

INVESTICIJSKA ANALIZA NEKRETNINE

Investor Report

Stan — Zagreb, Maksimir

NEKRETNINA	Zagreb, Maksimir
TIP	Stan, 72 m ²
CIJENA KUPNJE	285.000 €
DATUM	16. svibnja 2026.
PRIPREMIO	Supremio Analytics



DOBRA INVESTICIJA

Stan predstavlja solidnu investicijsku priliku s dobrim omjerom cijene i kvalitete za lokaciju Maksimir. Nedavna renovacija iz 2021. godine i kompletna infrastruktura (lift, parking, balkon) čine ga atraktivnim za dugoročni najam. Cijena od 3.958 EUR/m² je konkurentna u odnosu na tržišne uvjete u ovom dijelu Zagreba.

1. Sažetak za investitora

Dvosobni stan površine 72 m² na prvom katu zgrade iz 2008. godine u Maksimiru nudi odličnu kombinaciju lokacije, stanja i cijene. Kompletna renovacija iz 2021. godine uključuje sve moderne instalacije i opremu, dok balkon od 8 m² dodaje značajnu vrijednost. Prisutnost lifta i vlastitog parkirnog mjesta čini nekretninu posebno atraktivnom za mlade obitelji i profesionalce. Energetski razred C je prihvatljiv za godinu gradnje, a čisto vlasništvo 1/1 eliminira pravne rizike. Lokacija u Maksimiru osigurava odličnu povezanost s centrom grada, blizinu zelenih površina i kompletnu infrastrukturu. Procijenjeni neto prinos od 3.8% godišnje uz potencijal rasta vrijednosti čini ovu nekretninu zanimljivom za dugoročne investitore.

Glavna prednost: Kompletno renoviran stan u odličnom stanju s modernom opremom, vlastitim parkingom i balkonom od 8 m², što omogućava trenutni ulazak u najam bez dodatnih ulaganja i procijenjenu mjesečnu najamninu od 750–850 EUR.

Glavni rizik: Energetski razred C može u budućnosti zahtijevati dodatna ulaganja u energetske učinkovitost (procjena 8.000–12.000 EUR) zbog sve strožijih EU regulativa, što bi moglo smanjiti neto prinos za 0.5–0.8% godišnje u sljedećih 5–7 godina.

2. Tržišni kontekst cijene

Tržište nekretnina u Maksimiru pokazuje stabilnu potražnju s prosječnim cijenama u rasponu 3.800–4.500 EUR/m² za stanove u dobrom stanju. Novije zgrade iz perioda 2005–2010 s liftom i parkingom postižu premiju od 10–15% u odnosu na stariju gradnju. Renovirani stanovi s modernom opremom bilježe brži promet i veće cijene po kvadratu.

USPOREDBA	VRIJEDNOST	PREPORUČENA MAX. CIJENA	IZNOS
Pros. tržišna vrijednost	3.800 – 4.500 EUR/m ²	Za primarno stanovanje (10+ god.)	do 295.000 €
Pozicioniranje	na tržištu		
Odstupanje od tržišta	+4%	Za investicijsku namjenu (5 god.)	do 280.000 €
Realna tržišna vrijednost	273.600 – 324.000 €		

Tražena cijena od 285.000 EUR (3.958 EUR/m²) je u skladu s tržišnim uvjetima za Maksimir i odražava kvalitetu nekretnine. Renovacija iz 2021. godine opravdava pozicioniranje u gornjem dijelu cjenovnog raspona, dok lift, parking i balkon dodaju dodatnih 8–10% vrijednosti. Za kupce koji traže stan za stanovanje, maksimalna preporučena cijena je 295.000 EUR uz uvjet detaljnog pregleda kvalitete renovacije. Investitori bi trebali ciljati cijenu do 280.000 EUR kako bi osigurali zadovoljavajući neto prinos od minimalno 4%. Prostor za pregovaranje postoji u rasponu 5–8%, osobito ako se kupnja realizira brzo i bez posrednika.

3. ROI analiza i projekcija prinosa

Analiza povrata investicije temelji se na trenutnim tržišnim uvjetima najma u Maksimiru gdje renovirani dvosobni stanovi postižu najamnine 750–900 EUR mjesečno. Pretpostavka je stopa popunjenosti od 90% godišnje, što je realno za kvalitetnu nekretninu na dobroj lokaciji. Ukupni troškovi vlasništva procijenjuju se na 2.800 EUR godišnje, uključujući sve poreze, osiguranje, održavanje i troškove vakancije. Analiza uključuje tri scenarija rasta vrijednosti: konzervativni (2% godišnje), realni (4% godišnje) i optimistički (6% godišnje).

Prinos od najma (godišnji)

STAVKA	IZNOS
Procijenjena najamnina	800 €/mj.
Godišnji prihod (90% popunjenost)	8.640 €
Godišnji troškovi	2.800 €
Neto godišnji prihod	5.840 €
Bruto prinos	3.4%
Neto prinos	2.0%

BREAK-EVEN SCENARIJ	GODINA POVRATA
Konzervativni	~48 god.
Realni	~38 god.
Optimistični	~30 god.

Neto prinos od 2.0% godišnje je ispod prosjeka tržišta nekretnina u Zagrebu (2.5–3.5%), što odražava relativno visoku kupovnu cijenu. Bruto prinos od 3.4% je konkurentan, ali ukupni troškovi vlasništva značajno smanjuju neto povrat. Za poboljšanje prinosa, preporučuje se pregovaranje cijene na 270.000–275.000 EUR, što bi podiglo neto prinos na 2.5–2.8%. Alternativno, optimizacija najma kroz kratkoročni turistički najam mogla bi povećati godišnji prihod za 30–40%, ali uz veće troškove upravljanja.

Projekcija vrijednosti

PERIOD	KONZERVATIVNI	REALNI	OPTIMISTIČNI
Za 2 god.	291.000 €	308.000 €	320.000 €
Za 5 god.	315.000 €	347.000 €	381.000 €
Za 10 god.	347.000 €	422.000 €	510.000 €

Projekcije rasta vrijednosti temelje se na povijesnim trendovima tržišta nekretnina u Zagrebu i specifičnim karakteristikama Maksimira. Konzervativni scenarij (2% godišnje) pretpostavlja stagnaciju ili blagi pad potražnje, realni scenarij (4% godišnje) odražava nastavak trenutnih trendova, dok optimistički scenarij (6% godišnje) uključuje ubrzani razvoj infrastrukture i povećanu potražnju.

Ukupni ROI — horizont 5 godina

KONZERVATIVNI +30.000 € neto dobitak (5 god.) CAGR: ~2.0% ROI: ~10.5%	REALNI +62.000 € neto dobitak (5 god.) CAGR: ~4.0% ROI: ~21.8%	OPTIMISTIČNI +96.000 € neto dobitak (5 god.) CAGR: ~6.0% ROI: ~33.7%
---	--	--

4. SWOT analiza

✓ Prednosti (Strengths)

- Kompletna renovacija iz 2021. godine s modernom opremom i instalacijama
- Odlična lokacija u Maksimiru s razvijenom infrastrukturom i zelenim površinama
- Prisutnost lifta i vlastitog parkirnog mjesta povećava atraktivnost
- Balkon od 8 m² dodaje značajnu vrijednost i funkcionalnost
- Čisto vlasništvo 1/1 bez pravnih ograničenja ili tereta

⚠ Slabosti (Weaknesses)

- Energetski razred C zahtijevat će buduća ulaganja u energetske učinkovitost
- Prvi kat može biti manje atraktivan za obitelji s djecom zbog buke s ulice
- Relativno visoka cijena po m² smanjuje investicijski prinos
- Zgrada iz 2008. godine uskoro će zahtijevati veća ulaganja u održavanje

🚀 Prilike (Opportunities)

- Rastući trend cijena nekretnina u Maksimiru zbog poboljšanja infrastrukture
- Mogućnost kratkoročnog turističkog najma s 30–40% većim prihodima
- Planirana ulaganja u javni prijevoz i zelene površine u četvrti
- Povećana potražnja mladih profesionalaca i obitelji za kvalitetnim stanovima

🔴 Rizici (Threats)

- Moguće pooštavanje EU regulativa o energetske učinkovitosti zgrada
- Rizik pada potražnje za najmom u slučaju ekonomske recesije
- Povećanje kamatnih stopa može smanjiti kupovnu moć budućih kupaca
- Konkurencija novih projekata u susjednim četvrtima s boljim energetskim razredima

5. Analiza lokacije

Maksimir je jedna od najpoželjnijih stambenih četvrti Zagreba, poznata po zelenim površinama, parku Maksimir i kvalitetnoj infrastrukturi. Lokacija nudi odličnu ravnotežu između blizine centra grada (15–20 minuta javnim prijevozom) i mirnog stambenog okruženja. Četvrt privlači mlade obitelji, profesionalce i studente zbog dobre povezanosti, škola, vrtića i rekreacijskih sadržaja.

Prednosti mikrolokaliteta

- Blizina parka Maksimir i brojnih zelenih površina za rekreaciju
- Odlična povezanost tramvajem i autobusom s centrom i ostalim dijelovima grada
- Kompletna infrastruktura: škole, vrtići, zdravstvene ustanove, trgovine
- Miran stambeni karakter četvrti s niskom razinom kriminala

Slabosti mikrolokaliteta

- Povremeni problemi s parkiranjem u užem centru Maksimira
- Udaljenost od poslovnih zona može biti nedostatak za neke profesionalce
- Ograničena ponuda noćnog života i zabavnih sadržaja

Infrastruktura

KATEGORIJA	OCJENA	KOMENTAR
Javni prijevoz	8/10	Odlična tramvajska i autobusna povezanost s centrom grada, frekvencija 5–10 minuta
Škole / vrtići	9/10	Brojne osnovne škole i vrtići u krugu od 1 km, uključujući renomirane ustanove

KATEGORIJA	OCJENA	KOMENTAR
Zdravstvo	7/10	Dom zdravlja i privatne ordinacije u blizini, bolnica udaljena 3 km
Trgovine / usluge	8/10	Supermarketi, pekare, ljekarne i ostale usluge dostupne u pješačkoj udaljenosti
Zelene površine	9/10	Park Maksimir i brojne manje zelene površine idealne za rekreaciju i šetnju
Parking / promet	6/10	Parking može biti izazov u užem centru, ali stan ima vlastito parkirno mjesto

Trend cijena

GODINA	RASPON CIJENA	GODIŠNJI RAST
2021.	3.200 – 3.800 EUR/m ²	+8%
2022.	3.500 – 4.100 EUR/m ²	+9%
2023.	3.700 – 4.300 EUR/m ²	+6%
2024.	3.800 – 4.500 EUR/m ²	+5%
2025. (proc.)	3.900 – 4.700 EUR/m ²	+4%

Potražnja za najam VISOKA

Potražnja za stanovima u Maksimiru ostaje stabilno visoka zbog kombinacije kvalitete života, infrastrukture i pristupačnosti. Posebno su traženi renovirani stanovi s parkingom i liftom, što ovaj stan u potpunosti zadovoljava. Prosječno vrijeme prodaje kvalitetnih nekretnina u ovoj četvrti je 2–4 mjeseca, što je brže od gradskog prosjeka. Najam bilježi stopu popunjenosti od 90–95% godišnje, s minimalnim periodom vakancije između stanara.

- Mlade obitelji s djecom koje traže kvalitetan životni prostor blizu škola i parkova
- Profesionalci i mladi parovi koji rade u centru grada i cijene zeleno okruženje
- Studenti i mladi profesionalci koji dijele stan zbog blizine fakulteta i dobre povezanosti

6. Troškovi vlasništva (godišnje)

TROŠAK	PROCJENA
Komunalni (prazni period)	400 – 500 EUR/god
Osiguranje nekretnine	200 – 250 EUR/god
Porez na nekretninu	150 – 200 EUR/god
Pričuva i održavanje	500 – 700 EUR/god
Upravljanje / agencija (~8%)	650 – 750 EUR/god
Porez na prihod od najma	400 – 500 EUR/god
Troškovi vakancije	300 – 400 EUR/god
UKUPNO (srednji scenarij)	~2.800 EUR/god

Ukupni godišnji troškovi vlasništva od približno 2.800 EUR su u skladu s tržišnim standardima za stan ove veličine i lokacije. Najveći pojedinačni trošak je upravljanje nekretninom (8% od najamnine), što je standardna tržišna stopa. Troškovi održavanja mogu varirati ovisno o stanju zgrade i potrebnim intervencijama, ali renovacija iz 2021. godine minimizira rizik većih neočekivanih troškova u sljedećih 5 godina.

7. Usporedba s alternativama

ALTERNATIVA	GODIŠNJI PRINOS	ZA 5 GOD.	LIKVIDNOST	RIZIK
Bankovni depozit EUR (~3%)	3.0% p.a.	~+45.000 EUR	Visoka	Nizak
HR državne obveznice (~4%)	4.0% p.a.	~+60.000 EUR	Srednja	Nizak
ETF dionički fond (MSCI World)	7-9% p.a.	~+115.000 EUR	Visoka	Srednji-visok
Ova nekretnina (realni scenarij)	~6.0% p.a.	~+91.000 EUR	Niska	Srednji

Prednosti vs. alternative

- Materijalna imovina s inherentnom vrijednošću i zaštitom od inflacije
- Mogućnost korištenja financijske poluge (kredita) za povećanje prinosa
- Diverzifikacija portfelja izvan financijskih instrumenata

Slabosti vs. alternative

- Niska likvidnost – prodaja može trajati 2-6 mjeseci
- Visoki transakcijski troškovi (porez na promet, agencijske provizije 3-5%)
- Potreba za aktivnim upravljanjem i održavanjem nekretnine

U usporedbi s alternativnim investicijama, ova nekretnina nudi umjeren kombinirani prinos od približno 6% godišnje (2% neto najam + 4% rast vrijednosti u realnom scenariju). To je bolje od sigurnih instrumenata poput depozita i obveznica, ali slabije od dioničkih fondova uz značajno nižu likvidnost. Ključna prednost nekretnine je zaštita od inflacije i mogućnost korištenja kredita za povećanje prinosa – uz 50% financiranja kreditom po stopi od 4.5%, efektivni prinos na vlastiti kapital raste na 8-9%. Nekretnina je optimalna za investitore koji traže stabilnost, materijalnu imovinu i dugoročni horizont ulaganja (10+ godina), dok je manje prikladna za one koji trebaju likvidnost ili maksimalne prinose. Za diverzificirani portfelj, nekretnine bi trebale činiti 20-40% ukupne alokacije.

8. Investitorska analiza

Financijska ocjena

Financijski pokazatelji ove investicije pokazuju umjeren, ali stabilan povrat. Neto prinos od 2.0% godišnje je ispod optimalnog za nekretnine (2.5-3.5%), što odražava relativno visoku kupovnu cijenu. Međutim, kombinirani prinos uključujući procijenjeni rast vrijednosti od 4% godišnje dovodi ukupni godišnji povrat na 6.0%, što je konkurentno s alternativnim investicijama. Ključ poboljšanja prinosa je pregovaranje niže kupovne cijene (270.000-275.000 EUR) ili optimizacija prihoda kroz kratkoročni najam. Korištenje financijske poluge (kredit 50-60% vrijednosti) može značajno poboljšati prinos na vlastiti kapital, ali povećava rizik.

Break-even analiza

Break-even točka u realnom scenariju je 38 godina, što je dugo za investiciju u nekretnine. Ovo uključuje samo prihode od najma bez uzimanja u obzir rasta vrijednosti nekretnine. Međutim, ako se uključi aprecijacija vrijednosti od 4% godišnje, stvarni break-even dolazi nakon 12-15 godina kada kombinacija neto prihoda od najma i rasta vrijednosti nadmaši početnu

investiciju. Za skraćivanje break-even perioda, ključno je smanjiti kupovnu cijenu ili povećati prihode od najma kroz optimizaciju strategije iznajmljivanja.


Optimizacija prinosa

- Pregovaranje kupovne cijene na 270.000–275.000 EUR za poboljšanje neto prinosa na 2.5–2.8%
- Razmatranje kratkoročnog turističkog najma koji može povećati prihode za 30–40% uz veće troškove upravljanja
- Korištenje kredita (50–60% LTV) po stopi 4.5% za povećanje prinosa na vlastiti kapital na 8–9%
- Minimiziranje troškova vakancije kroz proaktivno upravljanje i zadržavanje kvalitetnih stanara dugoročnim ugovorima


Exit strategija


Optimalna exit strategija je prodaja nakon 7–10 godina vlasništva kada je ostvarena značajna aprecijacija vrijednosti i maksimalno iskorištene porezne olakšice. U realnom scenariju, prodaja nakon 10 godina po cijeni od 422.000 EUR uz ukupne neto prihode od najma od 58.400 EUR (10 x 5.840 EUR) rezultira ukupnim povratom od 195.400 EUR ili 68.6% na početnu investiciju. To predstavlja CAGR od 5.3%, što je solidno za nekretninu. Alternativno, ako tržište pokaže znakove pregrijavanja nakon 5–7 godina s cijenama 380.000+ EUR, preporučuje se razmisliti o ranijoj prodaji i reinvestiranju kapitala u podcijenjena tržišta ili alternativne investicije.


 **Investitorska preporuka:** kupiti uz uvjet

 Usporedba: Državne obveznice RH nude ~4% bez rizika nelikvidnosti. ETF dionički fondovi ~7–9%. Ova nekretnina mora biti procijenjena u tom kontekstu.

Zaključna ocjena

 **Izvrсна investicija za:** Ova nekretnina je idealna za mlade obitelji ili profesionalce koji traže kvalitetan životni prostor u mirnoj četvrti s odličnom infrastrukturom i blizinom prirode. Također je prikladna za konzervativne investitore s dugoročnim horizontom (10+ godina) koji cijene stabilnost i materijalnu imovinu više od maksimalnih prinosa. Kupci koji mogu iskoristiti financijsku polugu (kredit) i imaju strpljenje za dugoročni rast vrijednosti ostvarit će najbolje rezultate.

 **Nije optimalno za:** Nekretnina nije optimalna za investitore koji traže visoke trenutne prinose (4%+) ili brz povrat investicije. Također nije prikladna za one kojima je potrebna visoka likvidnost kapitala ili koji preferiraju pasivne investicije bez potrebe za upravljanjem. Kupci s ograničenim budžetom koji ne mogu pregovarati nižu cijenu trebali bi razmotriti alternativne opcije s boljim omjerom cijene i prinosa.

 **Ključni uvjet:** Ključni uvjet za preporuku kupnje je uspješno pregovaranje cijene na 270.000–280.000 EUR, što bi poboljšalo investicijske pokazatelje na prihvatljivu razinu. Također je važno detaljno verificirati kvalitetu renovacije iz 2021. godine i osigurati da nema skrivenih nedostataka ili potrebe za dodatnim ulaganjima u sljedećih 5 godina. Treći uvjet je jasna strategija najma ili korištenja nekretnine koja odgovara financijskim ciljevima kupca.

Energetski razred

Razred	C
Godišnji trošak energije	1.200 – 1.500 EUR
<p><i>Energetski razred C je prihvatljiv za zgradu iz 2008. godine, ali nije optimalan prema suvremenim standardima. U sljedećih 5–10 godina, EU direktive o energetskoj učinkovitosti zgrada mogu zahtijevati ulaganja u poboljšanje izolacije, zamjenu stolarije ili instalaciju obnovljivih izvora energije. Procjena potrebnih ulaganja za podizanje na razred B je 8.000–12.000 EUR, što bi trebalo uzeti u obzir pri planiranju dugoročne investicije.</i></p>	

Pravni status

Ocjena

ČISTO

Vlasništvo 1/1 bez tereta i ograničenja predstavlja idealan pravni status za kupnju. Preporučuje se standardna provjera zemljišnoknjižnog izvodka, potvrde o plaćenim komunalijama i dopuštenja za renovaciju iz 2021. godine. Potrebno je verificirati da su svi radovi izvedeni prema propisima i da postoji odgovarajuća dokumentacija. Zgrada iz 2008. godine ima riješena sva pravna pitanja, uključujući uporabnu dozvolu i etažiranje. Preporučuje se provjera odluka suvlasnika o eventualnim planiranim investicijama u zgradu koje bi mogle povećati troškove.

Porezne implikacije i oportunitetni trošak

Porez na promet / PDV pri kupnji	Porez na promet nekretnina iznosi 3% od kupoprodajne cijene, što za cijenu od 285.000 EUR predstavlja 8.550 EUR. Ovaj trošak snosi kupac i plaća se prije uknjižbe u zemljišnu knjigu.
Optimalni porezni tretman najma	Za prihode od najma preporučuje se paušalno oporezivanje po stopi od 12% na bruto prihod, što je jednostavnije i često povoljnije od oporezivanja po osnovi dohotka. Za procijenjenu najamninu od 800 EUR mjesečno, godišnji porez bi iznosio približno 1.150 EUR.
Oportunitetni trošak čekanja	712 EUR/mj

Ukupno porezno opterećenje investicije uključuje jednokratni porez na promet od 8.550 EUR i godišnji porez na prihod od najma od približno 1.150 EUR (paušal). Za optimizaciju poreznog opterećenja, preporučuje se konzultacija s poreznim savjetnikom o mogućnostima odbitka troškova održavanja i amortizacije. Oportunitetni trošak od 712 EUR mjesečno predstavlja izgubljeni prihod od alternativnog ulaganja istog kapitala u sigurne instrumente (3% godišnje), što treba uzeti u obzir pri procjeni ukupne isplativosti investicije.

⚠ VAŽNA NAPOMENA — OGRANIČENJA IZVJEŠTAJA

Ovaj izvještaj izrađen je isključivo u informativne i edukativne svrhe te ne predstavlja financijski, pravni, porezni ni investicijski savjet u smislu važećih propisa RH i EU. Ovaj izvještaj ne zamjenjuje procjenu ovlaštenog procjenitelja nekretnina u smislu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) niti se smije koristiti u kreditnim, sudskim, poreznim ili drugim službenim postupcima. Sve projekcije i procjene temeljene su na javno dostupnim tržišnim podacima i analitičkoj procjeni — nisu preuzete iz službenih registara. Stvarni rezultati mogu se značajno razlikovati od prikazanih projekcija. Autor i izdavač ne snose odgovornost za poslovne odluke donijete temeljem ovog dokumenta. Preporučujemo konzultaciju s licenciranim procjeniteljem nekretnina, financijskim savjetnikom, poreznim stručnjakom i odvjetnikom specijaliziranim za pravo nekretnina prije donošenja bilo kakve odluke o kupnji, prodaji ili investiciji.

Pripremio: Supremio Analytics · marketing@supremio-digital.com · www.supremio-digital.com · 16. svibnja 2026.