

PING d.o.o.

Vještačenja za područje građevinarstva i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnina: Stan br 6 na drugom katu sa tavanskim spremišt看, Selce, Brdo 23
Upisan u zk ul. 1918 k.o. Selce kao etaža E-1



Naručitelj: Općinski sud u Crikvenici

Posl. br. spisa: **Ovr-26/2026**

Ovrhovoditelj: **KREDITNA UNIJA DUKAT**

Ovršenik: **SRĐAN GAJIĆ**

Izrada: **PING d.o.o.**
Rijeka, A. B. Šimića 38
Procjenitelj: Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/24-01/795
URBROJ: 514-03-04/01-25-03

Zagreb, 14. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe PING d.o.o. iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 56485511141, podnesenog po Ivanu Vučemilu iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 42713384669, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi PING d.o.o. iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 56485511141, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 14. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Vučemil iz Rijeke, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe PING d.o.o. iz Rijeke, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Ivana Vučemila, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/1-710-03/24-01/791, URBROJ: 514-03-04/01-25-06 od 1. siječnja 2025.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514/UP/1710032401795/3

2

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obavezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlenog sudskog vještaka, a otisak svog pečata 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 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.



DOSTAVITI:

1. PING d.o.o., Rijeka, Antuna Branka Šimića 38
- n/r Ivana Vučemila
2. Pismohrana-ovdje.



514/UP/1710032401795/3

1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Crikvenici, pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

Predmet procjene:

Stan broj 6 na drugom katu sa tavanskim spremištem broj 7, u kući u Selcu, Brdo 23, sagrađenoj na k.č.br. 1457/1 k.o. Selce, upisan u zk.ul. 7918 k.o. Selce, kao etaža E-1, prema kopiji e-izvatka iz zemljišne knjige.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:

Karmen Gajić – udio 1/2

Srđan Gajić – udio 1/2

Upisana prava: -

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i vanjski pregled nekretnine je u prisustvu Suda izvršen 10.10.2026.

Napomene:

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene.
- Ova procjena je napravljena uz pretpostavku da su sklopovi objekta koji nisu bili vidljivi prilikom očevida, zbog izostanka ovršenika, u istom ili sličnom kvalitativnom stanju kao oni viđeni izvana prilikom očevida.

2. Dokumentacija

kopija e-izvatka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA
Stanje na dan: 05.10.2026. 11:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338770, SELCE

Broj ZK uložka: 7918

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14244/2026
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1457/1	BRDO DVORIŠTE KUĆA BR.23			236 9 227	
		UKUPNO:			236	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno 5.04.2022. Z-5152/2022	
2.1	Na temelju čl. 174 st. 1 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) zabilježba da je priloženo rješenje o izvedenom stanju RH, PGŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Crikvenica klasa: UP/I-361-03/13-12/635 urbroj: 2170/1-03-02/6-15-11 od 16.09.2015. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 16947/44975 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-1475/2010/8084 prenosi se slijedeći upis: Stan broj 6 na II. katu i potkrovlju koji se sastoji od ulaza, garderobe, hodnika, internog stepeništa, tri spavaće sobe, wc-a sa tušem, kupaonice, balkona, blagovaonice, dnevnog boravka, kuhinje, izbe, balkona, površine 104,22 m2. Temeljem zapisnika broj Z-1475/2010/8084 prenosi se slijedeći upis: Tavanski prostor - spremište broj 7 površine 68,25 m2. 1/2 GAJIĆ KARMEN, OIB: 48921594494, BRDO 23, 51266 SELCE 1/2 GAJIĆ SRĐAN, OIB: 06605465862, BRDO 23, 51266 SELCE	
1.2	Zaprimljeno 28.09.2026.g. pod brojem Z-14244/2026 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338770, SELCE

Broj ZK uložka: 7918

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (16947/44975)			
1.1	Primljeno 16.01.2026. Z-608/2026 Na temelju prijedloga od 16.01.2026. i prijedloga za ovrhu od 15.01.2026. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama Gajić Srđana ovrhovoditelja Kreditne unije Dukat, OIB: 41393608653, Viškovo 32, Viškovo koji postupak se vodi kod Općinskog suda u Crikvenici pod posl. br. Ovr-26/2026.		
2. Na suvlasnički dio: 1 (16947/44975)			
2.1	Primljeno 04.02.2026. godine posl.br. Z-1685/2026 Na temelju rješenja posl.br. Ovr-26/2026 od 04.02.2026. godine zabilježuje se ovrha na nekretninama Gajić Srđana, OIB: 06605465862, Brdo 23, 51266 Selce u A ovrhovoditelja Kreditne unije Dukat, OIB: 41393608653, Viškovo 32, 51216 Viškovo utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.10.2026.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
 - ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetoj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.
 - ✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3. opis i obilježja nekretnine:

Kuća se nalazi na administrativnom području Grada Crikvenice, u naselju Selce, na adresi Brdo 23. Nalazi se u južnom dijelu naselja, cca 300 metara od mora i centra Selca. Prilaz do objekta je asfaltiranom prometnicom sa južne strane. Lokacija predmetne nekretnine je komunalno opremljena vodovima električne energije, vodovoda, kanalizacije i telekomunikacija.

Pristup predmetnoj lokaciji :

- osobnim automobilom
- pješački

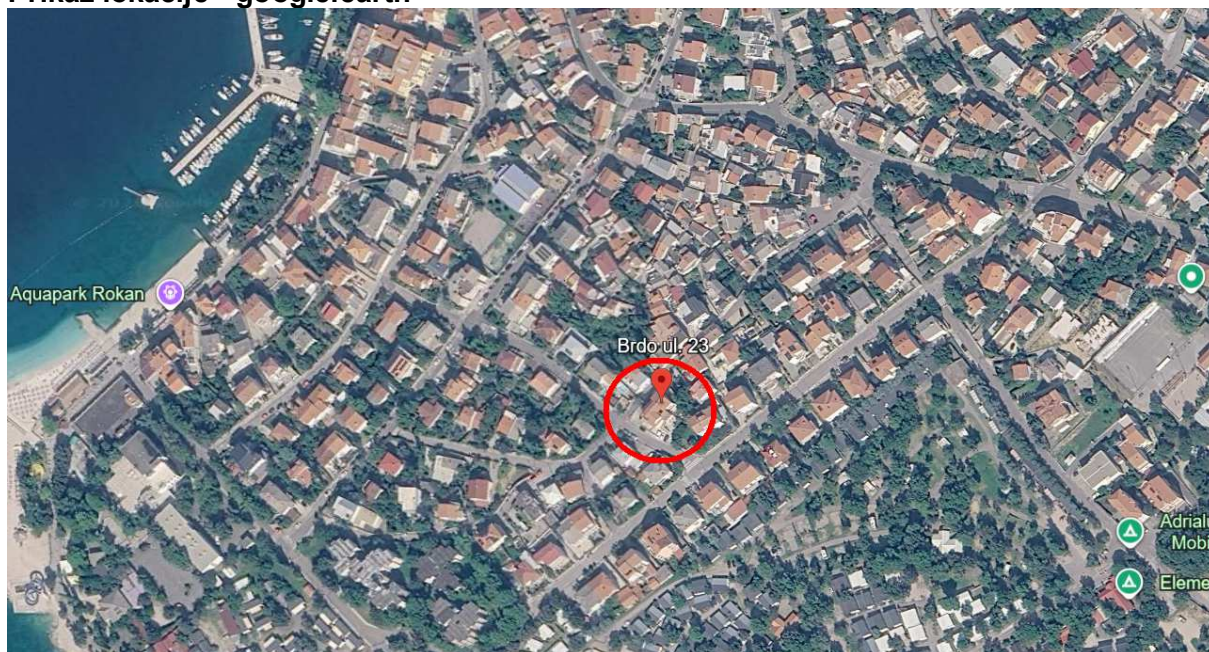
Promjene u okolini/prometnim rutama :

-

Opis okruženja :

- predmetni objekt se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja
- Okolni bliži objekti su uglavnom obiteljske kuće i manji višestambeni objekti

Prikaz lokacije - google.earth



Opis stana:

Korisna površina: $104,22 + 68,25 \times 0,5 = 138,35 \text{ m}^2$ – obračunato prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Zbog izostanka ovršenika prilikom očevida ulaz u stan nije bio omogućen. Prema viđenom stanju izvana kuća i stanovi su u funkcionalnom, useljivom stanju. Ova procjena je napravljena uz pretpostavku da su sklopovi prostora koji nisu bili vidljivi prilikom očevida, zbog izostanka ovršenika, u istom ili sličnom kvalitativnom stanju kao oni viđeni prilikom očevida. Prema podacima iz informatičkog sustava prostornog uređenja za građevinu je izdana građevinska dozvola 1977. godine, a izdano je i Rješenje o izvedenom stanju 2015. godine. Pročelje je ožbukano i obojano. Krovšte je koso pokriveno crijepom. Prema viđenom stanju, stanje i održavanje zgrade je prosječno. Vanjska stolarija je pvc s izo ostakljenjem, a na vanjskim dijelovima su evidentirani klima uređaji.

Rizik zagađenja iz okoliša: ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

Energetski razred: nepoznat (energetski certifikat nije predložen ili dostupan)

Fotodokumentacija – fotografije sa očevida



4. opći vrijednosni odnosi

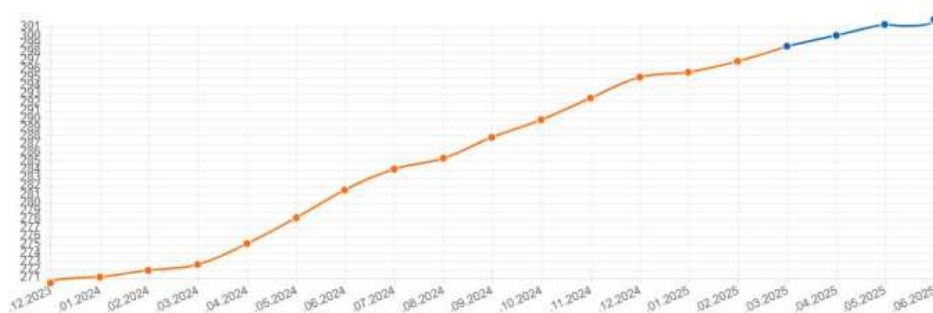
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2026.

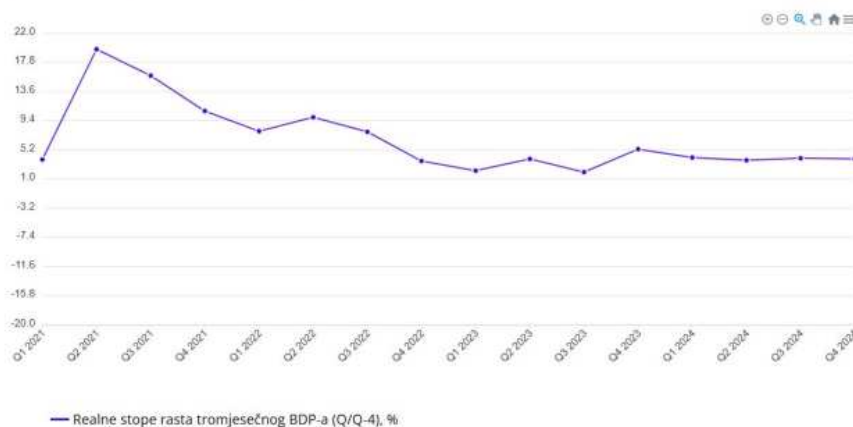
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> izvor: <https://www.dzs.hr/>

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.



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



5. procjena vrijednosti nekretnine

OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI								
Za potrebe procjene koristi se površina upisana u zemljišne knjige obračunata u skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina								
Dan vrednovanja	Lokacija	Adresa	Vrsta	KP	m2		opremljenost	efektivna starost
10.9.2026.	Selce	Brdo 23	STAN	138,35			standardno	30.

Za poredbu su korištene realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine u istom cjenovnom bloku, unutar 4 godine od dana vrednovanja, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA - OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA STANOVA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA								
Podaci preuzeti iz baze podataka MGIPU RH - eNekretnine, te iz osobne i poslovne baze podataka. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.								
Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Korisna površina m2		opremljenost		gradnja
1	Jesenova 14	04.02.2026.	3.141,17	108,24		standardno		2024
2	R. Končara 39	10.09.2025.	2.988,22	113,78		standardno		1979
3	M. Tita 145	29.05.2024.	3.435,57	100,42		standardno		2023

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Preuzete cijene usporedivih nekretnina, zbog vremenskih promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)								
Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 10.9.2026.	Korekcijski faktor B/A		Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Jesenova 14	04.02.2026.	3.141,17	107,22	108,46	1,01		3.177,50
2	R. Končara 39	10.09.2025.	2.988,22	100,43	108,46	1,08		3.227,15
3	M. Tita 145	29.05.2024.	3.435,57	89,17	108,46	1,22		4.178,78

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

	Cjenovni blok	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolokacija	Opremljenost	Površina	katnost	Stanje zgrade	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Jesenova 14	malo lošija	standardno	100-140	-	malo bolje	1,00	1,00
		0,70	1,00	1,00	1,00	1,30		
2	R. Končara 39	lošija	standardno	100-140	-	slično	0,94	1,00
		0,70	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	M. Tita 145	malo bolja	standardno	100-140	-	malo bolje	1,12	1,00
		1,30	1,00	1,00	1,00	1,30		

predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
----------------------	--	------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	3.177	1,00	3.177	7,82%	270		72.757
2	da	3.227	0,94	3.433	0,41%	14		199
3	da	4.179	1,12	3.731	-8,23%	-284		80.557

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
3.447	226	6,56	1,00	3.447

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Kp m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja
			EUR/m2	EUR	EUR
10.9.2026.	STAN	138,35	3.447	476.924,22	476.924,22
	posebni dodatci	138,35	0	0,00	0,00
	posebni odbitci	138,35	0	0,00	0,00
	ukupno				476.924,22

6. zaključak

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

POREDBENA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN	476.924,22	138,35	3.447
UKUPNO	476.924,22 EUR	138,35	3.447

ZAKLJUČAK (zaokruženo u EUR)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m²	EUR/m² KP
477.000 EUR		138,35	3.448

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5., odnosno uputi MPUGDI o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti nekretnina nakon uvođenja EUR-a.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnine – stana broj 6 na drugom katu sa tavanskim spremištem broj 7, u kući u Selcu, Brdo 23, sagrađenoj na k.č.br. 1457/1 k.o. Selce, upisanog u zk.ul. 7918 k.o. Selce, kao etaža E-1, iznosi **477.000,00 EUR**, a udio ovršenika ½ dijela iznosi: **238.500 EUR**.

Rijeka, 05.10.2026.

Izrada:

PING d.o.o.

Vještačenja za područje građevinarstva i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

IVAN
VUČEMIL

Digitally signed
by IVAN VUČEMIL
Date: 2026.10.05
12:30:24 +02'00'