila

- budući da je predmetna zgrada upisana u Bazu zemljišnih podataka (BZP), podaci u službenim evidencijama (tj. u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu) usklađeni su po nazivu katastarske općine, po nazivu katastarske čestice, te površini predmetne nekretnine

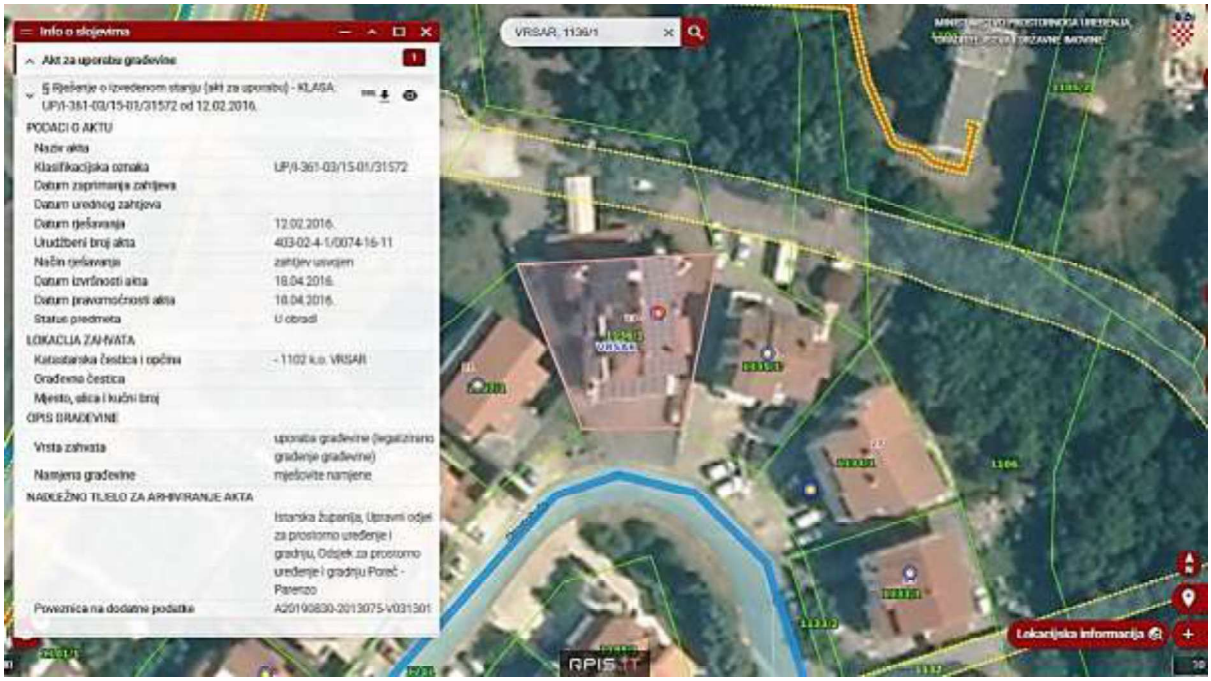
- u predmetnom Izvatku iz BZP-a nije upisana pozitivna zabilježba o legalnosti, odnosno o prilaganju akta za uporabu ili rješenja o izvedenom stanju, iako zgrada ima ishođeno Rješenje o izvedenom stanju, od 12.02.2016. godine, nego je vidljiva negativna zabilježba:

  Temeljem zapisnika broj Z-5050/2004/798 prenosi se slijedeći upis

  Primljeno, 25. siječnja 1999. Z-100/99

  Na temelju čl. 51-a Zakona o građenju zabilježuje se da je upis zgrade na č.kat.br. 1136/1 (stara k.č.862/3) obavljen bez priložene uporabne dozvole.-.

- na službenoj mrežnoj stranici Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine naziva „*Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU)*“ evidentiran je akt za uporabu, i to Rješenje o izvedenom stanju, od 12.02.2016. godine,



- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija), niti je stavljena na raspolaganje stalnom sudskom vještaku

- dostavljena je, odnosno stavljena na raspolaganje, sljedeća dokumentacija (samo u skeniranom obliku, bez uvida u cjeloviti, niti u izvorni dokument, odnosno ovjereni original):
    - Rješenje o izvedenom stanju, od 12.02.2016. godine
    - nacrti (tlocrti) etaža prizemlje, 1. kat, 2. kat i potkrovlje, koji su nečitki (pa se ne mogu razaznati nikakvi brojčani podaci), a u čijim je sastavnicama navedeno da ih je izradio STUDIO CRTA, d.o.o., Zagreb (u vlasništvu gospodina Danijel Marasović), te da je naručitelj Hypo Alpe Adria Bank d.d., Zagreb.
      Iz sastavnice nije moguće pročitati kad su navedeni nacrti izrađeni, pa s obzirom da se „Hypo Alpe Adria Bank d.d.“, te „Danijel Marasović“ spominju u tekstu navedenog Rješenja o izvedenom stanju, od 12.02.2016. godine, pretpostavlja se da su ti nacrti dio mape arhitektonske snimke koja je sastavni dio navedenog Rješenja o izvedenom stanju, od 12.02.2016. godine
    - Glavni arhitektonski projekt, TD 02/18, od 08.2018. godine, za potrebe energetske obnove predmetne zgrade, a koji je izradilo društvo ARTS ARCHITECTURE d.o.o.. Buići (Poreč), i samo separat od ukupno 20 stranica)
    - nacrti (tlocrti) čiji se nazivi etaža predmetne zgrade ne poklapaju s etažama gore navedenih mapa, nego su nazivi etaža sljedeći: podrum, prizemlje, kat, i potkrovlje, te koji izgledaju kao da su dio etažnog elaborata, a koji prema podacima iz predmetnog izvatka iz baze zemljišnih podataka nije proveden u zemljišnoknjižnom odjelu. Na dostavljenim nacrtima nije vidljiva sastavnica pa nije poznato čega su doista dio, tko ih je izradio, niti u koju svrhu.

- vizualnim pregledom nekretnine **nisu primijećena signifikantna oštećenja** nosive konstrukcije. Eventualna nevidljiva oštećenja koja bi mogla utjecati na mehaničku otpornost i stabilnost građevine nisu predmet analiza ovog elaborata, kao niti njihova sanacija i mogući utjecaj na tržišnu vrijednost nekretnine.

- mogućnost alternativne namjene predmetne nekretnine:
  Budući da se nekretnina prema odredbama prostornoplanske dokumentacije ne nalazi u zoni poslovne namjene (oznake K, K1),niti u zoni ugostiteljsko-turističke namjene (T2, T2, T3, T4), već se nalazi u zoni mješovite namjena - pretežito stambena (oznake M1), te zbog oblika građevine u naravi, moguće ju je prenamijeniti u stambenu zgradu ili u zgradu mješovite (poslovnostambene namjene)

- **kategorizacija predmetnog hotela, smještajni kapaciteti, poslovno razdoblje:**

Nije dostavljeno, niti stavljeno na raspolaganje Rješenje o kategorizaciji predmetnog hotela koje izdaje Istarska županija, Upravni odjel za turizam, čime bi se dokazalo da predmetna nekretnina ispunjava formalne uvjete za obavljanje djelatnosti vrste „hotel“, naziv kategorije („broj zvjezdica“), te broj i tip smještajnih jedinica.

Stoga su nužni podaci za daljnje analize su preuzeti s javno dostupnih službenih mrežnih stranica resornog Ministarstava turizma i sporta, Sektor za kategorizaciju:

Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske - Kategorizacija

Relevantna obilježja prema navedenom službenim izvoru:

Turistički objekti

Istarska

Hotel Istarska

Rbr.	Objekt i kategorija	Sjedište objekta *(ulica i mjesto)*	Subjekt *(koji posluje s objektom, naziv, ulica i mjesto)*		Broj smještajnih jedinica					
				Soba	Obiteljskih soba	Hotelskih apartmana	Studio apartmana	Apartmana	Ukupno	Kreveta
41	**3***			**3562**	**93**	**190**	**0**	**0**	**3845**	**7664**
	Villa Vrsar	Brostolade 23 52450 Vrsar	SPIZA j.d.o.o. Brostolade 23, 52450 Vrsar,	9	4				13	35

- vrsta: **Hotel**
- kategorija: **3***
- broj soba: **9**
- broj obiteljskih soba: **4**
- ukupno smještajnih jedinica: **13**
- ukupni broj kreveta: **35**
- predmetni hotel pruža usluge smještaja, a posluje tijekom cijele godine (prema izjavi na licu mjesta)

Napomena: razlika u zvjezdicama (2*, te 3*)

U službenim turističkim očevidnicima i regionalnim popisima, predmetna se zgrada primarno vodi pod oznakom od 2 zvjezdice (**) kao hotel /pansion.

Međutim, na globalnim platformama za rezervaciju (npr. https://www.booking.com/) novije preuređeni apartmanski dijelovi unutar predmetne zgrade oglašavaju se s razinom kvalitete 3 zvjezdice (***).

Ovdje treba naglasiti da propisi dopuštaju različite razine zvjezdica za sobe u odnosu na apartmane u istoj zgradi.

- **„FF&E“ (*Furniture, Fixtures, and Equipment*) i „OS&E“ (*Operating Supplies and Equipment*)**

  - **„FF&E“ (*Furniture, Fixtures, and Equipment)***

Budući da se o radi o zgradi poslovne namjene koja je u naravi hotel, predmet daljnjih analiza, odnosno procjene tržišne vrijednosti **jesu** (osim nekretnine) također i namještaj i uređaji koji su zatečeni u predmetnoj nekretnini (u ovom slučaju to se odnosi na sljedeće: svi dijelovi kuhinje, sav namještaj po mjeri i ostali namještaj, razni zatečeni električni uređaji, krevetnine, posuđe, sanitarni uređaji itd.), drugim riječima, sve ono što se inače po svojoj naravi smatra pokretninama, ali su nužni za uredno hotelsko poslovanje, pa će se prikazati i njihova tržišna vrijednost.

Opisane pokretnine, tj. “oprema za poslovanje i rad hotela“ uobičajeno se nazivaju „**FF&E**“ (*Furniture, Fixtures, and Equipment*, u prijevodu „namještaj, inventar i oprema“, uključivo i dio tehnološke opreme), a u investicijama iznose unutar raspona od 10% - 15% ukupnog budžeta, odnosno ukupnih troškova izgradnje i opremanja, što zapravo iznosi oko 15%-25% građevinskih troškova (tzv. „hard costs“: trošak izgradnje "pod krov" i uređenja zgrade i okoliša hotela). Za razliku od pojma „ukupne investicije“ (koja uključuje kupnju zemljišta, dozvole i financiranje), omjer FF&E-a prema samoj građevinskoj cijeni zgrade jasnije pokazuje koliko se troši na opremanje u odnosu na samu površinu hotela.

Udio FF&E-a po kategorijama hotela:
Postotak raste s brojem zvjezdica jer trošak građevinske strukture (beton, armatura i slično, te sve vrste instalacija) ostaje relativno sličan, dok cijena interijera i tehnologije drastično se povećava s brojem zvjezdica hotela. Rubni primjeri su „Budget“ hoteli (s udjelom FF&E-a u odnosu na građevinski trošak od oko 12% – 16%), te Luxury / Boutique hoteli (s udjelom FF&E-a u odnosu na građevinski trošak od oko 25% – 35%),

Dakle, običajeni udio FF&E-a (namještaja, opreme i inventara) iznosi **između 10% i 15% ukupnog proračuna za razvoj hotela** (*Total Development Cost*), i to prema globalnim i europskim standardima hotelske industrije, a taj postotak značajno varira ovisno o kategorizaciji objekta (broju zvjezdica), te vrsti usluge koju hotel pruža (po principu da što je viša kategorija hotela, to je njihov udio u investiciji veći). FF&E čini sljedeće_

- **Namještaj (Furniture):** stolovi, stolci, kreveti, sofama, ormari i police
- **Inventar i fiksni elementi (Fixtures):** rasvjetna tijela, tepisi, zavjese, slike i ogledala
- **Oprema (Equipment):** računala i ostala informatičak oprema, televizori, kućanski aparati i strojevi.

  - **„OS&E“ (*Operating Supplies and Equipment*).)**

Uz gore opisani FF&E, investitori uvijek planiraju i **OS&E** (*Operating Supplies and Equipment*), a to su potrošni i sitni operativni artikli / oprema (npr. posteljina, ručnici, posuđe, uniforme). OS&E obično iznosi dodatnih 15% do 25% vrijednosti samog FF&E budžeta.

Zaključno, za daljnje analize za hotel s tri zvjezdice na lokaciji Istre, odnosno mikrolokaciji Vrsara, zajednički (kombinirani) udio FF&E-a i OS&E-a iznosi **između 15% i 20% ukupnih čistih troškova izgradnje** (*Hard Costs*), odnosno oko **12% do 14% ukupnog proračuna razvoja** (*Total Development Cost*), ako se uključe stjecanje zemljište i troškovi povezani s pribavljanjem svih vrsta dozvola.

Istra i Vrsar su visokokonkurentne destinacije kojima dominiraju veliki sustavi (npr. Maistra Hospitality Group, te Valamar Riviera), pa zbog toga čak i hotel s 3 zvjezdice na tom području mora zadovoljiti visoke standarde kako bi ostao konkurentan, što izravno utječe na budžet opremanja.

○ Okvirni troškovi opremanja hotela izraženi „po sobi" („*per key*") u Istri

Troškovi opremanja za kategoriju hotela 3 zvjezdice kreću se u sljedećim okvirima:

- **FF&E** po sobi: 6.000 € – 11.000 €
  (uključuje namještaj sobe, te proporcionalni udio opremanja recepcije, lobija i hodnika)
- **OS&E** po sobi: 2.500 € – 4.000 €
  (sva krevetnina i posteljina, ručnici, kozmetika, sitni inventar sobe, porculan, staklo i sitna oprema za restoransku kuhinju)
- **sumarno** (tj. zajedno FF&E + OS&E): 8.000 € – 15.000 € po sobi.

Ukoliko hotel s tri zvjezdice nudi **samo spavanje i doručak („*Bed & Breakfast*"),** to signifikantno smanjuje ukupne troškove opremanja za oko 15% do 20% u odnosu na hotel s punom uslugom, i iz razloga što otpada potreba za skupom profesionalnom kuhinjom (za ručkove i večere), skladištima za duboko zamrzavanje i teškim posuđem, već fokus ostaje na kvaliteti same smještajne jedinice, te atraktivnoj i ujedno jednostavnijoj zoni za doručak.

Kod takve vrste hotela na području Istre, odnosno Vrsara, zajednički udio FF&E i OS&E okvirno iznosi oko 13% do 16% čistih troškova izgradnje, odnosno optimizirani troškovi po sobi (*per key*) za B&B koncept hotela s 3*, operativni OS&E budžet ima najveće uštede, a što se može prikazati na sljedeći način:

- **FF&E** po sobi: 6.500 € – 9.000 €
  (uključuje namještaj sobe, te proporcionalni udio opremanja recepcije, lobija i hodnika, kao i opremu za samposlužni švedski stol za doručak)
- **OS&E** po sobi: 1.500 € – 2.500 €
  (sva krevetnina i posteljina, ručnici, kozmetika, sitni inventar sobe, porculan, staklo i sitna oprema za restoransku kuhinju, te lagano posuđe/čaše za doručak)
- **sumarno** (tj. zajedno FF&E + OS&E): 8.000 € – 11.500 € po sobi.

Kod malih obiteljskih hotela (tzv. *boutique* ili *microhotela*), a u ovom predmetu radi se o hotelu od svega 13 smještajnih jedinica, postotni udio FF&E i OS&E u investiciji osjetno se povećava, pa iznosi između 18% i 25% troškova izgradnje.

Iako je ukupan nominalni iznos budžeta za FF&E i OS&E manji, troškovi opremanja kod malog broja smještajnih jedinica su postotno veći (npr. profesionalni aparat za kavu, perilica posuđa visoke učinkovitosti i rashladna vitrina za doručak koštaju gotovo isto za hotel od 13 i za hotel od 30 smještajnih jedinica).

Zaključno, okvirni troškovi po sobi (***per key***) za B&B hotel s 3*, te 13 smještajnih jedinica, troškovi po sobi se zbog gubitka ekonomije obujma pomiču prema gore, pa prosječni trošak po sobi iznosi:

- **FF&E** po sobi: 8.500 € – 11.500 €
  (kvalitetan modularni ili polukastomizirani namještaj, hotelski madraci, klimatizacija / TV, te opremanje recepcije i sale za doručak)
- **OS&E** po sobi: 2.200 € – 3.500 €
  (tri izmjene posteljine i ručnika po smještajnoj jedinici, profesionalno porculansko i stakleno posuđe za doručak, sitni inventar).
- **sumarno** (tj. zajedno FF&E + OS&E): 10.700 € – 15.000 € po sobi).

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

POSLOVNA GRAĐEVINA (HOTEL*), Ulica Brostolade, br. 23, Vrsar (k.č. 1136/1, k.o. VRSAR) :**

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča (polumontažni sustav tipa "Fert")
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska, višestrešna & drvena, dvostrešna (iznad restorana); pokrov: crijep (tip: "kupa kanalica")
Pročelje:	kontaktna fasada sa završnom dekorativnom žbukom; mjestimično dekorativana obloga izgleda kao klesani kamen
Pregrade:	zidane
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i obojani, dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama
Podne obloge:	podne keramičke pločice, tepison, kamen granit (unutarnje stubište)
Stropovi:	ožbukano i/ili ogletano i obojano
Unutarnja stolarija:	drvena, obojana, dijelom ostakljena
Vanjska stolarija:	aluminijski i PVC profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, zaštita od insolacije: grilje
Izvedene instalacije:	struja, telefon i mreža, vodovod, odvodnja, plin, grijanje, klimatizacija i ventilacija, solarni paneli na krovu (elektrana), vatrodojava
Grijanje:	kotlovnica (u prizemlju), toplinske pumpe ogrijevna tijela: ventilokonvektori ("fancoli" uređaji), podno grijanje
Godina izgradnje:	1998. (prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji)
Godina adaptacije:	2006. (rekonstrukcija: dogradnja restorana i skladišta), 2019.
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat / Katnost:	Pr + 2K + Ptk
Dizalo:	ne
Okoliš:	teren predmetne parcele djelomično ograđen, hortikulturno uređen trapezasti geometrijski oblik, malii nagib prema obalnom pojasu (prema zapadu)
Parkirno mjesto:	parkiranje je moguće na parceli (južno od zgrade): popločena ploha
Pripadci:	-
Opći dojam:	nadprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju; nisu zapažena ugrožavajuća oštećenja nosive konstrukcije, niti su uočene građevinske štete u interijerima; **nekretnina nije u funkcionalnom stanju**
Razno:	-

Izračun površina i volumena prostora

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

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

KUĆA (HOTEL*)** Vrsar, Ulica Brostolade, br. 23	podna površina [m^2]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m^2]	visina [m^1]	građevinska bruto površina [m^2]	bruto volumen [m^3]
PRIZEMLJE						
interijer	286,86	1,00	286,86	3,24	337,48	
nadstrešnica	17,92	0,35	6,27	2,73÷4,56	18,86	
UKUPNO:	304,78		293,13		356,34	1.135,86
1. KAT						
interijer	167,04	1,00	167,04	2,85	189,82	
terasa (nenatkrivena)	56,76	0,25	14,19	0,00	58,52	
lođa / balkon (natkriven)	9,61	0,50	4,81	0,00	9,91	
lođa / balkon (natkriven)	6,85	0,50	3,42	0,00	7,06	
lođa / balkon (natkriven)	9,58	0,50	4,79	0,00	9,88	
UKUPNO:	249,85		194,25		275,19	533,97
2. KAT						
interijer	171,74	1,00	171,74	2,85	195,16	
terasa (nenatkrivena)	56,76	0,25	14,19	0,00	58,52	
lođa / balkon (natkriven)	9,61	0,50	4,81	0,00	9,91	
lođa / balkon (natkriven)	6,85	0,50	3,42	0,00	7,06	
UKUPNO:	244,97		194,16		270,65	564,21
POTKROVLJE						
interijer	142,61	1,00	142,61	2,44÷4,28	178,26	
terasa (nenatkrivena)	42,12	0,25	10,53	0,00	43,42	
lođa / balkon (natkriven)	7,91	0,50	3,95	0,00	8,15	
lođa / balkon (natkriven)	5,65	0,50	2,82	0,00	5,82	
UKUPNO:	198,28		159,91		235,65	540,21
SVEUKUPNO:	**997,87**		**841,46**		**1.137,83**	**2.774,25**
ZK. IZVADAK (sveukupno):	253,00	KATASTAR:		253,00		
usvojeno za daljnje analize:	**997,87**		**841,46**		**1.137,83**	**2.774,25**

Svi podaci o površinama preuzeti su iz tehničke dokumentacije koju je dostavio naručitelj.

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

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

Zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA					KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	zemljišnoknjižni uložak	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	**NEKRETNINA**	POVRŠINA [m²]
ZEMLJIŠTE					**ZEMLJIŠTE**	
zk.č. 1136/1, zk.o. VRSAR	798			617	k.č. 1136/1, k.o. VRSAR	617
UKUPNO:		0	0	**617**	**UKUPNO:**	**617**

(PREDMET PROCJENE) **SVEUKUPNO:**	**617,00**

Građevinsko zemljište:	**617,00**
Poljoprivredno zemljište:	**0,00**

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 26 (06.2025. godine)

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

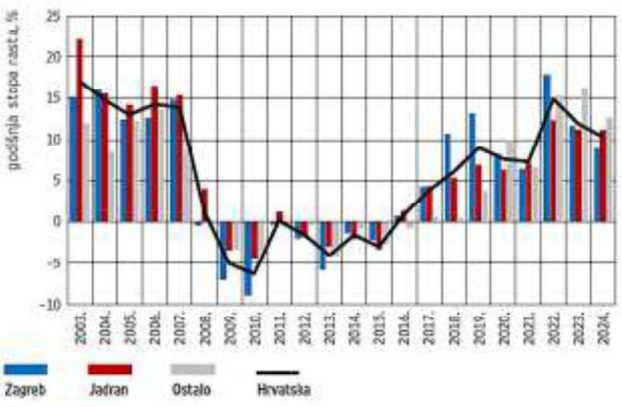
U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena 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 izglede tržišta, pa će porezne olakšice podržavati potražnju, a porez na nekorištene nekretnine poticati ponudu.

B.1. 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.

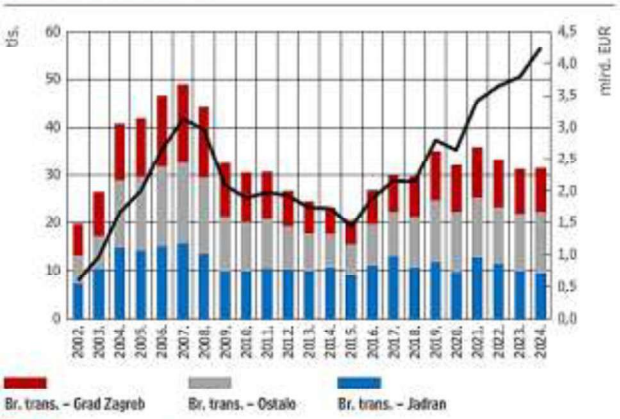
Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini (Slika B.3.). 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%).

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



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika B.3. Zaustavio se pad broja transakcija, dok njihova ukupna vrijednost nastavlja rasti



Izvor: baza Porezne uprave

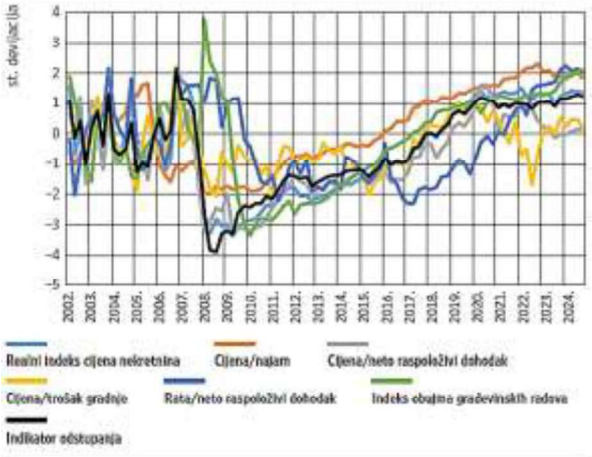
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u 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 (Slika B.4.).

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu nastavio se smanjivati udio nerezidenata



Izvori: baza Porezne uprave; Eurostat

Slika B.6. Cijene stambenih nekretnina rastu brže od većine njihovih fundamenata



Napomena: Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranoga rekurzivnog HP filtra (λ = 400.000) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.

Izvori: DZS; Porezna uprava; Eurostat; HNB

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica.

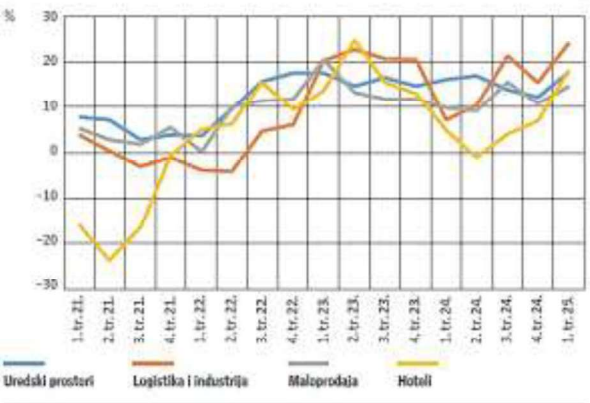
Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina.

B.2. 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 (Slika B.7.). 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 izmjene6 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 (*Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda*).

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.

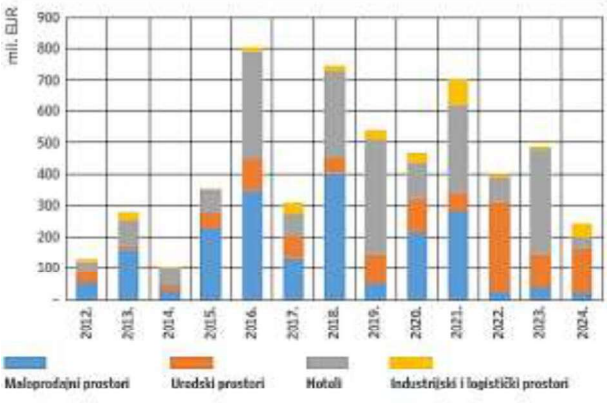
Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnina na *web*-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnina na *web*-oglasima odnose se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.

Izvori: izračun HNB-a; Njuškalo

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

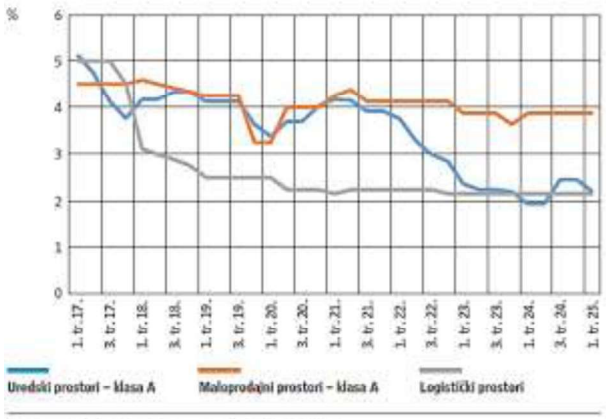


Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.

Izvor: Colliers

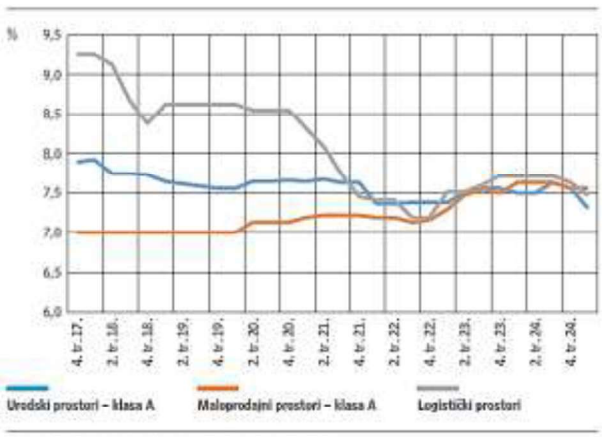
Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora 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.

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



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Početkom 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 (Slika B.10.). Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rasle su umjereno.

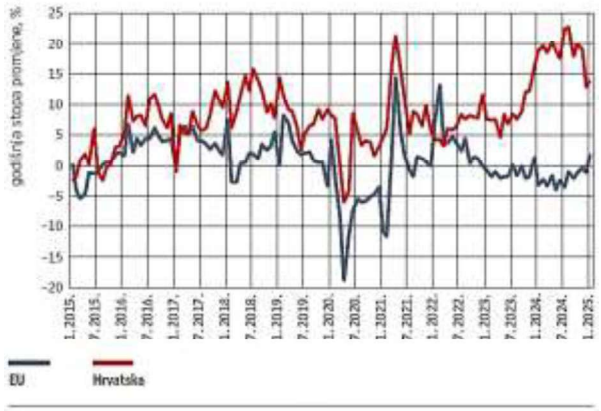
Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izglede sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta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

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja rasti po vrlo visokim stopama potaknuta robusnom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

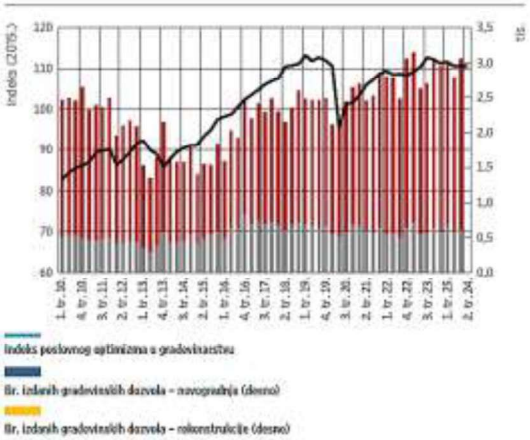
Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih dozvola za izgradnju novih nekretnina upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnina (Slika B.12.).

Slika B.11. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj se snažno ubrzala, za razliku od EU-a, gdje se tek na početku 2025. zaustavio pad



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).
Izvori: Eurostat; DZS

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti

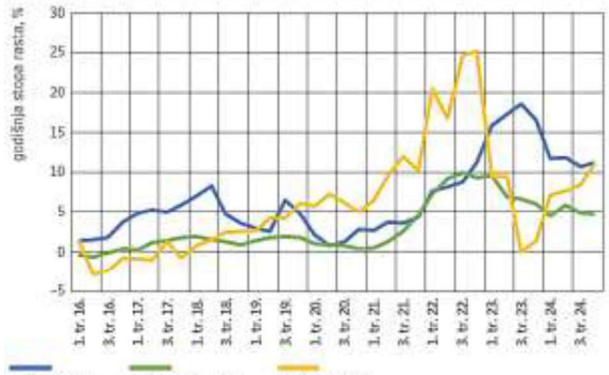


Izvor: DZS

Iako se rast troškova gradnje novih objekata blago usporio, i dalje je znatno viši nego u pretpandemijskom razdoblju. Rast cijena građevinskog materijala nastavio se blago usporavati nakon nagloga postpandemijskog skoka izazvanog logističkim poremećajima (Slika B.13.). Rast troškova rada također se nastavio usporavati, iako je i dalje ostao visok u uvjetima izraženog manjka radne snage i snažnog rasta plaća.

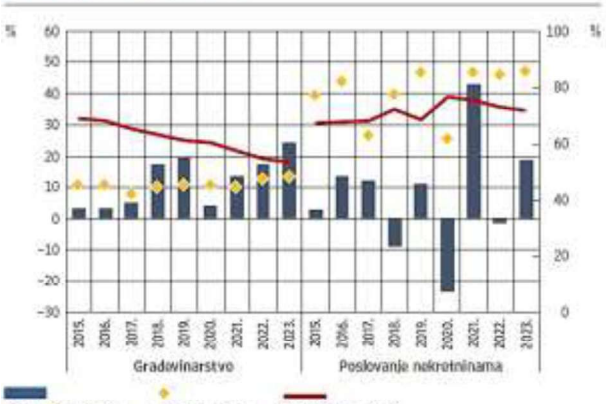
Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanima s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. Nasuprot tome, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretninama imaju znatno kolebljivije poslovne prihode, ali i više profitne marže, te ovise u znatno većoj mjeri o eksternom financiranju, pa su i osjetljivija na eventualne promjene ciklusa na tržištu nekretnina.

Slika B.13. Troškovni pritisci i dalje rastu snažnije nego u pretpandemijskom razdoblju



Izvor: DZS

Slika B.14. Rast cijena odrazio se na zadovoljavajuće poslovne rezultate u građevinarstvu



Napomena: Profitna marža odnosi se na EBITDA maržu, koja je definirana kao omjer zarada prije kamata, poreza i amortizacije i poslovnih prihoda. Zaduženost se odnosi na omjer ukupnog duga (zbroj kratkoročnih i dugoročnih obveza) i ukupne imovine.

Izvor: Fina

Izvor: Ekonomski institut, Zagreb, Sektorske analize, Građevinarstvo i nekretnine (10.2025. godine)

https://www.eizg.hr/publikacije/serijske-publikacije/sektorske-analize/616

Tržište nekretnina

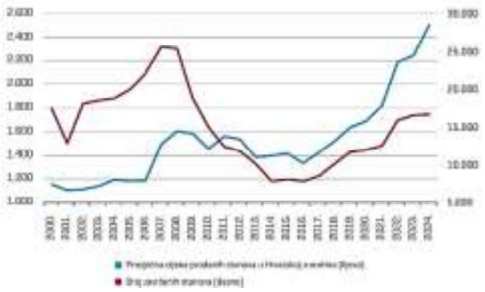
Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti. Pritom je u 2024. godini došlo do velikog usporavanja rasta broja izgrađenih novih stanova te do osjetnog rasta njihovih prosječnih cijena. Najveće žarište rasta cijena stanova u Hrvatskoj je Grad Zagreb. Osjetno smanjenje broja novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini odrazilo se na smanjenje ponude stanova i rast njihovih cijena u 2024. godini. Broj novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini smanjen je za 19,1% na međugodišnjoj razini, dok je prosječna cijena povećana za 4,1%. Rast cijena novoizgrađenih stanova u 2024. godini je više nego udvostručen u odnosu na 2023. godinu. Pritom je prosječna cijena novoizgrađenih stanova povećana za 8,7%.

U Hrvatskoj je u 2024. godini ukupno izgrađeno 16.654 stana, što je povećanje od neznatnih 0,6% na međugodišnjoj razini (slika 11). Za usporedbu, rast novoizgrađenih stanova u 2023. godini iznosio je 4,3%, a u 2022. godini 26,9%.

	Završene zgrade				
	2021.	2022.	2023.	2024.	Indeks 2024./2023.
I. STAMBENE ZGRADE	5.007	5.660	6.027	6.343	105,2
S jednim stanom	3.285	3.569	3.844	4.069	105,9
S dva stana	627	705	736	705	95,8
S tri i više stanova	1.081	1.379	1.441	1.565	108,6
Zgrade za stanovanje zajednica	14	7	6	4	66,7
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.064	1.149	1.005	1.097	109,2
Hoteli i slične zgrade	80	130	112	126	112,5
Uredske zgrade	58	52	44	62	140,9
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	94	134	119	130	109,2
Zgrade za promet i komunikacije	132	128	118	131	111,0
Industrijske zgrade i skladišta	245	274	263	248	94,3
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	130	90	81	120	148,1
Ostale nestambene zgrade	325	335	268	280	104,5
UKUPNO (I. + II.)	6.071	6.809	7.032	7.440	105,8

Slika 11.
Prosječna cijena prodanih stanova po četvornom metru i broj završenih stanova u Hrvatskoj, 2000. - 2024.

Izvor: Državni zavod za statistiku



Analizirajući broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade može se ustvrditi kako je u 2024. godini došlo do rasta broja novoizgrađenih stambenih i nestambenih zgrada na međugodišnjoj razini. Pritom se izgradnja stambenih zgrada u 2024. godini povećala za 5,2%, dok se izgradnja nestambenih zgrada povećala za 9,2% (tablica). Kod izgradnje nestambenih zgrada izražen je pad izgradnje industrijskih zgrada i skladišta, i to za 5,7%. Istovremeno, povećala se izgradnja hotela i sličnih zgrada (za 12,5%), izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo (za 9,2%), izgradnja zgrada za promet i komunikacije (za 11,0%) i izgradnja zgrada za obrazovanje i zdravstvo (za 48,1%). Analiza izgradnje stambenih zgrada pokazuje kako se najviše povećala izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova, i to za 8,6%. Izgradnja zgrada s jednim stanom povećala se za 5,9%, dok se izgradnja zgrada s dva stana smanjila za 4,2%.

U 2024. godini došlo je do ubrzavanja rasta cijena novih stanova. Nakon povećanja prosječne cijene novoizgrađenog stana u 2023. godini u iznosu od 2,7% na međugodišnjoj razini, u 2024. godini je došlo do snažnog rasta cijena, i to u iznosu od 11,5%.

Najnovija kretanja iz prve polovice 2025. godine potvrđuju nastavak trenda rasta cijena novoizgrađenih stanova. Tako je u prvih šest mjeseci ove godine prosječna cijena novoizgrađenog stana na razini Republike Hrvatske povećana za 15,9% u odnosu na isto razdoblje lani. Značajan doprinos rastu cijena dao je Grad Zagreb, u kojemu je prosječna cijena novoizgrađenog stana povećana za 24,1%.

S obzirom na veliku heterogenost tržišta nekretnina u Hrvatskoj, očekivan je i različit stupanj elastičnosti poreza na nekretnine. Potražnja za nekretninama u priobalju očekivano pokazuje znatno veći stupanj neelastičnosti na uvođenje poreza na nekretnine s obzirom na sudjelovanje velikog broja stranaca na tržištu nekretnina u tom području. Kod stranih ulagača, ali i dijela domaćih, kupnja stambenih nekretnina na hrvatskoj obali i dalje zadržava status poželjne investicije. U Gradu Zagrebu uvođenje poreza na nekretnine moglo bi dodatno pridonijeti nastavku procesa ograničenja ponude novih stanova na tržištu i shodno tome rastu cijena.

Prema istraživanju Ekonomskog instituta, Zagreb (Rašić i sur., 2024), ukupna vrijednost transakcija na tržištu nekretnina u 2023. godini iznosila je 12,0% vrijednosti BDP-a. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13,0%, a 2021. godine 14,0%. S obzirom na vrstu nekretnine, najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta. Na njih se odnosi 27,6% vrijednosti ugovorenih kupoprodaja. Slijede kupoprodaje stanova/ apartmana s udjelom od 22,2%, građevinskih zemljišta s udjelom od 20,3%, dok su kupoprodaje obiteljskih kuća činile 12,2% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine. Prema istom istraživanju, analiza heterogenosti cijena pokazuje kako je najviša medijalna cijena stana/apartmana ostvarena u Balama (4.264 €/m^2). Uz Bale, medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 3.000 €/m^2 realiziraju Punat (3.427 €/m^2), Omišalj (3.149 €/m^2), Rovinj (3.120 €/m^2) i Malinska-Dubašnica (3.017 €/m^2). Nakon navedenih gradova, s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.500 €/m^2 slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Lovran, Baška, Umag, Dobrinj, Hvar i Krk. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana od 2.299 €/m^2 nalazi u grupi od 41 jedinice lokalne samouprave u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 do 2.500 €/m^2.

Budući da Ekonomski institut, Zagreb, nije 2025. godine objavio dokument o pregledu tržišta nekretnina Republike Hrvatske u nastavku su citirani najvažniji naglasci iz posljednjeg objavljenog stručnog analitičkog rada:

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

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

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

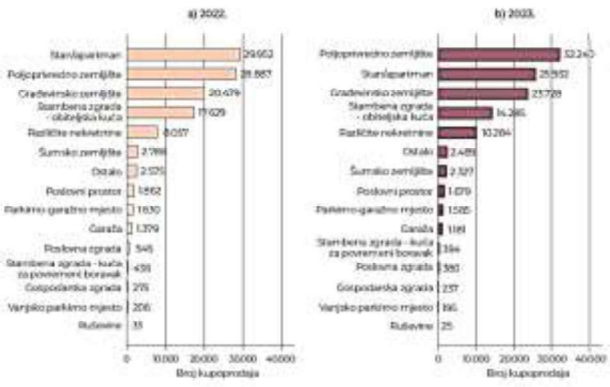
2.1. Kupoprodaja

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja rast od 0,2%. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9%, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30%. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952 odnosno 25,7% ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6%) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana, njih 25.932 (22,2% ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3% ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2% ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine.

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

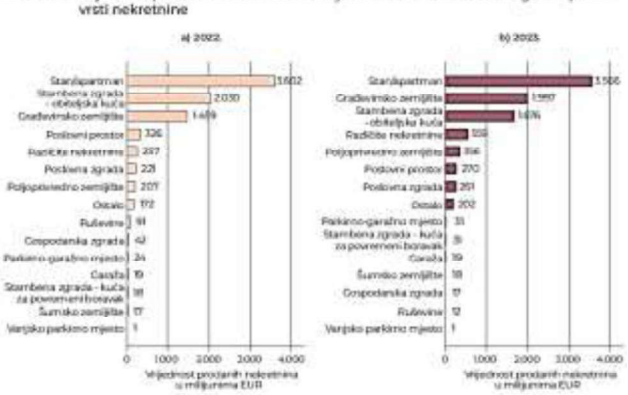
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna €, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 €, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 €. Gledano u odnosu na ostvareni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

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



Izvori: EIZ i MPGI

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



Izvori: EIZ i MPGI

2.2. Najam i zakup

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

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

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

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

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

Promotre li se medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u €/m^2, vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 10,1€/m^2, zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3€/m^2, te u Primorsko-goranskoj županiji od 6,7€/m^2. Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2022. godinu prošle je godine zabilježen u 13 županija. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana postignut je u Krapinsko-zagorskoj županiji (73,3%), te nakon nje u Varaždinskoj (58,3%), Splitsko-dalmatinskoj (55%) i Dubrovačko neretvanskoj županiji (45,5%).

Prema visini medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora izražene u €/m^2 u 2023. godini predvodi Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 12,8€/m^2, a nakon nje slijedi Grad Zagreb s medijalnom mjesečnom cijenom zakupa od 12,5€/m^2, pa Dubrovačko-neretvanska (10,5 €/m^2) i Zadarska županija (9,5 €/m^2).

S medijalnom mjesečnom cijenom zakupa poslovnog prostora od 14,3 €/m^2 predvodi Split, iza kojeg slijede Šibenik s 10,9 €/m^2, te Pazin i Zadar s 10,8 €/m^2. U ostalih 10 velikih gradova medijalne mjesečne cijene zakupa poslovnog prostora kretale su se 6 €/m^2 u Koprivnici do 9 €/m^2 u Velikoj Gorici.

Najveći broj ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj (1.597) i Osječko-baranjskoj županiji (561). Medijalne cijene zakupa poljoprivrednog zemljišta €/m^2 značajno su niže i kreću se u rasponu od svega 0,004 €/m^2 u Međimurskoj do 0,02 €/m^2 u Vukovarsko-srijemskoj županiji.

Najviša medijalna cijena najma stana/apartmana u €/m^2, zabilježena je u Splitu od 10 €/m^2 i u Dubrovniku od 9,7 €/m^2 na mjesec. Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu najma stana/apartmana €/m^2 bilježe Vinkovci, 4,5 €/m^2.

3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

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

3.1.2. Na razini županija

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

3.1.3. Na razini velikih gradova

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

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

3.2. Obiteljske kuće

3.1.1. Na razini Hrvatske

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

3.1.2. Na razini županija

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

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

3.2.3. Na razini velikih gradova

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

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

4. Pregled zemljišta

4.1. Građevinska zemljišta

4.1.1. Na razini Hrvatske

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

4.1.2. Na razini županija

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

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

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

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u 3 županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad.

4.1.3. Na razini velikih gradova

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

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

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske

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

4.2.2. Na razini županija

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

4.2.3. Na razini velikih gradova

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

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

4.3. Šumska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

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

4.3.2. Na razini županija

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

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

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

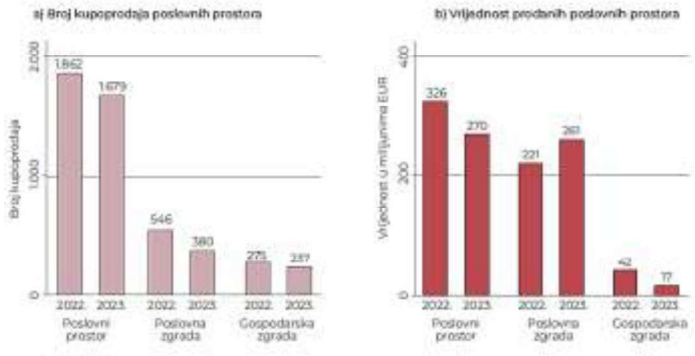
Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 12 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2023. godini.

5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1.1. Na razini Hrvatske

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

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



Izvori: EIZ i MPGI.

5.3.2. Na razini županija

Jednako kao i promjene broja transakcija, ni promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama u 2023. u odnosu na 2022. nisu jednoobrazne. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9% te je u 2023. iznosila već spomenutih 1.500 €/m^2. U Splitsko-dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. se u prosjeku povećala za 13,1%, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora u Splitu gdje se odvijalo 66% svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2023. porasla za 8,7% te iznosila 2.003 €/m^2. Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko-goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije.

5.2.3. Na razini velikih gradova

Jednako kao i županijska tržišta, i tržišta poslovnih prostora u velikim gradovima Republike Hrvatske u 2023. bilježila su divergentna kretanja u odnosu na 2022. godinu. Od 17 velikih gradova koja bilježe dovoljno veliki broj transakcija u 2022. i 2023. (10 i više transakcija) i za koje se stoga mogu prikazati podaci o broju transakcija, medijalnim cijenama te njihove međugodišnje stope promjene, njih devet