

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE U SVRHU KUPOPRODAJE

Nekretnina:

zk.č.br. 1779/1, upisana u zk.ul.br. 1629, k.o. Vrbovsko,  
13. Suvlasnički dio: 428/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)  
Poslovni prostor na 1. katu, prostor br. 13,  
14. Suvlasnički dio: 10/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)  
Stubište, prostor br. 13

Naručitelj:

**HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o. za upravljanje, građenje i održavanje autocesta**  
**Ulica Stjepana Širole 4, 10 000 Zagreb**  
**OIB: 57500462912**

Oznaka elaborata:

**25-12-13**

Izradio:

**Tomislav Trputac dipl.ing.građ.**

stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina



Zagreb, 4. prosinca 2025. godine

## SAŽETAK PODATAKA O ELABORATU

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naručitelj:              | HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o. za upravljanje,<br>građenje i održavanje autocesta<br>Ulica Stjepana Širole 4, 10 000 Zagreb<br>OIB: 57500462912                                                                                                                                                                                                               |
| Narudžbenica / Zadatak:  | Narudžbenica 00010/200, Zagreb, 20.11.2025.<br>Zadatak Klasa 500-02/25-02/386, Urbroj 4211-<br>100-25-03, Zagreb, 1.12.2025.                                                                                                                                                                                                                             |
| Predmet:                 | Procjembeni elaborat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nekretnina:              | zk.č.br. 1779/1, upisana u zk.ul.br. 1629, k.o.<br>Vrbovsko,<br>13. Suvlasnički dio: 428/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO<br>(E-13) - Poslovni prostor na 1. katu, prostor br. 13,<br>14. Suvlasnički dio: 10/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO<br>(E-14) - Stubište, prostor br. 13                                                                                            |
| Lokacija:                | Dobra 7, Grad Vrbovsko, Primorsko-goranska<br>županija                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Svrha                    | Kupoprodaja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Osnovica:                | Tržišna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dan vrednovanja:         | 4. prosinca 2025. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Dan kakvoće:             | 4. prosinca 2025. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Procijenjena vrijednost: | <b>226.000,00 €</b><br><br>Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja<br>vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu s PDV-<br>om odnosno predstavlja poreznu osnovicu za obračun<br>poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu<br>isporučitelja i nekretnine), ukoliko dođe do prodaje ili<br>preuzimanja nekretnine. |

U Zagrebu, 4. prosinca 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina



## S A D R Ž A J :

|      |                                                                                  |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | IMENOVANJE STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM .....                                       | 3  |
| 2.   | POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I<br>ZNAKSTVENE LITERATURE..... | 5  |
| 3.   | ZADATAK I IDENTIFIKACIJA .....                                                   | 6  |
| 3.1. | ZADATAK .....                                                                    | 6  |
| 3.2. | IDENTIFIKACIJA.....                                                              | 7  |
| 3.3. | LOKACIJA.....                                                                    | 9  |
| 4.   | PODACI O OČEVIDU.....                                                            | 10 |
| 4.1. | OPĆI PODACI O OČEVIDU .....                                                      | 10 |
| 4.2. | FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA.....                                                | 10 |
| 4.3. | OPIS NEKRETNINE .....                                                            | 13 |
| 4.4. | SPECIFIKACIJA POVRŠINA .....                                                     | 14 |
| 5.   | PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....           | 17 |
| 6.   | IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM .....                          | 20 |
| 7.   | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....                                               | 21 |
| 7.1. | PROCJENA JEDINIČNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM .....                          | 21 |
| 7.2. | UMANJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG ZNAČAJNIH NEDOSTATAKA .....                | 24 |
| 7.3. | IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI.....                                            | 25 |
| 8.   | ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....                                         | 26 |
| 9.   | IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....                        | 27 |
| 10.  | PRILOG - DOKUMENTACIJA .....                                                     | 28 |
|      | E-IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA                                            |    |
|      | E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA                                                      |    |

## 1. IMENOVANJE STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE**  
**I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/726

URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 5. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Trputca, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Poljička ulica 29, OIB: 61376648963, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Tomislav Trputac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Poljička ulica 29, OIB: 61376648963, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 5. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Tomislav Trputac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

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

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032401726|5

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin 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 promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Tomislav Trputac, Zagreb, Poljička ulica 29
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401726|5

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

- (1.) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- (2.) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- (3.) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- (4.) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- (5.) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- (6.) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24)
- (7.) Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18 i 32/20)
- (8.) Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 155/23)
- (9.) Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
- (10.) Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- (11.) Uhlir Ž., Majčica B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
- (12.) Zbornik radova (2004), Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
- (13.) HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora (ISO 9836:2011)
- (14.) Pokazatelji troškova građenja – 2024. godina (2025), Hrvatska komora arhitekata
- (15.) Važeći građevinski normativi i propisi u RH

### 3. ZADATAK I IDENTIFIKACIJA

#### 3.1. ZADATAK

Naručitelj je dao zadatak za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:



**HRVATSKE  
AUTOCESTE**

**Hrvatske autoceste d.o.o.**

Društvo s ograničenom odgovornošću, za upravljanje, građenje i održavanje autocesta  
Ulica Stjepana Široke 4, Zagreb, Hrvatska • info@hac.hr • tel.: +385 1 46 94 444 • www.hac.hr  
Društvo upisano kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem: 080391688 • Temeljni kapital: 17.405.280,00 EUR  
OIB: 57500462912 • MB: 1554964 • IBAN: HR87 2340 0091 1100 2359 5 kod Privredne banke Zagreb d.d.  
Predsjednik Uprave: dr.sc. Boris Huzjan dipl.ing.građ. • Član Uprave: Luka Čirko mag.ing.traff.

Klasa: 500-02/25-02/386  
Urbroj: 4211-100-25-03  
Zagreb, 01. prosinca 2025.

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.  
PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o.

**Predmet: Zadatak za izradu procjene vrijednosti nekretnine**  
- Traži se

**Prostorna identifikacija nekretnine** – zk.č.br. 1779/1, upisana u zk.ul.br. 1629, k.o. Vrbovsko,  
13. Suvlasnički dio: 428/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) - Poslovni prostor na 1. katu, prostor br. 13,  
14. Suvlasnički dio: 10/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) - Stubište, prostor br. 13

**Dan vrednovanja**

Datum na koji se odnosi procjena tržišne vrijednosti nekretnine – Datum izrade PE

**Dan kakvoće**

Datum koji se odnosi na stanje nekretnina koje je mjerodavno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – Datum izrade PE.

**Svrha** – kupoprodaja.

**Osnovica** – tržišna.

Potrebno je utvrditi vrijednost navedene nekretnine u zatečenom stanju

S poštovanjem,

Hrvatske autoceste d.o.o.  
Igor Martinović, dipl. iur.



Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine:

4. prosinca 2025. godine

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine:

4. prosinca 2025. godine

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u postupku kupoprodaje.

### 3.2. IDENTIFIKACIJA

#### ZEMLJIŠNA KNJIGA

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sud:              | Općinski sud u Rijeci<br>Zemljišnoknjižni odjel Vrbovsko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| K.o.              | 333484, Vrbovsko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zk. ul:           | 1629                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A                 | POSJEDOVNICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| K.č.br.:          | 1779/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oznaka zemljišta: | POSLOVNO PROMETNI OBJEKT I AUTOBUSNI PERONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ukupna površina:  | 632 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| B                 | VLASTOVNICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sadržaj upisa:    | 13. Suvlasnički dio: 428/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)<br>Poslovni prostor na 1. katu, prostor br. 13, označen horizontalnim ravnim linijama zelene boje, netto površine 428,00 m2.<br>HRVATSKE AUTOCESTE DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, ZA UPRAVLJANJE, GRAĐENJE I ODRŽAVANJE AUTOCESTA, OIB: 57500462912, ULICA STJEPANA ŠIROLE 4, 10000 ZAGREB<br>14. Suvlasnički dio: 10/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)<br>Stubište, prostor br. 13, označeno ravnim horizontalnim linijama zelene boje, netto površine 10,00 m2.<br>HRVATSKE AUTOCESTE D.O.O., OIB: 57500462912, ULICA STJEPANA ŠIROLE 4, 10000 ZAGREB |
| Tereti:           | Nema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



| Posjedovnica         |                 | Upisane osobe |
|----------------------|-----------------|---------------|
| Broj kat. čes.       | <u>1779/1</u>   |               |
| Katastarska općina   | 333484 VRBOVSKO |               |
| Adresa               | DOBRA           |               |
| Površina (m2)        | 2270            |               |
| Posjedovni list      | <u>2079</u>     |               |
| Broj detaljnog lista | 17              |               |
| Načini uporabe       |                 | ^             |
| Vrsta uporabe        | Broj PL-a       | Površina (m2) |
| AUTOB.KOLOD.         | 2079            | 2270          |

Posjedovnica I

Posjedovnica II

Vlastovnica

Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice)

1779/1



Površina

632 čhv

Manje...

Oznaka zemljišta

POSLOVNO PROMETNI OBJEKT I AUTOBUSNI PERONI

Prikaz na pregledniku katastarskog plana Državne geodetske uprave, k.č.br. 1779/1, k.o. Vrbovsko

### 3.3. LOKACIJA

|         |                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------|
| Adresa: | Dobra 7, Vrbovsko<br>Grad Vrbovsko, Primorsko-goranska županija |
|---------|-----------------------------------------------------------------|

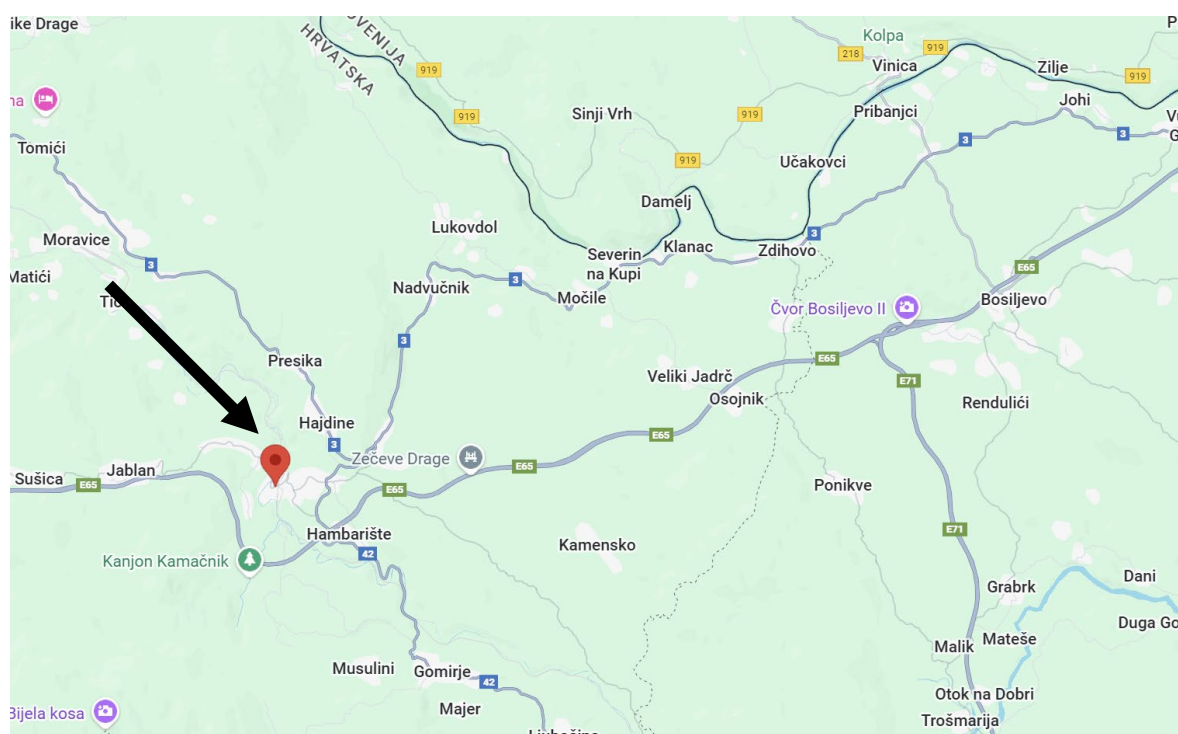
Predmetna nekretnina se nalazi u Gradu Vrbovsko u Primorsko-goranskoj županiji.

Smješten je na području Gorskog kotara, šumsko-brdskom području kao dijelu središnje Hrvatske koji povezuje Kvarnersko primorje s Panonskom nizinom.

Grad Vrbovsko se nalazi uz čvor Vrbovsko na autocesti A6 – Bosiljevo II – Orehovica koja povezuje Zagreb i Rijeku odnosno središnju Hrvatsku i Primorje. Udaljen je oko 100 km od Zagreba i oko 70 km od Rijeke.

Predmetna nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu grada. Predmetni prostori se nalaze unutar poslovne zgrade koja je nekada bila autobusni kolodvor.

U blizini zgrade nalaze se svi potrebni javni i društveni sadržaji. Okoliš zgrade je uređeno urbano gradsko područje sa svom potrebnom infrastrukturom.

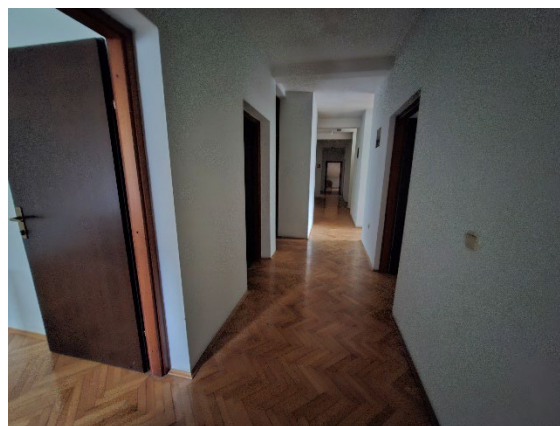
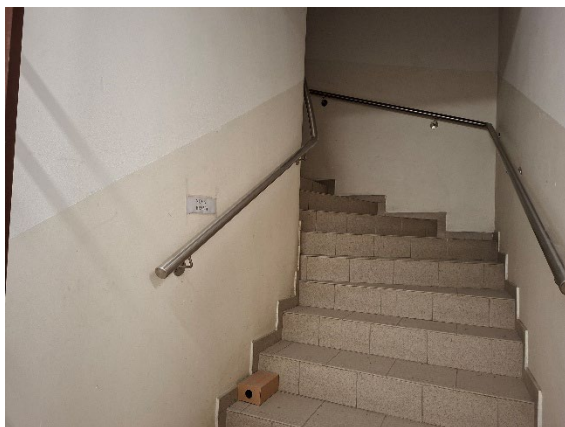


Prikaz lokacije na Google karti, šire područje

#### 4. PODACI O OČEVIDU

|                |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum očevida: | 27. studenog 2025. godine                                                                                                                                                                           |
| Prisutni:      | Igor Martinović, predstavnik naručitelja<br>Tomislav Trputac, procjenitelj                                                                                                                          |
| Opis:          | Za potrebe postupka izvršen je očevid na lokaciji predmetne nekretnine gdje je identificiran predmet postupka, izvršen pregled i izmjera te uzeti potrebni podaci za izradu ovog nalaza i mišljenja |





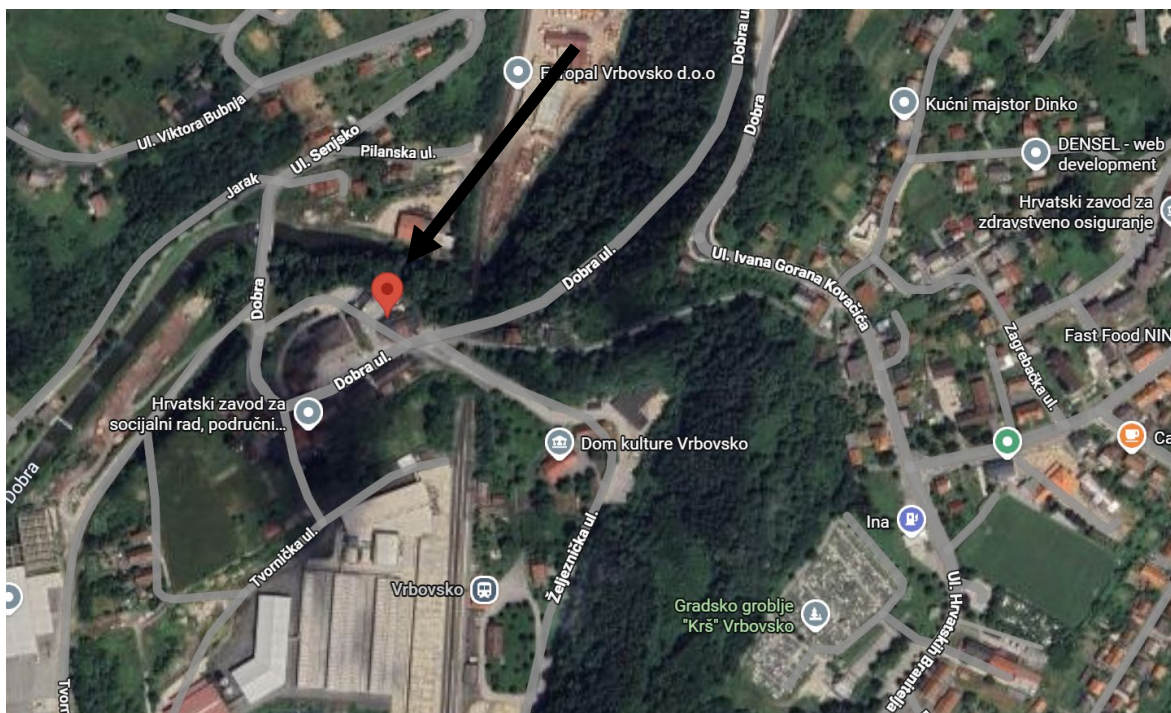




#### 4.3. OPIS NEKRETNINE

Predmetne nekretnine su u naravi jedinstveni poslovni prostor koji se sastoji od stubišta u prizemlju i poslovnih prostorija na katu. Zgrada u kojoj se nalazi je poslovne namjene, s više poslovnih prostora raznih namjena. Detaljan pregled obilježja će biti tablično prikazan.

Podaci o izdanoj građevinskoj i uporabnoj dozvoli mi nisu bili poznati te je ova procjena izrađena pod pretpostavkom da je zgrada zakonita u prostoru.



Prikaz mikrolokacije na Google karti

#### 4.4. SPECIFIKACIJA POVRŠINA

Specifikacija površina dobivena je izmjerom na licu mjesta te je izvršen obračun prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U nastavku su tablično iskazane površine predmetnog poslovnog prostora:

| Br.                               | Prostorija             | NKP [m <sup>2</sup> ]                | Koef.                | KVP [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 1                                 | PRIZEMLJE              |                                      |                      |                       |
| 1                                 | Stubište               | 10,00                                | 1,00                 | 10,00                 |
|                                   | POTKROVLJE             |                                      |                      |                       |
| 2                                 | Hodnik 1               | 6,88                                 | 1,00                 | 6,88                  |
| 3                                 | Hodnik 2               | 25,94                                | 1,00                 | 25,94                 |
| 4                                 | Poslovna prostorija 1  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 1,79<br>11,20         |
| 5                                 | Kupaonica i WC         | 2,07                                 | 0,75                 | 1,55                  |
| 6                                 | Poslovna prostorija 2  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 0,43<br>7,73          |
| 7                                 | Kupaonica i WC         | 2,45                                 | 0,75                 | 1,84                  |
| 8                                 | Poslovna prostorija 3  | 20,25                                | 1,00                 | 20,25                 |
| 9                                 | Poslovna prostorija 4  | 34,11                                | 1,00                 | 34,11                 |
| 10                                | Poslovna prostorija 5  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 0,43<br>7,73          |
| 11                                | Kupaonica i WC         | 2,45                                 | 0,75                 | 1,84                  |
| 12                                | Poslovna prostorija 6  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 1,79<br>11,20         |
| 13                                | Kupaonica i WC         | 2,07                                 | 0,75                 | 1,55                  |
| 14                                | Poslovna prostorija 7  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m<br>h>2,6m | 0,30<br>0,75<br>1,00 | 0,27<br>12,66<br>1,66 |
| 15                                | Kuhinja                | 6,24                                 | 1,00                 | 6,24                  |
| 16                                | Sanitarni čvor Ž       | 3,32                                 | 1,00                 | 3,32                  |
| 17                                | Sanitarni čvor M       | 4,50                                 | 1,00                 | 4,50                  |
| 18                                | Poslovna prostorija 7  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m<br>h>2,6m | 0,30<br>0,75<br>1,00 | 0,27<br>12,66<br>4,59 |
| 19                                | Hodnik 2               | 37,42                                | 1,00                 | 37,42                 |
| 20                                | Poslovna prostorija 8  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 1,80<br>10,55         |
| 21                                | Poslovna prostorija 9  | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 0,63<br>12,38         |
| 22                                | Poslovna prostorija 10 | 16,60                                | 0,75                 | 12,45                 |
| 23                                | Poslovna prostorija 11 | 18,81                                | 0,75                 | 14,11                 |
| 24                                | Poslovna prostorija 12 | 18,81                                | 0,75                 | 14,11                 |
| 25                                | Poslovna prostorija 13 | 13,95                                | 0,75                 | 10,46                 |
| 26                                | Poslovna prostorija 14 | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 0,63<br>12,19         |
| 27                                | Poslovna prostorija 15 | 0,3m<h<1,0m<br>1,0m<h<2,6m           | 0,30<br>0,75         | 1,80<br>10,55         |
| 28                                | WC                     | 2,42                                 | 1,00                 | 2,42                  |
| UKUPNA POVRŠINA [m <sup>2</sup> ] |                        | 412,41                               |                      | 333,91                |

Korisna vrijednost površine izračun procijenjene vrijednosti iznosi 333,91 m<sup>2</sup>.

## PREGLED OBILJEŽJA NEKRETNINE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZGRADA</b>                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kratki opis objekta:          | poslovna zgrada                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Godina izgradnje:             | 1995.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Godina obnove zgrade:         | –                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Etažnost zgrade:              | Pr+Pk                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nosiva konstrukcija:          | armiranobetonska, zidana                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Međukatna konstrukcija:       | armiranobetonska                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Krovna konstrukcija i pokrov: | višestrešni krov, šindra, valoviti lim                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pročelje:                     | fasada sa završnom obradom u boji                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Lift:                         | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>POSLOVNI PROSTOR</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Godina obnove:                | –                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kratki opis obnove:           | –                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Etažnost:                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sobnost:                      | 15 poslovnih prostorija i prateće prostorije                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Orijentacija:                 | četverostrano                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Geografski položaj:           | sjever-jug-istok-zapad                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vanjska stolarija (prozori):  | drveni s izo staklom                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vanjska stolarija (vrata):    | metalna                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Unutarnja stolarija:          | drvena furnirana                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Obrada zidova:                | žbukani, gletani, gipskartonske obloge, nalič keramičke pločice u sanitarnim čvorovima                                                                                                                                                                                                       |
| Obrada podova:                | parket, keramičke pločice u sanitarnim čvorovima                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grijanje:                     | centralno radijatorsko preko zajedničke kotlovnice - isključeno                                                                                                                                                                                                                              |
| Ventilacija:                  | prirodna                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Klima:                        | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mrežna instalacija:           | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Alarm/video nadzor:           | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ostalo:                       | –                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Stupanj dovršenosti:          | dovršeno                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Način gradnje:                | masivna gradnja                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stanje:                       | procjenjivani poslovni prostor se nalazi u djelomično uređenoj i održavanoj stambenoj zgradi. Uočeni su nedostaci poput djelomično oštećenih zidova i parketa i opreme sanitarnih čvorova. Djelomično su vidljivi tragovi curenja krova te je zbog toga u jednoj prostoriji vidljivo dizanje |
| Okoliš:                       | prosječan standard                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Namjena:                      | uredska                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vodovod:                      | provedene instalacije - isključeno                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kanalizacija:                 | provedene instalacije - isključeno                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Toplovod:                     | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Telefon:                      | provedene instalacije - isključeno                                                                                                                                                                                                                                                           |
| El. struja:                   | provedene instalacije - isključeno                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Plin:                         | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je i kretanje cijena na tržištu nekretnina, prema više izvora.

„Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

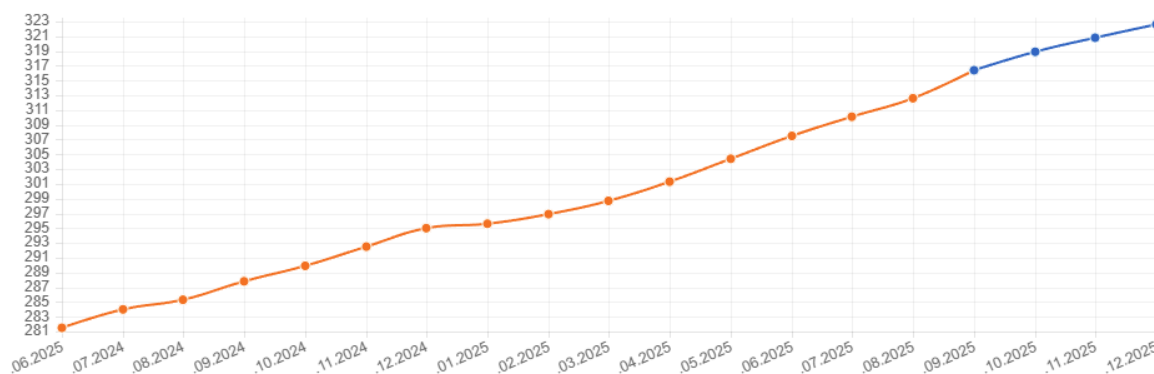
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.“

Prema portalu Burza nekretnina, indeks postignutih cijena nekretnina (BN 09/2025) povećao se u odnosu na godinu dana za 9,92 % te se povećao za 1,21 % u odnosu na prošli mjesec.

## BN Index

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



BN indeks 09/2025

**316,4**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**1,21%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**9,92%**

U odnosu na početak godine

**7,67%**

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/>

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 4,4 %. U odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,2 %.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 1,5 %, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 11,0 %. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 5,2 %, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 13,7 %.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,3 %, za Jadran, za 5,1 %, i za Ostalo, za 5,6 %. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2 %, za Jadran za 12,3 %, a za Ostalo za 18,2 %.

Izvor: *CIJ-2025-2-1/2 Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2025. | Državni zavod za statistiku*

S obzirom na promjenjivost vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, na cijene iz zabilježenih transakcija primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju prethodno navedenog priopćenja Državnog zavoda za statistiku. Izvršit će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje se ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja prema tablici u nastavku.

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup> |                       |                            |             |        |        |
|--------|-------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
|        |             | Ukupno                                  | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2021.  | 1. tr.      | 134,2                                   | 113,4                 | 138,2                      | 145,4       | 132,8  | 115,7  |
|        | 2. tr.      | 139,0                                   | 118,8                 | 143,0                      | 152,6       | 134,3  | 122,2  |
|        | 3. tr.      | 141,4                                   | 120,3                 | 145,6                      | 154,6       | 138,2  | 122,6  |
|        | 4. tr.      | 145,0                                   | 125,0                 | 149,0                      | 158,3       | 142,5  | 124,4  |
| 2022.  | 1. tr.      | 152,3                                   | 136,4                 | 155,5                      | 168,6       | 147,3  | 132,3  |
|        | 2. tr.      | 157,9                                   | 137,7                 | 162,0                      | 175,1       | 151,5  | 140,8  |
|        | 3. tr.      | 162,4                                   | 141,2                 | 166,7                      | 182,3       | 155,8  | 139,7  |
|        | 4. tr.      | 170,1                                   | 145,7                 | 175,0                      | 193,9       | 160,9  | 146,2  |
| 2023.  | 1. tr.      | 173,6                                   | 146,9                 | 178,8                      | 193,3       | 166,7  | 154,2  |
|        | 2. tr.      | 179,6                                   | 154,7                 | 184,6                      | 199,6       | 170,9  | 165,8  |
|        | 3. tr.      | 180,1                                   | 158,6                 | 184,4                      | 204,4       | 168,5  | 162,7  |
|        | 4. tr.      | 186,2                                   | 151,1                 | 193,1                      | 206,6       | 179,0  | 167,2  |
| 2024.  | 1. tr.      | 189,4                                   | 156,0                 | 195,8                      | 210,3       | 181,5  | 170,8  |
|        | 2. tr.      | 197,5                                   | 163,1                 | 204,1                      | 218,4       | 189,0  | 181,0  |
|        | 3. tr.      | 202,2                                   | 165,6                 | 209,3                      | 220,1       | 195,4  | 190,0  |
|        | 4. tr.      | 205,0                                   | 167,7                 | 212,3                      | 226,4       | 195,5  | 189,8  |
| 2025.  | 1. tr.      | 214,2                                   | 178,4                 | 220,7                      | 237,4       | 201,9  | 202,5  |
|        | 2. tr.      | 223,7                                   | 181,0                 | 232,2                      | 245,1       | 212,3  | 213,9  |

Izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

## 6. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

U skladu sa čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

S obzirom na to da je predmetna nekretnina poslovni prostor, u skladu s prethodnim te sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda.

## 7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 7.1. PROCJENA JEDINIČNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih prikladnih transakcija kupoprodaja sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona.

Putem sustava eNekretnine pretražene su transakcije poslovnih prostora u cjenovnom bloku Vrbovsko-građevinsko, u kojem se nalaze predmetni poslovni prostori. S obzirom na to da u tom cjenovnom bloku nema raspoloživih transakcija, pretražio sam sve transakcije poslovnih prostora veličine 50 do 2000 m<sup>2</sup> i u drugim općinama i gradovima koji se prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave po stupnju razvijenosti (NN 3/24) nalaze u III skupini, u kojoj skupini se po stupnju razvijenosti nalazi Grad Vrbovsko. Postoje podaci za gradove Beliše, Novska i Pleternica.

#### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

| REDNI BROJ | ADRESA                                    | VRSTA NEKRETNOSTI | VRSTA UGOVORA | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |            | POLOŽAJ | NAMJENA PP    | PROMET PODLIJEŽE<br>PLAĆANJU PDV-a | PDV UKLJUČEN U<br>PRIKAZANOJ CIJENI | KUPOPRODAJNA<br>CIJENA<br>(€) | JEDINIČNA CIJENA<br>€/m <sup>2</sup> (PDV<br>UKLJUČEN) | DATUM SKLAPANJA<br>UGOVORA | CIJENOVNI BLOK                         |
|------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------|----------|------------|---------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|
|            |                                           |                   |               |                            | K.Č.     | K.O.       |         |               |                                    |                                     |                               |                                                        |                            |                                        |
| 1          | VII. GUTMANNA S.H.<br>12, BELIŠĆE         | PP                | KP            | 192,02                     | 371      | BELIŠĆE    | PR      |               | NE                                 | NE                                  | 117.000,00                    | 609,31                                                 | 5.7.2024.                  | BELIŠĆE,<br>BISTRINCI -<br>GRAĐEVINSKO |
| 2          | TRG STARČEVIĆA<br>ANTE 14, BELIŠĆE        | PP                | KP            | 69,96                      | 370/2    | BELIŠĆE    |         |               | DA                                 | DA                                  | 49.611,89                     | 709,15                                                 | 8.3.2022.                  | BELIŠĆE,<br>BISTRINCI -<br>GRAĐEVINSKO |
| 3          | ŽELJEZNIČKA 20,<br>BELIŠĆE                | PP                | KP            | 69,83                      | 437      | BELIŠĆE    |         | UGOSTITELJSKA | DA                                 | DA                                  | 68.818,44                     | 985,51                                                 | 8.3.2022                   | BELIŠĆE,<br>BISTRINCI -<br>GRAĐEVINSKO |
| 4          | ZAGREBAČKA ULICA<br>19, NOVSKA            | PP                | KP            | 311,75                     | 1065/1   | NOVSKA     | PK      |               | NE                                 | NE                                  | 75.000,00                     | 240,58                                                 | 2.9.2025                   | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 5          | ZAGREBAČKA ULICA<br>19, NOVSKA            | PP                | KP            | 378,12                     | 1065/1   | NOVSKA     | VE      |               | NE                                 | NE                                  | 105.000,00                    | 277,69                                                 | 26.5.2025                  | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 6          | POTOČNA ULICA 1,<br>NOVSKA                | PP                | KP            | 56,31                      | 1035/1   | NOVSKA     | PR      |               | DA                                 | DA                                  | 114.660,00                    | 2.036,23                                               | 23.4.2025                  | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 7          | RADNIČKA ULICA 2H,<br>NOVSKA              | PP                | KP            | 101,10                     | 1067/11  | NOVSKA     | PR      |               | NE                                 | NE                                  | 102.000,00                    | 1.008,90                                               | 13.3.2025.                 | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 8          | TRG ĐURE SZABE 5,<br>NOVSKA               | PP                | KP            | 51,04                      | 5152     | NOVSKA     | PR      | TRGOVINA      | DA                                 | NE                                  | 30.150,00                     | 738,39                                                 | 21.10.2024.                | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 9          | TRG DR. FRANJE<br>TUĐMANA 5,<br>NOVSKA    | PP                | KP            | 466,18                     | 5146     | NOVSKA     | VE      | URED          | NE                                 | NE                                  | 212.356,49                    | 455,52                                                 | 23.12.2022                 | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 10         | TRG DR. FRANJE<br>TUĐMANA 6,<br>NOVSKA    | PP                | KP            | 72,05                      | 1052/1   | NOVSKA     | PR      | URED          | DA                                 | DA                                  | 109.375,00                    | 1.518,04                                               | 26.9.2022                  | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 11         | TRG ĐURE SZABE 3,<br>NOVSKA               | PP                | KP            | 909,50                     | 5157/2   | NOVSKA     | VE      |               | DA                                 | NE                                  | 1.094.544,80                  | 1.504,32                                               | 1.7.2022                   | NOVSKA -<br>GRAĐEVINSKO                |
| 12         | IVANA ŠVEARA 21,<br>PLETERNICA            | PP                | KP            | 62,00                      | 2259     | PLETERNICA | PR      | USLUŽNA       | NE                                 | NE                                  | 60.000,00                     | 967,74                                                 | 31.3.2023.                 | PLETERNICA -<br>GRAĐEVINSKO 1          |
| 13         | PRILAZ 25A,<br>PLETERNICA                 | PP                | KP            | 80,95                      | 1360     | PLETERNICA | PR      | USLUŽNA       | NE                                 | NE                                  | 26.500,00                     | 327,36                                                 | 30.3.2023                  | PLETERNICA -<br>GRAĐEVINSKO 1          |
| 14         | HRVATSAKIH<br>BRANITELJA 9,<br>PLETERNICA | PP                | KP            | 68,09                      | 2249/1   | PLETERNICA | 1       |               | NE                                 | NE                                  | 37.326,00                     | 548,19                                                 | 9.12.2021                  | PLETERNICA -<br>GRAĐEVINSKO 1          |

Podaci s Portala e-Nekretnine (2025)

Nadalje je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

| REDNI BROJ | ADRESA                                    | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |            | POLOŽAJ | NAMJENA PP    | JEDINIČNA CIJENA<br>€/m <sup>2</sup> (PDV<br>UKLJUČEN) | DATUM SKLAPANJA<br>UGOVORA | BAZNI INDEKS* NA<br>DAN SKLAPANJA<br>UGOVORA | BAZNI INDEKS* NA<br>DAN VREDNOVANJA | MEĐUVREMENSKI<br>IZJEDNAČENA CIJENA<br>€/m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------|------------|---------|---------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|            |                                           |                            | K.Č.     | K.O.       |         |               |                                                        |                            |                                              |                                     |                                                         |
| 1          | VII. GUTMANNA S.H.<br>12, BELIŠĆE         | 192,02                     | 371      | BELIŠĆE    | PR      |               | 609,31                                                 | 5.7.2024.                  | 190,00                                       | 213,90                              | 685,96                                                  |
| 2          | TRG STARČEVIČA<br>ANTE 14, BELIŠĆE        | 69,96                      | 370/2    | BELIŠĆE    |         |               | 709,15                                                 | 8.3.2022.                  | 132,30                                       | 213,90                              | 1.146,53                                                |
| 3          | ŽELJEZNIČKA 20,<br>BELIŠĆE                | 69,83                      | 437      | BELIŠĆE    |         | UGOSTITELJSKA | 985,51                                                 | 8.3.2022                   | 132,30                                       | 213,90                              | 1.593,36                                                |
| 4          | ZAGREBAČKA ULICA<br>19, NOVSKA            | 311,75                     | 1065/1   | NOVSKA     | PK      |               | 240,58                                                 | 2.9.2025                   | 213,90                                       | 213,90                              | 240,58                                                  |
| 5          | ZAGREBAČKA ULICA<br>19, NOVSKA            | 378,12                     | 1065/1   | NOVSKA     | VE      |               | 277,69                                                 | 26.5.2025                  | 213,90                                       | 213,90                              | 277,69                                                  |
| 6          | POTOČNA ULICA 1,<br>NOVSKA                | 56,31                      | 1035/1   | NOVSKA     | PR      |               | 2.036,23                                               | 23.4.2025                  | 213,90                                       | 213,90                              | 2.036,23                                                |
| 7          | RADNIČKA ULICA 2H,<br>NOVSKA              | 101,10                     | 1067/11  | NOVSKA     | PR      |               | 1.008,90                                               | 13.3.2025.                 | 202,50                                       | 213,90                              | 1.065,70                                                |
| 8          | TRG ĐURE SZABE 5,<br>NOVSKA               | 51,04                      | 5152     | NOVSKA     | PR      | TRGOVINA      | 738,39                                                 | 21.10.2024.                | 189,80                                       | 213,90                              | 832,15                                                  |
| 9          | TRG DR. FRANJE<br>TUĐMANA 5,<br>NOVSKA    | 466,18                     | 5146     | NOVSKA     | VE      | URED          | 455,52                                                 | 23.12.2022                 | 146,20                                       | 213,90                              | 666,46                                                  |
| 10         | TRG DR. FRANJE<br>TUĐMANA 6,<br>NOVSKA    | 72,05                      | 1052/1   | NOVSKA     | PR      | URED          | 1.518,04                                               | 26.9.2022                  | 139,70                                       | 213,90                              | 2.324,33                                                |
| 11         | TRG ĐURE SZABE 3,<br>NOVSKA               | 909,50                     | 5157/2   | NOVSKA     | VE      |               | 1.504,32                                               | 1.7.2022                   | 140,80                                       | 213,90                              | 2.285,33                                                |
| 12         | IVANA ŠVEARA 21,<br>PLETERNICA            | 62,00                      | 2259     | PLETERNICA | PR      | USLUŽNA       | 967,74                                                 | 31.3.2023.                 | 154,20                                       | 213,90                              | 1.342,41                                                |
| 13         | PRILAZ 25A,<br>PLETERNICA                 | 80,95                      | 1360     | PLETERNICA | PR      | USLUŽNA       | 327,36                                                 | 30.3.2023                  | 154,20                                       | 213,90                              | 454,10                                                  |
| 14         | HRVATSAKIH<br>BRANITELJA 9,<br>PLETERNICA | 68,09                      | 2249/1   | PLETERNICA | 1       |               | 548,19                                                 | 9.12.2021                  | 124,40                                       | 213,90                              | 942,58                                                  |

\* Državni zavod za statistiku (2025), publikacija CIJ-2025-2-1/2, indeksi cijena stambenih objekata – Ostalo

Mišljenja sama da su kupoprodajne cijene više od 1.200 €/m<sup>2</sup> nerealno visoke da bi bile usporedive s predmetnom nekretninom te se isključuju iz daljnjeg proračuna.

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na koeficijent iskoristivosti i kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun:

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

| REDNI BROJ | ADRESA                             | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |            | POLOŽAJ | NAMJENA PP | MEĐUVREMENSKI<br>IZJEDNAČENA JEDINIČNA<br>CIJENA €/m <sup>2</sup> | KOEf.<br>INTERKVALITATIVNOG<br>IZJEDNAČENJA | MEĐUVREMENSKI I<br>INTERKVALITATIVNO<br>IZJEDNAČENA JEDINIČNA<br>CIJENA €/m <sup>2</sup> | ODSTUPANJE OD<br>PROSJEKA<br>% | ODSTUPANJE OD<br>PROSJEKA (APSOLUTNO) | KVADRAT ODSTUPANJA<br>(APSOLUTNIH) |
|------------|------------------------------------|----------------------------|----------|------------|---------|------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
|            |                                    |                            | K.Č.     | K.O.       |         |            |                                                                   |                                             |                                                                                          |                                |                                       |                                    |
| 1          | VII. GUTMANNA S.H.<br>12, BELIŠĆE  | 192,02                     | 371      | BELIŠĆE    | PR      |            | 685,96                                                            | 1,00                                        | 685,96                                                                                   | 2,19%                          | 15,35                                 | 235,60                             |
| 2          | TRG STARČEVIĆA<br>ANTE 14, BELIŠĆE | 69,96                      | 370/2    | BELIŠĆE    |         |            | 1.146,53                                                          | 1,00                                        | 1.146,53                                                                                 | -63,49%                        | -445,23                               | 198.228,02                         |
| 4          | ZAGREBAČKA ULICA<br>19, NOVSKA     | 311,75                     | 1065/1   | NOVSKA     | PK      |            | 240,58                                                            | 1,00                                        | 240,58                                                                                   | 65,70%                         | 460,73                                | 212.270,74                         |
| 5          | ZAGREBAČKA ULICA<br>19, NOVSKA     | 378,12                     | 1065/1   | NOVSKA     | VE      |            | 277,69                                                            | 1,00                                        | 277,69                                                                                   | 60,40%                         | 423,62                                | 179.450,73                         |
| 7          | RADNIČKA ULICA 2H,<br>NOVSKA       | 101,10                     | 1067/11  | NOVSKA     | PR      |            | 1.065,70                                                          | 1,00                                        | 1.065,70                                                                                 | -51,96%                        | -364,39                               | 132.782,73                         |
| 8          | TRG ĐURE SZABE 5,<br>NOVSKA        | 51,04                      | 5152     | NOVSKA     | PR      | TRGOVINA   | 832,15                                                            | 1,00                                        | 832,15                                                                                   | -18,66%                        | -130,84                               | 17.120,00                          |
| 9          | TRG DR. FRANJE<br>TUĐMANA 5,       | 466,18                     | 5146     | NOVSKA     | VE      | URED       | 666,46                                                            | 1,00                                        | 666,46                                                                                   | 4,97%                          | 34,84                                 | 1.214,10                           |
| 13         | PRILAZ 25A,<br>PLETERNICA          | 80,95                      | 1360     | PLETERNICA | PR      | USLUŽNA    | 454,10                                                            | 1,00                                        | 454,10                                                                                   | 35,25%                         | 247,20                                | 61.108,71                          |
| 14         | HRVATSAKIH<br>BRANITELJA 9,        | 68,09                      | 2249/1   | PLETERNICA | 1       |            | 942,58                                                            | 1,00                                        | 942,58                                                                                   | -34,40%                        | -241,27                               | 58.213,52                          |

Prosjek (Cpr): **701,31**  
 Standardno odstupanje (±): 309,23      44,09 %  
 Pravilo dva-sigma (±): 618,47

Izvršena je provjera odstupanja:

### PROVJERA ODSTUPANJA

| REDNI BROJ | ADRESA                              | POJEDINAČNO<br>ODSTUPANJE OD<br>PROSJEKA (< 30 %) | ODSTUPANJE OD<br>PRAVILA DVA-SIGMA |
|------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1          | VII. GUTMANNA S.H. 12,<br>BELIŠĆE   | ZADOVOLJAVA                                       | ZADOVOLJAVA                        |
| 2          | TRG STARČEVIĆA ANTE<br>14, BELIŠĆE  | NE ZADOVOLJAVA                                    | ZADOVOLJAVA                        |
| 4          | ZAGREBAČKA ULICA 19,<br>NOVSKA      | NE ZADOVOLJAVA                                    | ZADOVOLJAVA                        |
| 5          | ZAGREBAČKA ULICA 19,<br>NOVSKA      | NE ZADOVOLJAVA                                    | ZADOVOLJAVA                        |
| 7          | RADNIČKA ULICA 2H,<br>NOVSKA        | NE ZADOVOLJAVA                                    | ZADOVOLJAVA                        |
| 8          | TRG ĐURE SZABE 5,<br>NOVSKA         | ZADOVOLJAVA                                       | ZADOVOLJAVA                        |
| 9          | TRG DR. FRANJE<br>TUĐMANA 5, NOVSKA | ZADOVOLJAVA                                       | ZADOVOLJAVA                        |
| 13         | PRILAZ 25A,<br>PLETERNICA           | NE ZADOVOLJAVA                                    | ZADOVOLJAVA                        |
| 14         | HRVATSAKIH<br>BRANITELJA 9,         | NE ZADOVOLJAVA                                    | ZADOVOLJAVA                        |

S obzirom na to da kod transakcija pod rednim brojem 4. do 7., 13. i 14. postoji nedopušteno odstupanje, ponovo je izvršen proračun bez njih:

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

| REDNI BROJ | ADRESA                         | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |         | POLOŽAJ | NAMJENA PP | MEĐUVREMENSKI<br>IZJEDNAČENA JEDINIČNA<br>CIJENA €/m <sup>2</sup> | KOE.F.<br>INTERKVALITATIVNOG<br>IZJEDNAČENJA | MEĐUVREMENSKI I<br>INTERKVALITATIVNO<br>IZJEDNAČENA JEDINIČNA<br>CIJENA €/m <sup>2</sup> | ODSTUPANJE OD<br>PROSJEKA<br>% | ODSTUPANJE OD<br>PROSJEKA (APSOLUTNO) | KVADRAT ODSTUPANJA<br>(APSOLUTNIH) |
|------------|--------------------------------|----------------------------|----------|---------|---------|------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
|            |                                |                            | K.Č.     | K.O.    |         |            |                                                                   |                                              |                                                                                          |                                |                                       |                                    |
| 1          | VII. GUTMANNA S.H. 12, BELIŠĆE | 192,02                     | 371      | BELIŠĆE | PR      |            | 685,96                                                            | 1,00                                         | 685,96                                                                                   | 5,80%                          | 42,23                                 | 1.783,60                           |
| 8          | TRG ĐURE SZABE 5, NOVSKA       | 51,04                      | 5152     | NOVSKA  | PR      | TRGOVINA   | 832,15                                                            | 1,00                                         | 832,15                                                                                   | -14,28%                        | -103,96                               | 10.807,69                          |
| 9          | TRG DR. FRANJE TUĐMANA 5,      | 466,18                     | 5146     | NOVSKA  | VE      | URED       | 666,46                                                            | 1,00                                         | 666,46                                                                                   | 8,48%                          | 61,73                                 | 3.810,26                           |

Prosjek (Cpr): **728,19**  
 Standardno odstupanje (±): 73,94 10,15 %  
 Pravilo dva-sigma (±): 147,88

Izvršena je nova provjera odstupanja:

### PROVJERA ODSTUPANJA

| REDNI BROJ | ADRESA                           | POJEDINAČNO<br>ODSTUPANJE OD<br>PROSJEKA (< 30 %) | ODSTUPANJE OD<br>PRAVILA DVA-SIGMA |
|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1          | VII. GUTMANNA S.H. 12, BELIŠĆE   | ZADOVOLJAVA                                       | ZADOVOLJAVA                        |
| 8          | TRG ĐURE SZABE 5, NOVSKA         | ZADOVOLJAVA                                       | ZADOVOLJAVA                        |
| 9          | TRG DR. FRANJE TUĐMANA 5, NOVSKA | ZADOVOLJAVA                                       | ZADOVOLJAVA                        |

Odstupanja su sada u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost poslovnog prostora iznosi 728,19 €/m<sup>2</sup>.

## 7.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG ZNAČAJNIH NEDOSTATAKA

Na nekretnini koja je predmet procjene postoje određeni nedostaci koji umanjuju vrijednost nekretnine u odnosu na poredbene vrijednosti.

Troškovi uređenja koji bi doveli predmetnu nekretninu u stanje da bude usporediva sa stanjem uređenih nekretnina na području istog cjenovnog bloka procjenjuju se na:

50 €/m<sup>2</sup>

### 7.3. IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI

Procijenjena jedinična vrijednost poslovnog prostora iznosi 728,19 €/m<sup>2</sup>.

Troškovi uređenja koji bi doveli predmetnu nekretninu u stanje da bude usporediva sa stanjem uređenih nekretnina na području istog cjenovnog bloka procjenjuju se na 50,00 €/m<sup>2</sup>.

Korisna vrijednost površine izračun procijenjene vrijednosti iznosi 333,91 m<sup>2</sup>.

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi umanjeno za troškove uređenja:

$$TV = C_{pr} \times KVP = (728,19 \text{ €/m}^2 - 50,00 \text{ €/m}^2) \times 333,91 \text{ m}^2 = 226.454,42 \text{ €}$$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora iznosi:

226.454,42 €

## 8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost nekretnina:

zk.č.br. 1779/1, upisana u zk.ul.br. 1629, k.o. Vrbovsko,  
13. Suvlasnički dio: 428/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)  
Poslovni prostor na 1. katu, prostor br. 13,  
14. Suvlasnički dio: 10/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)  
Stubište, prostor br. 13,

u poslovnoj zgradi na adresi Dobra 7, Grad Vrbovsko, Primorsko-goranska županija

Dan vrednovanja: 4. prosinca 2025. godine.

Dan kakvoće: 4. prosinca 2025. godine.

procjenjuje se na:

**226.000,00 €**

Zaokruženo u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu s PDV-om odnosno predstavlja poreznu osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine), ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Elaborat je potpisan kvalificiranim elektroničkim potpisom.

U Zagrebu, 4. prosinca 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina



*[Handwritten signature]*

## 9. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najboljoj namjeri.

Pri izradi ovog nalaza i mišljenja nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 4. prosinca 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina



## **10. PRILOG - DOKUMENTACIJA**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO  
Stanje na dan: 05.12.2025. 15:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uložka: 1629

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5263/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13, 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                            | Površina |     |    | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------------------------------|----------|-----|----|-----------|
|      |                               |                                             | jutro    | čhv | m2 |           |
| 1.   | 1779/1                        | POSLOVNO PROMETNI OBJEKT I AUTOBUSNI PERONI |          | 632 |    |           |
|      |                               | UKUPNO:                                     |          | 632 |    |           |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Primjedba |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 13.  | Suvlasnički dio: 428/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)<br>Poslovni prostor na 1. katu, prostor br. 13, označen horizontalnim ravnim linijama zelene boje, netto površine 428,00 m2.<br>HRVATSKE AUTOCESTE DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, ZA UPRAVLJANJE, GRAĐENJE I ODRŽAVANJE AUTOCESTA, OIB: 57500462912, ULICA STJEPANA ŠIROLE 4, 10000 ZAGREB |           |
| 14.  | Suvlasnički dio: 10/817 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)<br>Stubište, prostor br. 13, označeno ravnim horizontalnim linijama zelene boje, netto površine 10,00 m2.<br>HRVATSKE AUTOCESTE D.O.O., OIB: 57500462912, ULICA STJEPANA ŠIROLE 4, 10000 ZAGREB                                                                                                  |           |

C  
Teretovnica

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VRBOVSKO  
k.č.br.: 1779/1

Stanje na dan: 05.12.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

