

---

**ZLATAN ZOLIĆ, dipl.ing. građ, OIB: 24739349629**  
**stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina**  
Janka Polić Kamova 69, 51000 Rijeka  
mob: ++385 91 518-0314  
e-mail: zlatan.zolic@gmail.com  
Broj: 4 Su-138/2022

---

**Broj elaborata:** 19-2026

**Naručitelj:** stečajna masa iza MD-ADRIA d.o.o. „u stečaju“, OIB: 29385768885  
Ciottina 20, 51000 Rijeka

**Vrsta nekretnine:** građevinsko zemljište

**Lokacija:** zk.č. 76/11, k.o. Zamet, što odgovara katastarskoj čestici  
k.č. 428/13 k.o. Srdoči

**Adresa:** -

**Svrha procjene:** kupoprodaja nekretnine

## PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



U Rijeci, 23. lipnja 2026.

Izradio:  
**Zlatan Zolić, dipl.ing. građ.**  
stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i  
procjene vrijednosti nekretnina



## SADRŽAJ ELABORATA

---

1.	OPĆA DOKUMENTACIJA	3
	- izvod iz glavne knjige sudskog registra pri trgovačkom sudu	
	- rješenje o imenovanju sudskog vještaka	
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
	- raspoloživa dokumentacija	
	- korišteni zakoni, propisi, stručna literatura	
	- dodatno pribavljena dokumentacija pri izradi elaborata	
3.	UVOD	6
	- zadatak vještačenja	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
	- geolokacija	
	- legalnost nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	9
	- općenito	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- tehničke karakteristike	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni i vodni doprinos	
	- odabir vrste metodologije za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	16
6.	IZJAVA	17
7.	PRILOZI	18
	- vlasnički list	19
	- posjedovni list	23
	- izvod iz katastarskog plana	24
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnina	25
	- indeks cijena stambenih nekretnina	27
	- fotodokumentacija	28

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-138/2022  
Rijeka, 13. prosinca 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci dr. sc. Vlado Skorup, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ 28/2013., 33/2015., 82/2015., 82/2016., 67/2018., 126/2019., 130/2020., 21/2022., 60/2022.) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/2014., 123/2015., 29/2016., 61/2019.), donosi

## RJEŠENJE

ZLATAN ZOLIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Janka Polića Kamova 69, OIB: 24739349629, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

1. Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zlatan Zolić radi imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

2. Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da je Zlatan Zolić hrvatski državljanin, da posjeduje potrebnu stručnu spremu te da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja. U postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz članka 49. stavak 1a, Zakona o državnim službenicima te da isti nije pravomoćno osuđen zbog kaznenog djela koje ga čini nedostojnim za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, dok traju pravne posljedice i osude te da mu nije izrečena zabrana bavljenja zanimanjem u vrijeme kada traži navedeno imenovanje.

3. Prije odlučivanja o zahtjevu, imenovani je sukladno članku 5a. stavak 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja te je obavio stručnu obuku u jednoj od strukovnih udruga stalnih sudskih vještaka. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

4. Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene struke, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda:  
dr. sc. Vlado Skorup

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Zlatanu Zolić iz Rijeke, Janka Polića Kamova 69 (e-mail: zlatan.zolic@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

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

### **RASPOLOŽIVA DOKUMENTACIJA**

Prilikom izračuna vrijednosti služio sam se dokumentacijom iz spisa, te rezultatima mjerenja dobivenim *in situ*.

Svi navedeni iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV ili neke druge poreze.

### **KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI, STRUČNA LITERATURA I DR.**

Nalaz je izrađen, između ostalog, i korištenjem slijedeće regulative i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Zakon o gradnji (NN 155/25),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20),
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84),
- HRN ISO 9836:2011 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada,
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada,
- podaci o vrijednosti cijene građenja iz biltena "Standardna kalkulacija", Institut Građevinarstva Hrvatske, 2024/XII,
- Ž. Uhlir, B. Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ Zagreb 2016,
- ID GUP Grada Rijeke (SN PGŽ 07/07, 14/13, SN GR 08/14, 03/17, 21/19, 11/20 i 14/23)
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u Hrvatskoj, MPUGDI, 2023., klasa 364-04/21-01/2
- ostali važeći propisi i odredbe

### **DODATNO PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA PRI IZRADI ELABORATA**

- prostorno-planska dokumentacija
- ortofotogrametrijski snimak
- vlasnički list
- posjedovni list
- izvod iz katastarskog plana

### 3. UVOD

#### ZADATAK VJEŠTAČENJA

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

- zk.č. 76/11 k.o. Zamet, zk.ul. 5644 u površini od 175,00 m<sup>2</sup>

Pregled je izvršen na terenu dana 2. lipnja 2026. godine. U sklopu navedenog, izvršeno je utvrđivanje zatečenog stanja s premjeravanjem, fotografiranjem, dokumentiranjem i uspoređivanjem zatečenog stanja s dostupnom tehničkom dokumentacijom, te ostale potrebne radnje.

Datum vrednovanja predmetnih nekretnina: 23. lipnja 2026. godine.  
Datum kakvoće predmetnih nekretnina: 2. lipnja 2026. godine.

#### PODACI O VLASNIŠTVU

##### ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE:

k.č.	k.o.	ZK ul.	opis	P (m <sup>2</sup> )	suvlasnik	udio
76/11	Zamet	5644	šuma	175,00	„MD-ADRIA d.o.o. u stečaju“	4/20

##### KATASTARSKO STANJE:

k.č.	k.o.	p.l.	opis	P (m <sup>2</sup> )	posjednik	udio
428/13	Srdoči	2543	put	175,00	prema upisu u posjedovni list	

Vlasnički i posjedovni list u prilogu elaborata.

## GEOLOKACIJA

Predmetna čestica se nalazi na području grada Rijeke, Plješivička ulica. Predmetna čestica je u naravi put, dijelom asfaltiran, dijelom makadam.



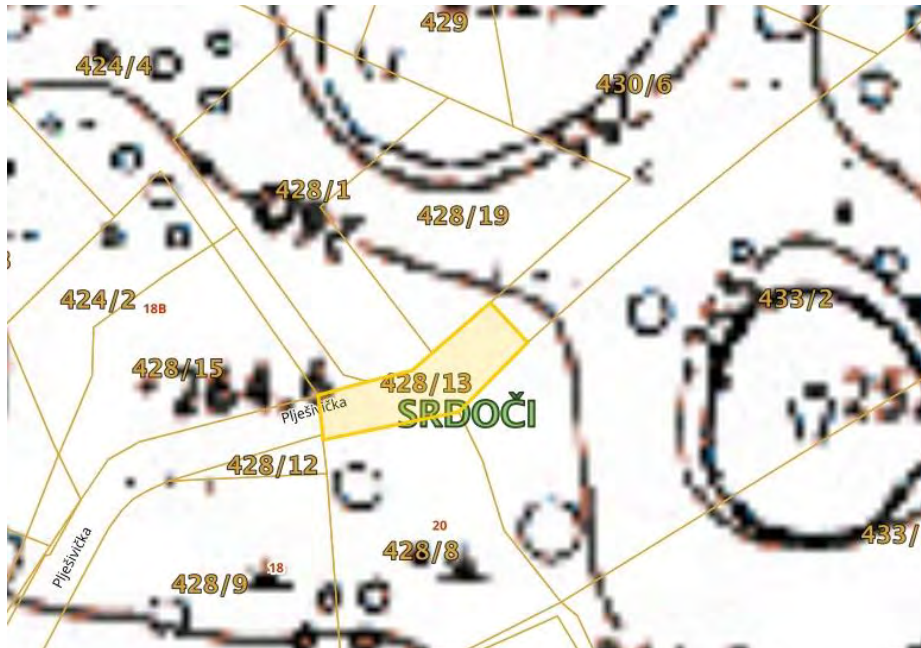
slika 1: prikaz lokacije predmetne čestice. Izvor: [www.google.hr](http://www.google.hr)



slika 2: ortofoto prikaz predmetne čestice. Izvor: [oss.uredjenazemlja.hr](http://oss.uredjenazemlja.hr)

## LEGALNOST NEKRETNINE

Legalan status.



slika 3: dio HOK5 karte s prikazom predmetne čestice. Izvor: katastar.hr



slika 4: ortofoto stanje na 1968. godinu predmetne čestice. Izvor: katastar.hr

## 4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE

### 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 i maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu sukladno uvjetima PP obzirom na zatečene okolnosti.

Prema GUP Grada Rijeke, izmjene i dopune (SN PGŽ 07/07, 14/13, SN GR 08/14, 03/17, 21/19, 37540, 14/23), predmetna nekretnina nalazi se u zoni stambene namjene (S).



slika 5: detalj ID GUP Grada Rijeke (SN PGŽ 07/07, 14/13, SN GR 08/14, 03/17, 21/19, 11/20 i 14/23)

LEGENDA

GRANICE

- \*\*\*\*\* OBLIHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
- ZAŠTIĆENO OBLASNO PODRUČJE MORA
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVIŽENE NAMJENE (PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE SL.N. PG 31/03.)

NAMJENA POVRŠINA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE SL.N. PG 31/03.)

(S) STAMBENA NAMJENA

MJEŠOVITA NAMJENA

(M1) PRETEŽITO STAMBENA

(M2) PRETEŽITO POSLOVNA

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

(D1) UPRAVNA I PRAVOSUDNA

(D2) SOCIJALNA

(D3) ZDRAVSTVENA

(D4) PREDŠKOLSKA

(D5) ŠKOLSKA

(D6) SREDNJE ŠKOLE

(D7) VISOKO UČILIŠTE

(D8) KULTURA

(D9) VJERSKA

GOSPODARSKA NAMJENA

(K1) POSLOVNA-PRETEŽITO USLUŽNA

(K2) POSLOVNA-PRETEŽITO TRGOVAČKA

(K3) POSLOVNA-KOMUNALNO SERVISNA

(T1) UGOSTITELJSKO TURISTIČKA-HOTEL

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

(R1) SPORT

(R2) REKREACIJA

JAVNE ZELENE POVRŠINE

(Z1) JAVNI PARK

(Z2) IGRALIŠTE

(Z3) ODMORNIŠTE,VRT

ZELENE POVRŠINE

(Z) ZAŠTIĆENE ZELENE POVRŠINE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVIŽENE NAMJENE (PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE SL.N. PG 31/03.)

GOSPODARSKA NAMJENA

(I1) PROIZVODNA-PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

(I2) PROIZVODNA-PRETEŽITO ZANATSKA

(I3) PROIZVODNA-PRODODGRADILIŠTE

(I4) PROIZVODNA-TEHNOLOŠKO POSLOVNA

(K1) POSLOVNA-PRETEŽITO USLUŽNA

(K2) POSLOVNA-PRETEŽITO TRGOVAČKA

(K3) POSLOVNA-KOMUNALNO SERVISNA

(T1) UGOSTITELJSKO TURISTIČKA-HOTEL

(LN) LUKA NAUČITOKO TURIZMA

(LR) KUPARSKA LUKA

(L) LUKA U FUNKCIJI BRODOPROJEKTA

(U) PRISTANIŠTE ZA KRUIZERE

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

(R1) SPORT

(R2) REKREACIJA

(R3) KUPALIŠTE

(LS) SPORTSKA LUKA

(+) ZONA ZA HIDROAVIIONE

POLOPRIVREDNO TLO I ŠUME

(P2) VRLJEDNO ORBADIOVO TLO

(Š1) GOSPODARSKA ŠUMA

(Š2) ZAŠTIĆENA ŠUMA

(PS) OSTALO POLUPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMENKO ZEMLJIŠTE

VIDNE POVRŠINE

(V) KUĆEČINA

(VR) RETENCIJA

(AH) AKUMULACIJA HE

(IS) POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - DRŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

(R) REZERVNA LOKACIJA ČIPOVA

(G) GRADJE

Županija: Grad:	Primorsko - Goranska Županija Rijeka
Naziv prostornog plana:	 <b>GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE</b>  IZMJENE I DOPUNE
Naziv kartografskog prikaza:	<b>KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA</b>
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza/sekcija:	1:5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Rijeka" broj 07/21 i 07/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Rijeka" broj 14/23
Javna rasprava (datum objave): .Novi list 28.05.2023. .www.rjeka.hr 25.05.2023. .www.mgipu.hr 25.05.2023.	Javni uvid održan: od 06.06.2023. godine do 05.07.2023. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Eda Rumora, dipl.ing. arh.
Suglasnost na plan Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne Novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23): KLASA: 350-02/23-15/1, URBROJ: 531-08-1-1-23-2 od 18. rujna 2023.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan:  <b>urbanistički studio rijeka</b> d.o.o. PROSTORNI I URBANISTIČKI PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE I ZAŠTIĆA OKOLISA R.I.J.E.K.A., strosmayerova 3, tel: 051/374 007, e-mail: info@urb-studio.eu	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba:  Tatjana Rakovac, dipl.ing. arh.
Odgovorni voditelj izrade nacrtia prijedloga plana: Tatjana Rakovac, dipl. ing. arh. 	
Stručni tim u izradi plana: 1. Tatjana Rakovac, dipl.ing. arh. 3. Mara Kučan, dipl.ing. arh. 2. Ana Brusić Batistić, mag. inž. arh. 4. Leon Rus, dipl. inž. arh. urb.	
Pečat Gradskog vijeća Grada Rijeka: 	Predsjednica Gradskog vijeća Grada Rijeka:  Ana Trešić
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela: 

slika 6, 7: legenda i sastavnica ID GUP Grada Rijeka (SN PGŽ 07/07, 14/13, SN GR 08/14, 03/17, 21/19, 11/20 i 14/23)

## TEHNIČKE KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

### zk.č. 76/11 k.o. Zamet

#### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – stambena namjena (S)

1.	građevina/objekt	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zona	zk.č. 76/11 k.o. Zamet, što odgovara k.č. 428/13 k.o. Srdoči
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	prema GUP GR, ID
6.	mogućnost građenja	prema GUP GR, ID
7.	uvjeti	prema GUP GR, ID
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	ravno
11.	površinski sloj	asfaltni zastor i makadam
12.	atraktivnost	prosječno
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	pristup cestom	ne
19.	pristup nogostupom	ne
20.	izgradivost	prema GUP GR, ID
21.	veličina (m <sup>2</sup> )	175,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	unutar naselja
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetno zemljište pripada II. kategoriji zemljišta sukladno čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

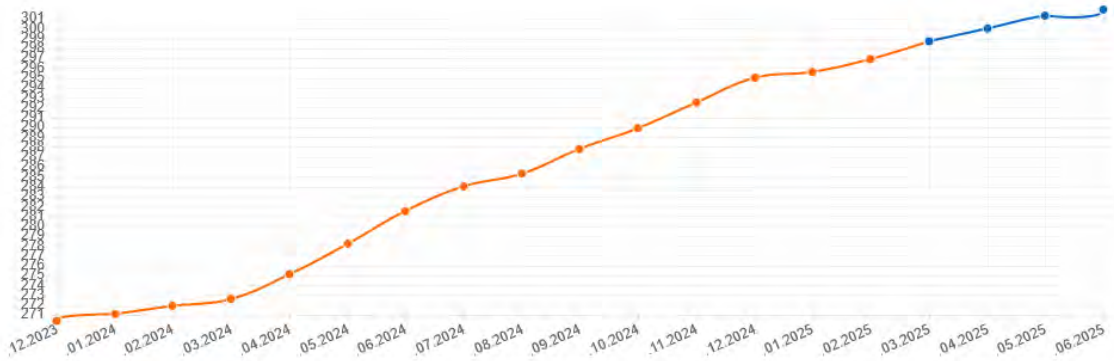
Na predmetnoj čestici u trenutku očevida nisu zatečene kontaminacije ili djelovanja nekih drugih negativnih izvora koji bi utjecali na procjenu iste.

## STANJE NA TRŽIŠTU

Najnovija analiza tržišta nekretnina u Hrvatskoj, koju je napravio Ekonomski institut u Zagrebu, pokazala je da cijene nekretnina nastavljaju rasti, iako je u 2025. broj kupoprodaja u padu za 21,7 posto u odnosu na 2024. godinu. Najskuplje nekretnine su na obali, u gradu Zagrebu, te u njegovoj okolici i u većim gradovima. Obiteljske kuće su iznimka jer su kod obiteljskih kuća cijene na međugodišnjoj razini pale za 3,5 posto, pokazala je spomenuta analiza. Najviše se nekretninama trguje u pet velikih gradova: po broju kupoprodaja prednjači Zagreb, slijedi Zadar i Rijeka, pa Osijek i Split. Medijalna cijena stana ili apartmana po m<sup>2</sup> u Hrvatskoj u 2024. godini iznosila je 2.325 €, što u odnosu na godinu ranije čini rast od 14,7 posto. Medijalna cijena stana ili apartmana u 2025. godini iznosila je 2.587 € po m<sup>2</sup>, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja rast od 11,3 posto. Najviša medijalna cijena stana ili apartmana 2025. godine zabilježena je u Splitu, u visini od 4.068 € po m<sup>2</sup>. S medijalnom cijenom iznad 3.500 € po m<sup>2</sup> slijede Dubrovnik (3.921 €), Opatija (3.830 €), Lovran (3.615 €), Malinska-Dubašnica (3.587 €), Umag (3.552 €), Punat (3.539 €) i Baška (3.523 €). U kontinentalnim područjima zabilježene su niže medijalne cijene, pri čemu je najniža medijalna cijena po m<sup>2</sup> zabilježena u Vrbovskom (715 €) i Ogulinu (745 €). Na tržištu nekretnina u 2025. godini ostvareno je 88.395 kupoprodaja, što u odnosu na godinu prije predstavlja pad od 21,7 posto. Usporedbe radi, i u 2024. ostvaren je međugodišnji pad od 9,7 posto, a u 2023. zabilježen je rast broja kupoprodaja od 0,2 posto. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina 2025. godini iznosila je 7.675,2 milijuna €, što u odnosu na 2024. godinu predstavlja smanjenje od 16,8 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2024. godini iznosila je 86.828 €, dok je godinu dana ranije iznosila 81.714 €. Gledano u odnosu na ostvareni BDP, kupoprodajne transakcije nekretnina činile su 8,3 posto BDP-a 2025. godine, a taj je udio 2024. iznosio 11 posto. Gledano po vrijednosti nekretnina, gotovo polovica svih kupoprodaja odnosi se na stanove, nakon kojih slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće. Najveći broj kupoprodaja u 2024. i 2025. godini, s obzirom na broj transakcija, odnosio se na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, slijede kupoprodaje stanova i apartmana te građevinskog zemljišta. U najmu prednjače Rijeka i Pula Na razini 20 županija u 2025. godini evidentirano je ukupno 32.442 ugovora o najmu i 36.845 ugovora o zakupu. Najveći dio ugovora o najmu prošle godine zabilježen je u Istarskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Zagrebačkoj županiji. Iste godine, u 24 velika grada zabilježeno je ukupno 38.703 ugovora o najmu i 18.899 ugovora o zakupu. U Gradu Zagrebu u 2025. godini evidentirano je ukupno 30.972 ugovora o najmu i 8.520 ugovora o zakupu. Kada je riječ o velikim gradovima, ističu se Rijeka s 5.062 ugovora o najmu, Pula s 4.679 ugovora, Split s 4.555 ugovora i Zadar s 3.375 ugovora. Istovremeno, najviše ugovora o zakupu ostvareno je u Osječko-baranjskoj županiji, 4.337 ugovora, odnosno 12 posto, te u Splitsko-dalmatinskoj županiji, u kojoj je zabilježeno 3.688, odnosno 10 posto ugovora o zakupu ostvarenih u svim županijama. Gledano po velikim gradovima, najveći broj ugovora o zakupu zabilježen je u velikim gradovima poput Splita (3.074) i Rijeke (1.671). Najviša medijalna mjesečna cijena najma stana ili apartmana u eurima po m<sup>2</sup> u 2025. godini postignuta je u Gradu Zagrebu (12,8 €/m<sup>2</sup>), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (12,2 €/m<sup>2</sup>) i Splitsko-dalmatinskoj od (12,1 €/m<sup>2</sup>). Najnižu medijalnu mjesečnu cijenu bilježe Gospić (5,1 €/m<sup>2</sup>) i Čakovec (6,5 €/m<sup>2</sup>). Na razini Europske unije i Republike Hrvatske postoje standardi prema kojima troškovi stanovanja ne bi smjeli prelaziti 30 posto mjesečnih primanja. Ako ih prelaze, stanovanje se više ne smatra prihvatljivim, što je slučaj za velik dio obalnog područja i većih gradova u Hrvatskoj. Najmanja prihvatljivost stana ili apartmana u 2024. i 2025. godini zabilježena je u priobalnom dijelu zemlje. Čak 28 jedinica lokalne samouprave ima vrijednost indeksa prihvatljivosti veći od 30 posto.

## BN Index

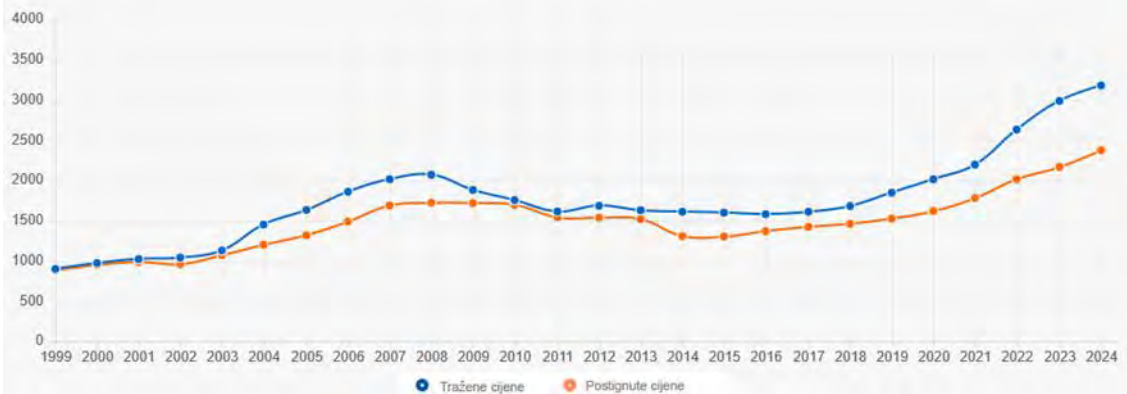
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

## Tražene i postignute cijene

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



slika 9: grafikon odnosa realiziranih 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: prikaz prosječno postignutih cijena 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> tlocrtno 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, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). 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 doprinos se obračunava, dok se vodni doprinos ne obračunava temeljem izmjena i dopuna Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24).

## ODABIR VRSTE METODOLOGIJE ZA ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom 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 visine najma ili zakupa nekretnine, ako s usporednim nekretninama ima dovoljno podudarnosti (npr. vrsta nekretnine, namjena, lokacija i sl.).

Iz sustava eNekretnine su odabrane i komparirane kupoprodajne transakcije zemljišta na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

#### **Sve odabrane poredbene nekretnine su evaluirane u sustavu eNekretnine.**

Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena zemljišta. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne transakcije.

## 5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnine bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procjenjeni rezultat je dolje naveden:

zk.č. k.o. legalnost	<b>76/11 Zamet legalno</b>
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	175,00
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	144,68
ukupna procjenjena tržišna vrijednost (€)	25.319,00
<b>zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (€)</b>	<b>25.300,00</b>

Napomena:

- Navedeni iznosi koji se odnose na vrijednost zemljišta ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 23. lipnja 2026.

Zlatan Zolić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i  
procjene vrijednosti nekretnina



## 6. IZJAVA

---

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koji su zatraženi od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiraju se kao poslovna tajna te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. 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 poštovano je načelo neovisnosti, nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.
5. Vrijednost izvršene usluge 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. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
9. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Zlatan Zolić, dipl.ing. građ.  
stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i  
procjene vrijednosti nekretnina



## 7. PRILOZI

---

- vlasnički list
- posjedovni list
- izvod iz katastarskog plana
- izračun tržišne vrijednosti
- indeks cijena stambenih nekretnina
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 27.04.2026. 11:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uložka: 5644

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9838/2026

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	76/11	- ŠUMA			175 175	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>175</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 4/20 MD - ADRIA D. O. O. "U STEČAJU", OIB: 01509028280, GORNJI SROKI 82B, 51216 VIŠKOVO, HRVATSKA	
8.2	Zaprimljeno 17.04.2026.g. pod brojem Z-9838/2026  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. ST-146/2026 17.04.2026, zabilježuje se postupak naknadne diobe Stečajna masa iza MD - ADRIA d.o.o. Viškovo, OIB: 01509028280, Gornji Sroki 82b, Viškovo 51216.	na 8 (1.1)
9.	Suvlasnički dio: 1/20 SARŠON JASNA, OIB: 35760108066, RIJEKA, VLADIVOJA I MILIVOJA LENCA 83	
10.	Suvlasnički dio: 1/20 TOMASOVIĆ MARINA, OIB: 60515416115, OPRIĆ, PUT D.TOMINIĆA 2	
12.	Suvlasnički dio: 1/20 VALENTIĆ FILIP, OIB: 27867243255, RIJEKA, ANTE KOVAČIĆA 22	
13.	Suvlasnički dio: 1/20 VALENTIĆ IGOR, OIB: 61118841876, ANTE KOVAČIĆA 22, 51000 RIJEKA	
14.	Suvlasnički dio: 1/40 FRANČULA PAOLO, OIB: 58354575590, ULICA KATALINIĆA JERETOVA - VIA RIKARD KATALINIĆ JERETOV 14, PULA 52100 PULA (POLA)	
15.	Suvlasnički dio: 1/40 FRANČULA ISABELLA, OIB: 51207838394, DIVKOVIĆEVA ULICA - VIA MATIJA DIVKOVIĆ 8B, PULA 52100 PULA (POLA)	
16.	Suvlasnički dio: 1/20 SOVULJ LJILJANA, OIB: 13063267642, VUKOVARSKA ULICA 6D, 23000 ZADAR	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
17.	Suvlasnički dio: 1/20 PEŠA NENAD, OIB: 66481569647, GAJ IV 7, ZATON 23232 NIN	
18.	Suvlasnički dio: 1/10 ZRINŠČAK VESNA, OIB: 08819417331, RUBEŠI 88, 51215 KASTAV	
19.	Suvlasnički dio: 1/10 BENKO NEVENKA, OIB: 27574293853, ULICA BERMAČ 2, 51211 MATULJI, HRVATSKA	
20.	Suvlasnički dio: 1/4 ŠTEFAN BRANKO, OIB: 41742910917, BEZJAKI 3A, MARINIĆI 51216 VIŠKOVO	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 11 (12/20) 1.1 Zaprmljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14  Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist: <b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b> <b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b>		
2.	Na suvlasnički dio: 14 (1/40) 2.1 Zaprmljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022  Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014  Zaprmljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14  Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist: <b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b> <b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b>		
3.	Na suvlasnički dio: 15 (1/40) 3.1 Zaprmljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022  Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014  Zaprmljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14  Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist: <b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b> <b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b>		
4.	Na suvlasnički dio: 16 (1/20)		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014</p> <p>Zaprimljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14</p> <p>Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist:</p> <p><b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b></p> <p><b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b></p>		
<b>5. Na suvlasnički dio: 17 (1/20)</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014</p> <p>Zaprimljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14</p> <p>Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist:</p> <p><b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b></p> <p><b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b></p>		
<b>6. Na suvlasnički dio: 18 (1/10)</b>			
6.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014</p> <p>Zaprimljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14</p> <p>Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist:</p> <p><b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b></p> <p><b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b></p>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 19 (1/10)</b>			
7.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014</p> <p>Zaprimljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14</p> <p>Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist:</p> <p><b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b></p> <p><b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b></p>		
<b>8. Na suvlasnički dio: 20 (1/4)</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2022.g. pod brojem Z-5355/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-12335/2014</p> <p>Zaprimljeno 13.10.2014. broj Z-12335/14</p> <p>Na temelju ugovora o draovanju nekretnina od 09. listopada 2014. uknjižuje se pravo doživotnog i besplatnog prava plodouživanja na nekretninama upisanim u A, za korist:</p> <p><b>PEŠA LOVORKA, OIB: 59011791964, VIŠKOVO, TRAMPOV BREG 44</b></p> <p><b>PEŠA PERE, OIB: 98124915570, RIJEKA, TRAMPOV BREG 44</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.06.2026. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRDOČI (Mbr. 324752)

Posjedovni list: 2543

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/20	SARŠON JASNA, ROĐ. JADRANIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL.LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK)	
2/20	VALENTIĆ GRADNJA D.O.O., RIJEKA-DIO, ANTE KOVAČIĆA 22 (VLASNIK)	53483592888
8/20	PEŠA LOVORKA, ROĐ. ŠTEFAN, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK)	59011791964
8/20	PEŠA PETAR, SIN ŠIME, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK)	98124915570
1/20	TOMASOVIĆ MARINA, PUT D. TOMINIĆA 2, OPRIĆ, 51415 LOVRAN (VLASNIK)	

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
		428/13	PIRINJAK	175	10		
			PUT	175			
Ukupna površina katastarskih čestica				175			

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



## zk.č. 76/11 k.o. Zamet

### 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 175,00 m<sup>2</sup>  
- ZK ul. br. 5644 k.o. Zamet  
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: šuma  
- **prostorno-planske karakteristike prema: GUP Grada Rijeke, izmjene i dopune (SN PGŽ 07/07, 14/13, SN GR 08/14, 03/17, 21/19, 11/20, 14/23)**  
- predmetno zemljište odgovara katastarskoj čestici, 428/13 k.o. Srdoči

#### u nastavku karakteristike predmetne čestice:

- zemljište se nalazi u zoni namjene: građevinsko zemljište, stambena namjena  
- kategorija zemljišta: 2.  
- kis: 0,80  
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 223,91 (2025Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

#### PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

građevinsko zemljište, stambena namjena

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom 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 (m <sup>2</sup> )	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m <sup>2</sup> (€)	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	2499923	Rijeka	1.470,00	230.000,00	156,46	2026Q1	Rijeka- stambeno	223,91	223,91	Srdoči	533/1	26.3.2026.	1.	1,00	s
2	1900163	Rijeka	699,00	105.000,00	150,21	2022Q2	Rijeka- stambeno	151,52	223,91	Srdoči	481/5	22.1.2026.	1.	1,00	s
3	2083043	Rijeka	226,00	28.187,00	124,72	2023Q3	Rijeka- stambeno	168,50	223,91	Srdoči	2484	20.7.2023.	1.	1,00	s
4	2117596	Rijeka	305,00	38.040,00	124,72	2022Q3	Rijeka- stambeno	155,80	223,91	Srdoči	2486/9	20.7.2023.	1.	1,00	s

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" ne postoji transakcija koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

**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	2499923	1.	1.470,00	230.000,00	156,46	2026Q1	533/1	223,91	223,91	1,00	156,46
2	1900163	1.	699,00	105.000,00	150,21	2022Q2	481/5	151,52	223,91	1,48	221,98
3	2083043	1.	226,00	28.187,00	124,72	2023Q3	2484	168,50	223,91	1,33	165,73
4	2117596	1.	305,00	38.040,00	124,72	2022Q3	2486/9	155,80	223,91	1,44	179,24

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (interkvalitativno izjednačenje)

*korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. neket. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. 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	2499923	1.	1.470,00	533/1	Srdoči	156,46	156,46	1,00	1,00	1,00	2.	0,80	125,17
2	1900163	1.	699,00	481/5	Srdoči	150,21	221,98	1,00	1,00	1,00	2.	0,80	177,58
3	2083043	1.	226,00	2484	Srdoči	124,72	165,73	1,00	1,00	1,00	2.	0,80	132,59
4	2117596	1.	305,00	2486/9	Srdoči	124,72	179,24	1,00	1,00	1,00	2.	0,80	143,40

**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	2499923	1.470,00	533/1	Srdoči	156,46	156,46	125,17	-13,49
2	1900163	699,00	481/5	Srdoči	150,21	221,98	177,58	22,74
3	2083043	226,00	2484	Srdoči	124,72	165,73	132,59	-8,36
4	2117596	305,00	2486/9	Srdoči	124,72	179,24	143,40	-0,89
prosjek:							144,68	

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  $Jc_1 = 144,68 \text{ €/m}^2$

**Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice:**

površina nekretnine (m2)	175,00		
tržišna vrijednost nekretnine (€)	25.319,00	zaokruženo	25.300,00 €


INVDEK

**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> <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		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
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q3	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

# FOTODOKUMENTACIJA



