

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2

10 000 Zagreb

OIB: 86904330721



allegrian.ured@gmail.com

+385 (0) 95 36 86 210

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj:

St-125/2026

NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: KUPOPRODAJA NEKRETNINE



Nekretnina: **POSLOVNI PROSTOR oznake PS1-L07 u prizemlju**

(E-187)

UPIS: zemljišne knjige (zemljišnoknjižni uložak broj 350, k.č. 169/1, k.o. TRNJE)
katastar (katastarski operat: k.č. 169/1, k.o. TRNJE)

Radnička cesta, br. 34
10 000 ZAGREB

Naručitelj: **2DB4 d.o.o. u stečaju**
Kapucinska ulica, br. 31
31 000 OSIJEK

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 nekretnosti



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

Mjesto i datum:
Zagreb, lipanj 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.....	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	13
Izračun površina i volumena prostora	16
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
Obrazloženje za odabir metode	31
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	32
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	34
POSLOVNI PROSTOR: oznake PS1-L07 u prizemlju (ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)).....	34
MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	37
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	38
Prilozi.....	39

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15), čl. 3, st. 2,

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



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

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

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o. (OIB 86904330721), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 21/22, 16/23, i 36/24), povodom zahtjeva Sergija Štulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeve ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

2

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

Predsjednik suda

dr. sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/25-01/220
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 4. lipnja 2022.

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, Reljkovićeve ulica 2, OIB: 75188781902, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Sergije Štulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Reljkovićeve ulica 2, OIB: 75188781902, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 4. lipnja 2022.

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 nekretnosti.

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 kojemu 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/17100325012206

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u 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 izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



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



514/UP/17100325012206

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 energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)

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

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

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-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 koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

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

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se 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 predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

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

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

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZADATAK**Pravilnik;**

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

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

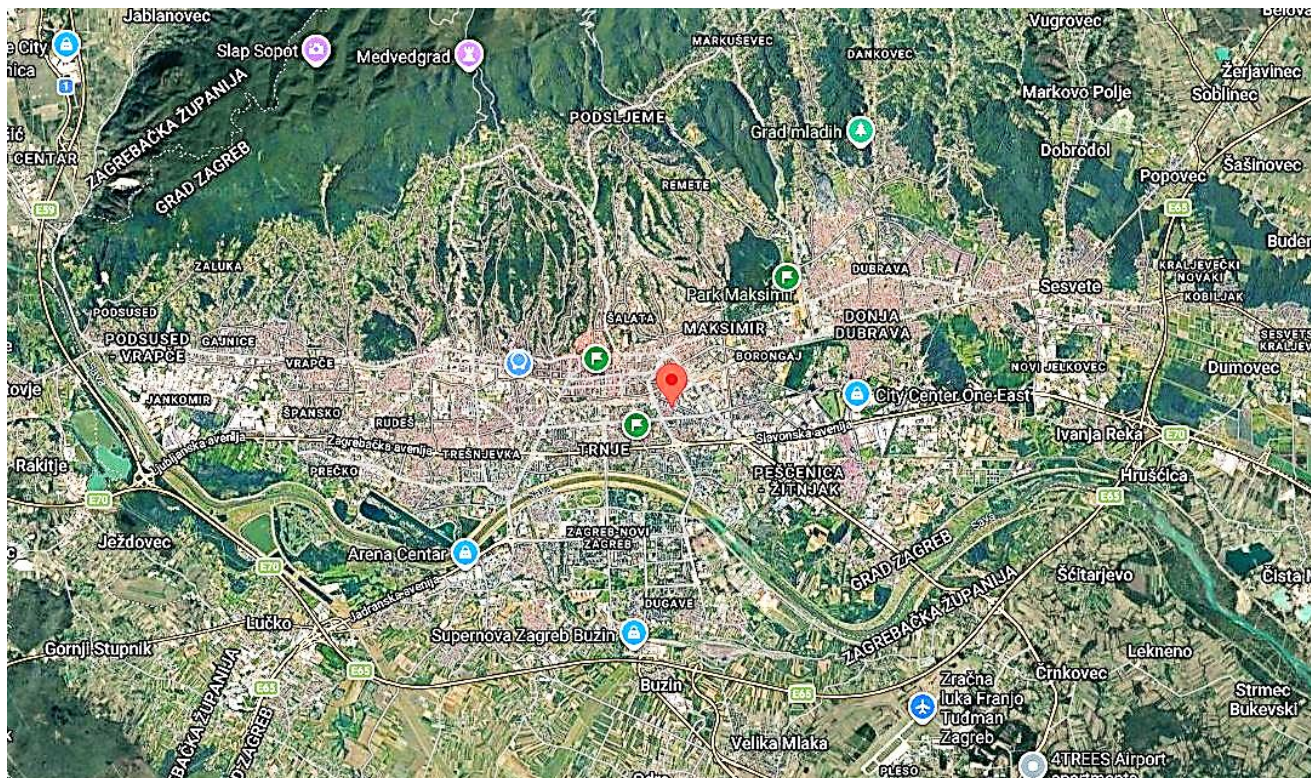
Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe:

- za potrebe kupoprodaje

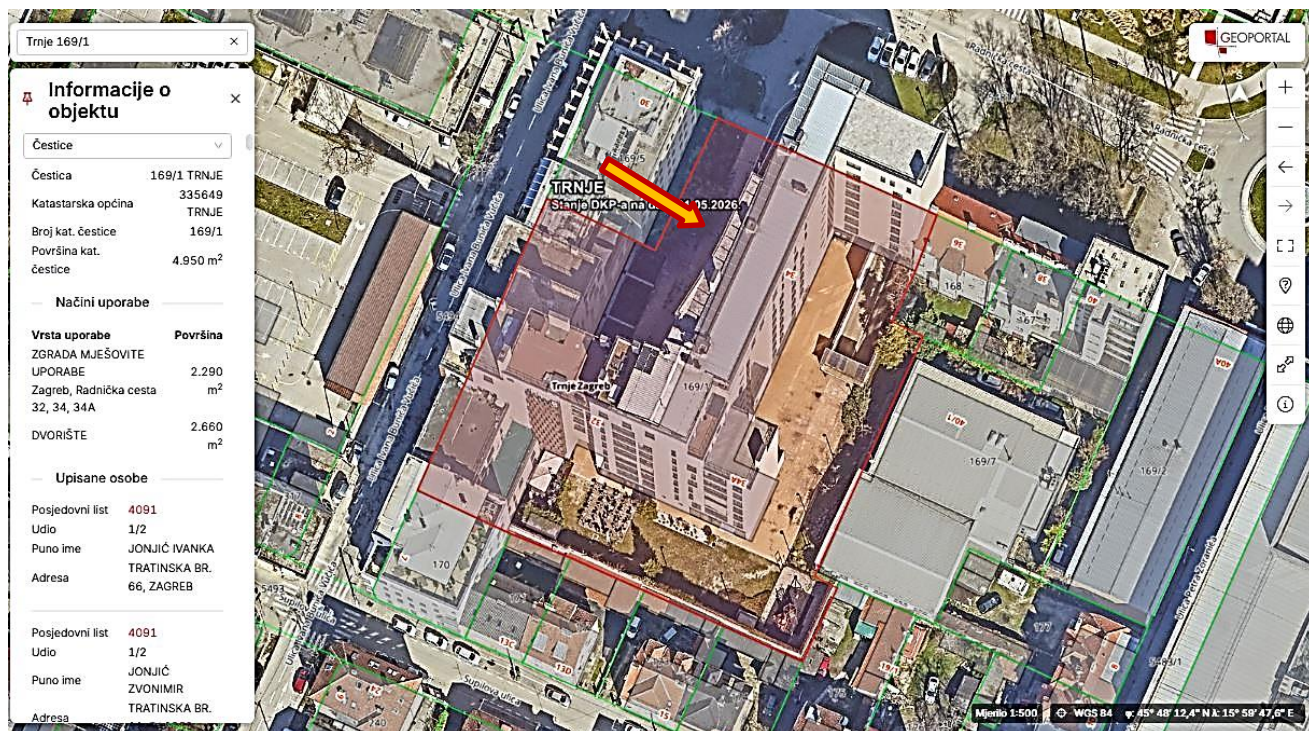
Procjenjivana nekretnina

Opis:	POSLOVNI PROSTOR oznake PS1-L07 u prizemlju stambenoposlovne zgrade
Ulica i kućni broj:	Radnička cesta, br. 34
Grad / Općina:	Zagreb
Naselje / Četvrt :	gradska četvrt Trnje; mjesni odbor "Kanal"
Županija:	Grad Zagreb
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	
upis:	Glavna zemljišna knjiga
zemljišnoknjižni odjel:	ZAGREB
katastarska općina:	335649, TRNJE
zemljišnoknjižni uložak:	350
poduložak (suvlasnički dio):	187. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187)
zk. čestica broj:	169/1
KATASTARSKI PODACI	
ured za katastar	ZAGREB
Identifikacija:	k.č. 169/1, k.o. TRNJE (Mbr. 335649)
Dan vrednovanja:	22.05.2026.
Dan kakvoće:	22.05.2026.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI 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 IX. izmjene i dopune Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14 - pročišćeni tekst, 26/15, 3/16 - pročišćeni tekst, 22/17, 3/18 - pročišćeni tekst, 35/25, 39/25 - pročišćeni tekst):

<https://www.zagreb.hr/vazeci-prostorni-planovi/60656>

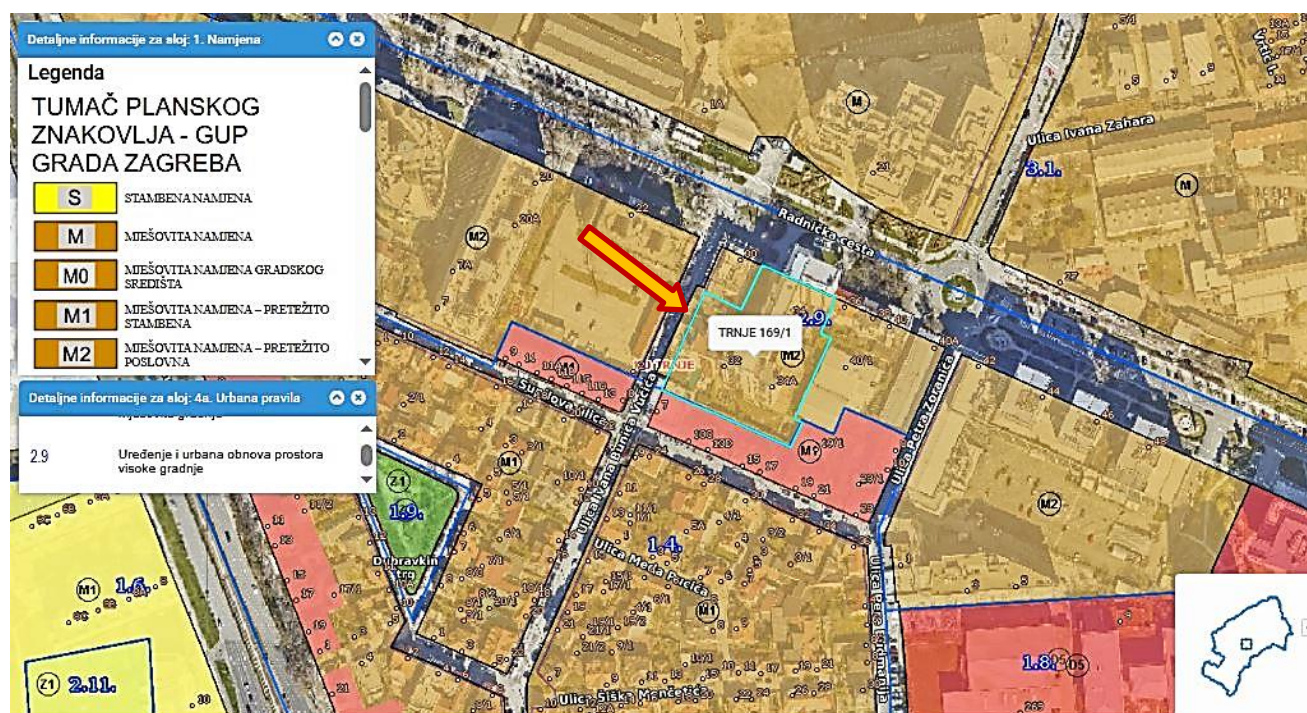
<https://zagreb.hr/prostorni-plan-grada-zagreba-usvojene-izmjene-i-do/200594>

<https://katalog.mgipu.hr/details/c7f3255c-0f95-4619-993c-7bd1629b2783>

Pročišćeni tekst i grafika V. izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst, 28/25 i 33/25 - pročišćeni tekst):

<https://www1.zagreb.hr/sluzbeni-glasnik/#!/app/akt?id=20a3e419-239e-441e-be68-9e36726f4368>

<https://katalog.mgipu.hr/details/f453bb57-7c91-4cd1-acbb-cfa20c65d563>



Predmetna se nekretnina prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba nalazi u zoni:

-  **namjena:** **MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA (oznake M2)**
-  **urbana pravila:** **2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA, 1. VISOKOKONSOLIDIRANA 2.9 Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje**

te se ne nalazi u obuhvatu niti jednog detaljnijeg plana (UPU - urbanistički plan uređenja, ili DPU - detaljni plan uređenja), niti u području za koji postoji obaveza izrade detaljnijih planova.

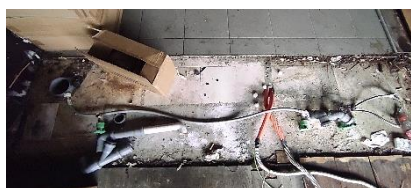
GRAD ZAGREB	
Naziv prostornog plana: IZMJENE I DOPUNE GENERALNOGA URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA 2025.	
Naziv kartografskog prikaza: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA – izmjene i dopune 2025.	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odlika o izradi izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba" br: 15/23)	Odlika o donošenju izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba" br: 28/25)
Javna rasprava objavljena je 27. lipnja 2024. Ponovna javna rasprava objavljena je 21. rujna 2024. Druga ponovna javna rasprava objavljena je 12. veljače 2025.	Javni uvid održan je od 26. lipnja 2024. do 12. siječnja 2024. Ponovni javni uvid održan je od 23. rujna do 7. listopada 2024. Drugi ponovni javni uvid održan je od 13. do 20. veljače 2025.
Nositelj izrade:  GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE - Trg S. Radića 1, Zagreb	

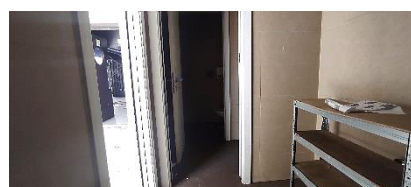
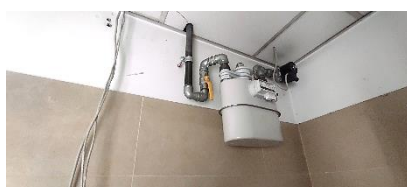
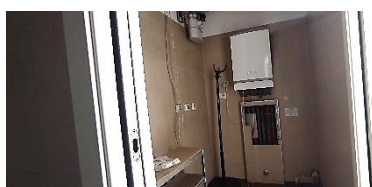
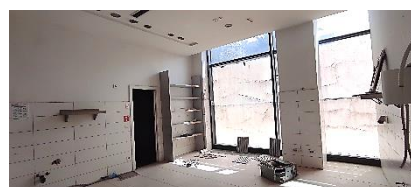
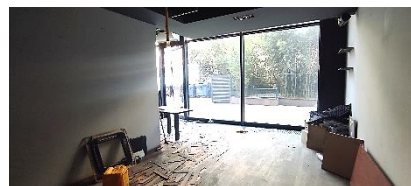
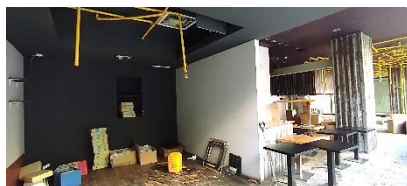
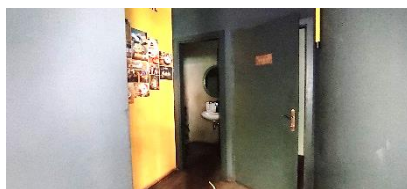
REZULTATI OČEVIDA

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: 22.05.2026. godine





Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna je nekretnina u naravi jednoetažni **POSLOVNI PROSTOR oznake PS1-L07** u prizemlju poslovnostambene zgrade, a koja se nalazi u širem centru grada Zagreba, unutar gradske četvrti Trnje, mjesni odbor "Kanal", sveukupne korisne površine **210,49 m²** (prema upisu u zemljišnoknjižni uložak).

U predmetnu nekretninu (koja je jedinstvena funkcionalna cjelina) pristupa se s vanjskog nenatkrivenog zajedničkog prostora - trga, neposredno uz zapadno pročelje predmetne zgrade („**stalna pješačka zona**“ & „**požarni put**“).

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; na dan kakvoće evidentno je da je predmetna nekretnina u dobrom tehničkom stanju, bez vidljivih oštećenja koja se mogu smatrati posljedicama djelovanja potresnih sila (od 22.03.2020. godine, te 28.12.2020. i 29.12.2020. godine), uključujući sve konstrukcije stropova, zidova i podova, uz napomenu da nisu uočene nikakve građevinske štete od prodora (oborinskih ili procjednih) voda i štete prouzročene vlagom u interijerima
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina s više kućnih brojeva i dilatacija
- predmetna je građevina priključena na potrebnu komunalnu infrastrukturu
- održavanje predmetne zgrade u cjelini je vrlo dobro i provodi se redovito
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće **ne koristi** sukladno namjeni (poslovanje)
- predmetna je nekretnina priključena na svu potrebnu komunalnu infrastrukturu, a vizualnim pregledom nisu uočeni nedostaci na instalacijama (uz napomenu da se funkcionalnost ugrađenih instalacija može utvrditi samo primjerenim ispitivanjem istih)
- energetske karakteristike predmetne zgrade, odnosno predmetne nekretnine: nisu poznate
- **zaključno:** nekretnina **je** u funkcionalnom stanju
- okoliš oko građevine se redovito održava, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene površine
- pristup nekretnini moguć je svim vrstama cestovnih vozila; pristupna javna prometnica sa sjeverne i zapadne, strane predmetne zgrade, koja je u naravi je dvotračna asfaltirana gradska prometnica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti na predmetnoj mikrolokaciji i propisne širine kolnika, a pločnici za pješake su izvedeni obostrano
- parkiranje vozila na predmetnoj parceli na kojoj je izgrađena zgrada je moguće u garaži, te na javnim označenim parkirnim mjestima koji su sustavu satne naplate
- **položajna obilježja** (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): vrlo dobra lokacija
(„*nalazi se blizini središta velikog grada ili u središtu ostalih gradova (naselja) s vrlo dobrom infrastrukturom, vrlo dobre prometne povezanosti s cestovnom mrežom i dovoljno parkirališnog prostora na prihvatljivoj udaljenosti.*“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju zgrade pretežno stambene ili mješovite namjene različitih tipologija i katnosti, te različitih starosti, kao i javne ozelenjene i neizgrađene površine
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- pristup predmetnoj mikrolokaciji moguć je osobnim automobilom i ostalim cestovnim vozilima, te lokalnim gradskim javnim prijevozom (stajališta tramvajskih linija ZET-a)
- prometna je povezanost s ostalim dijelovima grada Zagreba je odlična jer se nekretnina nalazi u blizini glavnih prometnica koje povezuju periferne dijelove grada s njegovim centrom, te s mrežom državnih autocesta, uključujući i zagrebačku obilaznicu
- parkiranje vozila moguće je na privatnim, te javno dostupnim označenim nenatkrivenim parkirnim mjestima u sustavu satne naplate
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno urbano okruženje

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, 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 (gradskih) prometnica (javnoprometne površine), pa je pristup nekretnini moguć osobnim automobilom i ostalim vrstama cestovnih vozila
- 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
- predmet daljnjih analiza, odnosno procjene tržišne vrijednosti **nisu** 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 itd.), drugim riječima, sve ono što se inače po svojoj naravi smatra pokretninama

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

187. suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187):

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonska monolitna ploča
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska, ispuna: blok opeka ili (poro)beton
Međukatna konstrukcija:	monolitna armiranobetonska ploča
Krovna konstrukcija:	monolitna armiranobetonska ploča pokrov: ravni krov
Pročelje:	djelomično ostaljena fasada & ETICS sa završnom dekorativnom žbukom
Pregrade:	opeka ili (poro)betonski blok
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i obojani, dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama
Podne obloge:	'podne keramičke pločice, dijelom gotovi parket postavljen na postojeće pločice
Stropovi:	- neožbukani i neobojani (svjetla visina: 3,95 m ¹) - spuštene strop (svjetla visina: 3,30 m ¹ i 2,83 m ¹)
Unutarnja stolarija:	drvena, lakirana
Vanjska stolarija:	alumijski profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, zaštita od insolacije: ne postoji i/ili unutarnje žaluzine
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja, plin, ventilacija
Grijanje:	kombi turbo boiler, oprema za grijanje nije uočena ogrijevna tijela: nisu uočena
Godina izgradnje:	2008. (prema uporabnoj dozvoli vidljivo na: ISPU)
Godina adaptacije:	nije poznato
Kat / Katnost:	Pr / Pod (-4 do -1) + Pr + 8K + Pot
Dizalo:	da
Okoliš:	uređene javnoprometne i hortikulture površine
Parkirno mjesto:	moгуće na označenim nenatkrivenim parkirnim mjestima neposredno uz zgradu, te u garažno parkirnim mjestima u podzemnim etažama zgrade
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine / nekretnine u neposrednom okruženju; nisu zapažena oštećenja, niti građevinske štete u interijerima; nekretnina je u funkcionalnom stanju
Razno:	nisu uočene građevinske štete koje se mogu smatrati posljedicom od djelovanja potresa (što se posebno odnosi na potrese od 22.03.2020. godine, te 28.12.2020. i 29.12.2020. godine)

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).

POSLOVNI PROSTOR oznake PS1-L07	površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
PRIZEMLJE				
interijeri	210,49	1,00	210,49	3,95
UKUPNO:	210,49		210,49	
SVEUKUPNO:	210,49		210,49	
ZK. IZVADAK (sveukupno):	210,49			
usvojeno za daljnje analize:	210,49			

Kontrolnom je izmjerom na dan kakvoće, uz obvezujuću primjenu **Pravilnika** o metodama procjene vrijednosti nekretnine potvrđen navedeni podatak s dovoljnom točnošću.

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.

Radi kompatibilnosti s upisima u zemljišnoknjižne uloške poredbenih nekretnina sa službene mrežne stranice **eNekretnine**, u daljnjim analizama koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige, tj. primjenjujući **Pravilnik**, PRILOG 1. KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA, B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI, I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

U daljnjim analizama koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige.

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>

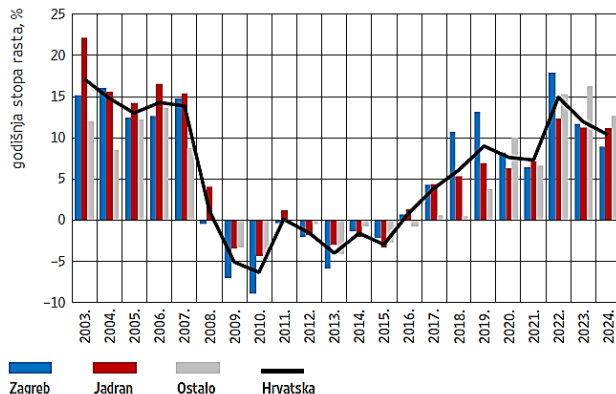
U 2024. se broj kupoprodajnih transakcija nekretninama stabilizirao, a rast cijena stambenih nekretnina blago usporio, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, koje podržavaju rast cijena 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 izgled 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 podupri 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.

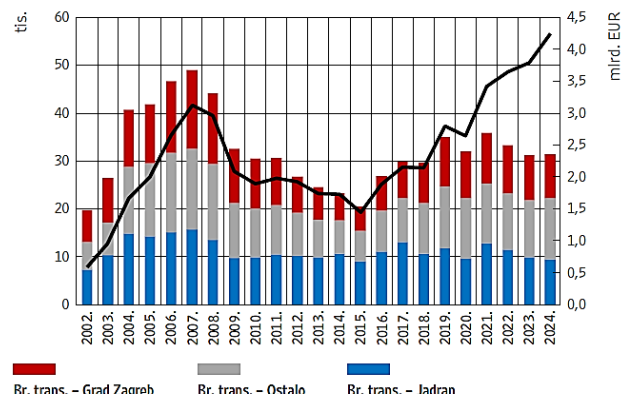
Broj kupoprodajnih transakcija stabilizirao se u 2024. nakon dvije uzastopne godine u kojima je padao, dok je njihova ukupna vrijednost nastavila rasti. Broj kupoprodaja stambenih nekretnina, nakon pada od 6,3% u 2023. godini, u 2024. se stabilizirao, na razini za 12,5% nižoj nego u 2021. godini (Slika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

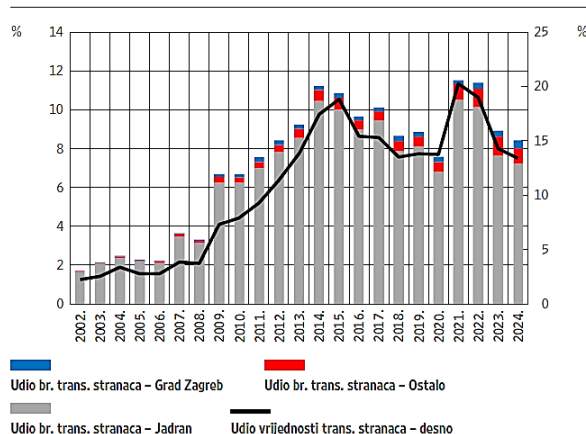


Ukupna vrijednost trans. – desno

Izvor: baza Porezne uprave

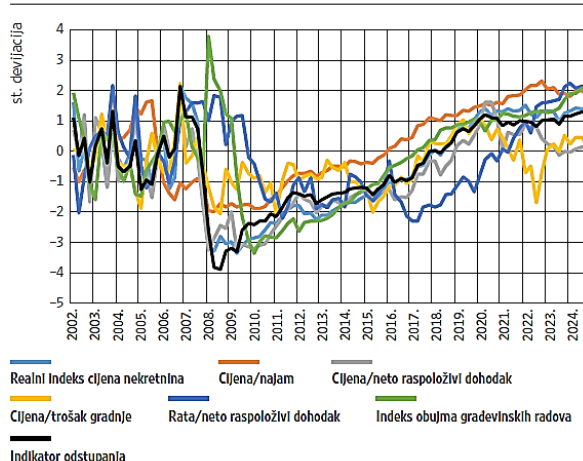
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati, ali znatno sporije nego prethodnih godina. Broj kupoprodaja u kojima sudjeluju nerezidenti smanjio se za oko 5%. Na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, također se smanjio za oko 5%, što je znatno manje u 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 ($\lambda = 400.000$) 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.

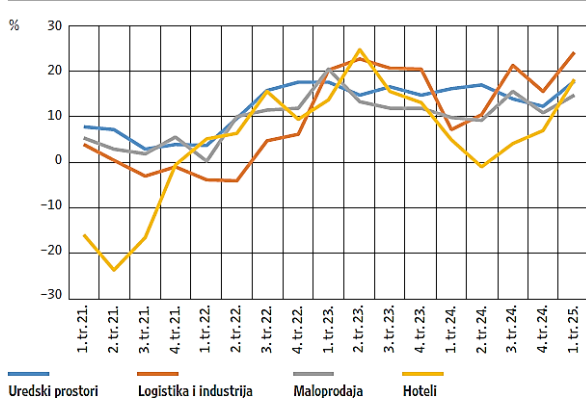
Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina.

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 izmjene koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena (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.

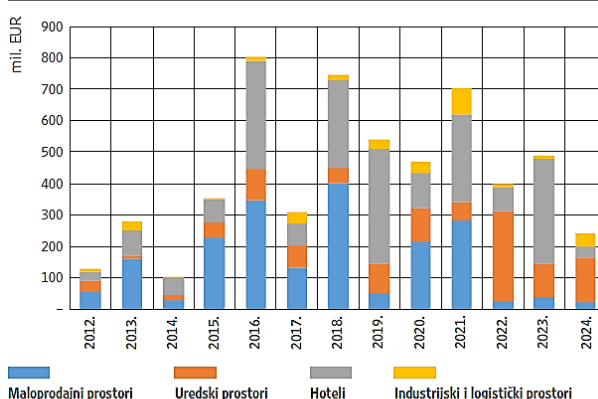
Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnina na web-oglasima



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

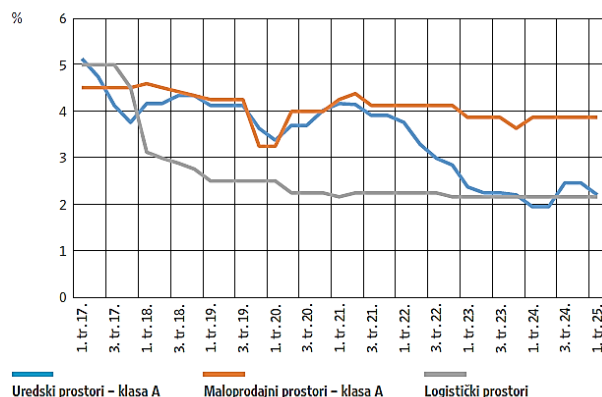


Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.

Izvori: Colliers

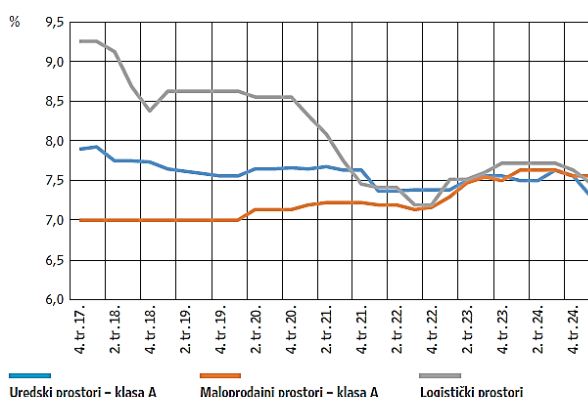
Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora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

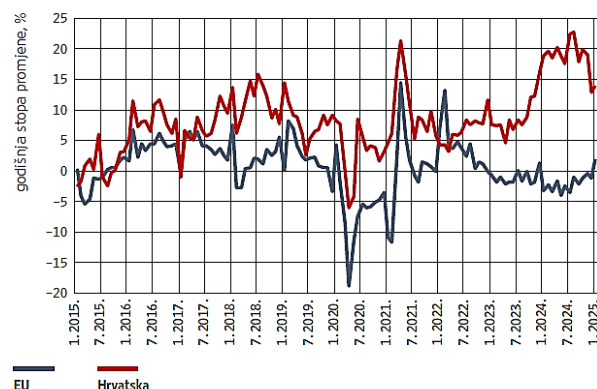
Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izgleda sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta 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.). Pokazatelj poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

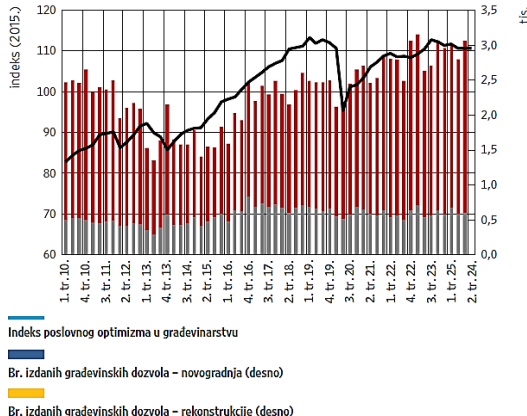
Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih dozvola za izgradnju 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

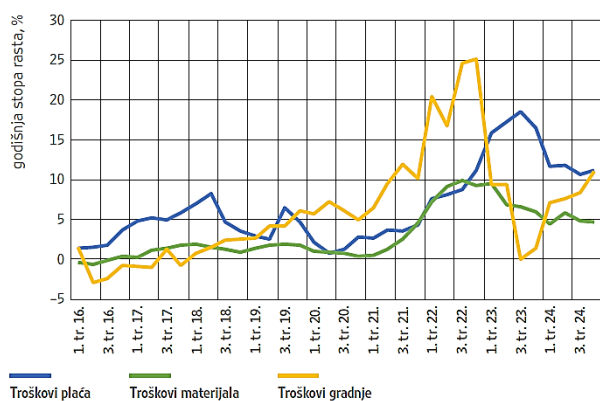


Izvori: DZS

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.

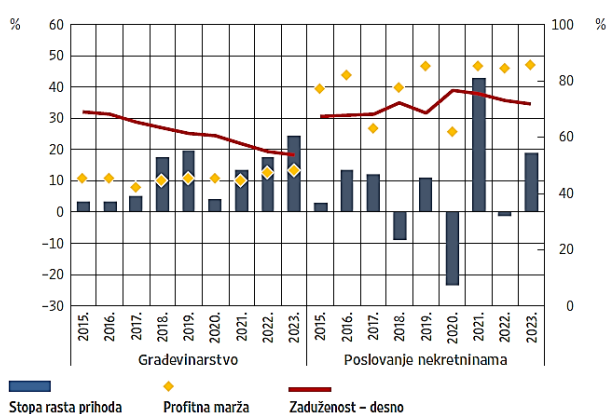
Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanim s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. 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. Zaduzenost se odnosi na omjer ukupnog duga (zbroy 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

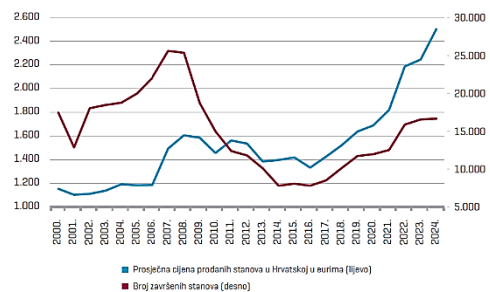
Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti. Pritom je u 2024. godini došlo do velikog usporavanja rasta broja izgrađenih novih stanova te do osjetnog rasta njihovih prosječnih cijena. Najveće žarište rasta cijena stanova u Hrvatskoj je Grad Zagreb. Osjetno smanjenje broja novoizgrađenih 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				Indeks 2024./2023.
	2021.	2022.	2023.	2024.	
I. STAMBENE ZGRADE	5.007	5.660	6.027	6.343	105,2
Sjedinim 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	96	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 €/m²). Uz Bale, medijalnu cijenu stana/apartmana iznad 3.000 €/m² realiziraju Punat (3.427 €/m²), Omišalj (3.149 €/m²), Rovinj (3.120 €/m²) i Malinska-Dubašnica (3.017 €/m²). Nakon navedenih gradova, s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.500 €/m² slijede Opatija, Dubrovnik, Split, Lovran, Baška, Umag, Dobrinj, Hvar i Krk. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana od 2.299 €/m² nalazi u grupi od 41 jedinice lokalne samouprave u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 2.001 do 2.500 €/m².

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>

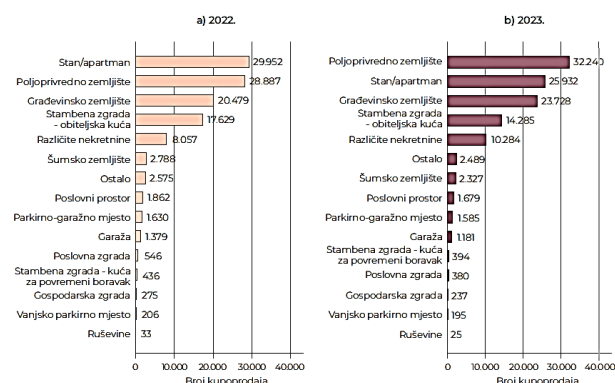
2.1. Kupoprodaja

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%.

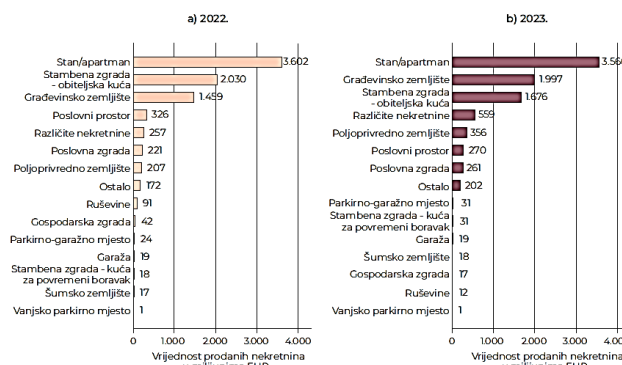
Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9.105,9 milijuna €, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2023. godini iznosila je 77.079 €, dok je godinu dana ranije iznosila 72.705 €. Gledano u odnosu na ostvareni 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 €/m², vidljivo je kako se najviša medijalna cijena najma stana/apartmana postiže u Gradu Zagrebu, od 10,1€/m², zatim u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u visini od 9,3€/m², te u Primorsko-goranskoj županiji od 6,7€/m². Porast medijalne mjesečne cijene najma stana/apartmana u odnosu na 2022. godinu prošle je godine zabilježen u 13 županija. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene najma stana/apartmana postignut je u Krapinsko-zagorskoj županiji (73,3%), te nakon nje u Varaždinskoj (58,3%), Splitsko-dalmatinskoj (55%) i Dubrovačko-neretvanskoj županiji (45,5%).

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

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

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

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

3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

3.1. Stanovi/apartmani

3.1.1. Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvarene su 25.932 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,56 milijardi €. 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 €/m² zabilježen je u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je medijalna cijena stana/apartmana od nacionalnog prosjeka niža za 62,6%, u Požeško-slavonskoj za 60,2%, Sisačko-moslavačkoj za 53,9%, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji za 48,9%. Najniži rast medijalne cijene stanova/apartmana zabilježen je u Dubrovačko-neretvanskoj (12,6%), Šibensko-kninskoj (16,3%) i Splitsko-dalmatinskoj županiji (17,6%). Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/ apartmana od 19,2%.

3.1.3. Na razini velikih gradova

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

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

3.2. Obiteljske kuće

3.1.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2023. godine ostvareno 14.285 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 1.676,4 milijuna €. 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.

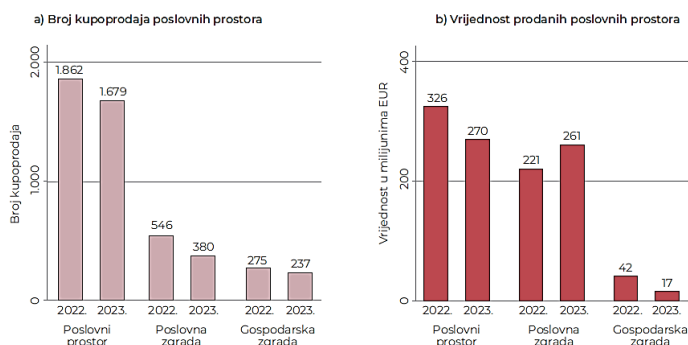
Podaci o međugodišnjem kretanju medijalne cijene šumskog zemljišta po županijama ukazuju da je 12 županija ostvarilo međugodišnji porast cijena šumskog zemljišta u 2023. godini.

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 prodatih poslovnih prostora, poslovnih zgrada i gospodarskih zgrada u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGL

5.3.2. Na razini županija

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

5.2.3. Na razini velikih gradova

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

bilježi smanjenje broja kupoprodaja poslovnih prostora u 2023. u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje bilježi Rijeka u kojoj je broj transakcija iznosio 54, što je za 40,7% manje u odnosu na 2022.

Medijalne cijene poslovnih prostora u 2023. su zabilježile porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 13 od ukupno 17 velikih gradova.

Primjetno je i da su rasponi između najskupljih i najjeftinijih poslovnih prostora veći u gradovima koji ostvaruju manji broj kupoprodaja, što indicira da mala likvidnost tržišta utječe na povećanje raspona 5% najskupljih i najjeftinijih poslovnih nekretnina.

5.1.4. Na razini jedinica lokalne samouprave

Najveći broj kupoprodaja ostvaruje se u većim gradskim središtima, u JLS-ovima koje se nalaze u priobalnom području te u okolici Zagreba.

Uočljivo je da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim JLS-ovima i u i oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odskaču priobalni gradovi.

5.1.5. Zagreb

Najveći broj kupoprodaja ostvaren je u katastarskoj općini Centar (71), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 2.210 €/m². Drugi najveći broj transakcija zabilježen je u Trnju (63), zatim u Trešnjevci (57) i Vrapču (51). Šest katastarskih općina bilježe povećanje broja transakcija u 2023. u odnosu na 2022, njih sedam bilježi smanjenje broja transakcija. Najveći rast broja kupoprodaja u 2023. zabilježen je u Zaprudskom Otoku (25%), Sesvetama Novom (22,7%) i Rudešu (17,6%). Najveće smanjenje broja transakcija je istovremeno zabilježeno u Blatu (-45%), Centru (-44,5%) i Klari (-34,8%).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora izdvajaju se katastarske općine Peščenica s 1.832 €/m², Blato s 2.043 €/m² i Črnomerec s 1.736 €/m². U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uvjerljivo najveći broj kupoprodaja, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2023. u odnosu na 2022. godinu povećala za 10,7%, u Peščenici za 16%, a u Blatu za 30,6%. Najveće zabilježeno međugodišnje povećanje medijalne cijene poslovnih prostora po katastarskim općinama Grada Zagreba je zabilježeno u Klari (76,4%) i u Zaprudskom otoku (36,6%). Najveći pad medijalnih cijena poslovnog prostora od 18,6% zabilježen je u Rudešu. Uz tu katastarsku općinu, pad medijalnih cijena poslovnog prostora u 2023. u odnosu na 2022. je zabilježen još i u Dubravi (-1,6%) i Sesveti Novo (-15,9%).

7. Plan približnih vrijednosti

Plan približnih vrijednosti (stanje na dan 01.01.2019. godine, stanje na dan 01.01.2020. godine, stanje na dan 01.01.2021. godine, stanje na dan 01.01.2022. godine i stanje na dan 01.01.2023. godine), implementiran je u sustav *eNekretnine* i ISPU, čime je osigurana javna dostupnost podataka o približnim vrijednostima zemljišta za cijelu Hrvatsku.

Jednom godišnje objavljuje se Plan približnih vrijednosti koje su procjeniteljska povjerenstva pri županiji dužna dostaviti, uz prethodno mišljenje visokog povjerenstva.

Početno stanje Plana približnih vrijednosti izrađuje MPG, na temelju analize i evaluacije početnih podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina koje su bile evidentirane u zbirci u sustavu *eNekretnine* i to za sljedeće vrste nekretnina: građevinska zemljišta, poljoprivredna zemljišta, šumska zemljišta, prirodno neplodna zemljišta i mješovita zemljišta.

Potkraj ožujka 2023. godine ažuriran je novi sloj Plana približnih vrijednosti za 01.01.2020. i 01.01.2021. koji uz zemljišta sadrži slojeve stanovi/apartmani po kategorijama.

Plan približnih vrijednosti predstavlja kartografski prikaz cjenovnih blokova na području županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, pri čemu su cjenovni blokovi formirani na temelju ostvarenih prometa tržišnih vrijednosti zemljišta, a nakon skupne analize dobivena vrijednost smatra se približnom vrijednosti zemljišta (uzor čestica) u određenom cjenovnom bloku. Približne vrijednosti zemljišta utvrđuju se kao općenite, prosječne vrijednosti zemljišta na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, prvenstveno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji te o drugim obilježjima nekretnina. Implementaciji Plana približnih vrijednosti prethodio je postupak izrade kartografskih cjenovnih blokova, koji je dovršen potkraj 2018. godine. Ukupno je implementirano 16.934 cjenovnih blokova, čime je omogućeno zahvaćanje podataka odabranih vrsta nekretnina unutar zadanog cjenovnog bloka određene namjene. Cjenovni blokovi su kartografski prikazi koji predstavljaju grupirane nekretnine prema prevladavajućim obilježjima. Svaki cjenovni blok formiran je na način da najveći dio površine obuhvata cjenovnog bloka bude istih obilježja, čime se postiže što je moguće veća homogenost obilježja cjenovnog bloka. Cjenovni blok stoga predstavlja najmanju prostornu cjelinu na kojoj je zabilježena približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja.

Podatci u Planu približnih vrijednosti navode se kao obilježja uzor čestice (katastarska čestice prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka), a prikazani su opisnom i brojčanom oznakom sljedeće strukture podataka: oznaka pretežite namjene cjenovnog bloka, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i približna vrijednost u €/m² te naziv cjenovnog bloka na određenom području.

Na dan 01.01.2024. godine podaci o kategoriji nekretnine bili dostupni za 68,3% ukupnog broja cjenovnih blokova, a podaci o i približnoj vrijednosti u €/m² za 67,5% ukupnog broja cjenovnih blokova.

Godine 2024. je po prvi puta za područje cijele Republike Hrvatske utvrđen Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine. Podaci za prostorne slojeve Plan približnih vrijednosti stanovi/apartmani sa stanjem na dan 01.01.2024. godine u srpnju 2024. godine implementirani su u sustav *eNekretnine* i javno objavljeni na Geoportalu ISPU.

Prostorni slojevi Plana približnih vrijednosti javno su dostupni putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik Nacionalne infrastrukture prostornih podataka (NIPP) odabirom vanjskog sloja.

Zaključak

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2%. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9%, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30%. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu €, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja povećanje od 6,2%.

Gledano u odnosu na ostvareni BDP kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 12% BDP-a 2023. godine. Za usporedbu, taj je udio 2022. godine iznosio 13%, a 2021. godine 14%.

Na razini 20 županija u 2023. godini evidentirano je ukupno 13.705 ugovora o najmu i 27.560 ugovora o zakupu. U istoj je godini u 24 velika grada zabilježeno 19.399 ugovora o najmu, dok je ugovora o zakupu bilo 14.115. U Gradu Zagrebu u 2023. godini evidentirano je ukupno 14.302 ugovora o najmu i 7.966 ugovora o zakupu.

Gledano prema vrsti nekretnine koja je predmet najma, izuzev Brodsko-posavske i Osječko-baranjske županije u kojima prevladavaju ugovori o najmu obiteljske kuće, u ostalim županijama prevladavaju ugovori o najmu stana/apartmana. Najam stana/apartmana prevladava i u gotovo svim velikim gradovima, izuzev Siska u kojem je najčešća vrsta nekretnine u ugovorima o najmu bila obiteljska kuća.

Kada je riječ o zakupu, najčešća vrsta nekretnine koja je predmet zakupa u većini županija i velikih gradova u 2023. godini bila je poslovni prostor. Iznimka su Osječko-baranjska, Međimurska, Požeško-slavonska, Sisačko-moslavačka i Vukovarsko-srijemska županija u kojima prevladava zakup poljoprivrednog zemljišta.

Prema broju kupoprodaja nekretnina ostvarenih u 2023. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.901 kupoprodajom, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.326 kupoprodaja, Split s 2.313 te Rijeka s 1.478 kupoprodaja. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 2.027 kupoprodaja te nakon njega Karlovac s 1.232 kupoprodaje. Na spomenutih šest velikih gradova odnosi nešto više od petine (20,8%) svih kupoprodaja nekretnina ostvarenih 2023. godine. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2023. godini 63,2% svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20% gradova i općina.

Usljed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Među 151 JLS-om u kojima prevladavaju kupoprodaje građevinskog zemljišta nalaze i četiri velika grada: Kaštela, Samobor, Šibenik i Krapina.

Medijalna cijena stana/apartmana €/m² u Hrvatskoj u 2023. godini iznosila je 2.004 €/m², što u odnosu na godinu ranije čini rast od 18,7%.

Međugodišnji rast medijalne cijene stana/apartmana u 2023. godini zabilježen je u svim županijama. Grad Zagreb prošle godine bilježi rast medijalne cijene prodanih stanova/ apartmana od 19,2%. Medijalne cijene stanova/apartmana u 2023. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2022. u 24 velika grada.

Kod obiteljskih kuća, znatno više cijene prilikom prodaje postižu se u gradovima i općinama na prostoru obalnih županija.

Gledano na razini županija, međugodišnji rast medijalnih cijena obiteljskih kuća u 2023. godini zabilježen je u većini županija, njih 19. Međugodišnji pad medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. bilježe samo Grad Zagreb (-4,8%) i Dubrovačko-neretvanska županija (-12,1%).

Među gradovima sjedištima županija njih 12 ostvaruje rast medijalne cijene obiteljskih kuća u 2023. u odnosu na 2022. godinu.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Virovitičko-podravskoj županiji, a međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Gradu Zagrebu, Međimurskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Gledano na razini velikih gradova županija, međugodišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u 20 velikih gradova. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini bilježe Šibenik (-22,7%), Velika Gorica (-10%), Grad Zagreb 6,2%) i Čakovec (-3,4%).

Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini bila je 57,5 % veća nego u prethodnoj godini. Poput građevinskog, i poljoprivredno zemljište bilo je najskuplje u jadranskim JLS-ovima.

U 2023. godini 16 županija ostvaruje međugodišnji porast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9% u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi se u priobalnim jedinicama i u i oko Zagreba, pri čemu po visini medijalnih cijena ipak odskoču priobalni gradovi.

Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je povećana za 15,9%.

Izvor: Tržište nekretnina 2025 (Opereta bilten, broj 4, 17.07.2025. godine)

https://www.opereta.hr/opereta-objavila-cetvrti-bilten-o-trzistu-nekretnina-trziste-u-potrazi-za-novom-ravnotezom/?_gl=1*vug727*_up*MQ..*_ga*NzYwMTEwNTk4LjE3NjgyNDA0ODE.*_ga_7PGTMZ7S66*czE3NjgyNDA0DAkbzEkZzEkdDE3NjgyNDA0ODkajUxJGwwJGgxMDMwNDY2NTM4

PREGLED

Na tržištu nekretnina u prvoj polovici 2025. godine ostvareno je 57.095 kupoprodaja za koje je Porezna uprava provela postupak utvrđivanja porezne osnovice. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine, to predstavlja pad od 10.320 transakcija, odnosno 15%.

U tom razdoblju stambeni objekti (kuće) bilježe pad broja transakcija od **26%**. Stanovi i apartmani ostvarili su ukupno 11.322 transakcija, što predstavlja pad od **15%** u odnosu na isto razdoblje 2024. godine. Građevinsko zemljište zabilježilo je pad od **17%**. Ukupni pad transakcija u kategoriji garaža, parkirnih mjesta i garažno-parkirnih prostora iznosi **12,0%**.

GRAD ZAGREB

Napravljena je usporedba realiziranih kupoprodajnih cijena stanova na području Grada Zagreba, uzimajući u obzir prosječnu cijenu po svim kvartovima. U analizu nije uključena novogradnja, već isključivo starogradnja.

U prvoj polovici 2025. godine zabilježen je rast prosječne cijene stambenih kvadrata.



TRENDOWI

Iako **Grad Zagreb** i dalje bilježi najveći broj kupoprodajnih transakcija u prvoj polovici 2025., ukupno 7.876, u odnosu na isto razdoblje prethodne godine zabilježen je pad od 20% (1.932 transakcije manje), što upućuje na nedostatnu ponudu nekretnina. Na tržištu postoji znatan broj kupaca koji su spremni i kreditno sposobni za kupnju, no često ne pronalaze adekvatnu nekretninu.

Slična situacija prisutna je i u **Šibensko-kninskoj županiji** (-26%), gdje je ponuda također ograničena, osobito u urbanim sredinama i uz obalu, što dodatno smanjuje likvidnost tržišta.

Nasuprot tome, **Splitsko-dalmatinska županija** (-31%), **Primorsko-goranska** (-27%) i **Istarska županija** (-20%) imaju veći broj dostupnih nekretnina, no njihove visoke cijene često premašuju mogućnosti domaćih kupaca, što rezultira padom broja realiziranih kupoprodaja, unatoč i dalje prisutnoj potražnji.

U čak 16 županija zabilježen je pad broja transakcija u prvoj polovici 2025., u rasponu od -3% do -32%. S druge strane, **rast je zabilježen u 5 županija**, pri čemu se posebno ističe **Varaždinska županija**, koja bilježi najveći porast, **čak +28%** u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Kao što smo u prethodnim Biltenima isticali, nastavlja se trend preusmjeravanja interesa prema lokacijama izvan glavnih urbanih središta, gdje je moguće kupiti veće stambene površine i stvoriti kvalitetnije uvjete za život. Varaždin se pritom izdvaja kao sveučilišni centar s odličnom prometnom povezanošću s većim gradovima u zemlji i inozemstvu.

Sveukupno gledano, tržište nekretnina u prvoj polovici 2025. pokazuje znakove usporavanja, ne zbog manjka interesa, već zbog sve izraženije dileme kod kupaca. Kupci sve promišljenije donose odluke, ali interes za kvalitetnim nekretninama i dalje postoji, što upućuje na to da tržište ne stagnira, već traži novu ravnotežu između cijene, ponude i stvarnih potreba.

Izvor: Porezna uprava, <https://porezna-uprava.gov.hr/hr/evidencije-prometa-nekretnina/4757> na dan 03.07.2025.

HOT SPOT

Na tržištu nekretnina u Hrvatskoj u prvoj polovici 2025. godine **uočavamo nekoliko ključnih trendova:**



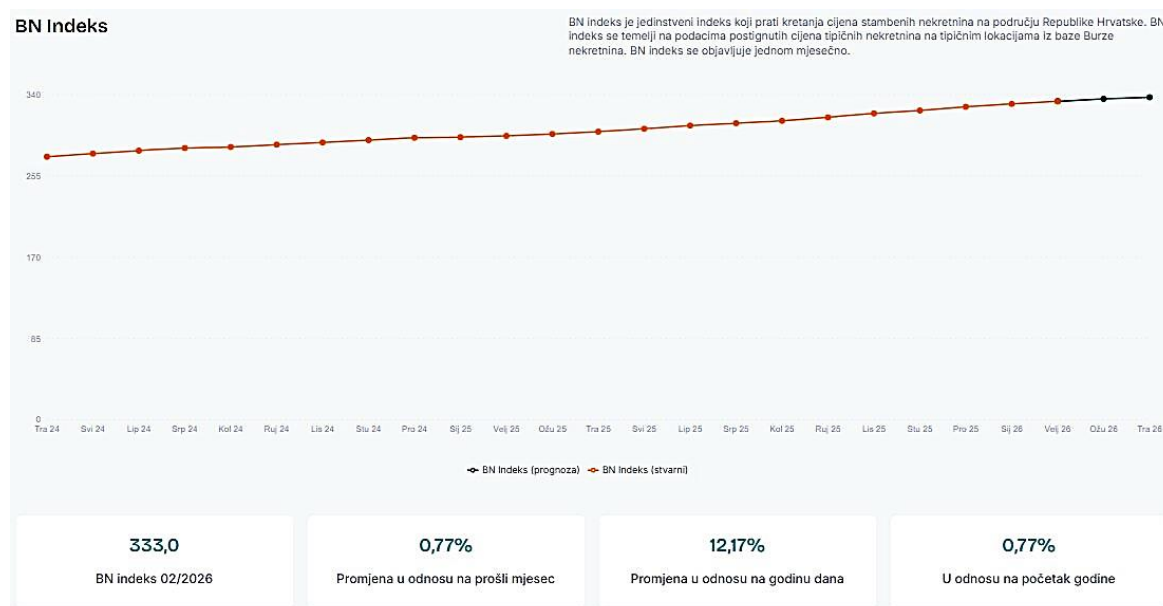
Najveći udio stranih državljana u kupoprodaji nekretnina u prvoj polovici 2025., prema državi stjecatelja, imaju državljani Slovenije s 30%, Njemačke s 21% i Austrije s 10%.

Izvor: Burza nekretnina, BN Komentar i BN indeks (26.03.2026. godine)

Cijene nekretnina u Hrvatskoj – BN Indeks | Burza Nekretnina | Burza Nekretnina)

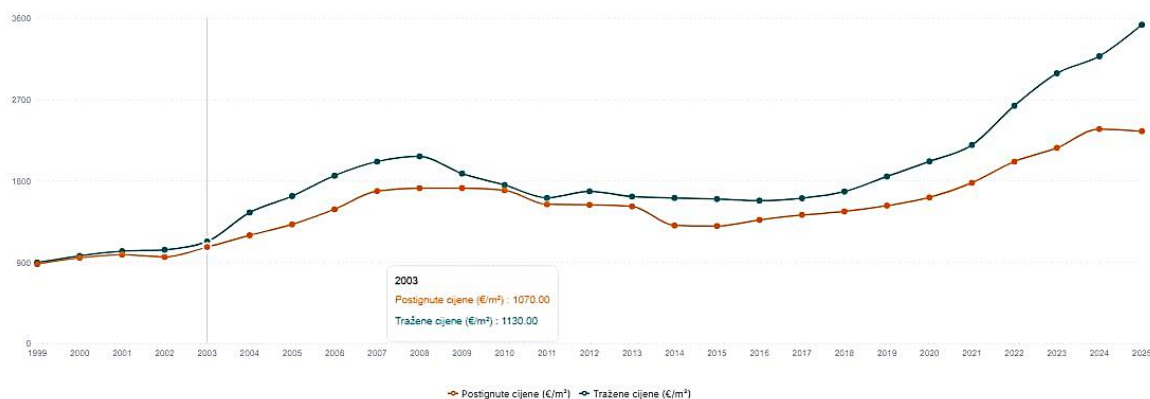
U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



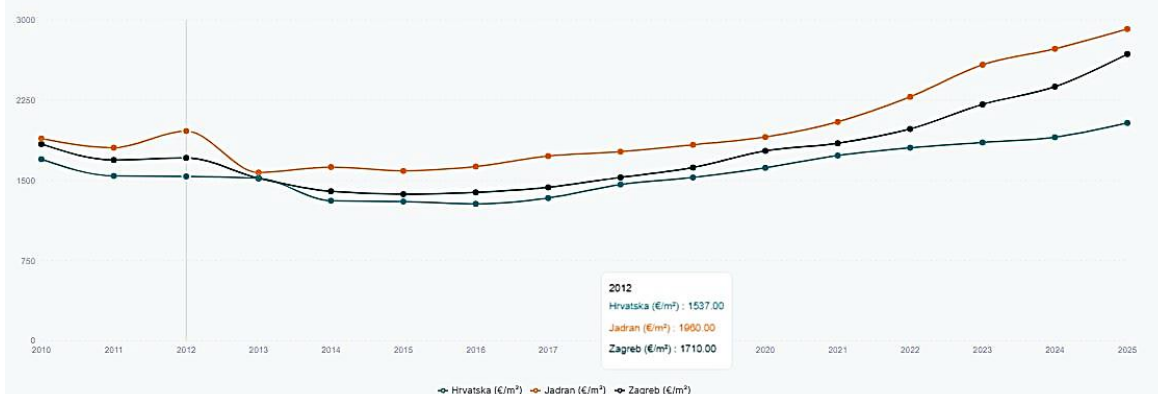
Tražene i postignute cijene

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



Prosječne postignute cijene

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



Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća (03.04.2026. godine)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **3,4%**. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **16,1%**, dok su u godišnjem prosjeku više za **14,1%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,42%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

Detaljni podatci mogu se preuzeti na poveznici [PC-AXIS baze podataka](#) pod naslovom **Cijene**

Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje - Zagreb (03.2026. godine)

<https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>

[Izvjesce o trzistu nekretnina Grad Zagreb 2025.pdf](#)

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zagreba za 2024. godinu deveto (9.) je izvješće od stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15).

Grad Zagreb, kao glavni grad Republike Hrvatske ima Ustavom određen poseban status iz kojega proizlazi da obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga grada i županije. Područje Grada Zagreba (u širem smislu) osim naselja Zagreb, obuhvaća i drugih 70 naselja, a prostire se na površini od 641 km². Grad je također podijeljen na gradske četvrti čije granice predstavljaju granice urbanih blokova, odnosno ulica, trgova, zgrada i pripadajućih kućnih brojeva, naselja, katastarskih čestica te prirodne granice (potoci i sl.) i ucrtane su u kartografskim prikazima.

Zbirka kupoprodajnih cijena (*u daljnjem tekstu – ZKC*) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za Grad Zagreb vodi Služba za vrednovanje nekretnina (*u daljnjem tekstu – Služba*) temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

Za potrebe izvješća korišteni su podatci o prometu nekretnina na području Grada Zagreba evidentirani u sustavu **eNekretnine**.

Godišnji indeksni nizovi zemljišta, stanove i poslovne prostore 2012. - 2025.

<https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-stanove-i-po/159995>

„Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. **Zakona** o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici održanoj 06.02.2025. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.“

„Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. **Zakona** odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. **Pravilnika** o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. **Zakona**).“

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2024. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2024. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.“

Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane, zakupljene ili iznajmljene na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se cijene (kupoprodaja, najmovi ili zakupa) onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Zakon, Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine, čl. 24, (1): „Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.“

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

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

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

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

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

Grad Zagreb:

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ (Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Primorsko- gorski okrug Primorsko- gorski okrug	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,5	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,9	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,5	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,1	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,6	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,1	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,0	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,0	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,9	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,8	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,8	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,0	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,1	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,3	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,3	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,86	99,48	100,1	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,7	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,3	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,9	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,5	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,1	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,6	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,5	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,4	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,6	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,0	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,5	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,4	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,9	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,0	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,1	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,2	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,3	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,2	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,0	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,5	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,9	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,5	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,0	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,6	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,9	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,8	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,5	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,3	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,1	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,8	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,1	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,2	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,2	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,6	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,1	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,9	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,0	260,18	223,91	234,02

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

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

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

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



Podloge

Katalog

- ☐ Središnji registar prostornih jedinica
- ☐ Digitalni katastarski plan
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2020.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2022.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2023.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2024.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2025.
- ☐ Plan približnih vrijednosti 1.1.2026.
- ☐ Zbirka kupoprodajnih cijena
- ☐ Stan/apartman (ST/A)
- ☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- ☐ Poslovna zgrada (PZG)
- ☒ Poslovni prostor (PP)
- ☐ Gospodarska zgrada (GZG)
- ☐ Višestambena zgrada (VZG)
- ☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- ☐ Garaža (G)
- ☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- ☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- ☐ Skladište (SKL)
- ☐ Spremište (SP)
- ☐ Različite nekretnine (RN)
- ☐ Ostalo (OS)
- ☐ Ruševine (RU)
- ☐ Građevinsko zemljište (GZ)
- ☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)
- ☐ Šumsko zemljište (SZ)
- ☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Vrsta ugovora: KP - KUPOPRODAJA

Odabrane su realizirane transakcije kupoprodaja koje su evidentirane u predmetnom cjenovnom bloku sa službene mrežne stranice **eNekretnine**, odnosno u blizini predmetne nekretnine, a koje svojom površinom i ostalim obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

POSLOVNI PROSTOR: oznake PS1-L07 u prizemlju (ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187))

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Namjena	Opće stanje
Zagreb Radnička cesta, br. 34	DRŽIČEVA - RADNIČK	210,49 m ²	Pr / Pod (-4 do -1) + Pr + 8K + Pot	poslovna (restoran)	prosječno

Obilježja poredbenih nekretnina					
Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	25.07.2023.	14.03.2024.	11.12.2025.		
Katastarske oznake	k.č. 164/6, k.o. TRNJE	k.č. 164/8, k.o. TRNJE	k.č. 169/1, k.o. TRNJE		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ID PU (ID ZKC)	5063037	5243135	5699153		
Veličina / neto korisna površina [m ²] *	115,87 m ²	118,80 m ²	406,47 m ²		
Cjenovni blok	DRŽIČEVA - RADNIČKA	DRŽIČEVA - RADNIČKA	DRŽIČEVA - RADNIČKA		
Bruto prodajna cijena [€]	402.500,00	390.000,00	1.350.000,00		
Poredbeni pokazatelj [€/m²]	3.473,72	3.282,83	3.321,28		

Položaj poredbene nekretnine

PR

VE

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	260,18	260,18	260,18		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	204,40	210,30	260,18		
korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje): (B/A)	27,29%	23,72%	0,00%		
Međuvremenski izjednačena cijena [€/m²]	4.421,69	4.061,47	3.321,28		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost [€/m²]	4.421,69	4.061,47	3.321,28		

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Datum vrednovanja:	22.05.2026.	Ukupna prosječna cijena [€/m²]:	3.934,81
--------------------	-------------	---	-----------------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	210,49	3.934,81	828.238,16 €

Kontrola - statistička obrada							
Red. broj	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-σ (sigma)	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	4.421,69	486,88	12%	486,88	237.048,17	prihvatljivo	prihvatljivo
2	4.061,47	126,66	3%	126,66	16.041,69	prihvatljivo	prihvatljivo
3	3.321,28	-613,53	-16%	613,53	376.421,17	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 3.934,81
Standardna devijacija 458,08
Dvostruka standardna devijacija 916,16
Prosječno apsolutno odstupanje 409,02

Obrazloženje sukladno **Zakonu**,

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

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

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

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

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

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

Pravilnik:

Interkvalitativno izjednačenje i odstupanja u kakvoći

Interkvalitativno izjednačenje

Članak 19.

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

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

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

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

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]
3.934,81	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	3.934,81
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	210,49	3.934,81		828.238,16 €	
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187): poslovni prostor oznake PS1-L07 u prizemlju zgrade		tržišna vrijednost nekretnine zaokruženo [€]		828.000,00 €	

NAPOMENA: PDV nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine (sukladno podacima o transakcijama, odnosno kupoprodajama poredbenih nekretnina sa službene mrežne stranice **eNekretnine**).

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

MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

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

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

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom lipnjem 2026. godine, iznosi:

828.000,00 €

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

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

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

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

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

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

Zagreb, lipanj 2026.

za **ALLEGRIAN RANKING j.d.o.o.**

izradio:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

KLASA: UP/I-710-03/25-01/220

URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije



direktor:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

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

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 750/2022, od 05.07.2022. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, te Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/25-01/220, URBROJ: 514-03-04/01-25-06, od 04.06.2025. godine, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

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

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

direktor:

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

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

procjenitelj:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

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

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

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list (separat)
- Prilog 3 – Izvod iz katastarskog plana

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.05.2026. 20:11

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13082/2026
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 350

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 187 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/1	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 32, 34 I 34A, RADNIČKA CESTA I DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 32, 34 I 34A, RADNIČKA CESTA DVORIŠTE			4950 2290 2660	
		UKUPNO:			4950	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
187.	Suvlasnički dio: 125/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187) poslovni prostor oznake PS1-L07, poslovni prostor u prizemlju stubišta 1 - Radnička cesta 34, korisne površine 210,49čm 2DB4 D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55191663135, KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
168.	Na suvlasnički dio: 187 (125/10000)		
168.1	Zaprimljeno 02.04.2021 .g. pod brojem Z-18471/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 6211006890/ZG OD 31.03.2021. I OPĆA PUNOMOĆ BROJ: 5/2020 OD 15.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 480.000,00 EUR (slovima: četiristoosamdesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po Osnovnom ugovoru i svim njegovim eventualnim dodacima, načina i roka korištenja, te povrata, sve kako je Osnovnim ugovorom ugovoreno, sve za korist: AGRAM BANKA D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	480.000,00 EUR	vezano uz B 187 (187.1)
199.	Na suvlasnički dio: 187 (125/10000)		

Prilog 2 – Posjedovni list (pojedini listovi su izostavljeni)

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
173	5/10000	VIDIKOM D.O.O., NOVAČKI ZAVOJ 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	86696758078
174	7/10000	ETER REAL ESTATES D.O.O., RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94413230881
175	7/10000	ETER REAL ESTATES D.O.O., RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94413230881
176	7/10000	ETER REAL ESTATES D.O.O., RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94413230881
177	7/10000	P.B. INŽENJERING D.O.O., RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04050922240
178	5/10000	P.B. INŽENJERING D.O.O., RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04050922240
179	5/10000	P.B. INŽENJERING D.O.O., RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04050922240
180	5/10000	P.B. INŽENJERING D.O.O., RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04050922240
181	80/10000	ČAKAJAC DEJAN, MIRJEVSKA 15, BEOGRAD, ZVEZDARA, SRBIJA (VLASNIK)	1/1	38411847919
182	95/10000	ČAKAJAC DEJAN, MIRJEVSKA 15, BEOGRAD, ZVEZDARA, SRBIJA (VLASNIK)	1/1	38411847919
183	80/10000	ČAKAJAC DEJAN, MIRJEVSKA 15, BEOGRAD, ZVEZDARA, SRBIJA (VLASNIK)	1/1	38411847919
184	15/10000	P.B. GRAD D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50 (VLASNIK)	1/1	10120762935
185	725/10000	SLIŠKO RENATA, BUNICEVA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	74577364756
186	118/10000	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., ERNEŠTA MILOŠA BR.1 UMAG (VLASNIK)	1/1	65723536010
187	125/10000	2DB4 D.O.O. U STEČAJU KAPUCINSKA ULICA 31, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55191663135
188	1/110000	OCLOBERSKO D.O.O. U STEČAJU RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64172004757
189	126/10000	HRVATSKA ŠKOLSKA KARTOGRAFIJA, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 34 A (VLASNIK)	1/1	68438078505
190	51/10000	MADRONIS D.O.O., PAVLENSKI PUT 5 A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97416534942
191	32/10000	SLIŠKO RENATA, BUNICEVA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	74577364756
192	89/10000	RAJAČIĆ VELJKO, LAŠĆINSKA BR. 149, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
193	89/10000	KOŽARIĆ FILIP, VIŠNJIČA BR. 8, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	94928326881
194	88/10000	PAIĆ BARBARA, PAŠMANSKA ULICA 27, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	90209424790
195	103/10000	J&T BANKA D.D., HALLEROVA ALEJA 6E, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38182927268
196	87/10000	AGITRADE D.O.O., RADNIČKA CESTA 34, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	98564742287
		UVALA SUNCA D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA BR. 34 (VLASNIK)	1/1	25818058983

9

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 22.05.2026. 20:26

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRINJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4091
nekretnine na kojoj je uspostavljeno čužno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1023/10000	HRVATSKA OSIGURAVAJUĆA KUĆA D.D. ZA OSIGURANJE, CAPRAŠKA ULICA 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00432869176
2	8/10000	KORDA JAGODA, ŠET.BAČVICE 7, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	02552475108
3	7/10000	KORDA JAGODA, ŠET.BAČVICE 7, 21000 SPLIT, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	02552475108
4	5/10000	PRPIĆ VELINKA, MAKSIMIRSKA CESTA 107, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13718678681
5	5/10000	PRPIĆ VELINKA, MAKSIMIRSKA CESTA 107, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13718678681
6	5/10000	LUGOVIĆ IONIDIS OLGA, STANČICEVA 7, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	24565958975
7	6/10000	LUGOVIĆ IONIDIS SERGEJ, RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	07379183048
8	6/10000	DORSI D.O.O., TRSJE 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	40281266352
9	6/10000	SARDINA D.O.O., POSTIRA, RATAC I (VLASNIK)	1/1	91062886911
10	6/10000	P.B. GRAD D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50 (VLASNIK)	1/1	10120762935
11	5/10000	ŠKARE DUBRAVKO, DOLOVSKA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45148101846
12	5/10000	ŠKARE DUBRAVKO, DOLOVSKA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45148101846
13	6/10000	ŠKARE DUBRAVKO, DOLOVSKA ULICA 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45148101846
14	5/10000	MARINES D.O.O., RADNIČKA CESTA 32, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93707372357
15	5/10000	MARINES D.O.O., RADNIČKA CESTA 32, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93707372357
16	9/10000	AGITRADE D.O.O., RADNIČKA CESTA 34, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	98564742287

1

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
261	258/10000	SA VIČIĆ MAŠA KRISTINA, RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43439574998
262	42/10000	MAŠA IGOR, RADNIČKA CESTA 34A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (PLODOUŽIVATELJ)	1/1	25124444866
263	67/10000	SARDINA D.O.O., POSTIRA, RATAC 1 (VLASNIK)	1/1	91062886911
		KNEŽOVIĆ IGOR, OREŠJE DONJE 10B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13517322735

Podaci o katastarskim česticama					
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Posebni pravni režimi
		1691	RADNIČKA CESTA	4950	
			ZGRADA MJESOVITE UPORABE, Zagreb, Radnička cesta 32, 34, 34A	2290	
			DVORIŠTE	2660	
			Ukupna površina katastarskih čestica		
				4950	

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

Prilog 3 – Izvod iz katastarskog plana

