

Nekretnina: Poslovni prostor u dijelu prizemlja
zgrade Općine Marčana
Marčana 158, Marčana
k.č. 2743, k.o. Marčana

Naručitelj: Općina Marčana
Marčana 158
52 206 Marčana

Svrha procjenjivanja: davanje poslovnog prostora u zakup

T.D. 33/12/25

PROCJEMBENI ELABORAT



Procijenjena vrijednost zakupa (zaokruženo): 746,00 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	24

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 zgrade
Adresa nekretnine:	Marčana 158, 52 206 Marčana
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula
Katastarska općina:	Marčana
Broj ZK uložka:	18141
Broj kat. čestice:	2743
Oznaka zemljišta:	Javna zgrada, pomoćna zgrada, dvorište
Površina zemljišta:	763 m ²
NKP poslovnog prostora:	117,83 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 – Majčica, 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 zgrade izgrađene na k.č.br. 2743, k.o. Marčana a koji je određen zadatkom, klasa: 364-01/25-01/06, urbroj: 2163-26-2-25-4 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 poslovne zgrade u Marčani, Marčana 158.



Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima Općine Marčana.

Ista je smještena unutar urbanog okruženja, okružena je građevinama slične starosti i načina izgradnje. Ulica u kojoj se nekretnina nalazi ima karakteristike glavne mjesne ulice, odnosno sabirne ulice u kojoj se odvija promet srednjeg intenziteta.

Parkiranje je osigurano na javnim površinama nedaleko od zgrade.

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: 18141 . Iz predmetnog izvatka u posjedovnici A, prvi odjeljak pod rednim brojem 2. upisana je javna zgrada, pomoćna zgrada i dvorište, Marčana, Marčana 281, sagrađena na katastarskoj čestici 2743 površine 757 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	Prostorija 1	65,61	3,20	1,00	65,61
2	Prostorija 2	11,01	3,00	1,00	11,01
3	Prostorija 3	24,62	2,80	1,00	24,62
Poslovni prostor ukupno:		101,24			101,24
Skladišni prostor					
4	Skladište	33,18	3,00	0,50	16,59
PRIZEMLJE UKUPNO:		33,18			16,59
SVEUKUPNO:		134,42			117,83

Izmjera prostora izvršena je na licu mjesta. 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. 1925.
Godina adaptacije:	cca. 1985.
Katnost građevine:	Prizemlje + II kata
Pozicija nekretnine:	Prizemlje
Namjena:	Poslovna (prostor se ranije koristio kao trgovina mješovitom robom i mesnica)
Konstrukcija zgrade	
Temelji:	Kameni
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od kamena
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište:	Kosi višestrešni krov
Pokrov:	Kupa kanalica
Pregradni zidovi:	Zidani od opeke
Vanjski otvori:	Dio ALU, dio metalna vrata, dio drvena bravarija dijelom ostakljena
Pročelja:	Cementno vapnena žbuka
Unutarnja obrada	
Podovi:	Manji poslovni prostor kamen, ostalo keramika
Zidovi:	Ožbukani i obojani
Stropovi:	Ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	Furnirana vrata
Opći dojam	Zgrada – vrlo dobro održavana Stanje poslovnog prostora – prostor duže vremena nije u korištenju, 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grijanje:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tip grijanja: klima uređaj

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 ovaj tip nekretnine u ovom trenutku postoji određena potražnja na otvorenom tržištu.

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

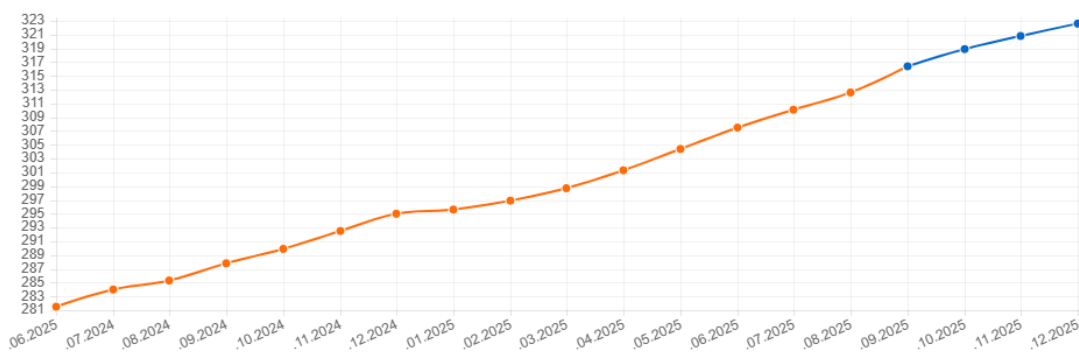
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rastle 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.



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. 33/2, k.o. Žminj

The screenshot shows a window titled 'Informacije' with the subtitle 'Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with the following data:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2422166
Datum pregleda	15.12.2025.
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 TJEKU
Cjenovni blok	ŽMINJ, KRČULI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENIH DIJELOVA NASELJA

The background of the window is an aerial map showing property boundaries in green. A yellow pin is placed on a building complex, and a red triangle with the number '32' is also visible on the map. Various parcel numbers like 34/5, 34/2, 34/1, 35/1, 35/2, 13704/15, 13704/11, 13704/12, 14529/1, 13704/8, 13704/4, 13705/1, 13705/2, 121/4, 21/3, 28/3, 121/1, 122/11, 21/2, 33/7, 33/8, 33/5, 7/2, and 1505/1 are visible on the map.

- k.č.br. *1508/5, k.o. Žminj

Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2104524
Datum pregleda	15.12.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.04.2024
Površina u prometu	115,70
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.236,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	695,00
Datum ugovora	23.04.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŽMINJ, KRCULI - 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
2743	Marčana	17. 11. 2025.	117,83	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	33/2	Žminj	04. 08. 2025.	80,00	Poslovni prostor	400,00	5,00
2	*1508/5	Žminj	04. 12. 2024.	115,70	Poslovni prostor	695,00	6,01
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	33/2	Žminj	04. 08. 2025.	5,00	212,30	212,30	1,00	5,00
2	*1508/5	Žminj	04. 12. 2024.	6,01	212,30	195,50	1,09	6,52
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	33/2	Žminj	5,00	107,666	106,04	1,02	5,08
2	*1508/5	Žminj	6,52	107,666	106,04	1,02	6,62
3	*876	Vodnjan	7,36	107,666	108,73	0,99	7,29

Srednja vrijednost (eur/m²) 6,33

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	5,08	1,25	20%	1,25	1,57	zadovoljava	zadovoljava
2	6,62	-0,29	5%	0,29	0,09	zadovoljava	zadovoljava
3	7,29	-0,96	15%	0,96	0,92	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna kupoprodajna cijena				6,33
Standardno odstupanje				0,93
Dvostruko standardno odstupanje				1,85
Prosječno apsolutno odstupanje				0,84
Tržišna vrijednost zakupa:				117,83 x 6,33 = 745,81 EUR

9. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Sukladno iznesenom, mišljenja sam da procijenjena vrijednost zakupa predmetnog poslovnog prostora NKP 117,83 m², k.č.br. 2743, k.o. Marčana, na dan vrednovanja iznosi, 745,81 eur/mjesec (bez PDV-a), zaokruženo 746,00 eur/mjesec (bez PDV-a).

Napomena: Inventar zatečen u poslovnom prostoru nije predmet ovog elaborata.

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**

Na čelnik

KLASA: 364-01/25-01/06
URBROJ: 2163-26-2-25-4
Marčana, 06. studenog 2025.

IVAN DAVIDOVIĆ, dipl.ing.građevine
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ulica Ulrika 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. 2743 k.o. Marčana, 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. 2743 k.o. Marčana
OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:	Poslovni prostor u dijelu prizemlja zgrade Općine Marčana u Marčani, Marčana 158, izgrađene na čestici k.č.br.2743 k.o. Marčana, i to poslovni prostora veličine 107,38 m ² , koji se sastoji od skladišnog i prodajnog prostora.
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 Marčana, 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



PROSTORIJA 1



PROSTORIJA 2



PROSTORIJA 3



SKLADIŠTE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 15.12.2025. 20:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324183, MARČANA

Broj ZK uložka: 18141

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12085/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	931/8	17	GOSP.DVORIŠTE	6 6	
2.	2743	17	MARČANA DVORIŠTE DVORIŠTE POMOĆNA ZGRADA, (CISTERNA) JAVNA ZGRADA, Marčana, MARČANA 281	757 312 61 103 281	
			UKUPNO:	763	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.06.2019.g. pod brojem Z-9545/2019 ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE UPRAVNOG ODJELA ZA DECENTRALIZACIJU, LOKALNU I PODRUČNU (REGIONALNU) SAMOUPRAVU, PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU ISTARSKJE ŽUPANIJE, ODSJEK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU PULA, KLASA: UP/I-361-05/13-06/11897, URBROJ: 2163/1-18-06/9-17-10 OD 13.06.2017, za građevinu (zgrada javne namjene) izgrađenu na kč.br. 2743 k.o. Marčana, u smislu odredbi čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA MARČANA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pres.11. settembre 1907. N.1290 In base al contratto di locazione e conazione dd Pola 16.gennaio 1906 s intavola i diritti di locazione e conduzione risultanti dal suddetto contratto a favore dell i r. Erario (amministrazione di Finanza) a peso p.c. edif.50 costituente l unico corpo tavolare di ragione del Comune di Marzana (Scuola popolare di Marzana).		
1.2	Zaprimljeno 21.06.2019.g. pod brojem Z-9545/2019 Čini se vidljivim na upisu pod C red.br. 1.1., N. 1290/1907, da kč.br.zgr. 50 sada nosi katastarski broj 2743.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.12.2025.

11.3. Kopija plana



REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava



geoportal.dgu.hr

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

1:1 000



Kartografski prikaz: HTRS96/TM

Koordinate: HTRS96/TM

Kreirano 15. 12. 2025.