

| | |
|--------------------|---|
| NARUČITELJ: | Općina Blato Trg dr. Franje Tuđmana 4, 20271 Blato OIB 40097918961 |
| NEKRETNINA: | Građevinsko zemljište |
| LOKACIJA: | Prigradica (blizu br. 60/5), 20271 Blato k.č.zem. 18418/97, K.O. Blato |
| SVRHA: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje nekretnine |

PROCJEMBENI ELABORAT P_01_2026

Sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina :

Darko Šeparović, mag.ing.arch., A 4214



Vela Luka, 12.01.2026.

SAŽETAK

| | |
|--|--|
| Naručitelj: | Općina Blato Trg dr. Franje Tuđmana 4, 20271 Blato OIB 40097918961 |
| Vlasnik: | Prema upisu u ZK |
| Izvršitelj: | Darko Šeparović, mag.ing.arch. A 4214, sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina |
| Nekretnina: | Građevinsko zemljište |
| Adresa: | Prigradica (blizu br. 60/5), 20271 Blato |
| Zemljišnoknjižna čestica: | 18418/97 |
| Katastarska čestica: | 18418/97 |
| Katastarska općina: | Blato |
| Namjena: | M1-mješovita namjena, pretežito stambena |
| Datum pregleda nekretnine: | 22.12.2025. |
| Svrha procjenjivanja: | Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje nekretnine |
| Mišljenja sam da se tržišna vrijednost nekretnine površine 227 m²: | Građevinsko zemljište, mješovite namjene-pretežito stambena, 1. kategorije |
| Procjenjuje u iznosu: | |

202,54 EUR/m²

ili

45.977,56 EUR

zaokružena cijena

46.000,00 EUR



Napomena: U cijeni nije uključen PDV.

SADRŽAJ

1. Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina
2. Popis primijenjenih propisa i literature
3. Zadatak procjembenog elaborata
4. Rezultati očevida
 - 4.1 Identifikacija nekretnine i lokacija
 - 4.2 Fotodokumentacija
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
 - 5.1 Tehnički opis nekretnine i prostorno planski status lokacije
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine i obrazloženje
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 8.1 Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 8.2 Poredbene transakcije usporedivih nekretnina
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
 - 9.1 Međuvremensko izjednačavanje
 - 9.2 Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
 - 9.3 Izračun dobitaka i odbitaka
10. Rekapitulacija procjene - zaključak
11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
12. Prilozi

1. Rješenje Županijskog suda u Dubrovniku o imenovanju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
URED PREDSJEDNIKA
Poslovni broj: 4 Su-252/2020
Dubrovnik, 24. ožujka 2023.

Županijski sud u Dubrovniku, po predsjednici suda Kati Brajković, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22 i 16/23) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 - dalje: Pravilnika), povodom zahtjeva Darka Šeparovića iz Vela Luke, Ulica 54 kbr. 14, donosi

RJEŠENJE

DARKO ŠEPAROVIĆ, mag. ing. arh., iz Vela Luke, Ulica 54 kbr. 14, OIB: 47469915836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

- Darko Šeparović, mag. ing. arh., iz Vela Luke, Ulica 54 kbr. 14, podnio je ovom sudu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.
- U postupku imenovanja utvrđeno je:
 - da je podnositelj zahtjeva državljanin RH, što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
 - da je stekao diplomu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu broj 12-104/A-175-D od 14. ožujka 2012.,
 - da ima radnog iskustva u struci više od 8 godina,
 - da je položio ispit znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom za provjeru znanja, što je vidljivo iz zapisnika od 20. srpnja 2020.,
 - da je uspješno završio stručnu obuku, što je utvrđeno na temelju izvješća Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja broj So-2500/2020 od 3. ožujka 2023.,
 - da za njega ne postoje zapreke za prijam u državnu službu što je utvrđeno na temelju izvotka Odjela za kaznenu evidenciju Ministarstva pravosuđa i uprave.
- Sukladno članku 9. Pravilnika Darko Šeparović dostavio je ovom sudu ugovor o osiguranju od odgovornosti (polica osiguranja).
- S obzirom da je podnositelj zahtjeva ispunio sve uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:

Kate Brajković

Vrijeme potpisivanja:

24-03-2023

11:02:03



DN
C=HR
CN=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97#OC115641544852D203638353737303906383234
OU=Signature
S=Brajković
CN=Kate
CN=Kate Brajković

Predsjednica:

Kate Brajković

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: darkoseparovic@yahoo.com

broj elaborata: P_01_2026

2

Poslovni broj: 4 Su-252/2020

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave RH. Žalba se podnosi putem ovog suda, u dva primjerka, u roku od 15 dana od dostave od dostave rješenja.

D-NA:

1. Darko Šeparović,
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku i Metkoviću.

Broj zapisa: **9-30856-ad39e**

Kontrolni broj: **0e647-ce5bf-1198c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Kate Brajković, O=ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. Popis primijenjenih propisa i literature

| | |
|--|---|
| Zakon o prostornom uređenju | NN 155/2025 |
| Zakon o gradnji | NN 155/2025 |
| Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama | NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 |
| Popisi o vrednovanju | |
| Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina | NN 78/15 |
| Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina | NN 105/15 |
| Podatak o etalonskoj cijeni građenja | NN 59/20 |
| Propisi o vlasništvu | |
| 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, 94/17 |
| Zakon o zemljišnim knjigama | NN 63/19 |
| - Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju | NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21 |
| - Uredba o visini vodnog doprinosa | NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 42/19, 73/20 |
| - Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade | NN 93/17 |
| - HRN ISO 9836 : 2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine prostora | |
| - Važeći građevinski normativi i propisi u RH | |
| - Načela procjene tržišta vrijednosti nekretnina V. Krtalić, Zagreb, 05.2007 | |
| - Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016. | |
| - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (IGH) XII/2022 | |
| - Pokazatelj troškova građenja – 2022, Hrvatska komora arhitekata | |

Napomene i ograde: Pri izradi procijene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, dostupni web podaci te izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

3. Zadatak procjemenog elaborata s opisom procjenjivane nekretnine

Na zahtjev Naručitelja (Općina Blato, Trg dr. Franje Tuđmana 4, 20271 Blato, OIB 40097918961), treba utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine radi kupoprodaje nekretnine.

Zemljišno-knjižna čestica koja je predmet procjene je z.k.č. 18418/97, K.O. Blato, upisana je u Z.K. uložak br. 3724, z.k.o. Blato, površine 227 m².

Na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka pribavljenih od stane procjenitelja te podataka dobivenih od naručitelja utvrdit će se tržišna vrijednost nekretnine.

4. Rezultat očevida

Predmetne nekretnina su pregledana od strane procjenitelja.

Datum očevida: 22.12.2025.

Datum kakvoće (čl. 3 Pravilnika): 12.01.2026.

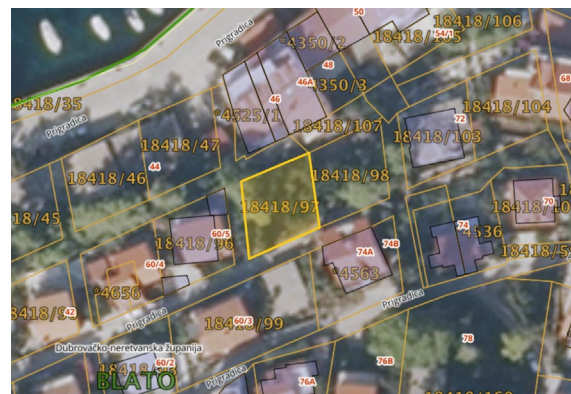
Datum vrednovanja (čl. 3 Pravilnika): 12.01.2026.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju.

z.k.č. 18418/97, k.o. Blato



ŠIRA LOKACIJA (izvor: oss.uredjenazemlja.hr)

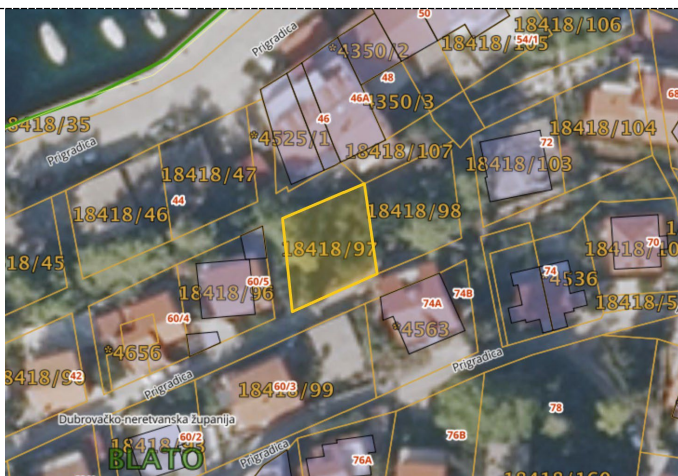


UŽA LOKACIJA (izvor: oss.uredjenazemlja.hr)

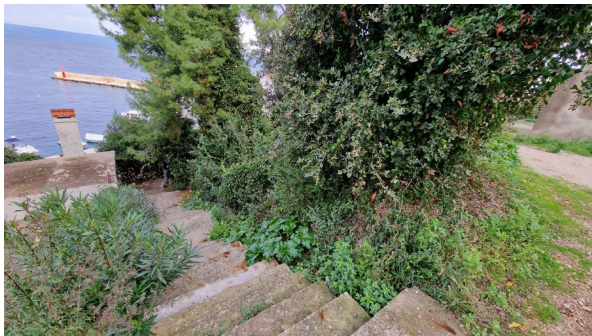
4.1. Identifikacija nekretnine i lokacija

z.k.č. 18418/97, k.o. Blato

| | |
|--------------------------------------|--|
| Z.K. izvadak | ZK izvadak 3724 od 12.01.2026. - Općinski sud u Dubrovniku, Z.K. Odjel Blato |
| Katastarska općina: | Blato |
| Zemljišnoknjižna čestica: | 18418/97 |
| Katastarska čestica: | 18418/97 |
| Opis nekretnine: | Građevinsko zemljište, M1-mješovita namjena, pretežito stambena |
| Površina zemljišta prema Z.K.: | 227 m ² |
| Površina zemljišta prema katastru: | 227 m ² |
| Vlasnik: | (prema Z.K.) |
| Teret: | Nema |
| Uža lokacija (oss.uredjenazemlja.hr) | |



4.2 Fotodokumentacija



5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Popis dokumentacije dostavljene na uvid

- 1 - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju), ID Izvatka: 72477
- 2 - Izvadak iz zemljišne knjige od 12.01.2026., z.k.ul. 3724
- 3 - Izvod iz katastarskog plana (od 12.01.2026.)
- 4 – Izvod iz posjedovnog lista br. 6891 (od 12.01.2026.)

5.1. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status lokacije

Predmetna čestica: k.č. 18418/97, k.o. Blato, nalazi se unutar obuhvata prostorno-planske dokumentacije:

- Prostorni Plan Uređenja Općine Blato (sl. gl. Općine Blato 03/03, 05/04, 03/07, 02/09, 07/13, 08/15, 06/18, 03/21, **10/24**)
- Urbanistički Plan Uređenja Bristva-Prigradica-Žukova (sl. gl. Općine Blato 12/10, **01/12**)

Za predmetnu nekretninu je donesena sva propisana prostorno-planska dokumentacija.

Sukladno Prostornom Planu Uređenja Općine Blato (sl. gl. Općine Blato 03/03, 05/04, 03/07, 02/09, 07/13, 08/15, 06/18, 03/21, **10/24**), grafičkom prikazu broj 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA, predmetna čestica nalazi se u zoni mješovite namjene-izgrađeni dio.

Prostorni Plan Uređenja Općine Blato (sl. gl. Općine Blato 03/03, 05/04, 03/07, 02/09, 07/13, 08/15, 06/18, 03/21, 10/24):
 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA – broj kartografskog prikaza 1



(izvor: ispu.mgipu.hr)

Napomena: U ISPU sustavu nije precizno preklapljen katastar i kartografski prikaz plana te je predmetna čestica pozicionirana u moru. Vještak prilaže izvod iz kartografskog prikaza plana s označenom pozicijom predmetne čestice.



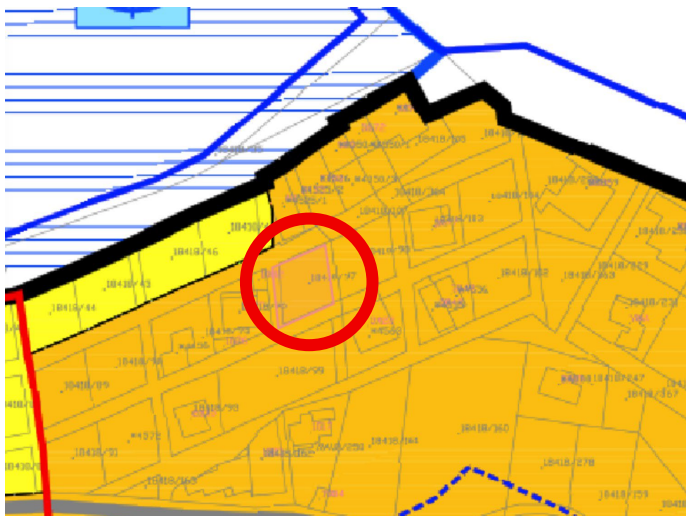
(izvor: PPUO Blato-arhiv vještaka)

| Granice | |
|---------|---|
| | granica obuhvata Plana |
| | granica JLS |
| | granica naselja |
| | prostor ograničenja u ZOP-u |
| | obalna crta |
| | granica građevinskog područja naselja i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja |
| | granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja |

| Namjena površina | |
|------------------|--|
| | izgrađeni dio |
| | neizgrađeni dio |
| | mješovita namjena |
| | gospodarska - proizvodna namjena |
| | I1 - pretežito industrijska; I2 - pretežito zanatska |
| | gospodarska - poslovna namjena |
| | K1 - pretežito uslužna; K2 - pretežito trgovačka |
| | K3 - pretežito komunalno-servisna |
| | gospodarska - ugostiteljsko-turistička namjena |
| | T1 - hotel; T2 - turističko naselje |
| | sportsko-rekreacijska namjena |
| | R2 - igralište (otvoreno); R3 - sportska dvorana; |
| | R4 - sportska igrališta; R6 - rekreacijski park na otvorenom |

Sukladno Prostornom Planu Uređenja Općine Blato (sl. gl. Općine Blato 03/03, 05/04, 03/07, 02/09, 07/13, 08/15, 06/18, 03/21, **10/24**), grafičkom prikazu broj 4-2 – GRAĐEVINSKA PODRUČJA I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA, predmetna čestica nalazi se u zoni mješovite namjene-izgrađeni dio.

Prostorni Plan Uređenja Općine Blato (sl. gl. Općine Blato 03/03, 05/04, 03/07, 02/09, 07/13, 08/15, 06/18, 03/21, 10/24):
 GRAĐEVINSKA PODRUČJA I PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA – broj kartografskog prikaza 4-2



(izvor: ispu.mgipu.hr)

- granica građevinskog područja naselja i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja
 - granica izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
 - obalna crta na katastarskom planu linija 100 m udaljena od obalne crte
- Namjena površina**
- izgrađeni dio
 - ostali dijelovi
 - mješovita namjena
 - gospodarska - proizvodna namjena II - pretežitno industrijska
- Područja posebnih uvjeta korištenja**
- neuređeni dio građevinskog područja
 - lučko područje
 - granica zaštićene povijesne gradske cjeline
 - os trase prometnice (načelni položaj)
- Pomorski promet**
- luka otvorena za javni promet - lokalnog značaja
 - privezište
 - luka posebne namjene - županijskog značaja LI - industrijska luka

Sukladno Urbanističkom Planu Uređenja Bristva-Prigradica-Žukova (sl. gl. Općine Blato 12/10, **01/12**), grafičkom prikazu broj 4.b – NAČIN I UVJETI GRADNJE, predmetna čestica se nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, mješovite namjene M1, pretežito stambene.

Urbanistički Plan Uređenja Bristva-Prigradica-Žukova (sl. gl. Općine Blato 12/10, **01/12**)
 Način i uvjeti gradnje – broj kartografskog prikaza 4.b



(izvor: ispu.mgipu.hr)

| Tumač planskog znakovlja | |
|---|---|
| GRANICE | |
| | GRANICA OBUHVATA PLANA |
| | GRANICA OBEVNE IZRADE DPU-a |
| NAMJENA POVRŠINA | |
| | STAMBENA NAMJENA |
| | MJEŠOVITA NAMJENA M1 - pretežito stambena |
| | INDUSTRIJSKA NAMJENA - I1 pretežito industrijska - I1 |
| | UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel - T1 |
| | SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA rekreacija - R2 |
| | SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - KUPALIŠTE prirodna plaža - RB1, uređena plaža - RB2 |
| | ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE |
| | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA koleznički - IS1, priobalni prometni - IS2, separacijski (lokalni) - IS3 općina staričica - IS4, odvojena kanal Blato - IS5 |
| | LUKA POSEBNE NAMJENE - INDUSTRIJSKA |
| | LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET (lokalni značaj) |
| | PRIVEZIŠTE |
| CESTOVNI PROMET | |
| | ULICE, KOLNO-PJEŠAČKE I PJEŠAČKE POVRŠINE |
| | OZNAKA ULICE glavna ulica - G1, asfaltna ulica - S1, ostale ulice - O1, čistoasfaltna površina - G1 |
| | RAZVRSTANOST |
| | OZNAKA PRESJEKA |
| INFRASTRUKTURNI KORIDORI | |
| | ZAŠTITNI KORIDOR SANITARNE ODVODNJE (2,5 m) |
| UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | |
| | GRAĐEVNI PRAVAC |
| | UREĐENE ZELENE POVRŠINE (prirodni teren) |
| | POVRŠINA POSEBNIH UVJETA PARKIRANJA zaštićena građevinska - ujvna Prigradica |
| PLAŽE | |
| | PRIRODNA PLAŽA |
| | UREĐENA PLAŽA |

Urbanistički Plan Uređenja Bristva-Prigradica-Žukova (sl. gl. Općine Blato 12/10, 01/12)

Odrebe za provođenje

4.2. Uvjeti i način gradnje na površinama mješovite namjene (M1)

Članak 42.

U zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) dozvoljena je izgradnja:

- obiteljskih kuća s najviše 3 stana i ukupne GBP do 400 m² s maksimalno 20% poslovnog prostora.
- stambenih zgrada s najviše 3 stana ukupne GBP površine veće od 400 m² i maksimalno jednom etažom (ali ne više od 20% ukupnog GBP) poslovnog prostora.
- zgrade mješovite namjene – pretežito stambene s do tri stana ukupne BRP veće od 400 m² i maksimalno 50% površine namijenjene poslovanju koje bukom, režimom rada i sl. ne narušavaju kvalitetu stanovanja

U zonama mješovite namjene – pretežito stambene (M1) moguće je formirati zasebnu građevnu česticu turističko ugostiteljske, sportsko rekreacijske, društvene i poslovne namjene.

Zgrade mješovite namjene

Članak 43.

Zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice mogu se graditi u izgrađenom i neizgrađenom dijelu građevnog područja:

- na ravnom terenu visine do 10,2 m – Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje)
 - na kosom terenu 10,2 m (strmijem od 33,0%) visine do Su +P+1 (suteran, prizemlje i kat)
- Koeficijent izgrađenosti građevinske čestice mješovite namjene može biti do 0,4 (40%).
Koeficijent iskorištenosti (k_g) građevinske čestice mješovite namjene može biti za visine gradnje do:

- Po +P+1+Pk k_g = 1,2
- Su+P+1 k_g = 0,9

U izgrađenim dijelovima naselja najviša planirana katnost zgrada mješovite namjene usklađuje se s katnosti susjednih legalno izgrađenih zgrada. Visina ne može prelaziti visine susjednih zgrada, a ako su one različite kao visina planirane zgrade uzima se srednja visina susjednih zgrada. U tome slučaju može se odstupiti od etažnosti navedene u stavku (1) ovoga članka (visina može biti i veća od P+1 ili od propisanih visina do nadozida potkrovlja (ili krova) određenih ovim Odredbama).

Za ostale odredbe za izgradnju na površinama mješovite namjene pretežito stambene - M1 primjenjuju se uvjeti i način gradnje definirani u poglavlju "4.1. Uvjeti i način gradnje na površinama stambene namjene (S)".

Prilaz i pristup

Članak 30.

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja građevna čestica mora imati neposredan kolni prilaz na prometnu površinu širine najmanje 3,0 m a u izgrađenom dijelu građevinskog područja sukladno zatečenom stanju.

Gradnja je moguća i kada je kolna površina preko koje građevna čestica ostvaruje pristup i uža od planom predviđene širine ali ne uže od propisane prethodnim stavkom. U tom slučaju potrebno je poštivati sve uvjete gradnje i uređenja kao da je pristupna prometnica izvedena u punom (planiranom) profilu (regulacijski pravac, minimalna udaljenost od regulacijskog pravca i sl.).

Izuzetno, na pretežno izgrađenim i strmim terenima (nagiba većeg od 33%) te unutar zaštićenih područja naselja Prigradica za nove obiteljske kuće može se dozvoliti pješački pristup do građevinske čestice u širini od najmanje 1,5 m ali ne duži od 100 m.

Kod izgradnje novih kolnih prilaza građevinskih čestica na javnu cestu (kategoriziranu) udaljenost između dva susjedna prilaza mora biti jednaka ili veća od 16 m. Ukoliko se postavljenu uvjet ne može postići mora se izgraditi zajednički prilaz za dvije ili više građevinskih čestica.

Izgrađenost i iskoristivost građevinske čestice

Članak 33.

Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti građevinske čestice za izgradnju samostojećih i poluizgrađenih stambenih zgrada, zgrada mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljskih kuća u planiranom neizgrađenim građevinskim Područjima određuje se prema Podacima Tablice 1.

Uvjeti građenja građevina na građevinskim česticama površina većih od navedenih u ovom članku i Tablici 1 (najveća građevinska bruto površina) obračunava se prema najvećim površinama građevinske čestice iz ovih Odredbi za provođenje.

U izgrađenim dijelovima naselja na građevinskim česticama na kojima su izgrađene građevine na susjednim građevinskim česticama mogu se:

- izgraditi nove obiteljske kuće tako da najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice može biti:
 - za samostojećeg zgrade (građene na otvoreni način) 0,4 (do 40 %);
 - za poluizgrađene zgrade (dvojne) 0,4 (do 40 %);
- sanirati, adaptirati, rekonstruirati i dograditi postojeće obiteljske kuće. Ako se obiteljska kuća dograđuje treba primijeniti minimalne udaljenosti kao za novu gradnju kao i veličine izgrađenosti i iskoristivosti iz ovoga članka.

Na izgrađenim građevinskim česticama pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost. Kod rekonstrukcije zakonito izgrađenih zgrada na građevinskim česticama površine manje od propisanih ovim odredbama i izgrađenosti veće od propisanih ovim Odredbama, zatečena izgrađenost građevinske čestice se može zadržati bez mogućnosti povećanja.

U gusto izgrađenom dijelu naselja, na području zaštićene graditeljske cjeline Prigradica (površina označena na grafičkom prikazu "3. Uvjeti korištenja, uređenja zaštite površina") moguća je izgradnja interpolacija i na manjim česticama od propisanih i uz veće koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti a sve u skladu s lokalnim uvjetima.

Tablica 1.

Velicina i izgrađenost građevinske čestice za

Samostojeće i poluizgrađene stambene zgrade (uključivo obiteljske kuće)

| POVRŠINA GRAĐEVINSKE ČESTICE | | Najveći dopušteni KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI | | Najveći dopušteni POSTOTAK IZGRAĐENOSTI | | Bruto izgrađena površina prizemlja građevine na parceli | | Najveći dopušteni KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI |
|---|---------------------|--|------|---|--------|---|---------------------|--|
| min. m ² | max. m ² | min. | max. | min. % | max. % | min. m ² | max. m ² | R _g |
| POSTOJEĆE GRAĐEVINSKE ČESTICE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA | | | | | | | | |

Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o.

11

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BRISTVA – PRIGRADICA - ŽUKOVA

| | | | | | | | | |
|--|------|--------|--------|------|------|--------|--------|-----|
| 201 | 250 | 0,2000 | 0,4000 | 20,0 | 40,0 | 42,00 | 100,00 | 1,2 |
| 251 | 300 | 0,2000 | 0,3800 | 20,0 | 38,0 | 50,20 | 114,00 | 1,2 |
| 301 | 350 | 0,1700 | 0,3600 | 17,0 | 36,0 | 51,17 | 126,00 | 1,2 |
| NOVO PLANIRANE GRAĐEVINSKE ČESTICE U GRAĐEVINSKIM PODRUČJIMA NASELJA | | | | | | | | |
| 351 | 400 | 0,1500 | 0,3400 | 15,0 | 34,0 | 52,65 | 136,00 | 1,2 |
| 401 | 450 | 0,1300 | 0,3200 | 13,0 | 32,0 | 52,13 | 144,00 | 1,1 |
| 451 | 500 | 0,1200 | 0,3000 | 12,0 | 30,0 | 54,12 | 150,00 | 1,1 |
| 501 | 550 | 0,1100 | 0,2850 | 11,0 | 28,5 | 55,11 | 156,75 | 1,0 |
| 551 | 600 | 0,1000 | 0,2750 | 10,0 | 27,5 | 55,10 | 165,00 | 1,0 |
| 601 | 650 | 0,1000 | 0,2650 | 10,0 | 26,5 | 60,10 | 172,25 | 0,9 |
| 651 | 700 | 0,1000 | 0,2600 | 10,0 | 26,0 | 65,10 | 182,00 | 0,9 |
| 701 | 750 | 0,1000 | 0,2500 | 10,0 | 25,0 | 70,10 | 187,50 | 0,9 |
| 751 | 800 | 0,1000 | 0,2400 | 10,0 | 24,0 | 75,10 | 192,00 | 0,9 |
| 801 | 850 | 0,1000 | 0,2300 | 10,0 | 23,0 | 80,10 | 195,50 | 0,8 |
| 851 | 900 | 0,1000 | 0,2200 | 10,0 | 22,0 | 85,10 | 198,00 | 0,8 |
| 901 | 950 | 0,1000 | 0,2100 | 10,0 | 21,0 | 90,10 | 199,50 | 0,8 |
| 951 | 1000 | 0,1000 | 0,2030 | 10,0 | 20,3 | 95,10 | 203,00 | 0,7 |
| 1001 | 1050 | 0,1000 | 0,1950 | 10,0 | 19,5 | 100,10 | 204,75 | 0,7 |
| 1051 | 1100 | 0,1000 | 0,1930 | 10,0 | 19,3 | 105,10 | 212,30 | 0,7 |
| 1101 | 1150 | 0,1000 | 0,1900 | 10,0 | 19,0 | 110,10 | 218,50 | 0,7 |
| 1151 | 1200 | 0,1000 | 0,1850 | 10,0 | 18,5 | 115,10 | 222,00 | 0,7 |
| 1201 | 1250 | 0,1000 | 0,1800 | 10,0 | 18,0 | 120,10 | 225,00 | 0,7 |
| 1251 | 1300 | 0,1000 | 0,1750 | 10,0 | 17,5 | 125,10 | 227,50 | 0,6 |
| 1301 | 1350 | 0,1000 | 0,1700 | 10,0 | 17,0 | 130,10 | 229,50 | 0,6 |
| 1351 | 1400 | 0,1000 | 0,1700 | 10,0 | 17,0 | 135,10 | 238,00 | 0,6 |
| 1401 | 1451 | 0,1000 | 0,1700 | 10,0 | 17,0 | 140,10 | 246,67 | 0,6 |
| 1451 | 1500 | 0,1000 | 0,1700 | 10,0 | 17,0 | 145,10 | 255,00 | 0,6 |

Visine zgrada, potkrovlje i podrum

Članak 34.

Etaže zgrade su: podrum (Po), suteran (S), prizemlje (P), kat (arapska brojka "+1", jedan kat, "+2": dva kata itd.), Potkrovlje (Pk).

Stambene zgrade, zgrade mješovite namjene s do tri stambene jedinice i obiteljske kuće mogu se graditi na:

- ravnom terenu kao Po/S+P+1+Pk (podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje)
- kosom terenu (strmijem od 33,33% ili 20,5°) S+P+1+Pk (suteran, prizemlje, kat i potkrovlje)

Visina građevina iznosi najviše:

- a) za prizemnu zgradu (P): 4,5 m
- b) za prizemnu zgradu s podrumom (Po+P): 4,5 m
- c) za prizemnu zgradu s potkrovljem (P+Pk): 5,7 m
- d) za prizemnu zgradu s podrumom i Potkrovljem (Po+P+Pk): 5,7 m
- e) za katnu zgradu (P+1): 7,5 m
- f) za katnu zgradu s podrumom (Po+P+1): 7,5 m
- g) za katnu zgradu s podrumom i potkrovljem (Po+P+1+Pk): 8,7 m
- h) za visokoptzernicu (S+P): 6,0 m
- i) za visokoptzernicu s potkrovljem (S+P+Pk): 7,2 m
- j) za visokoptzernicu s katom (S+P+1): 9,0 m
- k) za visokoptzernicu s katom i potkrovljem (S+P+1+Pk): 10,2 m

Zadnja točka se primjenjuje iznimno za određivanje visine zgrade posmaknutih etaža na kosom terenu i određuje se:

- visinom građevine: najviše 9 m.

Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o.

12

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA BRISTVA – PRIGRADICA - ŽUKOVA

- ukupnom visinom: najviše 10,2 m.

Visina izgrađene stambene zgrade i višestambene zgrade građene "terasasto" (vertikalnim izmicanjem katova koje prati nagib tla) mjeri se kao da su etaže vertikalno izgrađene (jedna iznad druge).

U potkrovlju obiteljske kuće, stambene zgrade, višestambene zgrade i zgrade mješovite namjene može biti samo jedna etaža.

Na potkrovlju (Pk) s nadogradnjom visine do 1,2 m mogu se postavljati:

- krovni prozori u ravnini krovne plohe,
- krovni prozori građeni kao nadogradnja s parapetom višim od nadožida visine 1,2 m (tzv. "belvedere" ili "luminar" – jednovodni, dvovodni ili trovodni) ako se ne koriste kao vrata za izlaz na terasu ili balkon.

Krovni otvori smiju zauzimati najviše 1/3 dužine i površine dijela krova tj. pročelja nad kojim se grade.

Potkrovlje može imati izlaz na balkon u ravnini pročelja na zabatu zgrade odnosno na bočnom pročelju. Potkrovlje može imati izlaz na terasu ili balkon i na drugim pročeljima zgrade uz uvjet da tlocrtni položaj izlaza iz potkrovlja mora biti odmaknut najmanje 3m od građevnog pravca na kojem se vanjski rub pročelja gradi i najmanje 3m od vertikalne ravnine pročelja na kojem se izlaz iz potkrovlja gradi (izračun udaljenosti isključuje istake na tom pročelju – profilažije, balkone, terase i sl.). Ukoliko opisani uvjeti ovog stava nisu ispunjeni potkrovlje je puni kat (etaža).

Potkrovlje (Pk) u izgrađenom građevinskom području zaštićenom kao povijesna graditeljska cjelina i na građevinama zaštićenim kao spomenicima kulture gradi se sukladno s uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskim odjelom u Dubrovniku.

Obiteljske kuće, stambene zgrade i višestambene zgrade mogu imati samo jednu podrumsku etažu. Proizvodne i poslovne zgrade mogu imati više podrumskih etaža, a tako i hoteli i druge smještajne građevine u kojima se podrumске i suterenske etaže koriste za prilaz i parkiranje vozila.

Visina etaže mjeri se od gornje razine konstrukcije poda te etaže do gornje razine konstrukcije stropa iste etaže te iznosi za: podrum (Po) najviše do 2,6 m, visina etaže suterena (S) i svih ostalih etaža (P, KAT) smije biti najviše do 3,0 m.

Iznimno visina jedne etaže u razini ulice u samostojećim stambenim zgradama može biti do 4 m ako se na toj građevini ne gradi nadogradnja u potkrovlju, ako visina zgrade nije veća od dopuštene te uz uvjet da se takvom gradnjom ne narušava graditeljska cjelina susjednih građevina.

Za dijelove naselja registrirane kao kulturna dobra, tj. za zaštićenu povijesnu cjelinu se u izgrađenim dijelovima naselja najviša katnost usklađuje s gabaritima susjednih legalno izgrađenih zgrada. Visine koje propiše nadležna ustanova za zaštitu kulturne baštine može biti viša ili niža od propisanih u ovim Odredbama.

Predmetna čestica nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja unutar kojeg najmanja propisana veličina građevne čestice iznosi 201 m². Predmetna čestica je površine 227 m². Predmetna čestica ima direktan pristup na put te je postojeća građevinska čestica.

Detaljni opis prostorno planskih uvjeta za predmetne nekretnine dan je u tabličnom prikazu:

| PARAMETAR UPU Bristva-Prigradica-Žukova (sl. gl. Općine Blato, 12/10, 01/12) | z.k.č. 18418/97 k.o. Blato |
|---|--|
| građevinsko područje naselja (GPN) | izgrađeni, uređeni dio |
| namjena | M1-mješovita namjena-pretežito stambena |
| koef. Iskoristivosti | 1,2 |
| min. veličina građ. čestice = 201 m ² | 227 |
| trenutna mogućnost građenja | da |

Iz svega navedenog proizlazi da su za predmetnu česticu doneseni svi prostorni planovi te je na njoj moguća gradnja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, čl. 10 (NN 105/15), predmetna nekretnina razvrstana je u 1. kategoriju zemljišta.

Predmetna nekretnina

| z.k. uložak | posjedovni list | katastarska općina (k.o.) | z.k.č. | k.č. | površina zemljišta (m2) | |
|----------------------|-----------------|------------------------------|----------|----------|-------------------------|------------|
| | | | | | z.k. | katastar |
| 3724 | 6891 | Blato | 18418/97 | 18418/97 | 227 | 227 |
| POVRŠINA m2 : | | | | | | 227 |

Zemljišna knjiga i katastar su usklađeni.

BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi odudarali od namjene unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi .

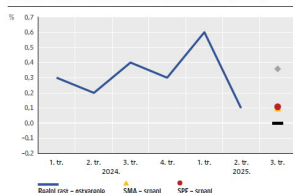
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene .

| KOMUNALNA OPREMLJENOST PREDMETNE NEKRETNINE | z.k.č. 18418/97 k.o. Blato |
|--|---------------------------------------|
| direktan pristup na put | da |
| vodovod priključak | ne |
| kanalizacija priključak | ne |
| elektroopskrba priključak | ne |
| cjenovni blok | BLATO - ŠUMA 1 |
| pretežita namjena cjenovnog bloka | Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA |

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

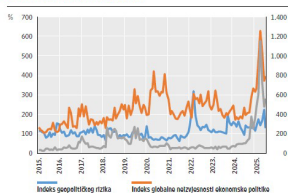
Gospodarstvo europa područja do sada se pokazalo razmjerno otpornim na povećanje američkih carina i povišenu neizvjesnost. Nakon što se početkom godine rast gospodarstva europa područja snažno ubrzao na 0,6% na tromjesečnoj razini, gospodarska se ekspanzija nastavila i u drugom tromjesečju, iako vidljivo sporijom dinamikom od 0,1% (Slika 1.). Isključujući Irsku, rast gospodarstva europa područja iznosio je 0,3% u prvom i 0,2% u drugom tromjesečju. Promatrajući četiri najveća gospodarstva europa područja, rast u drugom tromjesečju i dalje je predvodila Španjolska (0,7%), a zatim Francuska (0,3%), dok je blago smanjenje gospodarske aktivnosti zabilježeno u Italiji (-0,1%) i Njemačkoj (-0,3%). Većina recentnih procjena za treće tromjesečje upućuje na nastavak razmjerno prigušenog rasta (Slika 2.). Indeks menadžera nabave (PMI) nastavio je rasti tijekom trećeg tromjesečja i dosegnuo jasno područje ekspanzije, što pokazuje da gospodarska aktivnost jača. Rast indeksa nastavila je podupirati industrijska komponenta, koja je ostvarivši snažan rast od početka godine dosegla najvišu razinu od kolovoza 2022., dok se uslužna komponenta tek blago povećala u odnosu na prosjek drugog tromjesečja.

Slika 1. Tromjesečne stope rasta realnog BDP-a u europa području



Napomena: Kratice ES5 - rujan odnosi se na ESP-ovu kvartalsku projekciju realnog rasta europa područja iz rujna 2025. (engl. Macroeconomic Projection Eurozone, APF). Kratice SMA (engl. Survey of Monetary Analysts) i SF (engl. Survey of Professional Forecasters) odnose se na rezultate ESP-ovih anketa tržišnih sudionika iz srpnja 2025.
Izvor: Eurostat, ES5

Slika 2. Pokazatelji neizvjesnosti

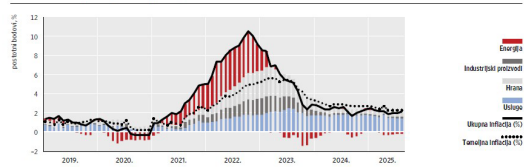


Izvor: Bloomberg Catalyst i Iacocca (2022-3). Goldman Sachs research

Ukupna inflacija u europa području, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena, u kolovozu se blago ubrzala na 2,1% s 2,0% u srpnju (Slika 3.), uglavnom zbog slabije izražene godišnjeg pada cijena energije (-1,9% u kolovozu u odnosu na -2,4% u srpnju), što je bilo rezultat nepovoljnoga baznog učinka, odnosno izraženijeg mjesečnog pada cijena energije u kolovozu prošle godine. Nasuprot tome, inflacija cijena hrane blago se usporila: s 3,3% u srpnju na 3,2% u kolovozu, kao rezultat usporavanja rasta cijena prerađenih prehrambenih proizvoda. Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) ostala je nepromijenjena te je u kolovozu, četvrti mjesec zaredom, iznosila 2,3%. Pritom se inflacija cijena usluga nastavila usporavati (na 3,1% u kolovozu s 3,2% u srpnju). Na postupno slabljenje inflacijskih pritiskova u uslužnom sektoru po-najviše utječe usporavanje rasta plaća u europa području. Inflacija cijena industrijskih proizvoda,

druge glavne komponente temeljne inflacije, u kolovozu se zadržala na razini od 0,8%, koliko je iznosila u srpnju te je i dalje niska u uvjetima godišnjeg pada uvoznih cijena i aprecijacije tečajeva eura.

Slika 3. Pokazatelji inflacije u europa području

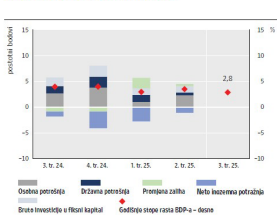


Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvor: Eurostat, izvori HNB-a

Rast gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj u drugom se tromjesečju 2025. osjetno intenzivirao odražavajući i nadalje snažnu domaću potražnju. Prema prvim procjenama DZS-a u drugom se tromjesečju realni BDP povećao za 1,2% na tromjesečnoj razini, nakon što je u prvom tromjesečju rast iznosio 0,4%, te se njegova godišnja stopa rasta ubrzala na 3,4% (Slika 4.). Takva kretanja uglavnom su rezultat jačanja osobne potrošnje, zbog nastavka snažnog rasta realnoga raspoloživog dohotka kućanstava te jačanja bruto investicija u fiksni kapital. S druge strane, rast izvoza robe i usluga vidljivo je smanjen, nakon snažnog rasta početkom godine. Izvoz usluga niži je u odnosu na isto razdoblje prošle godine unatoč snažnom godišnjem rastu noćenja stranih turista, što može upućivati na pad realne turističke potrošnje. Uz izvoz smanjen je i uvoz robe i usluga u odnosu na prethodno tromjesečje, međutim primjetljiv je snažan nastavak rasta uvoza usluga, a to bi moglo biti povezano s jačanjem potrošnje rezidenata na inozemna putovanja u uvjetima i dalje izraženog rasta realnih dohoda i pogoršanja cjenovne konkurentnosti domaćeg turizma. Na proizvodnoj strani, rast na tromjesečnoj razini bio je široko rasprostranjen uz snažan rast predradivačke industrije, građevinarstva, usluga povezanih s turizmom te IT usluga.

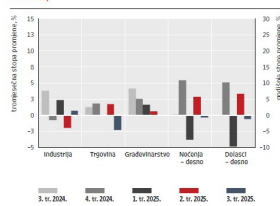
Mjesečni pokazatelji upućuju kako se rast u trećem tromjesečju ove godine ponovno znatno usporio. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a rast realnog BDP-a u trećem bi tromjesečju mogao iznositi 0,4% na tromjesečnoj razini, a na godišnjoj razini rast bi se mogao usporiti na 2,8% (Slika 4.). Industrijska je proizvodnja u srpnju snažno porasla nakon dva mjeseca zastopnog pada, te je u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja bila veća za 0,7%. Pritom se posebno ističe povećanje proizvodnje kapitalnih proizvoda, koja snažno raste već treće uzastopno tromjesečje. S druge strane, realni je promet u trgovini na malo u srpnju smanjen za 4% u odnosu na lipanj, što je ujedno pad za 2,3% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja. Na takva kretanja realnog prometa od trgovine na malo utjecala su lošija kretanja u turizmu u tom mjesecu, pri čemu je ostvaren pad dolazaka (1,2%) i noćenja turista (0,7%) na godišnjoj razini (Slika 5.).

Slika 4. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Ocjena za treće tromjesečje 2025. odnosi se na mjesečni pokazatelj realne gospodarstvenih aktivnosti HNB-a (projekcija) i izračun HNB-a u skladu s izračunima HNB-a i IZ "brzo procjena BDP-a u usporedbi dostupnih mjesečnih indikatora", autora D. Kuzovca i B. Šepelara). Modeli su procijenjeni na osnovi podataka objavljenih do 3. rujna 2025. Cijena tablica smjerno ocjena tromjesečnih promjena realnog BDP-a, uz polazne postavke procjene u odnosu na 4. i 5. i 6. standardne devijacije.
Izvor: DZS (osobna prilagodba HNB-a) i izvori HNB-a

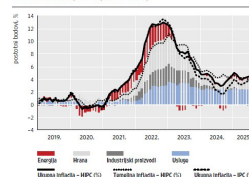
Slika 5. Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj



Napomena: Prilazne su standardizirane dispozicijone vrijednosti. Podjedinj dostupni podatci za noćenja i dolazke turista odnose se na kolovoz, za industriju i trgovinu na srpnju, a za građevinarstvo na lipanj 2025.
Izvor: DZS, vlastite

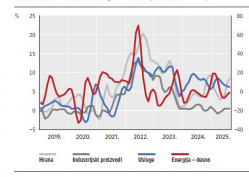
Početkom trećeg tromjesečja nastavio se usporavati rast broja zaposlenih, a znatno se usporio i rast plaća. Tako je ukupna zaposlenost u srpnju bila viša za 0,4% u odnosu na travanj, dok je u odnosu na lipanj broj zaposlenih ostao nepromijenjen. Rast zaposlenosti posljednjih je mjeseci uglavnom bio koncentriran u javnoj upravi, obrazovanju, zdravstvu i socijalnoj skrbi (djelatnosti O, P i Q), a u ostalim djelatnostima zaposlenost se samo blago povećala. Djelomično bi takva kretanja mogla biti posljedica strožih uvjeta zapošljavanja stranih radnika, nakon izmjena Zakona o strancima od ožujka 2025., što je vjerojatno usporilo zapošljavanje dok se poslodavci ne prilagode novom zakonskom okviru. Početkom trećeg tromjesečja administrativne stope nezaposlenosti nastavila se smanjivati te je dosegla 4,4%. Nakon izraženijeg rasta prosječne nominalne bruto plaće u drugom tromjesečju (3,3% u odnosu na 2,6% u prvom tromjesečju), što je djelomično povezano s jednokratnim isplatom, u srpnju se rast plaća usporio. Tako je prosječna nominalna bruto plaća bila viša za 0,5% u odnosu na prosjek prethodnih triju mjeseci (0,9% u odnosu na travanj), dok se u usporedbi s lipnjem smanjila za 0,6%, odražavajući podjednako smanjenje plaća u djelatnostima obrazovanja, zdravstva i socijalne skrbi kao i u ostatku gospodarstva (Slika 6.). Na godišnjoj razini rast prosječne nominalne bruto plaće u srpnju se ubrzao na 10,4%, a rast realne plaće usporio se na 6,0% zbog ubrzanja rasta indeksa potrošačkih cijena (Slika 7.).

Slika 8. Pokazatelji inflacije u Hrvatskoj



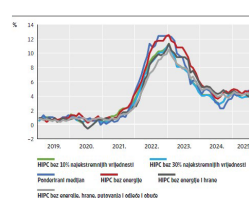
Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvor: Eurostat, izvori HNB-a

Slika 9. Zamasi (momenti) glavnih komponenta inflacije



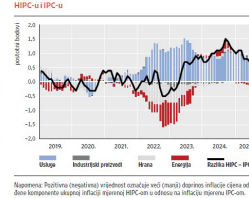
Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvor: Eurostat, izvori HNB-a

Slika 10. Pokazatelji temeljne inflacije



Napomena: Srednja vrijednost bez najizraženijih vrijednosti (engl. Inmost mean exclude 5% (15%) postkomponenta od ukupno 37 postkomponenta) i najvećim i najmanjim godišnjim stopama promjene. Podaci su izračunati na osnovi podataka o stopama promjene cijena.
Izvor: Eurostat, izvori HNB-a

Slika 11. Razlika između doprinosa glavnih komponenta u ukupnom HIPC-u i IPC-u



Napomena: Podatke (srednja) vrijednost ostavljajući već (manje) doprinos inflacije cijena odobrenih komponenti ukupnoj inflaciji mjerenoj HIPC-om u odnosu na inflaciju mjerenu IPC-om.
Izvor: Eurostat, izvori HNB-a

Indexi cijena nekretnina na području RH

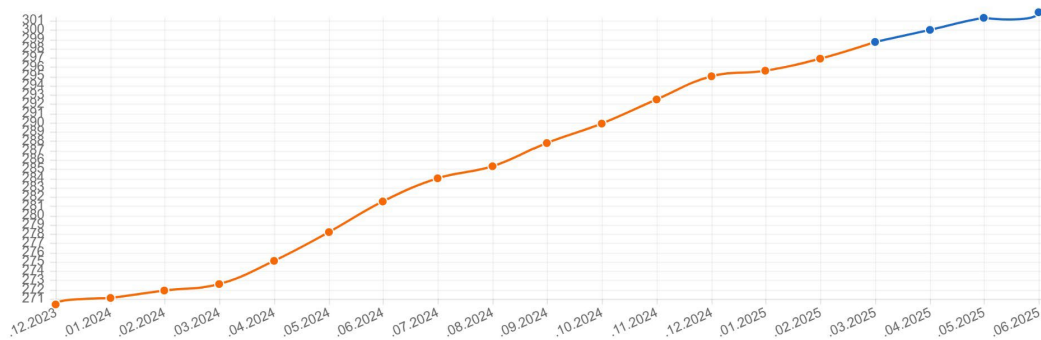
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

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.

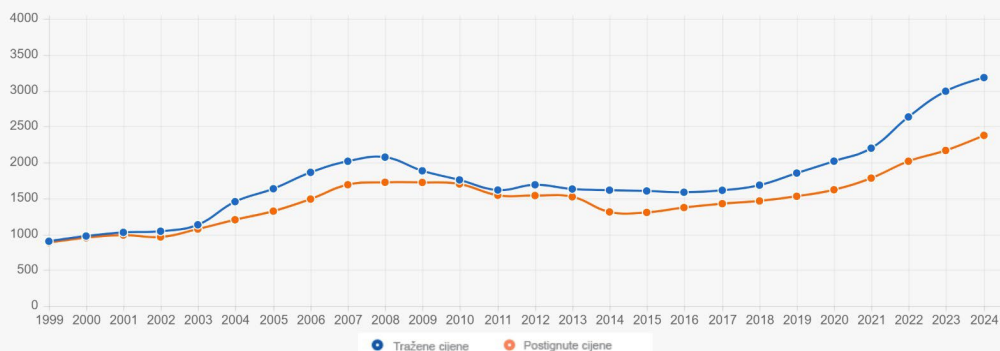
BN Index

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.



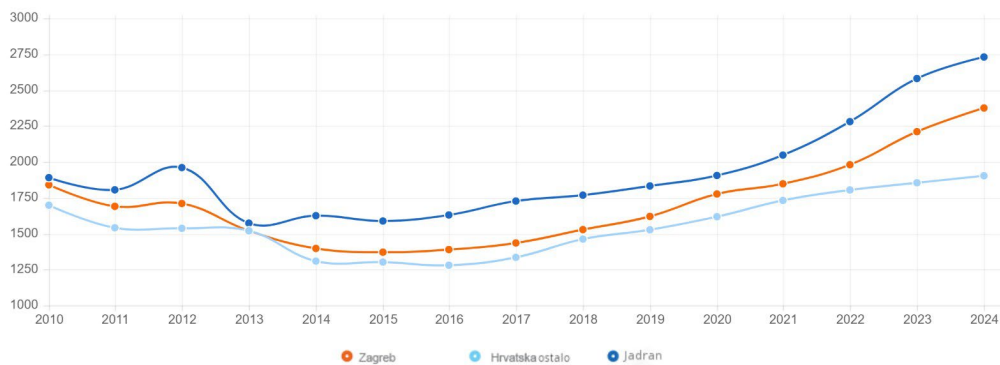
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

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



7. Odabir metode procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine i objašnjenje

Opis metoda procjenjivanja

Procjena tržišne vrijednost troškovnom metodom

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**. Podaci koji će se obrađivati pribavljeni su iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Podaci koji će se obrađivati pribavljeni su iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

ID IZVATKA: 72477

USPOREDIVA NEKRETNINA 1 – br. 1

ICSN: 151,52
Cijena po m² EUR: 130,65 EUR

The screenshot displays a window titled 'Informacije' for 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with two columns: 'Naziv atributa' and 'Vrijednost atributa'. The data includes:

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1715730 |
| Datum pregleda | 14.1.2026. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4468993 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 26.07.2022 |
| Površina u prometu | 509,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 500.069,69 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 66.500,00 |
| Datum ugovora | 21.06.2022 |

POREZI:

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

The right side of the screenshot shows an aerial map with a red polygon highlighting a plot of land labeled 'BLATO 16763/350'.

foto: enekretnine

USPOREDIVA NEKRETNINA 2 – br. 2

ICSN: 155,80
Cijena po m² EUR: 113,64 EUR

The screenshot displays a window titled 'Informacije' for 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with two columns: 'Naziv atributa' and 'Vrijednost atributa'. The data includes:

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1766864 |
| Datum pregleda | 14.1.2026. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4850983 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 20.10.2022 |
| Površina u prometu | 2.464,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.109.660,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 280.000,00 |
| Datum ugovora | 08.09.2022 |

POREZI:

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

The right side of the screenshot shows an aerial map with a red polygon highlighting a plot of land labeled 'BLATO 16763/152'.

foto: enekretnine

USPOREDIVA NEKRETNINA 3 – br. 4

ICSN: 201,93
Cijena po m² EUR: 164,14 EUR

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2253342 |
| Datum pregleda | 14.1.2026. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5477464 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 10.02.2025 |
| Površina u prometu | 396,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 65.000,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 15.01.2025 |
| Datum ugovora | |

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

foto: enekretnine

USPOREDIVA NEKRETNINA 4 – br. 6

ICSN: 155,80
Cijena po m² EUR: 181,82 EUR

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1754370 |
| Datum pregleda | 14.1.2026. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4834714 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 30.09.2022 |
| Površina u prometu | 418,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 570.494,76 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 76.000,00 |
| Datum ugovora | 25.08.2022 |

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

foto: enekretnine

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: darkoseparovic@yahoo.com

broj elaborata: P_01_2026

USPOREDIVA NEKRETNINA 5 – br. 7

ICSN: 188,98
Cijena po m² EUR: 149,25 EUR

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2132333 |
| Datum pregleda | 14.1.2026. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5303682 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 13.06.2024 |
| Površina u prometu | 402,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 452.070,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 60.000,00 |
| Datum ugovora | 24.05.2024 |

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

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

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BLATO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka: ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|----------------|---------------------|
| ID ZKC | 1133977 |

foto: enekretnine

Darko Šeparović, mag.ing.arch.
ovlašteni arhitekt A 4214
sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU
Poslovni broj: 4 SU-252/2020

Ulica 54 br. 14, 20270 Vela Luka
mob: 091 572 9112
e-mail: darkoseparovic@yahoo.com

broj elaborata: P_01_2026

Poredbene transakcije usporedivih nekretnina

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

ID IZVATKA: 72477

| RB | ID ZKC | Grad/ Općina | K.O. | K.Č. | K.Č. iz ugovora | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine | Površina u prometu | Status podatka | Cjenovni blok |
|----|---------|-----------------|-------|-----------|--------------------|---------------------|------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| | | | | | | | | | EUR | m2 | | |
| 1 | 1715730 | Blato | Blato | 16763/350 | 16763/350 | GZ | KP | 21.6.2022 | 66.500,00 | 509 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |
| 2 | 1766864 | Blato | Blato | 16763/152 | 16763/152 | GZ | KP | 8.9.2022 | 280.000,00 | 2464 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |
| 3 | 1769821 | Blato | Blato | 16763/766 | 16763/766 | GZ | KP | 19.9.2022 | 100.000,00 | 518 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |
| 4 | 2253342 | Blato | Blato | 18425/178 | 18425/178 | GZ | KP | 15.1.2025 | 65.000,00 | 396 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |
| 5 | 1768673 | Blato | Blato | 16763/676 | 16763/676 | GZ | KP | 9.9.2022 | 41.600,00 | 416 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |
| 6 | 1754370 | Blato | Blato | 18418/310 | 18418/310 | GZ | KP | 25.8.2022 | 76.000,00 | 418 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |
| 7 | 2132333 | Blato | Blato | 18418/290 | 18418/290 | GZ | KP | 24.5.2024 | 60.000,00 | 402 | PROVEDENA EVALUACIJA | BLATO - ŠUMA 1 |

Grubo čišćenje

| RB | K.O. | K.Č. | K.Č. iz ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine | Površina u prometu | Jedinična cijena | Razlog isključenja prema ZPVN | kategorija zemljišta |
|----|-------|-----------|-----------------|---------------|-----------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | | | | EUR | m2 | Eur/m2 | | |
| 1 | Blato | 16763/350 | 16763/350 | 21.6.2022 | 66500 | 509 | 130,65 | | 1. kategorija |
| 2 | Blato | 16763/152 | 16763/152 | 8.9.2022 | 280000 | 2464 | 113,64 | | 1. kategorija |
| 3 | Blato | 16763/766 | 16763/766 | 19.9.2022 | 100000 | 518 | 193,05 | | 1. kategorija |
| 4 | Blato | 18425/178 | 18425/178 | 15.1.2025 | 65000 | 396 | 164,14 | | 1. kategorija |
| 5 | Blato | 16763/676 | 16763/676 | 9.9.2022 | 41600 | 416 | 100,00 | | 1. kategorija |
| 6 | Blato | 18418/310 | 18418/310 | 25.8.2022 | 76000 | 418 | 181,82 | | 1. kategorija |
| 7 | Blato | 18418/290 | 18418/290 | 24.5.2024 | 60000 | 402 | 149,25 | | 1. kategorija |

Rekapitulacija podataka usporedivih nekretnina nakon provedenog tzv. „grubog čišćenja“:

| RB | K.O. | K.Č. | K.Č. iz ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine | Površina u prometu | Jedinična cijena | kategorija zemljišta |
|----|-------|-----------|-----------------|---------------|-----------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| | | | | | EUR | m2 | Eur/m2 | |
| 1 | Blato | 16763/350 | 16763/350 | 21.6.2022 | 66500 | 509 | 130,65 | 1. kategorija |
| 2 | Blato | 16763/152 | 16763/152 | 8.9.2022 | 280000 | 2464 | 113,64 | 1. kategorija |
| 3 | Blato | 16763/766 | 16763/766 | 19.9.2022 | 100000 | 518 | 193,05 | 2. kategorija |
| 4 | Blato | 18425/178 | 18425/178 | 15.1.2025 | 65000 | 396 | 164,14 | 2. kategorija |
| 5 | Blato | 16763/676 | 16763/676 | 9.9.2022 | 41600 | 416 | 100,00 | 2. kategorija |
| 6 | Blato | 18418/310 | 18418/310 | 25.8.2022 | 76000 | 418 | 181,82 | 2. kategorija |
| 7 | Blato | 18418/290 | 18418/290 | 24.5.2024 | 60000 | 402 | 149,25 | 2. kategorija |

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

9.1 Međuvremensko izjednačavanje

| | $\frac{\text{I. - III. 2021.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{I. - III. 2021.}}{\text{X. - XII. 2020.}}$ | $\frac{\text{I. - III. 2021.}}{\text{I. - III. 2020.}}$ |
|---|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 134,19 | 0,9 | 4,6 |
| Novi stambeni objekti | 113,37 | 4,3 | 5,3 |
| Postojeći stambeni objekti | 138,20 | 0,5 | 4,6 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 145,43 | 0,0 | 3,3 |
| Jadran ²⁾ | 132,80 | 4,1 | 5,9 |
| Ostalo ²⁾ | 115,71 | -3,1 | 5,9 |

| | $\frac{\text{IV. - VI. 2021.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{IV. - VI. 2021.}}{\text{I. - III. 2021.}}$ | $\frac{\text{IV. - VI. 2021.}}{\text{IV. - VI. 2020.}}$ |
|--|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 139,03 | 3,6 | 6,5 |
| Novi stambeni objekti | 118,77 | 4,8 | 6,7 |
| Postojeći stambeni objekti | 143,00 | 3,5 | 6,5 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 152,55 | 4,9 | 7,0 |
| Jadran ²⁾ | 134,34 | 1,2 | 6,4 |
| Ostalo ²⁾ | 122,17 | 5,6 | 5,4 |

| | $\frac{\text{VII. - IX. 2021.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{VII. - IX. 2021.}}{\text{IV. - VI. 2021.}}$ | $\frac{\text{VII. - IX. 2021.}}{\text{VII. - IX. 2020.}}$ |
|--|---|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 141,44 | 1,7 | 9,0 |
| Novi stambeni objekti | 120,30 | 1,3 | 8,5 |
| Postojeći stambeni objekti | 145,56 | 1,8 | 9,2 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 154,60 | 1,3 | 9,6 |
| Jadran ²⁾ | 138,18 | 2,9 | 8,9 |
| Ostalo ²⁾ | 122,62 | 0,4 | 8,2 |

| | $\frac{\text{X. - XII. 2021.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{X. - XII. 2021.}}{\text{VII. - IX. 2021.}}$ | $\frac{\text{X. - XII. 2021.}}{\text{X. - XII. 2020.}}$ |
|--|--|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 144,99 | 2,5 | 9,1 |
| Novi stambeni objekti | 124,98 | 3,9 | 15,0 |
| Postojeći stambeni objekti | 148,97 | 2,3 | 8,4 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 158,32 | 2,4 | 8,8 |
| Jadran ²⁾ | 142,51 | 3,1 | 11,7 |
| Ostalo ²⁾ | 124,37 | 1,4 | 4,1 |

| | $\frac{\text{I. - III. 2022.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{I. - III. 2022.}}{\text{X. - XII. 2021.}}$ | $\frac{\text{I. - III. 2022.}}{\text{I. - III. 2021.}}$ |
|---|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – | 152,25 | 5,0 | 13,5 |

| | | | |
|--|--|---|--|
| ukupno | | | |
| Novi stambeni objekti | 136,43 | 9,2 | 20,3 |
| Postojeći stambeni objekti | 155,53 | 4,4 | 12,5 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 168,63 | 6,5 | 16,0 |
| Jadran ²⁾ | 147,28 | 3,3 | 10,9 |
| Ostalo ²⁾ | 132,32 | 6,4 | 14,4 |
| | <u>IV. – VI. 2022.¹⁾ Ø 2015.</u> | <u>IV. – VI. 2022. I. – III. 2022.</u> | <u>IV. – VI. 2022. IV. – VI. 2021.</u> |
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 157,94 | 3,7 | 13,6 |
| Novi stambeni objekti | 137,66 | 0,9 | 15,9 |
| Postojeći stambeni objekti | 162,01 | 4,2 | 13,3 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 175,12 | 3,8 | 14,8 |
| Jadran ²⁾ | 151,52 | 2,9 | 12,8 |
| Ostalo ²⁾ | 140,80 | 6,4 | 15,2 |
| | <u>VII. – IX. 2022.¹⁾ Ø 2015.</u> | <u>VII. – IX. 2022. IV. – VI. 2022.</u> | <u>VII. – IX. 2022. VII. – IX. 2021.</u> |
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 162,44 | 2,8 | 14,8 |
| Novi stambeni objekti | 141,23 | 2,6 | 17,4 |
| Postojeći stambeni objekti | 166,69 | 2,9 | 14,5 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 182,31 | 4,1 | 17,9 |
| Jadran ²⁾ | 155,80 | 2,8 | 12,8 |
| Ostalo ²⁾ | 139,65 | -0,8 | 13,9 |
| | <u>X. – XII. 2022.¹⁾ Ø 2015.</u> | <u>X. – XII. 2022. VII. – IX. 2022.</u> | <u>X. – XII. 2022. X. – XII. 2021.</u> |
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 170,11 | 4,7 | 17,3 |
| Novi stambeni objekti | 145,65 | 3,1 | 16,5 |
| Postojeći stambeni objekti | 174,95 | 5,0 | 17,4 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 193,94 | 6,4 | 22,5 |
| Jadran ²⁾ | 160,87 | 3,3 | 12,9 |
| Ostalo ²⁾ | 146,19 | 4,7 | 17,5 |
| | <u>I. – III. 2023.¹⁾ Ø 2015.</u> | <u>I. – III. 2023. X. – XII. 2022.</u> | <u>I. – III. 2023. I. – III. 2022.</u> |
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 173,56 | 2,0 | 14,0 |
| Novi stambeni objekti | 146,93 | 0,9 | 7,7 |
| Postojeći stambeni objekti | 178,82 | 2,2 | 15,0 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 193,34 | -0,3 | 14,7 |
| Jadran ²⁾ | 166,65 | 3,6 | 13,2 |
| Ostalo ²⁾ | 154,22 | 5,5 | 16,6 |

| | <u>IV. – VI.</u> <u>2023.¹⁾</u> Ø 2015. | <u>IV. – VI. 2023.</u> I. – III. 2023. | <u>IV. – VI. 2023.</u> IV. – VI. 2022. |
|--|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 179,63 | 3,5 | 13,7 |
| Novi stambeni objekti | 154,70 | 5,3 | 12,4 |
| Postojeći stambeni objekti | 184,58 | 3,2 | 13,9 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 199,62 | 3,2 | 14,0 |
| Jadran ²⁾ | 170,86 | 2,5 | 12,8 |
| Ostalo ²⁾ | 165,78 | 7,5 | 17,7 |

| | <u>VII. – IX.</u> <u>2023.¹⁾</u> Ø 2015. | <u>VII. – IX. 2023.</u> IV. – VI. 2023. | <u>VII. – IX. 2023.</u> VII. – IX. 2022. |
|--|---|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 180,09 | 0,3 | 10,9 |
| Novi stambeni objekti | 158,63 | 2,5 | 12,3 |
| Postojeći stambeni objekti | 184,39 | -0,1 | 10,6 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 204,40 | 2,4 | 12,1 |
| Jadran ²⁾ | 168,50 | -1,4 | 8,2 |
| Ostalo ²⁾ | 162,69 | -1,9 | 16,5 |

| | <u>X. – XII.</u> <u>2023.¹⁾</u> Ø 2015. | <u>X. – XII. 2023.</u> VII. – IX. 2023. | <u>X. – XII. 2023.</u> X. – XII. 2022. |
|--|--|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 186,24 | 3,4 | 9,5 |
| Novi stambeni objekti | 151,09 | -4,8 | 3,7 |
| Postojeći stambeni objekti | 193,11 | 4,7 | 10,4 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 206,63 | 1,1 | 6,5 |
| Jadran ²⁾ | 179,04 | 6,3 | 11,3 |
| Ostalo ²⁾ | 167,17 | 2,8 | 14,4 |

| | <u>I. – III. 2024.¹⁾</u> Ø 2015. | <u>I. – III. 2024.</u> X. – XII. 2023. | <u>I. – III. 2024.</u> I. – III. 2023. |
|--|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 189,41 | 1,7 | 9,1 |
| Novi stambeni objekti | 156,03 | 3,3 | 6,2 |
| Postojeći stambeni objekti | 195,82 | 1,4 | 9,5 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 210,30 | 1,8 | 8,8 |
| Jadran ²⁾ | 181,47 | 1,4 | 8,9 |
| Ostalo ²⁾ | 170,84 | 2,2 | 10,8 |

| | <u>IV. – VI.</u> <u>2024.¹⁾</u> Ø 2015. | <u>IV. – VI. 2024.</u> I. – III. 2024. | <u>IV. – VI. 2024.</u> IV. – VI. 2023. |
|--|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 197,53 | 4,3 | 10,0 |
| Novi stambeni objekti | 163,11 | 4,5 | 5,4 |

| | | | |
|----------------------------|--------|-----|------|
| Postojeći stambeni objekti | 204,12 | 4,2 | 10,6 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 218,40 | 3,9 | 9,4 |
| Jadran ²⁾ | 188,98 | 4,1 | 10,6 |
| Ostalo ²⁾ | 180,96 | 5,9 | 9,2 |

| | $\frac{\text{VII. - IX. 2024.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{VII. - IX. 2024.}}{\text{IV. - VI. 2024.}}$ | $\frac{\text{VII. - IX. 2024.}}{\text{VII. - IX. 2023.}}$ |
|--|---|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 202,19 | 2,4 | 12,3 |
| Novi stambeni objekti | 165,56 | 1,5 | 4,4 |
| Postojeći stambeni objekti | 209,28 | 2,5 | 13,5 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 220,10 | 0,8 | 7,7 |
| Jadran ²⁾ | 195,35 | 3,4 | 15,9 |
| Ostalo ²⁾ | 189,95 | 5,0 | 16,8 |

| | $\frac{\text{X. - XII. 2024.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{X. - XII. 2024.}}{\text{VII. - IX. 2024.}}$ | $\frac{\text{X. - XII. 2024.}}{\text{X. - XII. 2023.}}$ |
|--|--|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 205,01 | 1,4 | 10,1 |
| Novi stambeni objekti | 167,68 | 1,3 | 11,0 |
| Postojeći stambeni objekti | 212,25 | 1,4 | 9,9 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 226,36 | 2,8 | 9,5 |
| Jadran ²⁾ | 195,50 | 0,1 | 9,2 |
| Ostalo ²⁾ | 189,84 | -0,1 | 13,6 |

| | $\frac{\text{I. - III. 2025.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{I. - III. 2025.}}{\text{X. - XII. 2024.}}$ | $\frac{\text{I. - III. 2025.}}{\text{I. - III. 2024.}}$ |
|--|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 214,18 | 4,5 | 13,1 |
| Novi stambeni objekti | 178,35 | 6,4 | 14,3 |
| Postojeći stambeni objekti | 220,66 | 4,0 | 12,7 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 237,37 | 4,9 | 12,9 |
| Jadran ²⁾ | 201,93 | 3,3 | 11,3 |
| Ostalo ²⁾ | 202,52 | 6,7 | 18,5 |

| | $\frac{\text{IV. - VI. 2025.}^{1)}}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{IV. - VI. 2025.}}{\text{I. - III. 2025.}}$ | $\frac{\text{IV. - VI. 2025.}}{\text{IV. - VI. 2024.}}$ |
|--|--|---|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 223,65 | 4,4 | 13,2 |
| Novi stambeni objekti | 181,03 | 1,5 | 11,0 |
| Postojeći stambeni objekti | 232,18 | 5,2 | 13,7 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 245,11 | 3,3 | 12,2 |
| Jadran ²⁾ | 212,31 | 5,1 | 12,3 |
| Ostalo ²⁾ | 213,86 | 5,6 | 18,2 |

| | <u>VII. – IX.</u> <u>2025.¹⁾</u> Ø 2015. | <u>VII. – IX. 2025.</u> <u>IV. – VI. 2025.</u> | <u>VII. – IX.</u> <u>2025.</u> VII. – IX. 2024. |
|--|---|---|--|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 230,07 | 2,9 | 13,8 |
| Novi stambeni objekti | 185,81 | 2,6 | 12,2 |
| Postojeći stambeni objekti | 238,99 | 2,9 | 14,2 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 257,03 | 4,9 | 16,8 |
| Jadran ²⁾ | 213,36 | 0,5 | 9,2 |
| Ostalo ²⁾ | 222,36 | 4,0 | 17,1 |

izvor: www.dsz.hr

| ULAZNI PODACI IZ IZKC | | | | | | MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | |
|-----------------------|--------------------|---------------------|----------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|
| RB | Katastarska općina | katastarska čestica | Površina m2 | Cijena Eur/m2 | Datum sklapanja ugovora | članak 6. i 7. Pravilnika | | |
| | | | | | | Indeks na dan sklapanja ugovora | Indeks na dan vrednovanja | Međuvremenski izjednačena cijena Eur/m2 |
| 1 | Blato | 16763/350 | 509 | 131 | 21.6.2022 | 151,52 | 213,36 | 183,97 |
| 2 | Blato | 16763/152 | 2464 | 114 | 8.9.2022 | 155,80 | 213,36 | 155,62 |
| 3 | Blato | 16763/766 | 518 | 193 | 19.9.2022 | 155,80 | 213,36 | 264,37 |
| 4 | Blato | 18425/178 | 396 | 164 | 15.1.2025 | 201,93 | 213,36 | 173,43 |
| 5 | Blato | 16763/676 | 416 | 100 | 9.9.2022 | 155,80 | 213,36 | 136,94 |
| 6 | Blato | 18418/310 | 418 | 182 | 25.8.2022 | 155,80 | 213,36 | 248,99 |
| 7 | Blato | 18418/290 | 402 | 149 | 24.5.2024 | 188,98 | 213,36 | 168,51 |

9.2 Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Interkvalitativno izjednačavanje i odstupanje u kakvoći

Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15 , čl.20.st.1.), utjecaj buke i zagađenja

| ULAZNI PODATCI | | | | | INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|--|---|--------------------------|------------------------------|--|--|---|--|--|---|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|---|
| RB | Katastarska općina | katastarska čestica | katastarska čestica iz ugovora | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²) | Vrsta i mjera građevinskog korištenja - članak 11. Pravilnika | | | | Kategorija zemljišta - članak 10. Pravilnika | | | | | Utjecaj buke (čl.15.st.1.) | Utjecaj zagađenja (čl.15.st.2.) | Položajna obilježja (čl.14.) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačen cijena (Eur/m ²) |
| | | | | | Prostorni plan - namjena | Kis poredbenog zemljišta | Kis procjenjivanog zemljišta | Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje | Članak 10. Pravilnika - poredbeno zemljište | Članak 10. Pravilnika - procjenjivano zemljište | Udjel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju poredbenog zemljišta(%) | Udjel vrijednosti u odnosu na spremnost za gradnju procjenjivanog zemljišta(%) | koeficijent za preračunavanje zbog različite kategorije zemljišta | | | | |
| 1 | Blato | 16763/350 | 16763/350 | 183,97 | S | 1 | 1,2 | 1,10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 202,37 |
| 2 | Blato | 16763/152 | 16763/152 | 155,62 | S | 0,6 | 1,2 | 1,41 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 219,42 |
| 3 | Blato | 16763/766 | 16763/766 | 264,37 | S | 1 | 1,2 | 1,10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 290,81 |
| 4 | Blato | 18425/178 | 18425/178 | 173,43 | S | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 173,43 |
| 5 | Blato | 16763/676 | 16763/676 | 136,94 | M1 | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 136,94 |
| 6 | Blato | 18418/310 | 18418/310 | 248,99 | M1 | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 248,99 |
| 7 | Blato | 18418/290 | 18418/290 | 168,51 | M1 | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 168,51 |

Statistička obrada

| ULAZNI PODATCI | | | | STATISTIČKA OBRADA I ANALIZA | | | | |
|----------------|--------------------|---------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|
| RB | Katastarska općina | katastarska čestica | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²) | Odstupanje od prosjeka | Odstupanje od prosjeka u postotku | Standardno odstupanje-sigma | Kvadrat odstupanja | Pravilo 2-sigma |
| 1 | Blato | 16763/350 | 202 | 3,42 | 2% | zadovoljava | 11,66 | zadovoljava |
| 2 | Blato | 16763/152 | 219 | -13,64 | 7% | zadovoljava | 186,07 | zadovoljava |
| 3 | Blato | 16763/766 | 291 | -85,03 | 41% | ne zadovoljava | 7229,62 | zadovoljava |
| 4 | Blato | 18425/178 | 173 | 32,35 | 16% | zadovoljava | 1046,51 | zadovoljava |
| 5 | Blato | 16763/676 | 137 | 68,84 | 33% | ne zadovoljava | 4738,60 | zadovoljava |
| 6 | Blato | 18418/310 | 249 | -43,21 | 21% | zadovoljava | 1866,96 | zadovoljava |
| 7 | Blato | 18418/290 | 169 | 37,27 | 18% | zadovoljava | 1389,32 | zadovoljava |
| | | | 205,78 | Dvostruko standardno odstupanje | | | 106,22 | |

Površina procjenjivanog zemljišta 1. kategorije
 k.č. 18418/97, k.o. Blato:

227 m²

| | |
|--|--------------------|
| Jedinična vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi EUR/m²: | 202,54 € |
| Ukupna vrijednost procjenjivanog zemljišta: | 45.977,56 € |
| Ukupna vrijednost procjenjivanog zemljišta - ZAOKRUŽENO: | 46.000,00 € |

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

Za predmetnu nekretninu nema odbitaka i dobitaka.

10. Rekapitulacija procjene – zemljište

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

građevinsko zemljište, 1. kategorije, k.č. 18418/97, k.o. Blato, P=227 m²

z.k.uložak: 3724, z.k.o. Blato

z.k.č.: 18418/97, z.k.o.: Blato

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procjenjuje se u iznosu:

| |
|-----------------------------------|
| 202,54 EUR/m² |
| ili |
| 45.977,56 EUR |
| zaokruženo – 46.000,00 EUR |

*Napomena: U cijeni nije uračunat PDV



Izradio:

Darko Šeparović, mag.ing.arc. A 4214
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Vela Luka, 12.01.2026.

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena i sl.), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda, Jedinice lokalne i regionalne samouprave. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka. Utvrđeni iznos procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke. Potvrđujem da ja kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.



Darko Šeparović, mag.ing.arch. A 4214
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Vela Luka, 12.01.2026.

12. Prilozi

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju)
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Prijepis posjedovnog lista

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DARKO ŠEPAROVIĆ (47469915836)

ID Izvatka: 72477

| | | | | | | | |
|----|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | KANTLIŠĆE, BLATO | LOZIČA, BLATO | KANTLIŠĆE, BLATO | KURIJA, BLATO | KANTLIŠĆE, BLATO | PRIGRADICA, BLATO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | 16763/350 | 16763/152 | 16763/766 | 18425/178 | 16763/676 | 18418/310 |
| 6 | K.O. | BLATO, BLATO | BLATO, BLATO | BLATO, BLATO | BLATO, BLATO | BLATO, BLATO | BLATO, BLATO |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 509 | 2464 | 518 | 396 | 416 | 418 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 509 | 2464 | 518 | 396 | 416 | 418 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 10 | K.Č. | 16763/350 | 16763/152 | 16763/766 | 18425/178 | 16763/676 | 18418/310 |
| 11 | K.O. | BLATO | BLATO | BLATO | BLATO | BLATO | BLATO |
| 12 | NAMIJENA | S | S | S | S | M1 | M1 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | 1; | 0,6; | 1; | 1,2; | 1,2; |
| | | Kin max | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 130,65 | 113,64 | 193,05 | 164,14 | 100,00 | 181,82 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 21.06.2022 | 08.09.2022 | 19.09.2022 | 15.01.2025 | 09.09.2022 | 25.08.2022 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | BLATO - ŠUMA 1 | BLATO - ŠUMA 1 | BLATO - ŠUMA 1 | BLATO - ŠUMA 1 | BLATO - ŠUMA 1 | BLATO - ŠUMA 1 |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | |
|----|--|-------------------------|------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 7 | |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | |
| 3 | ADRESA | KURIJA, BLATO | |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | |
| 5 | K.Č. | 18418/290 | |
| 6 | K.O. | BLATO, BLATO | |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 402 | |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 402 | |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | |
| 10 | K.Č. | 18418/290 | |
| 11 | K.O. | BLATO | |
| 12 | NAMJENA | M1 | |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | 1,2; |
| | | Kin max | |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 149,25 | |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | |
| | UKLJUČEN PDV | NE | |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 24.05.2024 | |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | BLATO - ŠUMA 1 | |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|-------------------|------------------------------|---|
| 1 | k.č. 16763/350 k.o. BLATO | PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. |
| 2 | k.č. 16763/152 k.o. BLATO | PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA. |
| 6 | k.č. 18418/310 k.o. BLATO | PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U NEIZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA U ZONI M1. |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PRIGRADICA 0 odnosno na k.č. 18418/97 k.o. BLATO, BLATO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BLATO - ŠUMA 1.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/226

URBROJ: 2117-23-1/10-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
ILMA ARSLANAGIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

DUBROVNIK, 15.12.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

ILMA ARSLANAGIĆ
HR-69345291646



Elektronički potpisano: 15.12.2025T14:41:54 (UTC:2025-12-15T13:41:54Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: e4d89da4-4b08-4c3b-b48c-2f6ee110bc70



ILMA ARSLANAGIĆ
HR-69345291646



Elektronički potpisano: 15.12.2025T14:47:08 (UTC:2025-12-15T13:47:08Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 2b620c2b-8674-4f43-a3cb-af969968e630



NIKOLA BUKVIĆ
HR-59625846474



Elektronički potpisano: 15.12.2025T14:50:26 (UTC:2025-12-15T13:50:26Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 5f29de36-a00a-4538-8186-d23fc2137397





IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 18418/41 | NEOBRAĐENO, PRIGRADICA | | | 135 | |
| 2. | 18418/97 | NEOBRAĐENO, PRIGRADICA | | | 227 | |
| | | UKUPNO: | | | 362 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 2. | Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA BLATO, OIB: 40097918961, BLATO | |

C
Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 20006/2026



Kontrolni broj: 365488356f85014

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BLATO

Stanje na dan: 12.01.2026

OSS evidencijski broj: 68357/2026

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 314633)

Posjedovni list: 6891

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | OPĆINA BLATO, BLATO, HRVATSKA (VLASNIK) | 40097918961 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 18418/97 | PRIGRADICA | 227 | 31 | | |
| | | | ŠUMA | 227 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 227 | | | |

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

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



Kontrolni broj: 3654889760574c2

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