



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

Škrlevo 42, 51223 Škrlevo

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: 1792-12-25

Naručitelj: stečajna masa iza Quintia Essentia d.o.o. u stečaju
Augusta Cesarca 12, 35000 Slavonski Brod, OIB: 28236194166

Lokacija: k.č. 2034/2 k.o. Matulji
predmet: stan E-2 na 1. katu stambene zgrade
adresa: Put Brdo 13, 51211 Matulji
svrha: kupoprodaja

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

U Rijeci, 12. prosinca 2025.

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

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu	
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 nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	17
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	18
7.	PRILOZI	19
	- kopija katastarskog plana	20
	- izvadak BZP-a	21
	- nacrt stana	23
	- potvrda samostalnih uporabnih cjelina	24
	- izračun tržišne vrijednosti	26
	- hedonistički indeksni nizovi	32
	- fotodokumentacija	33

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



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

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



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

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

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

Elaboratom se utvrđuje isključivo procjena poštene tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Navedeni novčani iznosi 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, 81/15, 94/17)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta, 3/2024
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Žarko Željko: Procjena vrijednosti nekretnina, HGK, Zagreb, 2004.
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- 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)
- III. izmjene i dopune UPU naselja Matulji (SN PGŽ 2/05, 10/15, 16/19, 46/23)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na poziv Naručitelja izradio sam ovaj nalaz i mišljenje, u naravi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine. Zbog potrebe izrade nalaza, izvršen je očevid na lokaciji dana 3. prosinca 2025. godine.

Predmet procjene: stan E-2 na 1. katu stambene zgrade izgrađene na k.č. 2034/2
k.o. Matulji

Dan vrednovanja predmeta procjene: 3. prosinca 2025. godine.

Dan kakvoće predmeta procjene: 3. prosinca 2025. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

PODACI O VLASNIŠTVU

ZEMLJIŠTE:

k.č.	k.o.	ZK ul.	P(m2)	oznaka	suvlasnik
2034/2	Matulji	718	631	kuća i dvorište	E-1, 3283/10000 Puškarić Mario 1/1
					E-2, 3286/10000 Quinta Essentia d.o.o. 1/1
					E-3, 3431/10000 Batinić Ivan ½ Davidoff Oksana Victorovna, ½

PREDMET PROCJENE:

k.č.	k.o.	ZK ul.	P(m2)	oznaka	vlasnik predmeta procjene
2034/2	Matulji	718	631	stan E-2	udio 3286/10000 Quinta Essentia d.o.o. 1/1

Sadržaj upisa predmeta procjene:

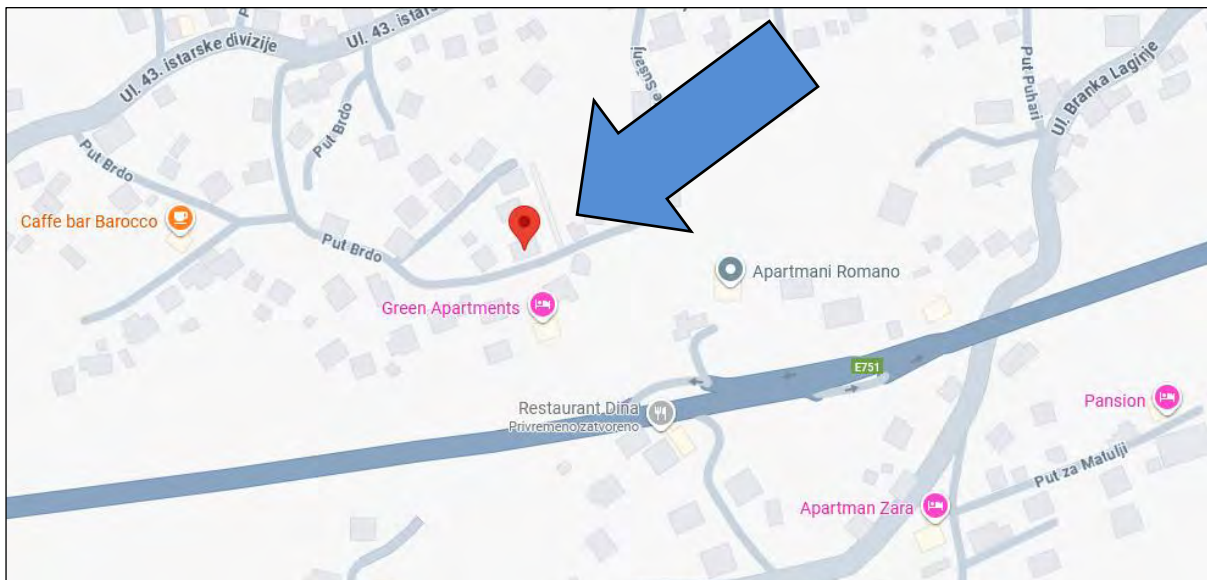
STAN 2, na prvom katu zgrade, a koji se sastoji od 2 x hodnik + garderoba, 3 sobe, kupaoone, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, WC-a, spremišta, 2 balkona, prostora za smještaj plinskog spremnika, sveukupne površine 86,28/ m2, u nacrtu sve označeno šrafurom plave boje.

Predmetni izvadak BZP-a u prilogu ovog elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, u naravi stan E-2 nalazi se na 1. katu stambene zgrade na adresi Put Brdo 13 u Matuljima. Pristup je omogućen pješačkim prilazom i direktnim pristupom na prometnu površinu, a parkiranje vozila je omogućeno na predmetnoj čestici.



slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije na katastarskoj podlozi. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNOSTI

Predmetni stambeni objekt izgrađen je na temelju potvrde glavnog objekta klasa UP/I-361-03/08-01/225 od 29. listopada 2008. godine te potvrde da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola, klasa 350-05/09-02/93 od 28. listopada 2009. godine. Ipak, uvidom u zatečeno stanje predmetnog stana E-2 te usporedbom sa projektiranim i etažiranim stanjem utvrđujem kako stan E-2 NIJE legalan u trenutku pregleda istog u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata.



slika 3: detalj HOK5 karte predmetne zgrade i čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: ortofotogrametrijski snimak čestice na 1968. godinu. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

k.č. 2034/2 k.o. Matulji

(a) ZEMLJIŠTE

1.	nekretnina	građevinsko zemljište, zona S (stambena namjena)
2.	lokacija/zona	Matulji
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	mogućnost građenja	prema uvjetima UPU naselja Matulji
6.	uvjeti	prema uvjetima UPU naselja Matulji
7.	postojeći objekti	da
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
10.	površinski sloj	uređena okućnica
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik	pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	buka	ne
18.	zagađenost zrakom	ne
19.	ostali načini zagađenosti	ne
20.	veličina predmetne čestice	631,00 m ²
21.	mikrolokacija	prosječna
22.	orijentacija	dobra
23.	komunalna infrastruktura	da
24.	kis _{max}	0,6

Predmetna čestica odgovara I. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na kojima je moguća gradnja u skladu s važećim prostorno-planskim propisima. U trenutku očevida vizualnim pregledom nisu zatečeni znakovi kontaminacije zemljišta.

(b) STAN E-2

1.	nekretnina	stan
2.	lokacija/zona	Matulji
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	pozicija u objektu	1. kat
6.	mogućnost građenja i uvjeti	u skladu s UPU naselja Matulji
7.	zona namjene, lokacija	stambena namjena (S)
8.	objekti oko čestice	da
9.	kontaminacija nekretnine	nije uočeno vizualnim pregledom
10.	okućnica	pripadajući dio 3286/10000
11.	atraktivnost stana	prosječno
12.	atraktivnost lokacije	prosječno
13.	površina nekretnine	NKP = 91,76 m ² KVP = 87,02 m ² upisana površina u ZK ul.: 86,28 m ²
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	organizacija	longitudinalno
18.	stolarija	vanjska: PVC; unutarnja: drvena
19.	podovi	parket, keramika
20.	zidovi	žbukani, gletani, ličeni
21.	nosiva konstrukcija	armirani beton
22.	međukatna konstrukcija	monolitna betonska ploča
23.	pregradni zidovi	opeka
24.	krovište	koso
25.	fasada zgrade	izvedena, ETICS sustav
26.	energetski certifikat zgrade	nepoznato
27.	grijanje/hlađenje	podno grijanje
28.	vidljiva oštećenja	ne
29.	održavanost nekretnine	prosječno
30.	godina izgradnje objekta	2009.
31.	godina rekonstrukcije i/ili adaptacija stana	-
31.	izvedene instalacije	sve osnovne
32.	dovršenost nekretnine	potpuno dovršeno
33.	napomene	-

Predmetna nekretnina u naravi nelegalna. Razlozi nelegalnosti:

- izvorno pomoćni prostor spremišta kojim se pristupa sa stubišta (prostorija br. 8 u nacrtu etažnog elaborata) postala je dio kuhinje, u naravi prostorija br. 8 ne postoji te se promijenila površina kuhinje i koeficijent KVP, a vrata prema stubištu su zazidana

Ostale zatečene promjene:

- izvorno prostor wc-a kojim se pristupa uz kuhinju (prostorija br. 7 u nacrtu etažnog elaborata) postala je dio kuhinje, u naravi ne postoji te se promijenila površina kuhinje
- izvorno prostor sobe (prostorija br. 4 u nacrtu etažnog elaborata) postala je dio prostorije br. 3, odnosno od nekadašnjeg stana s ukupno 3 sobe izveden je stan od 2 sobe

ukupna KVP površina stana (E-2) prema izmjeri na terenu				
r.br.	opis	P(m2)	koef	KVP (m2)
1	hodnik	7,10	1,00	7,10
2	kupaona	5,70	1,00	5,70
3	soba 1	11,41	1,00	11,41
4	soba 2	21,48	1,00	21,48
5	DB, blagov, kuhinja	32,35	1,00	32,35
6	natkriveni balkon	2,16	0,50	1,08
7	prostorija	1,72	1,00	1,72
8	natkriveni balkon	7,32	0,50	3,66
9	hodnik	2,52	1,00	2,52
		91,76		87,02

Pregled fizičkih rizika:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| - rizik od poplave: | vrlo nizak |
| - rizik od bujice: | vrlo nizak |
| - rizik od podizanja razine mora: | vrlo nizak |
| - rizik od požara: | vrlo nizak |
| - rizik od oluje: | vrlo nizak |

STANJE NA TRŽIŠTU

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%.

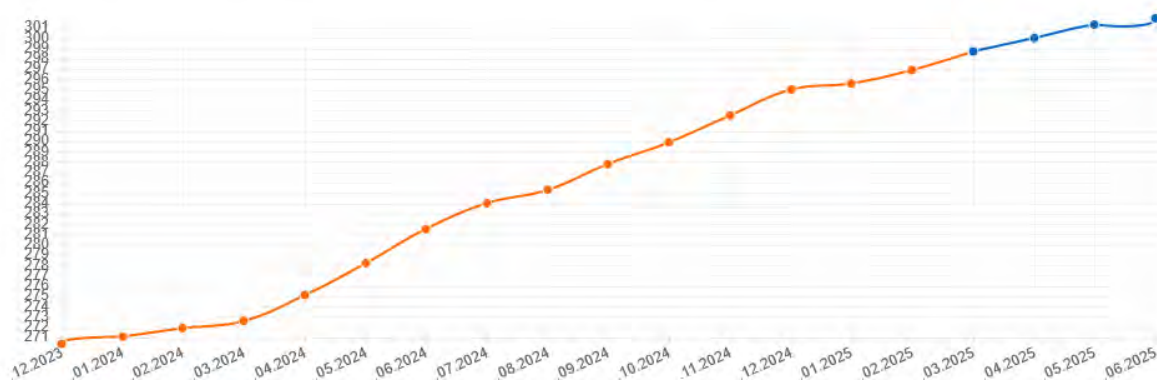
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako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

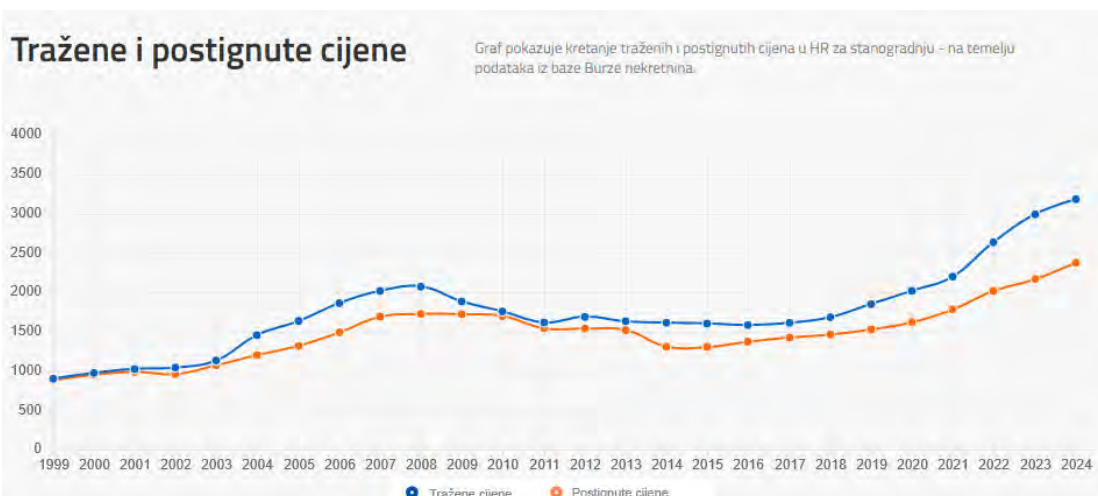
Prosječno, u periodu posljednje 4 godine (2021. – 2025.) porast cijena nekretnina za regiju Jadran iznosio je oko 47%, za regiju Zagreb oko 55%, a za ostali dio Hrvatske čak za oko 67% (na temelju prosječnih podataka Državnog zavoda za statistiku).

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.



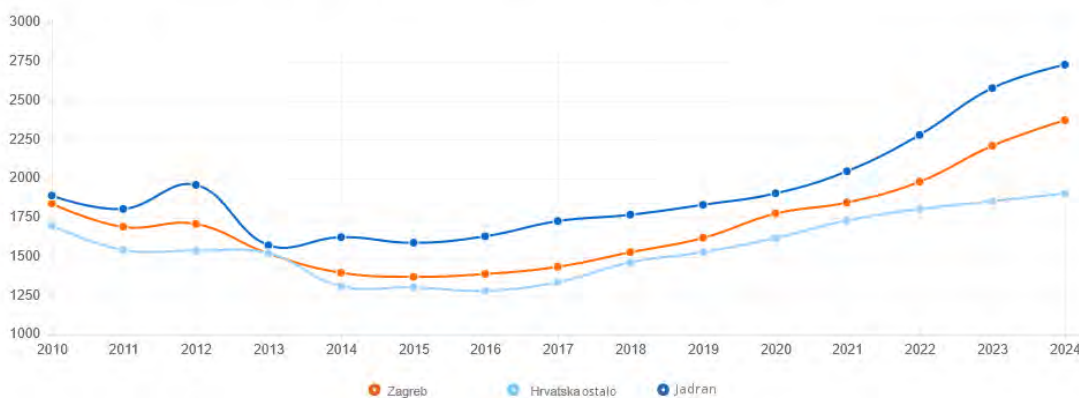
slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH



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 m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ 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.

Vodni doprinos se 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).

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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 korištena je za procjenu predmetnog zemljišta.

Odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

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, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnine prema troškovnoj metodi

Ova metoda je bazirana na izračunu svih troškova gradnje takve nekretnine. Glavna ideja ove metode je da kupac nikada neće platiti za nekretninu više nego li bi ga koštala izgradnja iste takve nekretnine, iste namjene, na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine troškovima građenja odbija se iznos amortizacije te se dodaje cijena zemljišta koja pripada toj nekretnini, troškovi komunalnih pristojbi i svi ostali troškovi vezani uz nekretninu. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i sve druge okolnosti koje bi mogle imati direktan utjecan na vrijednost nekretnina. Za razliku od usporedne metode, ova metoda pogodna je u slučajevima kada ne postoji jasna baza podataka o cijenama postignutim kod kupoprodaje sličnih nekretnina. Također se primjenjuje za procjenu nekretnina koje iz određenih razloga nisu usporedive (npr. trošnost, **nelegalnost**, štete, nedovršenost, specifičnost i dr. Procjena stana izvršena je prema odredbama ove metode zbog nelegalnosti stana.

Predmetno zemljište procijenjeno je poredbenom metodom, a stan troškovnom metodom. Zbog obima, izračun u prilogu elaborata.

5. ZAKLJUČAK

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

k.č. k.o. nekretnina	2034/2 Matulji stan E-2/1. kat
status legalnosti nekretnine:	nelegalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
odabrana metoda procjene stana:	troškovna metoda
ukupna KVP stana (m ²)	87,02
površina pripadajućeg zemljišta (m ²)	3286/10000
kategorija zemljišta	I.
procjenjena trž. vrijednost stana (€):	160.750,10
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (€):	161.000,00

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

U Rijeci, 12. prosinca 2025.

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 u svrhu koja je navedena na naslovnoj stranici. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, 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. Fotografije predmetne nekretnine 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
- izvadak BZP-a
- nacrt stana
- potvrda samostalnih uporabnih cjelina
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



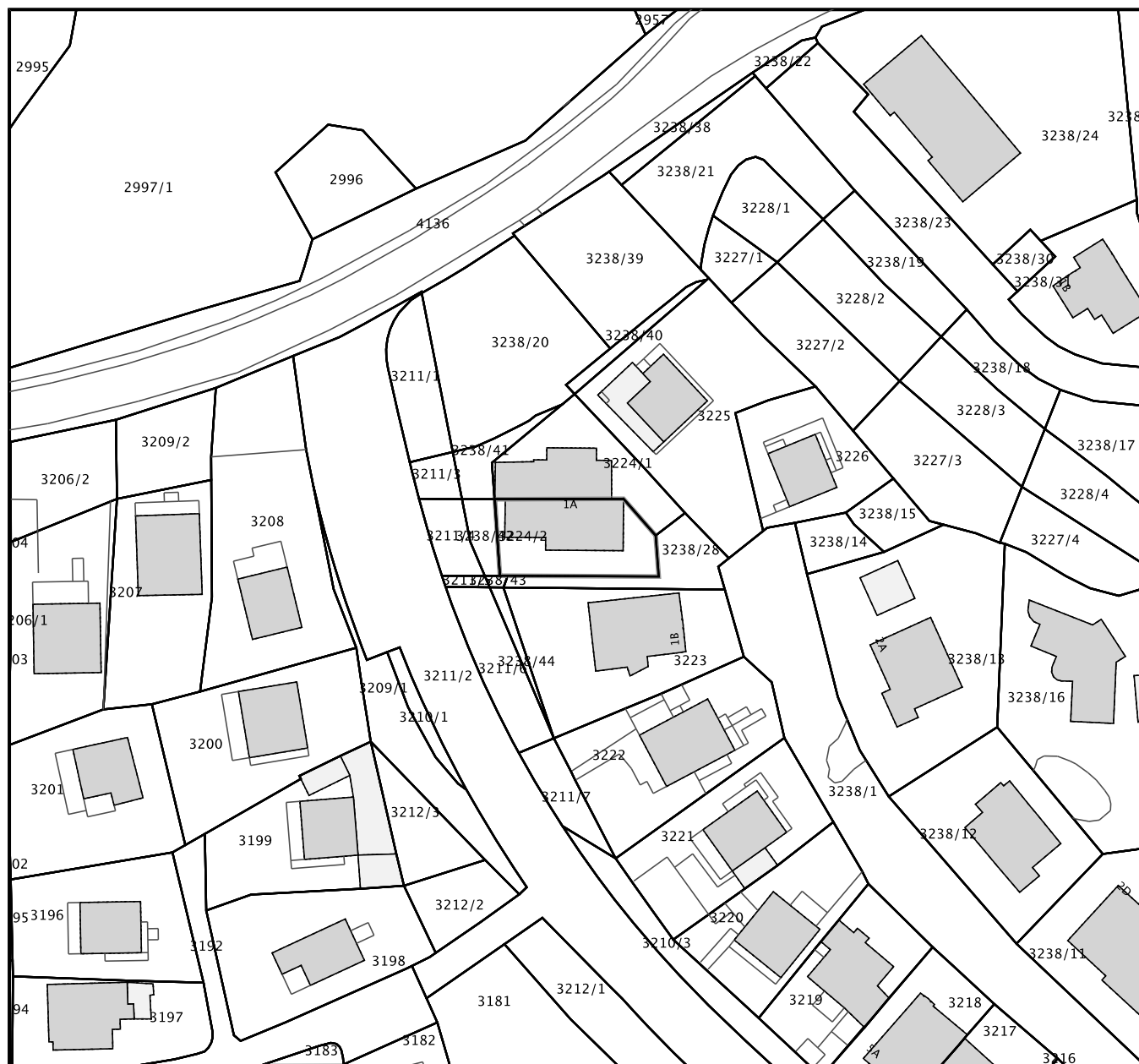
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KRALJEVICA
k.č.br.: 3224/2

Stanje na dan: 24.11.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
Područni ured za katastar Rijeka
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA
Stanje na dan: 24.11.2025. 17:12

Katastarska općina: 319961, MATULJI Broj ZK uložka: 718

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-23402/2025 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2034/2	17	PUT BRDO DVORIŠTE KUĆA, PUT BRDO	631 505 126	
		UKUPNO:		631	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/718 od 18. srpnja 2011. godine, prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.10.2008. broj Z-5420/08 Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 06. listopada 2008., uknjižuje se pravo služnosti pješačkog i kolnog prolaza te stvarne služnosti vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacijskih, vodovodnih, plinovodnih, telekomunikacijskih), u korist svakodobnog vlasnika z.č. 2034/2 k.o. Matulj (kao povlasne nekretnine), a na teret svakodobnog vlasnika čestice oznake z.č. 463/1, k.o. Mihotići, put i neplodno, ukupne površine 48 m2, kao poslužne nekretnine.	SLUŽNOST

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/718 prenosi se slijedeći upis: STAN 1, u prizemlju zgrade, a koji se sastoji od 2 x hodnik + garderoba, kupaona, 3 sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, WC-a, spremišta, 2 balkona, prostora za smještaj plinskog spremnika, sveukupne površine 86,19 m2, u nacrtu sve označeno šrafurom crvene boje. PUŠKARIĆ MARIO, OIB: 53270460370, OPATIJA, UL. M.TITA 157	
2.	Suvlasnički dio: 3286/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/718 prenosi se slijedeći upis: STAN 2, na prvom katu zgrade, a koji se sastoji od 2 x hodnik + garderoba, 3 sobe, kupaone, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, WC-a, spremišta, 2 balkona, prostora za smještaj plinskog spremnika, sveukupne površine 86,28/ m2, u nacrtu sve označeno šrafurom plave boje. QUINTA ESSENTIA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 03643475401, PUT BRDO 13, 51211 MATULJI	
2.2	Zaprimljeno 09.09.2025.g. pod brojem Z-23402/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-369/2025 09.09.2025, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe stečajne mase iza QUINTA ESSENTIA d.o.o. Matulji, (u stečaju) OIB: 03643475401, iz Put Brdo 13, Matulji 51211. stranica br. 21	na 2 (1.1)

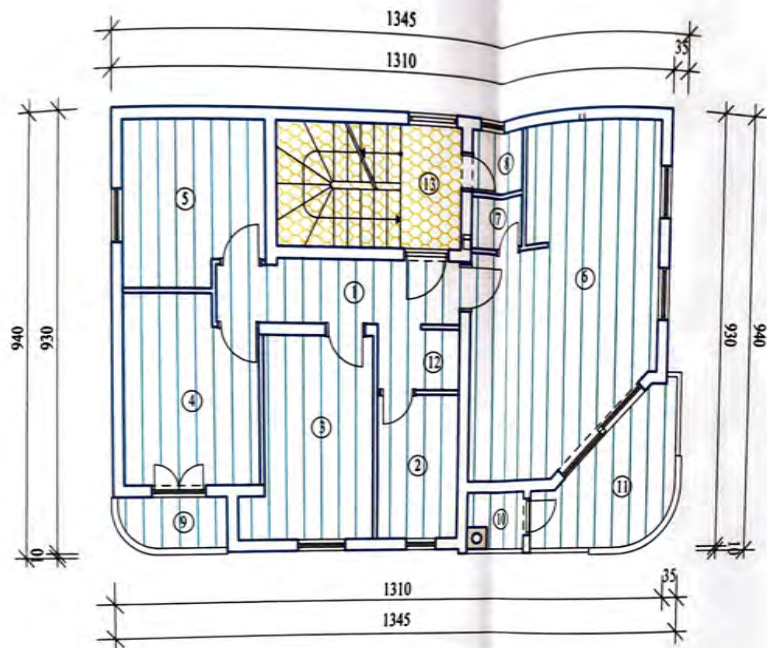
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 3431/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/718 prenosi se slijedeći upis: STAN 3, na drugom katu zgrade, koji se sastoji od 2 x hodnik + garderoba, kupaone, 3 sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagavaonom, WC-a, spremišta, 2 balkona, prostora za smještaj plinskog spremišta, površine 86,34 m2, sa pripadkom spremišta u prizemlju površine 3,73 m2, a sveukupne površine 90,07 m2, u nacrtu sve označeno srafurom zelene boje.	
3.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 BATINIĆ IVAN, OIB: 64484392428, PUT BRDO 13, 51211 MATULJI	
3.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 DAVIDOFF OKSANA VICTOROVNA, OIB: 74946370210, MARINA DUBAI, UJEDINJENI ARAPSKI EMIRATI	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 1 (3283/10000)		
2.1	Zaprimljeno 20.05.2019.g. pod brojem Z-14143/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM KREDITU 07.05.2019, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 104.300,00 EUR (slovima: stočetiristisučetristo eura), plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	104.300,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.11.2025.



"DIO 4"
ZAJEDNIČKI PROSTOR

PROSTOR	OZNAKA	POVRŠINA(m ²)	FAKTOR	KORISNA POVRŠINA(m ²)
STUBIŠTE	13.	10,52	1,00	10,52
UKUPNO		10,52		10,52

"DIO 2"-STAN 2

PROSTOR	OZNAKA	POVRŠINA(m ²)	FAKTOR	KORISNA POVRŠINA(m ²)
HODNIK+GARDEROBA	1.	7,10	1,00	7,10
KUPAONA	2.	5,70	1,00	5,70
SOBA	3.	11,41	1,00	11,41
SOBA	4.	11,38	1,00	11,38
SOBA	5.	10,10	1,00	10,10
DNEVNI BORAVAK, KUHINJA, BLAGOVAONA	6.	28,43	1,00	28,43
WC	7.	1,42	1,00	1,42
SPREMIŠTE	8.	1,76	1,00	1,76
BALKON	9.	2,16	0,50	1,08
PROSTOR ZA SMJEŠTAJ PLINSKOG SPREMIŠTIA	10.	1,72	1,00	1,72
BALKON	11.	7,32	0,50	3,66
HODNIK+GARDEROBA	12.	2,52	1,00	2,52
UKUPNO		91,02		86,28

TLOCRT I KATA

POTOČNJAK d.o.o. RIJEKA
ZA PROJEKTIRANJE, KONZALTING I INŽINJERING

DRUŠTVO GOSPODARSTVA 20 RIJEKA
TEL: FAX 312 483 5408 TEL: 312 477 7437 potocnjak@du.hr



GRADEVINA : STAMBENA GRADEVINA (stambeno-kućna) "Alma"

INVESTITOR : MEDIA NEKRETNOSTI d.o.o.
Školska 21, Duga

PROJEKTANT : POTOČNJAK ZARKO dipl.ing.

SURADNIK : stanica br. 23 dipl.ing.

PLAN POSEBNIH DIOLOVA
ZGRADE-ELABORAT ETAZIRANJA

DATUM :
12.2009.

BR.PROJ.:
X-09.

MJERILO :
1:100

LIST.BR.:
3.

2. 1944/10



KLASA: 361-03/10-07/07
UR. BROJ: 2170/1-07-06/8-10-2
Opatija, 21. travnja 2010.

Upravni Odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Opatija, na temelju članka 73. stavak 3., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 117/01 i 79/06), povodom zahtjeva MEDIA NEKRETNINE d.o.o, Dražice, Školska 21, za izdavanje potvrde samostalnih uporabnih cjelina, i z d a j e

POTVRDU SAMOSTALNIH UPORABNIH CJELINA

Potvrđuje se da:

- STAN 1, u prizemlju zgrade, a koji se sastoji od 2 x hodnik + garderoba, kupaoana, 3 sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonom, WC-a, spremišta, 2 balkona, prostora za smještaj plinskog spremnika, sveukupne površine 86,19m², u nacrtu sve označeno šrafurom crvene boje,

- STAN 2, na prvom katu zgrade, a koji se sastoji od 2x hodnik + garderoba, 3 sobe, kupaoane, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonom, WC-a, spremišta, dva balkona, prostora za smještaj plinskog spremnika, sveukupne površine 86,28 m², u nacrtu sve označeno šrafurom plave boje,

- STAN 3, na drugom katu zgrade, koji se sastoji od 2x hodnik + garderoba, kupaoane, 3 sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonom, WC-a, , spremišta, 2 balkona, prostora za smještaj plinskog spremnika, površine 86,34m², sa pripadkom spremišta u prizemlju površine 3,73m², a sveukupne površine 90,07m², u nacrtu označeno šrafurom zelene boje,

u stambenoj zgradi, izgrađenoj na z.č.871/5, k.o.Perenići, upisanoj u z.k.ul. broj: 2430, određeni i opisani u planu posebnih dijelova zgrade izrađenom u prosincu 2009. godine, po ŽARKO POTOČNJAK, dipl. ing. građ, ovlaštenom arhitektu, ovlaštenje broj: A 1095, koji je sastavni dio ove potvrde, predstavljaju samostalne uporabne cjeline.

Posebni dijelovi zgrade navedeni u stavku I. ove potvrde izrađeni su u skladu sa POTVRDOM GLAVNOG PROJEKTA, KLASA: 361-03/08-01/225, UR. BROJ: 2170/1-07-06/5-08-07 od 29. listopada 2008. godine i POTVRDE DA SE ZA GRAĐEVINU NE IZDAJE UPORABNA DOZVOLA, KLASA: 350-05/09-02/93, UR.BROJ: 2170/1-07-06/8-08-2 od 28. listopada 2009. godine.

Sastavni dio ove potvrde je navedeni plan posebnih dijelova zgrade.

2-1944/10

Potvrda se izdaje nakon izvršenog uvida u plan posebnih dijelova zgrade i uvida u dokumentaciju iz arhive ovog Upravnog odjela, u svrhu uspostave vlasništva posebnih dijelova predmetne građevine te se u druge svrhe ne može upotrebljavati.

Upravna pristojba za ovo uvjerenje naplaćena je u upravnim pristojbama RH u iznosu od 60,00 kn, sukladno Tar.br.1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96 do 60/08), nalijepljena je na podnesku stranke i poništena.

PO OVLASTI PROČELNICE:
VODITELJ ISPOSTAVE:

Velimir Herman, dipl.ing.grad.



DOSTAVITI:

1. Podnositeljima zahtjeva:
MEDIA NEKRETNINE d.o.o.,
Dražice, Školska 21, s dostavnicom,
2. Pismohrana, ovdje.-

k.č. 2034/2 k.o. Matulji

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	631,00 m2															
- ZK ul. br.	718 k.o. Matulji															
- oznaka zemljišta u ZK uložku:	dvorište, kuća															
- prostorno-planska osnova:	III ID UPU naselja Matulji															
- namjena:	S građevinska zona, stambena															
- kategorija:	1.															
- kismax:	0,6															
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	212,31 (2025Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)															

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE

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 preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	enekretnine ID	lokacija u naselju	površina u prometu (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	2174115	Matulji	642,00	100.000,00	155,76	2024Q1	Matulji - građ	181,47	212,31	Matulji	2011/2	2.02.2024.	1	0,60	S
2	2290114	Matulji	800,00	70.000,00	87,50	2024Q2	Matulji - građ	188,98	212,31	Matulji	1876/3	23.05.2024.	1	0,60	S
3	2173815	Mihotići	22,33	2.000,00	89,57	2023Q4	Mihotići-građ	179,04	212,31	Mihotići	484/2	4.12.2023.	2	0,60	S
4	2213154	Matulji	6,00	670,79	111,80	2023Q4	Matulji - građ	179,04	212,31	Matulji	1883/1	16.11.2023.	1	0,60	S
5	1990422	Matulji	944,99	130.000,00	137,57	2023Q4	Matulji - građ	179,04	212,31	Matulji	2084	2.10.2023.	1	0,60	K
6	2193461	Matulji	17,00	1.449,55	85,27	2022Q4	Matulji - građ	160,87	212,31	Matulji	2003/1	24.11.2022.	2	0,60	K

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 ako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

- zbog preniske kupoprodajne cijene:

-

- zbog previsoke kupoprodajne cijene:

-

- zbog ostalih razloga:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	enekretnine ID	kategorija zemljišta	površina u prometu (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	2174115	1	642,00	100.000,00	155,76	2024Q1	2011/2	181,47	212,31	1,17	182,23

3	2173815	2	22,33	2.000,00	89,57	2023Q4	484/2	179,04	212,31	1,19	106,21
4	2213154	1	6,00	670,79	111,80	2023Q4	1883/1	179,04	212,31	1,19	132,57
5	1990422	1	944,99	130.000,00	137,57	2023Q4	2084	179,04	212,31	1,19	163,13
6	2193461	2	17,00	1.449,55	85,27	2022Q4	2003/1	160,87	212,31	1,32	112,53

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	enekretnine ID	kategorija zemljišta	površina u prometu (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 i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	2174115	1	642,00	2011/2	Matulji	155,76	182,23	0,60	0,60	1,00	1	1,00	182,23
3	2173815	2	22,33	484/2	Mihotići	89,57	106,21	0,60	0,60	1,00	1	1,25	132,76
4	2213154	1	6,00	1883/1	Matulji	111,80	132,57	0,60	0,60	1,00	1	1,00	132,57
5	1990422	1	944,99	2084	Matulji	137,57	163,13	0,60	0,60	1,00	1	1,00	163,13
6	2193461	2	17,00	2003/1	Matulji	85,27	112,53	0,60	0,60	1,00	1	1,25	140,67

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	enekretnine ID	površina u prometu (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski i izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	2174115	642,00	2011/2	Matulji	155,76	182,23	182,23	21,27
3	2173815	22,33	484/2	Mihotići	89,57	106,21	132,76	-11,65
4	2213154	6,00	1883/1	Matulji	111,80	132,57	132,57	-11,78
5	1990422	944,99	2084	Matulji	137,57	163,13	163,13	8,56
6	2193461	17,00	2003/1	Matulji	85,27	112,53	140,67	-6,39
prosjeak:							150,27	

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 = 150,27 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Tržišna vrijednost zemljišta:				
površina nekretnine (m2)		631,00		
tržišna vrijednost nekretnine (€)		94.820,37	ili zaokruženo:	94.800,00 €

suvlasnički udio zemljišta u odnosu na predmetni stan E iznos 3286/10000 31.157,97 €

PROCJENA ZATEČENOG STANJA	nelegalan stan E-2
----------------------------------	---------------------------

1. PODACI O VLASNIŠTVU

Prema izvratku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Opatija
ZK odjel:	Opatija
ZK uložak:	718
oznaka čestice:	2034/2
kat. općina:	Matulji
godina izgradnje:	2009
sadržaj upisa:	kuća i dvorište
legalnost objekta:	stan nelegalan

2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: slobodnostojeći objekt, predmetni stan E-2 na 1. katu

predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine**

3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)

BGP = 109,00 m²

4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)

BGV = 305,00 m³

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Matulji

k.č. 2034/2

površina: 631,00 m²

Vrsta zemljišta	Površina zemljišta	cijena (€/m ²)	ukupno (€)
suvlasnički udio u zemljištu 3286/10000			
SVEUKUPNO (€):			31.157,97

NETO KORISNA POVRŠINA

87,02 m²

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA

Matulji 6,37 €/m³ (II. zona, Odluka o kom. doprinosu Općine Matulji, 48 kn SN OM 2019.)

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m ² BRP-a)	ukupno (€)
-	305,00	6,37	1.942,85
SVEUKUPNO (€):			1.942,85

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA

ne obračunava se temeljem pozitivnih zakonskih odredbi

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m3 BV-a)	ukupno (€)
-	305,00	0,00	0,00
SVEUKUPNO (€):			0,00

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (€)
ukupni iznos instalacija, participirajući dio u odnosu na zajedničke priključke zgrade	2.000,00
SVEUKUPNO (€):	2.000,00

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m2)	cijena (€/jed.mj.)	ukupno (€)
pomoćni sadžaji u okućnici, amortizirano stanje, suvlasnički udio			10.000,00
SVEUKUPNO (€):			10.000,00

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (€)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
SVEUKUPNO (€):	8.896,10

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA**Etalonska vrijednost građenja prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Bilten IGH 3/24)**

$$C = 2.044,61 \text{ €/m}^2$$

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	16	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporablјivost dovolјna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovolјna ponuda	dovolјna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, daljnje korištenje smanjeno
4	uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovolјna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporablјivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporablјivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporablјivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2,5
B	2
C	2

odabrano: 2,5

starost građevine (G)	16
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	2,5
relativna starost (G/OVK, %)	20,00
OOVK = 60 % OVK	48,00
zamjenska starost (OVK-OOVK)	32,00
linearni otpis %	40,00

Neto korisna površina (m2)	87,02
(%) preostala vrijednost građevine	60,00
Etalonska vrijednost građenja (€/m2)	2.044,61
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	106.753,18

12. UMANJENJA/UVEĆANJA


umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	0,00
ostala umanjena	0,00
ostala uvećanja	0,00
UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€)	0,00

ROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA	
sadašnja vrijednost građevine	106.753,18
doprinosi	1.942,85
dokumentacija	8.896,10
vanjsko uređenje	10.000,00
priključci	2.000,00
<i>umanjenja/uvećanja</i>	0,00
UKUPNO (€):	129.592,13

PRIVREMENA VRIJEDNOST	
troškovna vrijednost građevine	129.592,13
zemljište	31.157,97
vanjski objekti	0,00
ostalo	0,00
UKUPNO (€):	160.750,10
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€):	160.750,10
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOSTI (€):	161.000,00

nelegalno

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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

FOTODOKUMENTACIJA

