



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA  
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.**

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

**Broj elaborata:** 1434-01-24

**Naručitelj:** stečajna masa iza Radić promet d.o.o. u stečaju, OIB: 43620511139  
Ante Starčevića 5, 51000 Rijeka

**Vrsta nekretnina:** zemljište

**Lokacija:** zk.č. 1722 k.o. Drenova (odgovara k.č. 823 i k.č. 824 k.o. Drenova)

**Adresa:** -

**Svrha:** kupoprodaja nekretnine

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

U Rijeci, 9. siječnja 2024.

Izradio:

**Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.**

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

## SADRŽAJ ELABORATA

---

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	7
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
	- izračun	
5.	ZAKLJUČAK	15
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	16
7.	PRILOZI	17
	- kopija katastarskog plana	18
	- vlasnički list	19
	- posjedovni list	21
	- identifikacija čestice	22
	- izračun tržišne vrijednosti	23
	- hedonistički indeksni nizovi	26
	- fotodokumentacija	27

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

---



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351  
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

## RJEŠENJE

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

## Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

  
MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



## **2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

---

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo procjena poštene visine najma prema zatečenom stanju na dan pregleda.

**Iznosi koji se navode u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- GUP Grada Rijeke (SN PGŽ 8/14, 3/17, 21/19, 11/20, 14/23), (SN PGŽ 7/07, 14/13)
- UPU gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa 364-04/21-01/2 od 8. svibnja 2023.
- ostali važeći propisi i odredbe

### 3. ZADATAK PROCJENE

---

#### OPĆENITO

Naručitelj je zatražio određivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju na dan očevida i to:

zemljište oznake zk.č. 1722 k.o. Drenova.

Pregled nekretnine na terenu izvršio sam 9. siječnja 2024.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 9. siječnja 2024. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 9. siječnja 2024. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

#### PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna zk.č. 1722 upisana je u ZK ul. br. 3581 k.o. Drenova u površini 695 čhv (2502 m<sup>2</sup>, pri čemu 1 čhv = 3,6 m<sup>2</sup>) kao „pašnjak i oranica“.

Upisani vlasnik predmetne nekretnine jest Radić promet d.o.o. u 1/1 dijelova.

Spomenuta zk.č. 1722 k.o. Drenova odgovara katastarskim česticama k.č. 823 i 824 k.o. Drenova koje su upisane u posjedovni list br. 159.

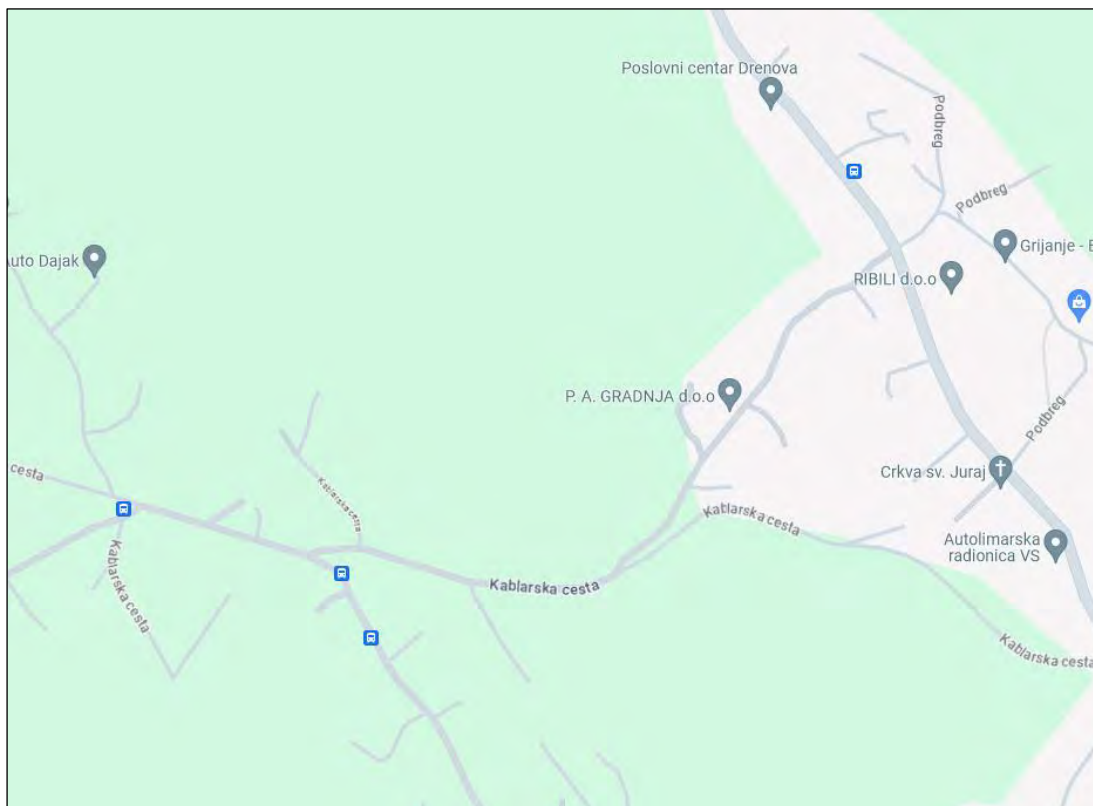
Spomenuti vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.



## 4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### LOKACIJA NEKRETNINE

Čestica je smještena u Rijeci, predio Gornja Drenova, u dijelu koji nije urbaniziran. Nalazi se cca 130 m' sjeveroistočno od obiteljske kuće na adresi Kablarska cesta 26.



slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: [www.google.hr](http://www.google.hr)



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije na preklopu DOF-a i katastarskog operata. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## LEGALNOST NEKRETNINE

Na predmetnoj lokaciji zatečeni kameni suhozidi, kao dio tradicionalnog građevinskog nasljeđa. U preostalom dijelu nisu zatečeni građevinski elementi pa se nekretnina smatra legalnom.

## TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

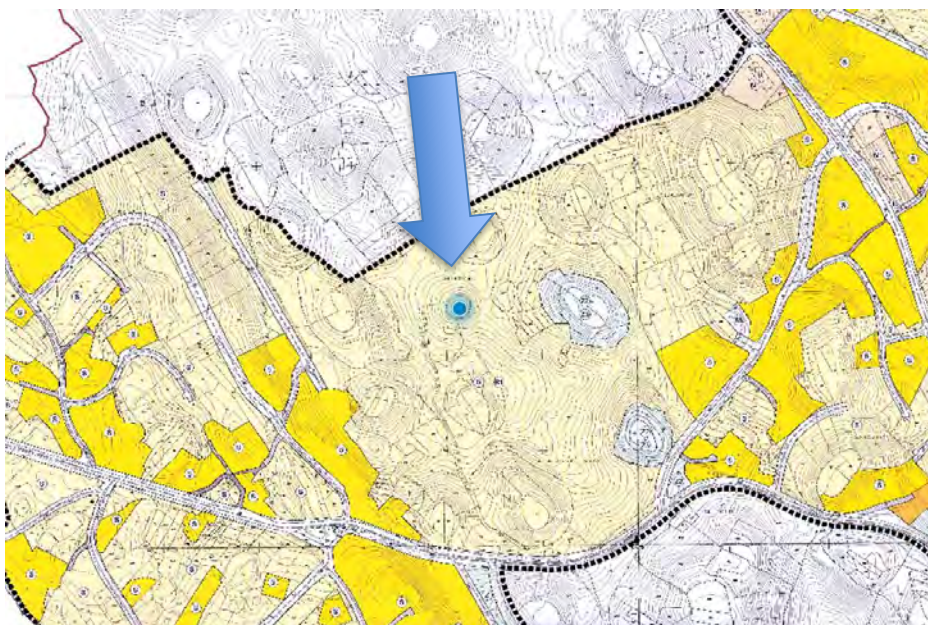
### zk.č. 1722 k.o. Drenova

1.	nekretnina	zemljište u građevinskoj zoni namjene
2.	lokacija/zona	Gornja Drenova, IV. zona Grada Rijeke
3.	kolni prilaz	nije zatečen
4.	pješački prilaz	šumska staza
5.	kategorija zemljišta	III. (nisu donešeni svi potrebni planovi, nije dozvoljena gradnja do daljnjeg), čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
6.	mogućnost građenja	nepoznato, u zoni UPU gradskog područja Gornja Drenova, <b>unutar zone obveze donošenja DPU-a Kablarski Breg</b>
7.	uvjeti	nepoznato do donošenja DPU-a Kablarski Breg
8.	zona namjene, lokacija	unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja (na temelju UPU-a gradskog područja Gornja Drenova, SN PGŽ 21/10)
9.	objekti oko čestice	ne
10.	kontaminacija nekretnine	nije ustanovljeno vizualnim pregledom
11.	atraktivnost lokacije	ne
12.	površina	695 čhv (2502 m <sup>2</sup> )
13.	buka	tolerantno
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	zagađenost zrakom	ne
17.	ostali načini zagađenosti	ne
18.	orijentacija	dobra
19.	kis <sub>max</sub>	0,8 (urbano pravilo 3.16.13.5, GUP Grada Rijeke)
20.	zatečeni građevinski elementi	kameni suhozidi u trošnijem stanju
23.	ostale napomene	-



## PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge 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. Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji predmetna nekretnina nalazi se u obuhvatu UPU-a gradskog područja Gornja Drenova u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (SN PGŽ 21/10):



slika 3: detalj namjene prostora, UPU gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10)

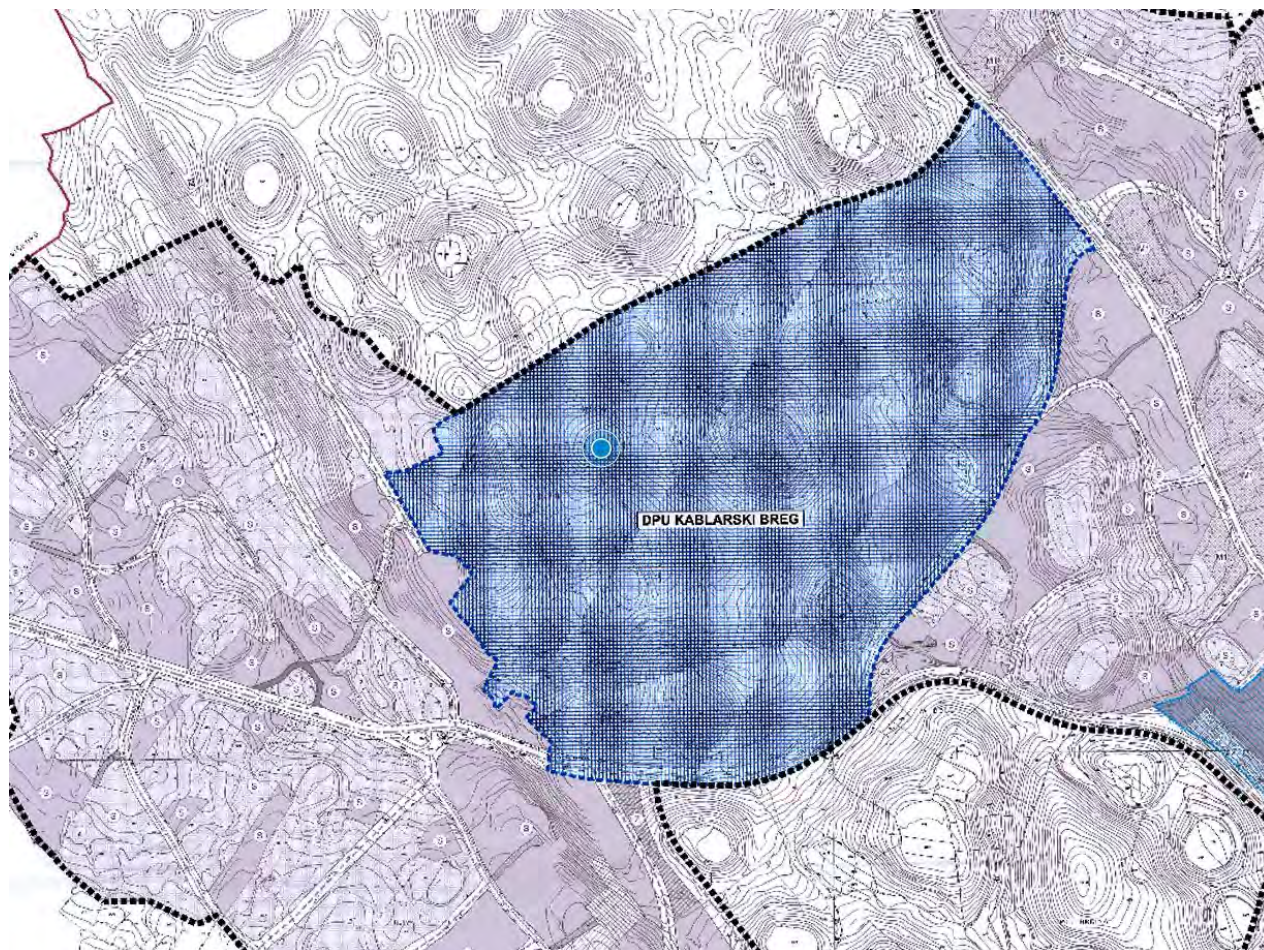
<b>RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA</b> <div> <div>POST</div> <div>PLAN</div> </div> <div> <div>S</div> <div>S</div> </div> <div>STAMBENA NAMJENA</div> <div> <div>M1</div> <div>M1</div> </div> <div>MJEŠOVITA NAMJENA</div> <div> <div>D1</div> <div>D1</div> </div> <div>M1 - pretežito stambena</div> <div> <div>D1</div> <div>D1</div> </div> <div>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</div> <div> <div>K3</div> <div>K3</div> </div> <div>D1 - upravna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D9 - vjerska</div> <div> <div>K3</div> <div>K3</div> </div> <div>GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA</div> <div> <div>R1</div> <div>R1</div> </div> <div>K3 - komunalno-servisna</div> <div> <div>R1</div> <div>R1</div> </div> <div>SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA</div> <div> <div>Z1</div> <div>Z1</div> </div> <div>R1 - sport, R2 - rekreacija</div> <div> <div>Z1</div> <div>Z1</div> </div> <div>JAVNE ZELENE POVRŠINE</div> <div> <div>Z</div> <div>Z</div> </div> <div>Z1 - javni park, Z2 - igralište, Z3 - odmoriste, vrt</div> <div> <div>Z</div> <div>Z</div> </div> <div>ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE</div> <div> <div>TS</div> <div>TS</div> </div> <div>Z - zaštitna zelena površina</div> <div> <div>TS</div> <div>TS</div> </div> <div>TRAFOSTANICA</div> <div> <div>RS</div> <div>RS</div> </div> <div>TS - trafostanica</div> <div> <div>RS</div> <div>RS</div> </div> <div>REDUKCIJSKA STANICA</div> <div> <div>TC</div> <div>TC</div> </div> <div>RS - redukcijna stanica</div> <div> <div>TC</div> <div>TC</div> </div> <div>TELEFONSKA CENTRALA</div>		<b>PROMET</b> <b>CESTOVNI PROMET</b> <div> <div>GLAVNE MJESNE ULICE - GU</div> <div>SABIRNE ULICE - SU</div> <div>OSTALE ULICE - OU</div> <div>GRANICA KORIDORA ULICE</div> <div>KOLNO-PJEŠAČKI PRILAZI - KPJP</div> <div>KOLNO-PRISTUPNI PUT - KPRP</div> <div>PJEŠAČKE POVRŠINE - PP</div> <div>BENZINSKA POSTAJA</div> </div>		Županja: PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA Općina/grad: GRAD RIJEKA Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADSKOG PODRUČJA GORNJA DRENOVA Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA Broj kartografskog prikaza: 1. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000 Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (službeno glasilo): Službene novine Primorsko-goranske županije br. 17/07 Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine Primorsko-goranske županije br. 21/10 Javna rasprava (datum objave): 23. lipnja 2007. (Novi list) Ponovna javna rasprava (datum objave): 23. listopada 2009. god. (SNPGŽ 21/10) Javni uvid održan: od: 02.07.2007. g. do: 02.08.2007. g. Ponovni javni uvid održan: od: 03.11.2009. g. do: 20.11.2009. g. Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Eda Rumora, dipl. ing. arh. Pravna osoba/tijelo koje je uzradio plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. Zagreb, Frane Petića 4 Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan: mr.sc. Ninčević Dusek, dipl.ing.arh. Odgovorni voditelj: do 14.12.2007. Gordana Kovačević, dipl.ing.arh., od 14.12.2007. Lidija Škoc, dipl.ing.arh. Svrhu tim u izradi plana: Dean Vučić, ing.geod., Kristina Banić, dipl.ing.grad., Višnja Gudac, dipl.ing.prom., Robert Damjanović, dipl.ing.grad., Marijan Prus, dipl.iur., Nataša Avakumović, dipl.ing.u.k., Juraj Dusek, dipl.oec. Pečat predstavničkog tijela: Dorotea Pešić-Bukovac Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Pečat nadležnog tijela: (ime, prezime i potpis)
---	--	--	--	--

slika 4-5: legenda i sastavnica UPU-a gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10)



Daljnijim pregledom odluka spomenutog UPU-a gradskog naselja Gornja Drenova utvrđujem kako se predmetna lokacija nalazi unutar zone obuhvata izrade DPU-a Kablarski Breg. Isti do trenutka izrade ovog procjembenog elaborata nije donešen.

U nastavku grafički prikaz spomenutog:



slika 6: detalj područja i dijelova primjene planskih mjera zaštite u prostoru prema UPU gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10)



slika 7-8: legenda i sastavnica UPU-a gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10) – uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

Prema svemu navedenom, razvidno je kako se predmetno zemljište nalazi unutar zone zahvata DPU-a Kablarski Breg koji je potrebno izraditi u skladu s odlukom UPU-a gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10). Spomenuti DPU Kablarski Breg do trenutka izrade ovog procjembenog elaborata nije izrađen i donešen pa se u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) predmetno zemljište okarakterizira kao zemljište III. kategorije.

U odnosu na navedeno, a prema prilogu br. 4 spomenutog Pravilnika odabire se koeficijent umanjenja vrijednosti predmetnog zemljišta u odnosu na prosječnu tržišnu vrijednost zemljišta I. kategorije u visini  $k=0,6$ .

## STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina.

Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.



## 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.



slika 9: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

## Prosječno postignute cijene

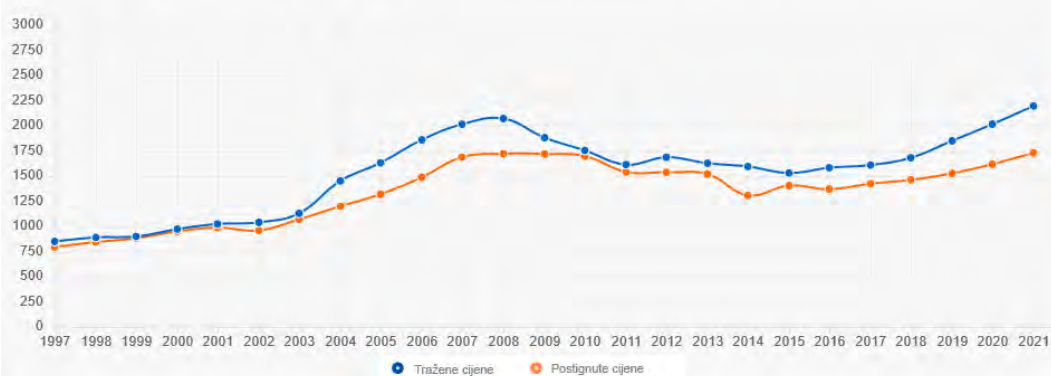
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: grafikon odnosa realiziranih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

## Tražene i postignute cijene

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



slika 11: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi ne obračunavaju se.



## KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih 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. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Ova metoda pogodna je i za određivanje najmova i zakupa nekretnina.

Ova procjena izrađena je na temelju podataka o kupoprodajama zemljišta iz zbirke kupoprodaja sustava eNekretnine nadležnog MGIPU.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše odgovaraju predmetu procjene. Poredbene nekretnine nalaze se u neposrednoj blizini predmeta procjene.

Grubim čišćenjem odbačene su one nekretnine koje imaju neuobičajeno visoku ili nisku cijenu. Nakon toga je izveden odabrani uzorak. Sve odabrane transakcije međuvremenski su izjednačene putem tzv. hedonističkih indeksnih nizova. Zatim je uslijedilo interkvalitativno izjednačavanje u odnosu na koeficijent iskoristivosti građevinskog zemljišta. Potom je uslijedila analiza umanjenja po osnovi kategorije (prilog br. 4 Pravilnika). Na kraju je izvedena statistička obrada i konačni izračun kojim je zadovoljen uvjet da su odabrane minimalno 3 poredbene nekretnine, a da međusobna razlika u obrađenim podacima ulazi u dozvoljeno odstupanje od +/- 30% od prosjeka.

Izračun se u cijelosti prikazuje u prilogu elaborata.

## 5. ZAKLJUČAK

---

zk.č. k.o. vrsta nekretnine oznaka	1722 Drenova zemljište pašnjak i oranica
ukupna površina (m <sup>2</sup> )	2.502,00 (695 čhv)
kategorija	III
procijenjena jedinična tržišna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	43,79
(A) ukupna tržišna vrijednost zemljišta (€)	109.562,58
(B) procijenjena vrijednost građ. elemenata (€)	1.632,00
ukupna trž. vrijednost (A) + (B), (€)	111.194,58
zaokružena tržišna vrijednost (€)	<b>111.000,00</b> (836.329,50 kn*)

\* fiksni tečaj konverzije 1€=7,53450 kn

Navedeni iznosi u procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 9. siječnja 2024.

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.  
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

---

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu navedenu u uvodnom dijelu elaborata. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.  
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

## 7. PRILOZI

---

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- identifikacija čestice
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



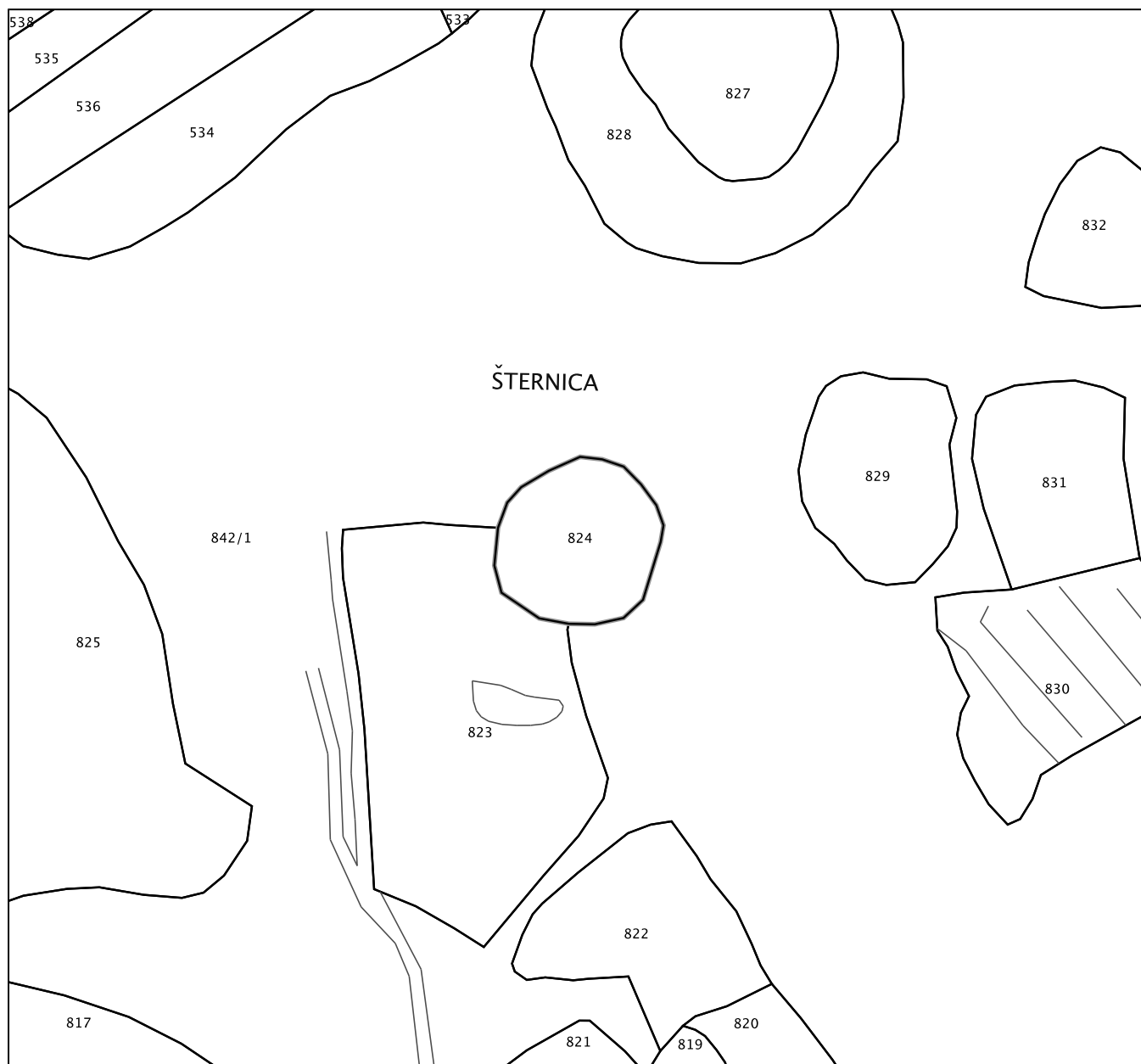
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DRENOVA  
k.č.br.: 824

Stanje na dan: 09.01.2024.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 09.01.2024. 20:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324523, DRENOVA

Broj ZK uložka: 3581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25829/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1722	PAŠNJAK I ORANICA		695		Pripis iz uložka 1875
		UKUPNO:		695		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RADIĆ PROMET D. O. O. , RIJEKA, ŠKURINJSKA CESTA 1		
2.1	Zaprimljeno 10.05.2010. broj Z-7696/10  Na temelju ovog naredbe od 7. svibnja 2010. posl.broj Ovr-1842/10. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A.	
2.2	Zaprimljeno 26.10.2010. broj Z-16819/10  Na temelju pravomoćnog rješenja o ovrsi posl. broj Ovr-1842/10 Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-1842/10, od 19. listopada 2010.g., zabilježuje se ovrha, procjenom vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-16885/10  Na temelju ovog sudne naredbe posl .br .Ovr- 3695/10 od 27. listopada 2010. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A.	
4.1	Zaprimljeno 10.12.2010. broj Z-19453/10  Na temelju ovog sudnog rješenja o ovrsi posl. broj OVR-3695/10 od 12. studenog 2010. .g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja ( Istarska kreditna banka Umag ) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
1.6	Zaprimljeno 27.09.2023.g. pod brojem Z-25829/2023  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-6032017-83 27.09.2023, prodaje nekretnine u A.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 06.05.2008. broj Z-7365/08  Na temelju ugovora o kreditu br. 9601000210 od 05.05.2008.g., na nekretnine upisane u A, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 620.000,00 Kn, uvećano za eventualne kamate, troškove i naknade, za korist: <b>ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D. UMAG, E. MILOŠA 1</b>	620.000,00 KN	
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 22.01.2009. broj Z-938/09  Na temelju Ugovora o kreditu od 02. siječnja 2009., solemniziran pod posl. br. OV-183/09, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, u iznosu od 620.000,00 kuna, plativo po prodajnom tečaju IKB Umag na dan dospijeca, sa redovnom kamatom od 8,50 % godišnje, promjenjiva, naknada i ostale eventualne troškove, za korist: <b>ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>	620.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.01.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.01.2024. 20:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRENOVA (Mbr. 324523)

Posjedovni list: 159

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČRNJAR GABRIJEL, SIN IGNACIJA, RIJEKA-DIO, DRENOVSKI PUT 38	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		594	NJIVICA	712	13		
			PAŠNJAK	712			
		595	NJIVICA	2667	13		
			ŠUMA	2667			
		596	DOLCI	129	13		
			ŠUMA	129			
		617	ZAD DRAGOM	1702	15		
			ŠUMA	1702			
		757	DOLAC	165	15		
			PAŠNJAK	165			
		758	DOLAC	449	15		
			ORANICA	449			
		823	ŠTERNICA	1893	15		
			ŠUMA	1893			
		824	ŠTERNICA	539	15		
			ŠUMA	539			
Ukupna površina katastarskih čestica				8256			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
Odjel za katastar nekretnina  
p.p. 267  
Riva 10, Rijeka

Klasa : 936-02/08-04/00001  
Ur.br : 541-14-2/...-08-... 1189  
U Rijeci, 11. 04. 2008. godine

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina, temeljem članka 51. i 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) i članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91), povodom zahtjeva \_\_\_\_\_ izdaje

### UVJERENJE

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

KATASTARSKO STANJE			ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		
Kat. općina	K.č.	d.l.	Kat. općina	K.č.	d.l.
DRENOVA	823	15	DRENOVA	1722	66
	824				

Prema članku 172. st. 2. Zakona o općem upravnom postupku ((NN 53/91), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od \_\_\_\_\_ kuna u državnim bilježima prema t.br. 1.i.4. Zakona o upravnim pristojbama ( NN 8/96, 77/96, 131/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00 ).

Uspoređivanje izvršio:

\*\*\* 12/28/07 \*\*\* \\PURI-DC-02\RIVA10\ŠALTER\2008\0-00-08\OBRASCI.DOC\POVR  
ID-MALA2008.DOC



zk.č. 1722 k.o. Drenova

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE															
- zemljište u ukupnoj površini od	695	čhv =	2.502,00	m2	(1	čhv =	3,6	m2)							
- ZK ul. br.			3581	k.o. Drenova											
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:			pašnjak i oranica												
- prostorno-planske karakteristike na dan vrednovanja prema: UPU gradskog područja Gornja Drenova (SN PGŽ 21/10)															
- zemljište se nalazi u zoni namjene:			građevinsko područje												
- kategorija zemljišta:			III. (u zoni obuhvata obveze donošenja DPU-a Kablarski breg)												
- kis:			0,8												
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	170,86		(2023Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)												

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najslićnijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju podataka iz baze eNekretnine

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1644803	Drenova	2.172,00	130.000,00	59,85	2021Q3	Drenova-stamb.	138,18	170,86	Drenova	1710/1	2.07.2021.	I	0,8	s
2	1630094	Drenova	62,00	2.359,55	38,06	2021Q3	Drenova-stamb.	138,18	170,86	Drenova	1710/2	2.07.2021.	II	0,8	s
3	1512663	Drenova	985,00	50.000,00	50,76	2021Q2	Drenova-stamb.	134,34	170,86	Drenova	2122/2	5.06.2021.	I	0,8	s
4	1689785	Drenova	36,00	2.047,95	56,89	2021Q2	Drenova-stamb.	134,34	170,86	Drenova	1873/4	29.04.2021.	I	0,8	s
5	1487382	Drenova	96,00	5.498,51	57,28	2020Q4	Drenova-stamb.	127,61	170,86	Drenova	1642/2	9.10.2020.	I	0,8	s
6	1351372	Drenova	35,00	1.985,83	56,74	2020Q1	Drenova-stamb.	125,39	170,86	Drenova	1651/4	18.03.2020.	I	0,8	s
7	1284369	Drenova	1.075,40	40.000,00	37,20	2020Q1	Drenova-stamb.	125,39	170,86	Drenova	1096	25.01.2020.	I	0,8	s

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.  
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.  
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoji transakcija koju valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene - transakcija br. 2 i 7



ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1644803	I	2.172,00	130.000,00	59,85	2021Q3	1710/1	138,18	170,86	1,24	74,01
3	1512663	I	985,00	50.000,00	50,76	2021Q2	2122/2	134,34	170,86	1,27	64,56
4	1689785	I	36,00	2.047,95	56,89	2021Q2	1873/4	134,34	170,86	1,27	72,35
5	1487382	I	96,00	5.498,51	57,28	2020Q4	1642/2	127,61	170,86	1,34	76,69
6	1351372	I	35,00	1.985,83	56,74	2020Q1	1651/4	125,39	170,86	1,36	77,31

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta	procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	1644803	I	2.172,00	1710/1	Drenova	59,85	74,01	0,8	0,8	1,00	III		0,60	44,40
3	1512663	I	985,00	2122/2	Drenova	50,76	64,56	0,8	0,8	1,00	III		0,60	38,74
4	1689785	I	36,00	1873/4	Drenova	56,89	72,35	0,8	0,8	1,00	III		0,60	43,41
5	1487382	I	96,00	1642/2	Drenova	57,28	76,69	0,8	0,8	1,00	III		0,60	46,01
6	1351372	I	35,00	1651/4	Drenova	56,74	77,31	0,8	0,8	1,00	III		0,60	46,39

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1644803	2.172,00	1710/1	Drenova	59,85	74,01	44,40	1,40
3	1512663	985,00	2122/2	Drenova	50,76	64,56	38,74	-11,54
4	1689785	36,00	1873/4	Drenova	56,89	72,35	43,41	-0,87
5	1487382	96,00	1642/2	Drenova	57,28	76,69	46,01	5,07
6	1351372	35,00	1651/4	Drenova	56,74	77,31	46,39	5,93
prosjeak:							43,79	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 43,79 €/m2

Zatečeni građevinski elementi na predmetnoj čestici:

- kameni suhozidi u trošnijem stanju:  
85 m' x 0,4m' x 1,20m' x 80 €/m3 x amortizacija 50% = 1.632,00 €

**Tržišna vrijednost čestice:**

površina nekretnine: 2.502,00 m<sup>2</sup>  
jedinična procjenjena vrijednost: 43,79 €/m<sup>2</sup>


tržišna vrijednost zemljišta (€) 109.562,58

tržišna vrijednost građevinskih radova (€) 1.632,00

**SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):** 111.194,58 zaokruženo: **111.000,00 €**

Predmetni iznos u valuti HRK: **836.329,50 kn** (fiksni tečaj konverzije: 1€ = 7,53450 kn)

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>****HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78



## FOTODOKUMENTACIJA

