

Broj elaborata: 2067-2021
Naručitelj: Marija Laktić, OIB: 70138433582
Trg Eugena Kvaternika 12, 10000 Zagreb

Lokacija: k.č. 166/3 k.o. Kraljevica
Adresa: Rovina 4, 51262 Kraljevica
Predmet procjene: građevinsko zemljište
Svrha: imovinsko-pravni odnosi

PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Rijeka, 14. prosinca 2021.

Izradio:
Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrij. nekretnina



ADC Direktor:
Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.

ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.
ŠKRJEVO

SADRŽAJ ELABORATA

1.	OPĆA DOKUMENTACIJA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	8
3.	UVOD	9
	- zadatak vještačenja	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	12
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
5.	ZAKLJUČAK	17
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	18
7.	PRILOZI	19
	- kopija katastarskog plana	20
	- izvod iz baze zemljišnih podataka	21
	- dopis naručitelja	22
	- izračuni tržišne vrijednosti nekretnine	23
	- fotodokumentacija	27

1. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040311344

OIB:

20596645859

EUID:

HRSP.040311344

TVRTKA:

- 1 Advanced Development & Consulting društvo s ograničenom odgovornošću za usluge
- 1 Advanced Development & Consulting d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Škrljevo (Grad Bakar)
Škrljevo 42

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - energetske preglede zgrada i izdavanje energetskih certifikata zgrada
- 1 * - vođenje projekata (project management) u graditeljstvu
- 1 * - usluge konzaltinga u graditeljstvu
- 1 * - projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja na području građevinarstva
- 1 * - posredovanje pri zbrinjavanju opasnog i građevinskog otpada
- 1 * - posredovanje u prometu nekretninama
- 1 * - kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - posredovanje u trgovini
- 1 * - zastupanje stranih pravnih osoba u plasiranju njihovih proizvoda i usluga na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - računalno programiranje
- 1 * - obrada podataka, internet portali
- 1 * - pružanje usluga informacijskog društva
- 1 * - pružanje usluga koje se uz naknadu pružaju elektroničkim putem na individualni zahtjev korisnika, a posebno Internet prodaja robe i usluga, nudi podataka na Internetu, reklamiranje putem Interneta, elektronički



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- pretraživači, te mogućnost traženja podataka i usluga koje se prenose elektroničkom mrežom, posreduju u pristupu mreži ili pohranjuju podatke korisnika
- 1 * - izrada i dizajn WEB stranica, pružanje usluga WEB hostinga, usluge marketinga i prodaje preko interneta
 - 1 * - usluge grafičkog i kompjuterskog oblikovanja (design)
 - 1 * - knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
 - 1 * - savjetovanje u vezi poslovanja i upravljanja
 - 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza
 - 1 * - geološke i istražne djelatnosti
 - 1 * - pregled građevinskih objekata termalnim kamerama
 - 1 * - djelatnost pružanja audio i audiovizualnih medijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih mreža
 - 1 * - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija putem elektroničkih komunikacijskih mreža
 - 1 * - djelatnost organiziranja sajmova, kongresa i poslovnih seminara iz područja građevinarstva
 - 1 * - izrada i konzalting nad poslovnim razvojnim projektima i elaboratima
 - 1 * - izrada gospodarskih projekata i studija
 - 1 * - stručno osposobljavanje i edukacija u poduzetništvu iz područja građevinarstva
 - 1 * - koordiniranje poduzetničkih aktivnosti i institucijskih i financijskih potpora
 - 1 * - priprema poduzetnika za primjenu standarda i normativa Europske Unije
 - 1 * - praćenje EU programa, te izrada i provedba EU projekata
 - 1 * - koordiniranje i poticanje regionalnog razvoja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Neven Čačić, OIB: 01616150378
Škrljevo, Škrljevo 42
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Neven Čačić, OIB: 01616150378
Škrljevo, Škrljevo 42
- 1 - član uprave
- 1 - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem Odluke od 2. rujna 2013. godine

TEMELJNI KAPITAL:

D004, 2020-01-13 11:27:55

Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

1 21.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju sastavljena je 2. rujna 2013. godine.
- 3 Odlukom člana društva od 03. prosinca 2019. Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 2. (sjedište) i čl. 3. (djelatnosti). Potpuni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	12.04.19	2018	01.01.18 - 31.12.18	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/6410-2	12.09.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-16/6391-2	06.10.2016	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-19/6471-2	16.12.2019	Trgovački sud u Rijeci
eu /	27.03.2014	elektronički upis
eu /	20.03.2015	elektronički upis
eu /	01.04.2016	elektronički upis
eu /	02.05.2017	elektronički upis
eu /	06.04.2018	elektronički upis
eu /	12.04.2019	elektronički upis

U Rijeci, 13. siječnja 2020.



Ovlaštena osoba



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7**

Broj: 4 Su-145/2020-4

Broj:

Rijeka, 10. travnja 2020.

Rijeka.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.** iz Rijeke, Emilija Randića 9, OIB: 20596645859, odobrava se sudsko vještačenje iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.** iz Rijeke, podnijela je zahtjev radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.** iz Rijeke, Emilija Randića 9, OIB: 20596645859, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja građevinarstva, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-386/2019. Također je utvrđeno da navedena fizička osoba ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i da gore navedena pravna osoba također ima zaključen ugovor o osiguranju za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7**

Broj: Broj: 4 Su-145/2020-8

Rijeka, Rijeka, 15. travnja 2020.

Predmet:

- MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
REPUBLIKE HRVATSKE
Služba za stalne sudske vještake, stalne
sudske procjenitelje i stalne sudske tumače

- OPĆINSKI SUD U RIJECI
Ured predsjednika

- OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI
Ured predsjednika

Poštovani,

Pravna osoba **ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING** d.o.o. iz Rijeke, Emilija Randića 9, OIB: 20596645859, imenovana za poslove stalnog sudskog vještačenja iz područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, putem direktora navedene tvrtke g. Nevena Čačića, struč.spec.ing.aedif., dana 15. travnja 2020. godine obavijestila je Županijski sud u Rijeci o promijeni adrese sjedišta tvrtke, koja sada glasi:

ADVANCED DEVELOPMENT & CONSULTING d.o.o.
Škrljevo 42
51 223 Škrljevo

S poštovanjem,



RAVNA TELJICA SUDSKE UPRAVE:

Gledis Piro Vučkarija, dipl. iur.

O tom obavijest:

- Neven Čačić (e-mail: info@ad-consulting.hr)

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetne nekretnine 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 procjenjuje se predmetna nekretnina ili njezin dio, u skladu sa zadatkom.

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)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- PPUG Kraljevica, II. izmjene i dopune, (SN PGŽ 1/03, 16/07, 12/11, 13/11)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. UVOD

ZADATAK VJEŠTAČENJA

Na zahtjev Naručioca pozvan sam izvršiti procjenu nekretnine. Predmetna nekretnina upisana je u izvadak BZP-a, ZK. ul. 1890 k.o. Kraljevica kao k.č. 166/3.

Naručitelj zahtjeva procjenu nekretnine na datum 7. travnja 2015. godine što se dokazuje dopisom u prilogu ovog elaborata.

Očevid je održan na terenu dana 13. prosinca 2021. godine s početkom od 13,00 sati.

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 predmetne nekretnine: 14. prosinca 2021. godine.

Datum kakvoće predmetne nekretnine: 7. travnja 2015. godine*.

* prema pisanom zahtjevu Naručioca

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna nekretnina k.č. 166/3 k.o. Kraljevica upisana je u BZP, ZK ul. 1890 kao „dvoriste“ u površini od 133 m². Suvlasništvo nad česticom:

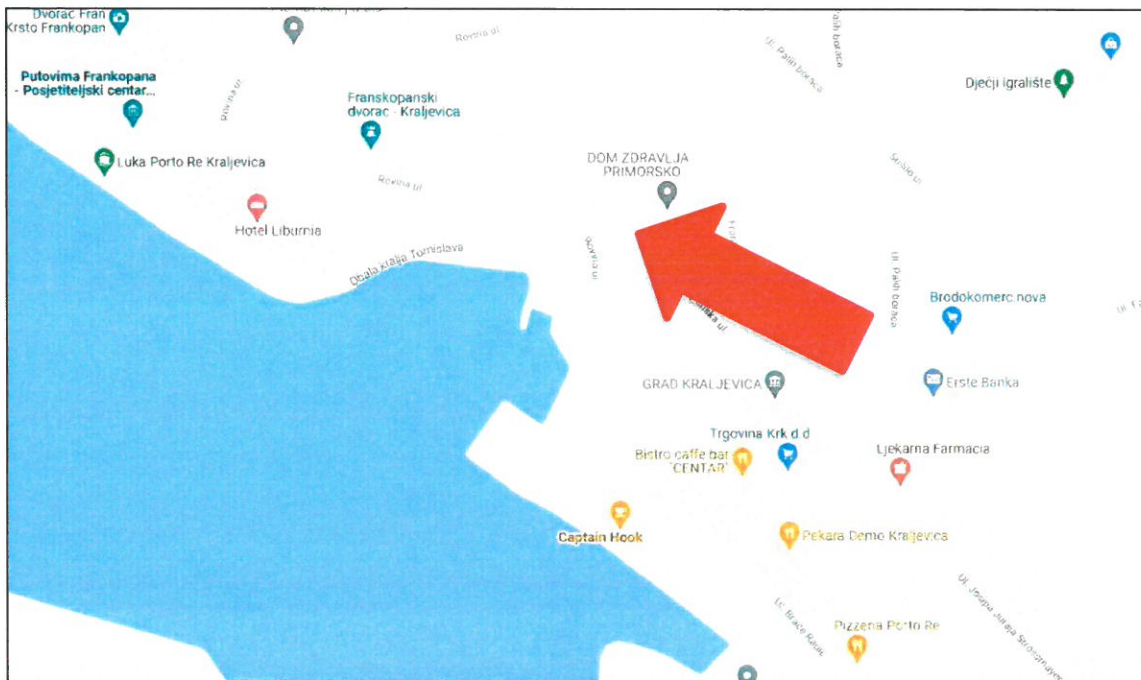
udio 1/3 Sunara Svetlana

udio 1/3 Mauricio 2009 j.d.o.o.

udio 1/3 Ivanka Laktić

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Kraljevica, u naravi čini okućnicu stambenog objekta na adresi Rovina 4, Kraljevica.



slika 1: prikaz lokacije predmetne čestice. Izvor: www.google.hr



slika 2: digitalni ortofotogrametrijski prikaz predmetne katastarske čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Uvidom u stanje na licu mjesta kao i stanje na 1968. godinu zaključujem da je predmetna čestica legalna, odnosno nema izgrađenih građevinskih elemenata koji bi zahtjevali izdavanje akta o građenju.



slika 3: stanje na 1968. godinu s prikazom predmetne katastarske čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: detalj HOK5 karte s prikazom predmetne katastarske čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

zk.č. 166/3 k.o. Kraljevica

1.	građevina/objekt	zemljište u građevinskom pojasu
2.	lokacija/zona	Kraljevica, Rovina 4
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	prema PPUG Kraljevica
6.	mogućnost građenja	prema PPUG Kraljevica
7.	uvjeti	prema PPUG Kraljevica
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	opločenje
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	nepravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetranja	ne
18.	pristup cestom	ne
19.	pristup nogostupom	da
20.	izgradivost	prema PPUG Kraljevica
21.	veličina (m ²)	113,00 m ²
22.	mikrolokacija	u naselju
23.	orijentacija	prosječna
24.	komunalna infrastruktura	u blizini
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na kojima nije moguća izgradnja u skladu sa zakonskom regulativom. Predmetna čestica nema zadovoljavajuće tlocrtne gabarite i površinu da bi se ishodovao akt o građenju.

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. U nastavku prikazuju se važeće prostorno-planske odlike lokacije u trenutku dana kakvoće.



KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA









Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje površina naselja

-  GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRADENI DIO
-  GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRADENI DIO

Razvoj i uređenje površina izvan naselja

post plan

-  GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
-  GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
-  UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hoteli s pratećim sadržajima; T2 - turističko naselje; T3 - kamp
-  SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1-sportski centar
-  GRADEVINE I POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE - GRADEVINE INFRASTRUKTURE
G1-Benzinska postaja s ugostiteljsko-turističkim sadržajima;
G1-Vodosprema; G1-Plovska podstanica; G1-Pročišćivač
-  POVRŠINE INFRASTRUKTURNE NAMJENE - IS
-  GROBLJE
-  OSTALA NAMJENA - Tunjskički, trgovački i poslovni sadržaji

Županija PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA Općina/grad GRAD KRALJEVICA	
Naziv prostornog plana PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KRALJEVICE	
Naziv kartografskog prikaza KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerno kartografskog prikaza: 1:25 000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru (skraćeno glasilu) SN Primorsko-goranske županije br. 09/03 i 34/03	Čitlika predstava: način tjela o dopunjenju plana (skraćeno glasilu) SN Primorsko-goranske županije br. 18/07 od 19.04.2007.
Javna rasprava (datum objave): od 29. 07. 2005. godine	Javni sud održan: od 08. 08. 2005. godine do 24. 08. 2005. godine
Pečat i/ili prigovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Vladimir Dročić, dipl.ing.arh.
(ime, prezime i potpis)	
Suglasnost na plan: Zbirni članak 23 i 24 Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 38/04, 88/06, 33/09, 61/00 i 32/02 i 100/04) broj suglasnosti: Klasa: 350-05/06-01/00/23 datum: 25. svibnja 2006.	
Prva osoba tjelo koje je izradilo plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATKE i.d.o. Seme, Petar Puhlić	
Pečat pravne osobe/tjela i/ili imenito plan	Odgovorna osoba: mr.sc. Miroslav Dusper, dipl.ing.arh.
(ime, prezime i potpis)	
Komentator plana: Gordana Kovačević, dipl.ing.arh.	
Sadržaj im i izradi plana:	
1. Gordana Kovačević, dipl.ing.arh.	5. Laura Vitasović Vojnić, dipl.ing.grad.
2. Mladen Kordum, ing.grad.	6. Dean Vučić, ing.grad.
3. Gorana Lubičić, dipl.ing.grad.	7. Gordana Maček, dipl.ing.grad.
4. Tamara Mihajlović, dipl.ing.arh.	8. Hrvoje Kapetanović, dipl.ing.grad.
Pečat predstavništva/projektantskog tjela	Predstavnik predstavništva/projektantskog tjela: Danijel Frka, dipl.ing.grad.
(ime, prezime i potpis)	
Izvršitelj ovog prostornog plana s izvornom izjerenom	
(ime, prezime i potpis)	

sl. 5-7: odlike nekretnine prema PPUG Kraljevica

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 27%, regija Zagreb + 45%, ostali teritorij + 21%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019 godinu. Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekuje se korekcija cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina. Na tržište djeluju i državne subvencije koje prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres značajno utječe na tržište. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, a izbjegavaju starije objekte. To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu.

BN Index

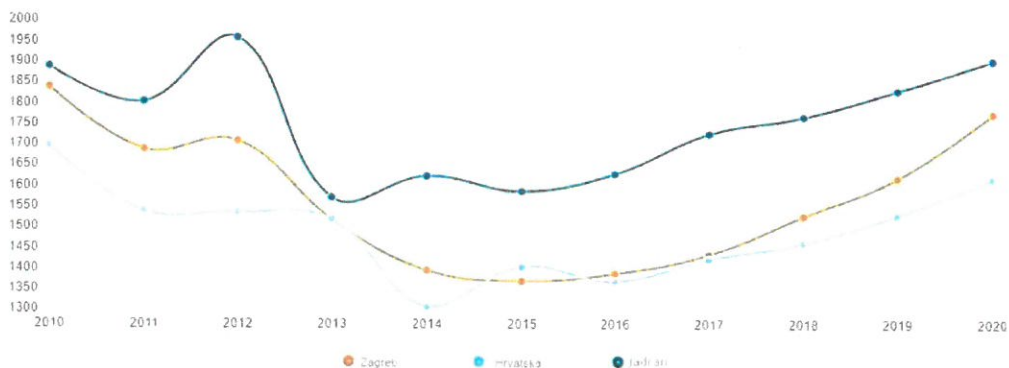
BN indeks je redni redovni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima o postignutoj cijeni tipičnih nekretnina na bazi indeksa cijena iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom tromjesečno.



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

Prosječno postignute cijene

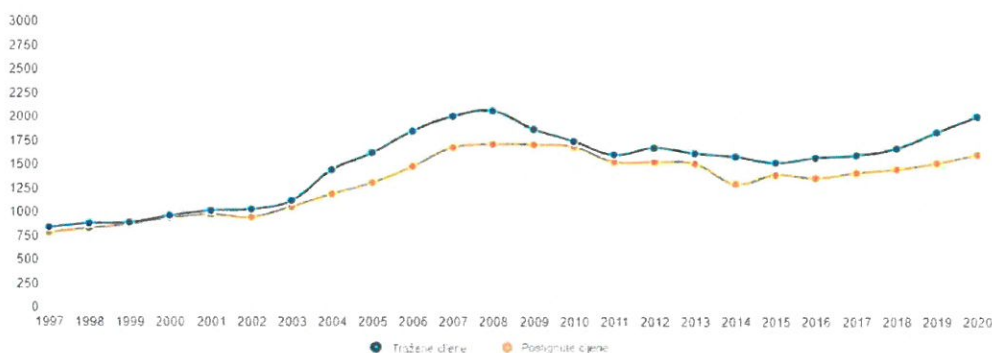
Grafikon prikazuje odnos između realiziranih cijena na stambenim nekretninama za Grad Zagreb, Jadran i ostalu Hrvatsku na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

Grafik pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u RH za stambogradnju - na temelju podataka iz baze Buzbe nekretnosti.



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

KOMUNALNI DOPRINOS

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

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po 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 i 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 doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

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

ODABIR VRSTE METODOLOGIJE ZA ODREĐIVANJE 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 koja 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, stanova i sl. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Iz sustava eNekretnine odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše sliče ili odgovaraju predmetu procjene, a kako je detaljnije prikazano u izračunu koji se nalazi u prilogu ovog elaborata. Korišteni isključivo evaluirani podaci iz sustava.

Odabrane usporedne nekretnine nisu starije od 4 godine u odnosu na datum izrade ove procjene. Izvršeno je „grubo čišćenje“ te po potrebi je izvršeno odbacivanje kupoprodaja koje bi odskakale od uobičajenih vrijednosti transakcija. Zatim je provedeno međuvremensko izjednačavanje korištenjem hedonističkih indeksnih nizova te su određeni korekcijski faktori svake pojedine usporedne transakcije u odnosu na indeksni niz koji je bio na snazi u trenutku izvršene kupoprodaje u odnosu na trenutno važeći indeks.

Na posljertku je izrađena statistička obrada i izračun vrijednosti predmetne nekretnine prema kojem je ustanovljena očekivana tržišna vrijednost.

Statistička obrada je pokazala kako nema odstupanja korištenih kupoprodaja iz odabranog uzorka za poredbu izvan dozvoljenih +/- 30% od prosjeka te nije bilo potrebe da se neka od korištenih kupoprodaja dodatno izbacuje iz statističke obrade.

Zatim je bilo potrebno izvršiti usporedbu tako izračunate cijene nekretnine u trenutku izrade ovog elaborata sa kretanjem cijena u odnosu na traženmi datum iz zadatka. To je izvedeno usporedbom hedonističkih indeksnih nizova, a sve kako je prikazano u izračunu, u prilogu procjembenog elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Nakon pregleda spisa, na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja iskazuje se slijedeće mišljenje:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

k.č. 166/3 k.o. Kraljevica	
površina	133,00 m ²
kategorija	II. kategorija
stanje nekretnine	prosječno
namjena	građevinska
status legalnosti	legalno
korištena metoda procjene	poredbena metoda
procjenjeni podaci na datum 7. travnja 2015. godine:	
procjenjena jedinična tržišna vrijednost zemljišta (kn/m ²)	161,08 kn/m ²
ukupna procjenjena vrijednost (kn)	21.423,92 kn
zaokružena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:	21.400,00 kn

Pregled tržišne vrijednosti na datum 7. travnja 2015. godine prema suvlasničkim udjelima:

1. Sunara Svetlana	udio 1/3	7.141,31 kn
2. Mauricio 2009 j.d.o.o.	udio 1/3	7.141,31 kn
3. Laktić Ivanka	udio 1/3	7.141,31 kn

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

U Rijeci, 14. prosinca 2021.

Neven Čačić, struč. spec. ing. arh. i građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrij. 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 navedenu u uvodnom dijelu elaborata. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata poštovano je načelo neovisnosti, nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
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. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka. Pravna osoba, tvrtka "Advanced Development & Consulting" d.o.o. iz Škrljeva, Škrljevo 42, posjeduje Rješenje o imenovanju pravne osobe za pružanje usluge vještačenja na temelju Rješenja oznake 4 Su-145/2020.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč. spec. ing. arh. arh.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrij. nekretnina



7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- izvod iz baze zemljišnih podataka
- dopis naručitelja
- izračuni tržišne vrijednosti nekretnine
- fotodokumentacija

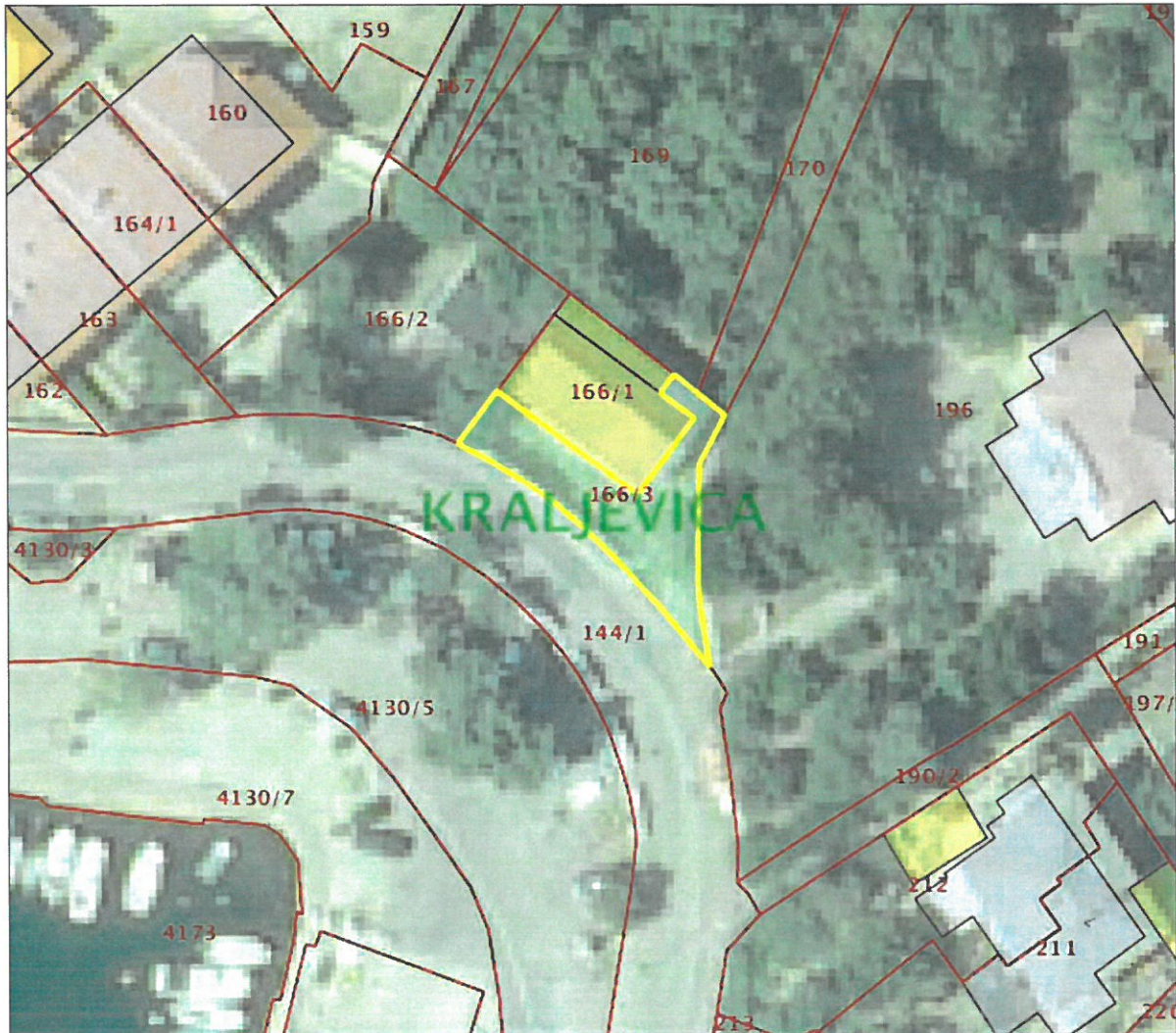


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 14.12.2021



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

Katastarska općina: 324639, KRALJEVICA

Broj ZK uloška: 1890

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-33642/2021
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.	166/3	4	UL.ROVINA DVORIŠTE	133 133	
		UKUPNO:		133	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/3 SUNARA SVETLANA, OIB: 53426473845, ZAGREB, GAJNICE 8	
5.	Suvlasnički dio: 1/3 MAURICIO 2009 J.D.O.O., OIB: 99691507314, ZAGREB, BUKOVAC 106	
6.	Suvlasnički dio: 1/3 LAKTIĆ IVANKA, OIB: 72750525458, TRG EUGENA KVATERNIKA 12, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.2 Zaprimito 15.11.2019.g. pod brojem Z-32514/2019 ZABILJEŽBA, HIPOTEKARNA TUŽBA, Na temelju prijedloga od 15.11.2019., tužbe od 23.04.2018. i čl. 83.st.2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježuje se hipotekarna tužba tužiteljice Lukšić Margita, OIB: 53286333921, Potoška cesta 24/B, Mošćenička Draga, koja se vodi na Općinskom sudu u Rijeci pod posl.br. P-1070/18.		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.12.2021.

MARIJA LAKTIĆ
TRG EUGENA KVATERNIKA 12
10 000 ZAGREB
OIB: 70138433582

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

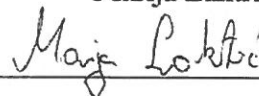
Poštovani,

molim izraditi procjenu predmetne nekretnine, smještene na **k.č. 166/3, k.o. Kraljevica**, na način da se izradi procijenjena vrijednost na datum **07.04.2015. godine**, u skladu sa važećim zakonskim odredbama.

Procjena se potražuje u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa.

U Zagrebu, 02.12.2021. godine.

Marija Laktić



k.č. 166/3 k.o. Kraljevica

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. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine. KORIŠTENI SAMO EVALUIRANI PODACI.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 133,00 m²
- ZK ul. br. 1890
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: dvorište

- **prostorno-planske karakteristike prema:** - **PPUG Kraljevica, II izmjene i dopune (SN PGŽ 1/03, 16/07, 12/11, 13/11)**

- zemljište se nalazi u zoni namjene: građevinsko područje naselja

- kategorija zemljišta: II

- kis: kao promatrane nekretnine

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 134,34 (2020Q2, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

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

U predmetnoj tablici prikazuje se popis 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 od 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m ²)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m ² (kn)	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	1456913	Kraljevica	483,00	176.236,00	364,88	2021Q2	Kraljevica-grad	134,34	134,34	Kraljevica	2697/1	23.04.2021.	I	isti	GR
2	1439868	Kraljevica	112,00	44.857,12	400,51	2021Q1	Kraljevica-grad	132,80	134,34	Kraljevica	2046	9.03.2021.	I	isti	GR
3	1436859	Kraljevica	293,00	99.858,95	340,82	2021Q1	Kraljevica-grad	132,80	134,34	Kraljevica	1932	23.02.2021.	I	isti	GR
4	1413171	Kraljevica	273,50	61.831,61	226,08	2020Q4	Kraljevica-grad	127,61	134,34	Kraljevica	2090	29.12.2020.	II	isti	GR
5	1334004	Kraljevica	67,13	15.300,00	227,92	2020Q3	Kraljevica-grad	126,91	134,34	Kraljevica	2120/2	1.09.2020.	II	isti	GR
6	1293725	Kraljevica	28,35	7.550,25	266,32	2020Q3	Kraljevica-grad	126,91	134,34	Kraljevica	1767	7.07.2020.	II	isti	GR

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m².

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje) *izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova*

r.br.	eNekretnine ID	kategorija	površina (m ²)	prodajna cijena	kupoprodajna cijena za 1 m ²	period	v.č.	iznos indeksa II	iznos indeksa u trenutku	vrstak	međuvremensko izjednačenje cijene
-------	----------------	------------	----------------------------	-----------------	---	--------	------	------------------	--------------------------	--------	-----------------------------------

redni broj	identifikacijski broj nekretnosti	zemljišta	površina (m ²)	vrstina zemljišta (kn)	transakcije	broj	trenutna transakcija	procjena	napredni indeks	(kn/m ²)
1	1456913	Kraljevica	483,00	176.236,00	2021Q2	2697/1	134,34	134,34	1,00	364,88
2	1439868	Kraljevica	112,00	44.857,12	2021Q1	2046	132,80	134,34	1,01	405,15
3	1436859	Kraljevica	293,00	99.858,95	2021Q1	1932	132,80	134,34	1,01	344,77
4	1413171	Kraljevica	273,50	61.831,61	2020Q4	2090	127,61	134,34	1,05	238,00
5	1334004	Kraljevica	67,13	15.300,00	2020Q3	2120/2	126,91	134,34	1,06	241,26
6	1293725	Kraljevica	28,35	7.550,25	2020Q3	1767	126,91	134,34	1,06	281,91

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m ²)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m ²)	izjednačena cijena (kn/m ²)	medijem. izjednačena cijena (kn/m ²)	kis (poredbena nekretnina)	procijenjena nekretnina	korekcijski faktor	kategorija zemljišta	procijenjena nekretnina	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	1456913	Kraljevica	483,00	2697/1	Kraljevica	364,88	364,88	364,88	isti	isti	1,00	II	182,44	0,50	182,44
2	1439868	Kraljevica	112,00	2046	Kraljevica	400,51	405,15	405,15	isti	isti	1,00	II	202,58	0,50	202,58
3	1436859	Kraljevica	293,00	1932	Kraljevica	340,82	344,77	344,77	isti	isti	1,00	II	172,38	0,50	172,38
4	1413171	Kraljevica	273,50	2090	Kraljevica	226,08	238,00	238,00	isti	isti	1,00	II	238,00	1,00	238,00
5	1334004	Kraljevica	67,13	2120/2	Kraljevica	227,92	241,26	241,26	isti	isti	1,00	II	241,26	1,00	241,26
6	1293725	Kraljevica	28,35	1767	Kraljevica	266,32	281,91	281,91	isti	isti	1,00	II	281,91	1,00	281,91

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m ²)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m ²)	medijem. izjednačena cijena (kn/m ²)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)	
1	1456913	483,00	2697/1	Kraljevica	364,88	364,88	182,44	-16,98	
2	1439868	112,00	2046	Kraljevica	400,51	405,15	202,58	-7,82	
3	1436859	293,00	1932	Kraljevica	340,82	344,77	172,38	-21,56	
4	1413171	273,50	2090	Kraljevica	226,08	238,00	238,00	8,30	
5	1334004	67,13	2120/2	Kraljevica	227,92	241,26	241,26	9,78	
6	1293725	28,35	1767	Kraljevica	266,32	281,91	281,91	28,28	
							prosjeck:	219,76	

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 = 219,76 kn/m²

Na čestici nisu zatečeni građevinski elementi koji bi bili predmetom procjene.

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice na dan očevida:

površina nekretnine (m²)

133,00

tržišna vrijednost nekretnine (kn) **29.228,08** zaokruženo: **29.200,00 kn**

Na predmetni datum 7. travnja 2015. godine vrijednost čestice određuje se na temelju usporedbe indeksnih nizova.

Datum izrade ovog procjemenog elaborata: 14. 12.2021. vrijedi indeks

2021Q2

koji iznosi

134,34

Traženi datum vrijednosti nekretnine: 7. 04. 2015. vrijedi indeks 98,47 koji iznosi 98,47
 Usporedba navedenih indeksa iznosi: 98,47 / 134,34 = 0,73
 Prema tome, jedinična tržišna cijena predmetne nekretnine na traženi datum iznosi: 219,76 kn/m² x 0,73 = 161,08 kn/m²

U odnosu na navedeno, poštena tržišna vrijednost nekretnine na predmetni datum iznosi:

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice na datum 7. 4. 2015.:	133,00 m ²
površina nekretnine (m ²)	161,08 kn/m ²
jedinična cijena na predmetni datum (kn):	21.423,92 zaokruženo: 21.400,00 kn
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	

Pregled tržišne vrijednosti prema suvlasničkim udjelima:

1. Sunara Svetlana, udio 1/3: 7.141,31 kn
2. Mauricio 2009 j.d.o.o., udio 1/3: 7.141,31 kn
3. Laktić Ivanka, udio 1/3: 7.141,31 kn

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Objavljeno 20.10.2021.

Izvor: Državni zavod za statistiku

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

FOTODOKUMENTACIJA

