

Nekretnina: Poslovni prostor u prizemlju
Društvenog doma Orbanići
Orbanići 48, Orbanići
k.č. 976/1, k.o. Filipana

Naručitelj: Općina Marčana
Marčana 158
52 206 Marčana

Svrha procjenjivanja: davanje poslovnog prostora u zakup

T.D. 35/12/25

PROCJEMBENI ELABORAT



Procijenjena vrijednost zakupa (zaokruženo): 240,00 eur/mjesec (bez PDV-a)

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Ivan Davidović, dipl. ing. građ.

U Puli, prosinac 2025.

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU	3
2. SAŽETAK PROCJENE.....	5
2.1. Zahtjev i svrha procjene	5
2.2. Podaci o predmetu procjene	5
2.3. Podaci o očevidu	5
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
4. UVOD	6
5. NALAZ	7
5.1. Lokacija	7
5.2. Dokaz vlasništva i legalitet	8
5.3. Korisna površina	8
5.4. Tehnički opis	9
6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	10
6.1. Analiza tržišta	10
6.2. Analiza najbolje iskoristivosti	11
7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama.....	11
7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	11
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom	11
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NAJMA NEKRETNINE.....	12
8.1. Procjena vrijednosti najma nekretnine prema usporednim transakcijama	12
9. KORELACIJA I ZAKLJUČAK	16
10. OPĆI UVJETI POSLOVANJA	16
11. P R I L O Z I.....	17
11.1. Zadatak	17
11.2. Fotodokumentacija	18
11.2. Izvadak iz BZP-a	22
11.3. Kopija plana	25

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-248/2022-5
Datum: 10. svibnja 2022.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Robert Fabris, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te čl. 2.i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik,

riješio je

I. Ivan Davidović, diplomirani inženjer građevinarstva, OIB:74709758593, od oca Krešimira, rođen 30. lipnja 1974. iz Valbandona, Ulica Ulika 9, Fažana, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II. Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Ivan Davidović, dipl. ing. građevinarstva, podnio je 14. travnja 2022. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina, sukladno Pravilniku, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka (rješenje poslovni broj 4 Su-158/13 od 16. travnja 2017. i ispravak rješenja od 27. travnja 2018., poslovni broj 4 Su-1518/2013) i propustio rok za podnošenje zahtjeva za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju: domovnicu, diplomu, rješenje o prethodnom imenovanju o za stalnog sudskog vještaka, popis predmeta vještačenja, potvrdu o stručnom usavršavanju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Ivan Davidović nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.
3. Na temelju članka 12. Pravilnika, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.


Predsjednik suda
Robert Fabris

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Ivan Davidović, Valbandon, Via Dragonja 56, Fažana
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

2. SAŽETAK PROCJENE

2.1. Zahtjev i svrha procjene

Zahtjev za procjenu tržišne vrijednosti zakupa nekretnine dobiven je od Općine Marčana, a Ugovoren je Narudžbenicom.

Predmetna nekretnina procjenjuje se u svrhu davanja poslovnog prostora u zakup.

2.2. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene:	Poslovni prostor u dijelu prizemlja Društvenog doma Orbanići
Adresa nekretnine:	Orbanići 48, 52 206 Marčana
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula
Katastarska općina:	Filipana
Broj ZK uložka:	1252
Broj kat. čestice:	976/1
Oznaka zemljišta:	Društveni dom, boćalište, privredno dvorište
Površina zemljišta:	1.692,00 m ²
NKP poslovnog prostora:	40,26 m ²

2.3. Podaci o očevidu

Datum očevida:	17. studeni 2025.
Datum vrednovanja:	17. studeni 2025.
Datum kakvoće:	17. studeni 2025.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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 gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir – Majčića, izdanje 2016
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 155/23)

4. UVOD

Na zahtjev naručitelja, dodijeljen mi je zadatak utvrđivanja tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora u prizemlju društvenog doma izgrađenog na k.č.br. 976/1, k.o. Filipana a koji je određen zadatkom, klasa: 364-01/25-01/06, urbroj: 2163-26-2-25-3 od dana 06. studenog 2025., isti je priložen u prilogu 11.1.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti zakupa poslovnog prostora na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Procjembeni elaborat izrađen je temeljem pregleda dokumentacije dostavljene od naručitelja kao i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta, koji je izvršen dana 17. studenog 2025.

5. NALAZ

5.1. Lokacija

Nekretnina se nalazi u prizemlju Društvenog doma Orbanići, Orbanići 48.



Smještena je u centralnom dijelu naselja, okružena je zelenim površinama i objektima stambene namjene.

Istu karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima naselja.

Ulica u kojoj se nalazi ima karakteristike glavne mjesne ulice, odnosno sabirne ulice u kojoj se odvija promet srednjeg intenziteta.

Parkiranje je osigurano na javnim površinama uz zgradu.

Ulica u kojoj se objekt nalazi je asfaltirana sa izgrađenim sustavom javne rasvjete i komunalno je opremljena.

5.2. Dokaz vlasništva i legalitet

Kao dokaz vlasništva priložen je izvadak iz zemljine knjige, Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, broj zk. uložka: 1252 . Iz predmetnog izvatka u posjedovnici A, prvi odjeljak pod rednim brojem 5. upisan je društveni dom, boćalište, privredno dvorište, sagrađeno na katastarskoj čestici 976/1, površine 1.692 m².

Kao vlasnik nekretnine upisana je u Općina Marčana. Zgrada nije etažirana, odnosno u vlasničkom listu predmetni poslovni prostor nije upisan kao etažno vlasništvo.

Uvidom u kopiju katastarskog plana utvrđeno je da je zgrada ucrtana u katastarskom operatu.

5.3. Korisna površina

Red. Broj	Naziv prostorija	Tlocrtna površina (m ²)	Visina stropa	Koeficijent	NKP (m ²)
Poslovni prostor					
1	Poslovni prostor 1	37,89	3,20	1,00	37,89
3	Sanitarni čvor	2,26	2,80	1,00	2,26
2	Skladište	33,26	3,00	0,50	16,63
Poslovni prostor ukupno:		73,41			40,26

Izmjera prostora izvršena je na licu mjesta i iste neznatno odstupaju od površina iz Arhitektonskog snimka izvedenog stanja. Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), te Prilog 1. (Koeficijenti korisne vrijednosti površina) Pravilnika.

5.4. Tehnički opis

Općenito

Godina gradnje:	cca. 1980.
Godina adaptacije:	cca. 2000.
Katnost građevine:	Prizemlje
Pozicija nekretnine:	Prizemlje
Namjena:	Poslovna (ranije se koristio kao trgovina mješovite robe)
Konstrukcija zgrade	
Temelji:	AB temelji
Nosiva konstrukcija:	Zidani od opeke
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	Višestrešan krov
Pokrov:	Crijep
Pregradni zidovi:	Zidani od opeke
Vanjski otvori:	Metalna vrata i drveni prozori, zaštita od sunaca grilje
Pročelja:	Cementno vapnena žbuka
Unutarnja obrada	
Podovi:	Keramika
Zidovi:	Ožbukani i obojani
Stropovi:	Ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	Furnirana vrata
Opći dojam	Zgrada – prosječno održavana Stanje poslovnog prostora – zamjetno je da se prostor određeno vrijeme ne koristi, ispod prosječno održavan

Instalacije

	DA	NE	
NN mreža:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vodoopskrba:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Javna kanalizacija:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Septička jama
Plin:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Toplovod:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Telefon:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Klimatizacija:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Grijanje:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Analiza tržišta

Tržište nekretnina u vrijeme pisanja ovog elaborata je u porastu. Postoji potražnja za povoljnim i kvalitetnim nekretninama na dobrim lokacijama, ali su kupci oprezni i u pravilu ulaze u povoljne transakcije. Uzimajući u obzir lokaciju i veličinu nekretnine, može se konstatirati da za zakup ovakvog tipa nekretnine u ovom trenutku postoji određena potražnja na otvorenom tržištu.

Komentar stanja na tržištu nekretnina preuzet sa stranice <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

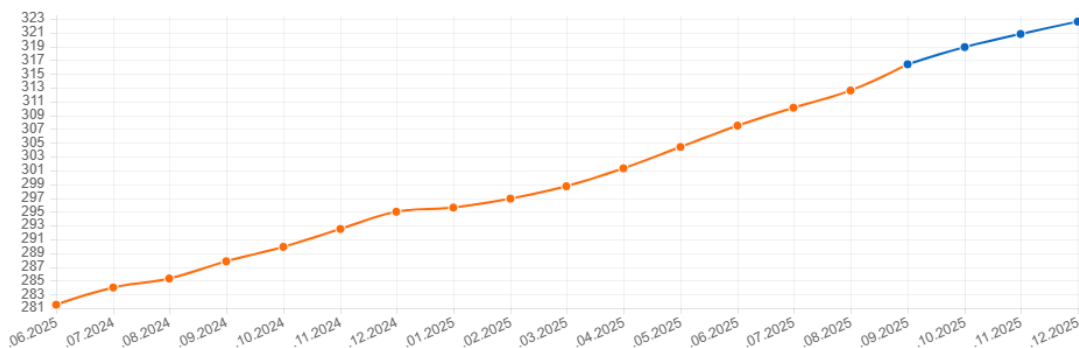
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

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 poštožili. 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.



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%

6.2. Analiza najbolje iskoristivosti

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine.

Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost
- fizička mogućnost
- financijska ostvarivost
- maksimalna profitabilnost

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključka sam da budući najmoprimac neće utjecati na promjenu namjene nekretnine, te će je koristiti kao poslovni prostor.

7. TRI PRISTUPA ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

7.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

Kod troškovnog načela, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti se odbija iznos amortizacije i pribraja cijena građevinskog zemljišta sa komunalnim doprinosom i priključcima na komunalnu infrastrukturu, koji pripadaju nekretnini. Pristup na temelju troškova se, u pravilu, upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina. Ova metoda daje najbolje rezultate na rijetko izgrađenim područjima uz uvjet da se procjenjuje cjelokupan objekt, a ne samo njegov posebni dio. Takav se pristup koristi i tamo gdje ostvarenje dobiti nije osnovna namjena nekretnine (škole, muzeji, bolnice).

7.3. Procjena vrijednosti nekretnine dohodovnom metodom

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Osim brutto dobiti koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti, kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

Kroz potencijalne ukupne dobitke od najma u budućnosti, tijekom vijeka trajanja nekretnine, izračunava se njena sadašnja vrijednost, a uzimajući u obzir i sve troškove upravljanja i održavanja te rizike ne iznajmljivanja i nemogućnosti povlačenja novca uloženog u kupnju zemljišta

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NAJMA NEKRETNINE

8.1. Procjena vrijednosti najma nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna cijena najma nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem su usporedne nekretnine prodane, lokaciji, veličini, infrastrukturi itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> na području Općine Marčana u prethodne 4 godine nije evidentiran najam ili zakup poslovnih prostora, s toga su podatci o usporednim nekretnina traženi u susjednim općinama, odnosno gradovima a koje se s obzirom na ostale karakteristike mogu usporediti sa procjenjivanom nekretninom.

Dostavljene transakcije zakupa poredbenih nekretnina su poslovni prostori na području Istarske županije za koje će se izvršiti međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

Poredbene nekretnine:

- k.č.br. *39, k.o. Žminj

The screenshot displays a software interface for real estate information. On the left, a window titled 'Informacije' shows details for a 'Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. The details are organized into two columns: 'Naziv atributa' and 'Vrijednost atributa'. Below this, there is a section for 'POREZI:' with a list of taxes and their rates. At the bottom, the 'Status podatka' and 'Cjenovni blok' are specified. On the right, a map view shows a satellite image of a residential area with green outlines indicating property boundaries and various identification numbers (e.g., *1/2, *2, *3, *1/1, *13755, *13705/2, *35/1, *32, *31/2, *31, *33/1, *40, *41/1, *41/2, *37/1, *38, *43, *42/1, *36, *42/2, *45, *46/1, *160, *161, *162/2, *162/1). A yellow pin is placed on the map, corresponding to the property details shown in the window.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2329038
Datum pregleda	19.12.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.06.2025
Površina u prometu	59,72
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.260,35
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	300,00
Datum ugovora	30.12.2024

POREZI:

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

NE 25
NE
NE

Status podatka: EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok: ŽMINJ, KRČULI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDOVJENIH DIJELOVA NASELJA

- k.č.br. 33/2, k.o. Žminj

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2422166
Datum pregleda		19.12.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.11.2025
Površina u prometu		80,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		3.013,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		400,00
Datum ugovora		04.08.2025
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		ŽMINJ, KRČULI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENIH DIJELOVA NASELJA

- k.č.br. *876, k.o. Vodnjan

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2426802
Datum pregleda		15.12.2025.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		04.12.2025
Površina u prometu		31,31
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.651,34
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)		219,17
Datum ugovora		19.03.2025
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI

Obzirom na tip nekretnine, odabrana metoda za procjenu je USPOREDNA METODA. Usporedna metoda bazira se na pretpostavci da kupac nije voljan platiti nekretninu više nego što košta nekretnina jednakovrijednih tehničkih karakteristika na jednakovrijednoj lokaciji.

Međuvremensko izjednačavanje

Državni zavod za statistiku RH izdaje indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN), koji prati kretanje cijena po kvartalima. Indeks ICSN koristimo kako bi međuvremenski izjednačili postignute cijene, te ih mogli uspoređivati na dan kakvoće.

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		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: www.hnb.hr

Analizom i obradom dostupnih podataka vršimo usporedbu visine najma predmetne nekretnine s karakteristikama odabranih usporednih nekretnina.

Obilježja procjenjivane nekretnine

Katastraska čestica	Katastarska općina	Datum vrednovanja	Površina (m ²)	Etaža	Vrsta nekretnine
976/1	Filipana	17. 11. 2025.	40,26	prizemlje	Poslovni prostor

POREDBENE NEKRETNINE

Red. Br.	Katastraska čestica	Katastarska općina	Datum sklapanja ugovora	Površina (m ²)	Vrsta nekretnine	Cijena mjesečnog zakupa (eur)	Cijena najma po m ² (eur/m ²)
1	*39	Žminj	30. 12. 2024.	59,72	Poslovni prostor	300,00	5,02
2	33/2	Žminj	04. 08. 2025.	80,00	Poslovni prostor	400,00	5,00
3	*876	Vodnjan	19. 03. 2025.	31,31	Poslovni prostor	219,17	7,00

a) Međuvremensko izjednačavanje

Red. Br.	Katastraska čestica	Katastarska općina	Datum transakcije	Cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
1	*39	Žminj	30. 12. 2024.	5,02	212,30	195,50	1,09	5,46
2	33/2	Žminj	04. 08. 2025.	5,00	212,30	212,30	1,00	5,00
3	*876	Vodnjan	19. 03. 2025.	7,00	212,30	201,90	1,05	7,36

Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti

Red. Br.	Katastraska čestica	Katastarska općina	Izjednačena cijena a) i b) (eur/m ²)	Vrijednost indeksa razvijenosti Općina Marčana	Vrijednost indeksa razvijenosti poredbene nekretnine	Omjer indeksa razvijenosti predmetnog i poredbenog naselja	Konačno izjednačena cijena (kn/m ²)
procjenjivana nekretnina							
1	*39	Žminj	5,46	107,666	106,04	1,02	5,54
2	33/2	Žminj	5,00	107,666	106,04	1,02	5,08
3	*876	Vodnjan	7,36	107,666	108,73	0,99	7,29

Srednja vrijednost (eur/m²)

5,97

Kontrola - statistička obrada

Red. Br.	Konačno izjednačena cijena (eur/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Standardno odstupanje	Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2 - sigma
1	5,54	0,43	7%	0,43	0,18	zadovoljava	zadovoljava
2	5,08	0,89	15%	0,89	0,79	zadovoljava	zadovoljava
3	7,29	-1,32	22%	1,32	1,74	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna kupoprodajna cijena					5,97
Standardno odstupanje					0,95
Dvostruko standardno odstupanje					1,91
Prosječno apsolutno odstupanje					0,88

Tržišna vrijednost zakupa:				40,26 x 5,97 =	240,28 EUR
-----------------------------------	--	--	--	-----------------------	-------------------

9. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da procijenjena vrijednost zakupa poslovnog prostora u prizemlju Društvenog doma Orbanići, Orbanići 48, Marčana, NKP 40,26 m², k.č.br. 976/1, k.o. Filipana, na dan vrednovanja iznosi **240,28 eur/mjesec** (bez PDV-a), zaokruženo **240,00 eur/mjesec** (bez PDV-a).

Izradio:

Ivan Davidović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

10. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao smo kao neovisna stranka.

Procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu, te nije dozvoljeno i ne vrijedi nikakvo drugačije korištenje, kako od vaše strane, tako i od strane trećih lica. Smatrat ću, po pravnoj obvezi povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te ovu procjenu vrijednosti.

Nisam istraživao i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Ova procjena pretpostavlja da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Prilozi korišteni u ovoj procjeni, dobavljeni su od strane klijenata i nisu verificirani od strane pravnik ili neke druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja neovisne profesionalne studije o okolišu.

Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je obuhvaćeno ovim elaboratom.

11. PRILOZI

11.1. Zadatak

**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARČANA
Načelnik**

KLASA: 364-01/25-01/06
URBROJ: 2163-26-2-25-3
Marčana, 06. studenog 2025.

IVAN DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građevine
Stalni sudski vještak za
građiteljstvo i procjenu nekretnina
Ulica Ulika 9, Valbandon, 52212 Fažana
Na e-mail: ivan.davidovic5@gmail.com

**PREDMET: Procjena vrijednosti zakupnine poslovnog
prostora u zgradi izgrađenoj na čestici k.č.
br. 976/1 k.o. Filipana, zadatak – daje se**

Poštovani,

sukladno odredbama članka 67. stavka 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 105/15.) Općina Marčana sa sjedištem u Marčani, Marčana 158, 52206 Marčana, OIB:34665962557 kao naručitelj usluge ovime vam se kao ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina daje slijedeći zadatak za izradu procjemenog elaborata u svezi predmetne nekretnine:

DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:	Datum izrade procjemenog elaborata
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE (k.č., k.o.):	k.č.br. 976/1 k.o. Filipana
OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:	Poslovni prostor u dijelu prizemlja zgrade Društvenog doma u Orbanići, Orbanići 48, izgrađenoj na k.č.br. 976/1 k.o. Filipana, i to poslovni prostora veličine 73,52 m ² , od čega se 37,90 m ² odnosi na prodajni prostor, a 35,62 m ² na skladišni prostor.
PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA I STATUS:	Prostorni plan uređenja Općine Marčana ("Službene novine Općine Marčana br. 9/09., 7/20., 4/23. i 6/23-pročišćeni tekst), Građevinsko područje naselja Orbanići, izgrađeni dio
SVRHA IZRADE PROCJEMENOG ELABORATA	Procjena se naručuje u svrhu davanja poslovnog prostora u zakup
UPORABA DOKUMENTA:	Na temelju procjemenog elaborata sklopit će se ugovor o zakupu
FORMA IZRADE PROCJEMENOG ELABORATA:	Procjemeni elaborat se izrađuje u 2(dva) tiskana uvezana primjerka te u digitalnom obliku sa digitalnim potpisom
OSTALE NAPOMENE U SVEZI ZADATKA:	Nema

S poštovanjem



11.2. Fotodokumentacija

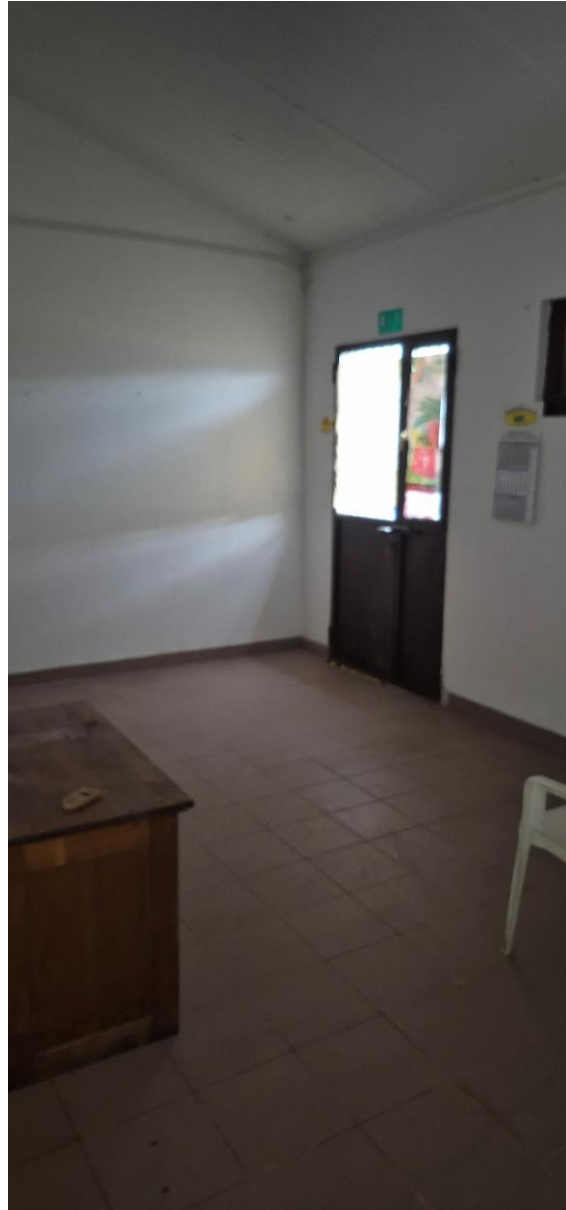
PROČELJA



PRODAJNI PROSTOR



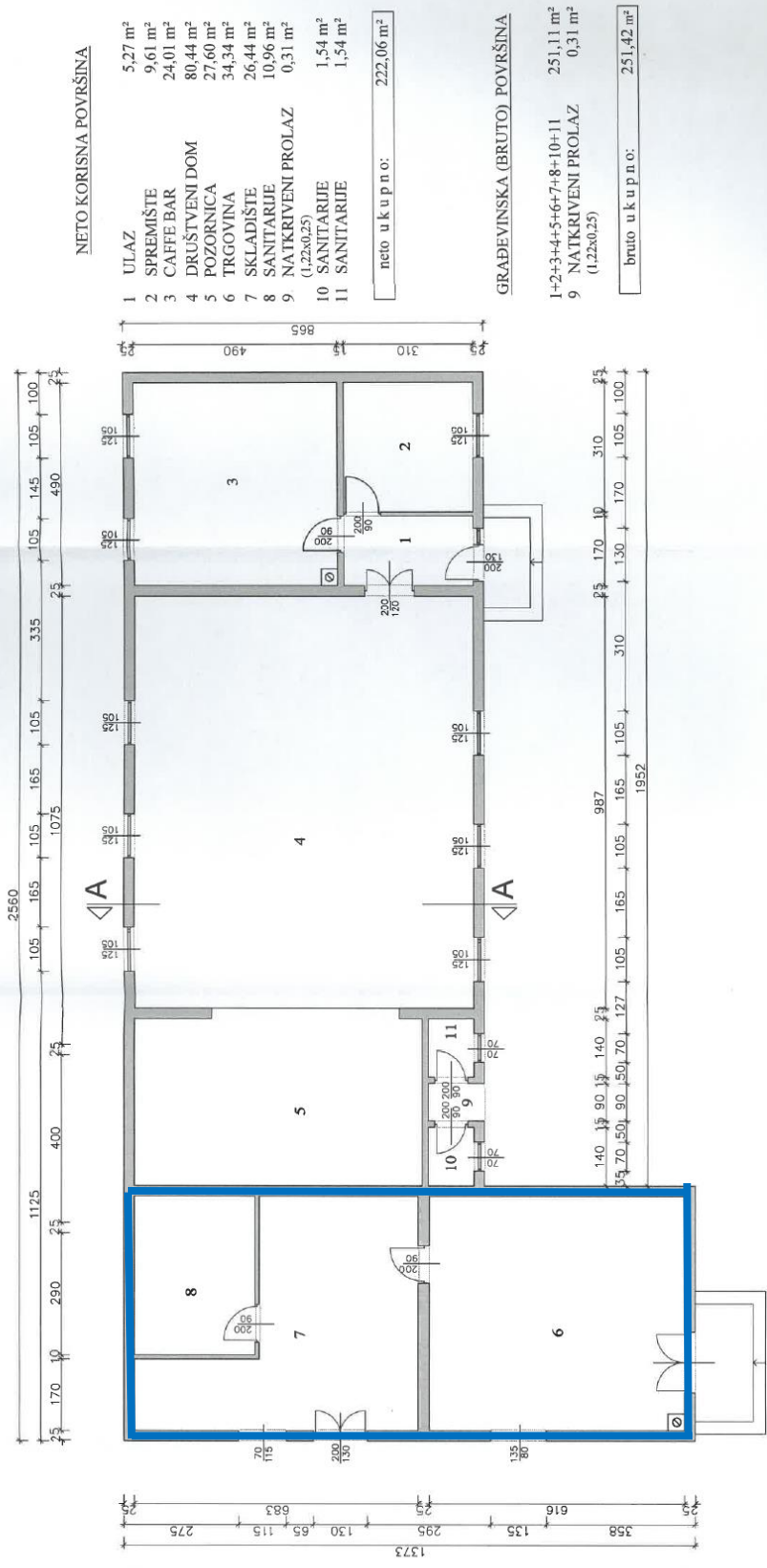
SKLADIŠNI PROSTOR




WC



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:100



 <p>IZVRŠITELJ Vladimir Jardaš di. arhitekt diplovanh.</p>	<p>PROJEKTANT SURADNIK Zeljko Todorović</p>	<p>TLOCRT PRIZEMLJA</p>	
<p>FAZA PROJEKTA: Arhitektonsko inženjersko izvedbenog ispitivanja</p>		<p>Broj elaboratum: in/15 1:100 list 2</p>	
<p>GRADEVINA: Gradovinska javna podjuzarstvo</p>		<p>ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA: 386/015</p>	
<p>DIREKTOR: V. Jardaš di. arhitekt</p>		<p>PROJEKTA: 386/015</p>	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.12.2025. 00:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324094, FILIPANA

Broj ZK uložka: 1252

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15924/2025
Aktivne plombe: Z-16841/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*18/5	ZGRADA				
2.	*19/	Filipana CRKVA - KAPELA			411 411	
3.	*337	KAPELA				
4.	*360	KUĆA			68	
5.	976/1	DRUŠTVENI DOM, BOČALIŠTE, PRIVREDNO DVORIŠTE			1692	
6.	976/4	PUT			84	
7.	976/5	PUT			1345	
8.	1318/2	LIVADA			2548	
9.	1318/3	LIVADA			314	
10.	1881	LOKVA				
11.	2032/10	PAŠNJAK				
12.	2200/84	DVORIŠTE			332	
13.	2349/5	PAŠNJAK				
14.	2349/6	PAŠNJAK				
15.	2349/7	LOKVA				
16.	2856/7	GROBLJE				
17.	3728/3	ORANICA				
18.	3743/2	ORANICA, PAŠNJAK ORANICA PAŠNJAK			326 220 106	
19.	3744/3	PAŠNJAK			1570	
20.	3813/8	PAŠNJAK				
21.	3862/1	PAŠNJAK				
22.	4308/9	PAŠNJAK				
		UKUPNO:			8690	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324094, FILIPANA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1252

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno 12. prosinca 2001. br. Z-7569/01 Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Pula od 14. studenog 2001. br. UP/I-932-07/01-01/604, nacрта i čl. 75. st. 2. Zakona o gradnji (NN 52/99), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. br. 976/1 nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA MARČANA		
2.1	Zaprimljeno 19.03.2007. broj Z-3953/07 Zabilježuje se odbačeni prijedlog Marina Linardona iz Pule, Palisina 74 za uknjižbu prava vlasništva na kč.br. 1318/1 k.o. Filipana temeljem Odluke o prihvatu ponude od 09. siječnja 2007. godine, Aneksa br. 1 od 10.s iječnja 2007. godine i Potvrde od 16. veljače 2007. godine.	
4.1	Zaprimljeno 21.05.2010. broj Z-6830/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Republike Hrvatske za upis kč.br. 1881 i kč.br. 2349/7 upisane u zk.ul. 1252 k.o. Filipana javno dobro u općoj uporabi - javno vodno dobro, pod upravljanjem Hrvatskih voda	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-15924/2025 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbijeni prijedlog Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, koju zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, za uknjižbu prava vlasništva na kčbr. 1318/2, kčbr. 1318/3 k. o. Filipana te na 12/24 dijela kčbr. 78/1 i kčbr. 78/2 k.o. Filipana, na temelju Uvjerenja Istarske županije, Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Pula-Pola od 10. kolovoza 2022.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.11.2024.g. pod brojem Z-20015/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2349/6, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ: 13565/2024 14.10.2024, postavljanja i održavanja vodovodnog cjevovoda na teret kč.br. 2349/6, u koridoru u smjeru označenom na grafičkom prikazu, koji je sastavni dio ovog Ugovora, za korist: VODOVOD PULA - LABIN D.O.O., OIB: 19798348108, RADIĆEVA ULICA - VIA STJEPAN RADIĆ 9, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.12.2025.

