

**NARUČITELJ:** TISA d.o.o. u stečaju, OIB: 57327778964  
Poreč, Pietra Kandlera 8A  
Stečajni upravitelj: Valentin Jakovac

**NEKRETNINA:** Stan na 2. katu  
Ulica Kampac 19, Poreč  
k.č. 2062/2 k.o. Poreč  
z.k.č. 2062/2 k.o. Poreč, z.k.ul.br. 10195  
Etažno vlasništvo E-5  
ZK odjel Poreč - Parenzo

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata: 004/2026

Zagreb, travanj 2026. god.



Stalna sudska vještakinja za područje  
građevinarstva i procjenu vrijednosti  
nekretnina

Marina Matošević, mag.ing.aedif.  
Malogorička cesta 64,  
10430 Sveta Nedelja  
mob 091 3833313  
[marina.matošević@zemnadzor.hr](mailto:marina.matošević@zemnadzor.hr)

# **SADRŽAJ**

RJEŠENJE O IMENOVANJU

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

- 1. UVOD**
- 2. ZADATAK I SVRHA PROCJENE**
- 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI**
- 4. ISKAZ POVRŠINA**
- 5. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE**
- 6. TRŽIŠNA ANALIZA**
- 7. PROCJENA**

7.1 Opis metoda procijenjivanja

7.2 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

**8. UTVRĐIVANJE IZNOSA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**9. PRATEĆA DOKUMENTACIJA**

9.1 Lokacijska karta

9.2 Katastarski plan

9.3 Izvadak iz zemljišne knjige

9.4 Fotodokumentacija

9.5 Tlocrt

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/76  
URBROJ: 514-03-04-02/04-25-11

Zagreb, 12. lipnja 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., 155/23. i 36/24), povodom zahtjeva Marine Matošević, magistre inženjerke građevinarstva iz Brezja, Malogorička cesta 64, OIB: 23018566898, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Marina Matošević, magistra inženjerka građevinarstva iz Brezja, Malogorička cesta 64, OIB: 23018566898, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Marina Matošević, magistra inženjerka građevinarstva iz Brezja, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, elektronički zapis iz matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom studiju građevinarstva, smjer konstrukcije, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti.

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



514|UPI71003230176|11

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 radila 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, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, 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.

Imenovana je položila ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva te obavila stručnu obuku u Hrvatskoj strukovnoj udruzi eksperata i sudskih vještaka.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatraženo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

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

Imenovana je u skladu s člankom 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14., 123/15., 29/16., 61/19.) dužna o vlastitom trošku pribaviti kvalificirani elektronički potpis i pečat stalnog sudskog vještaka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz točke I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu te obavijestiti ovo Ministarstvo o svakoj promijeni osobnih podataka.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva, a na temelju članka 9. Pravilnika o elektroničkoj komunikaciji („Narodne novine“, broj 139/21., 27/23. i 39/24.) imenovanoj će se dodijeliti pravo pristupa informacijskom sustavu elektroničke komunikacije sa sudovima (e-Komunikacija).

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu 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.

DOSTAVITI:

1. Marina Matošević, Malogorička cesta 64, Brezje
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI71003230176|11

## IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti stručno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, a koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Zagreb, travanj 2026. god.

Stalna sudska vještakinja za područje  
građevinarstva i procjenu vrijednosti  
nekretnina

Marina Matošević, mag.ing.aedif.



## 1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

**Stan na 2. katu**

Ulica Kampac 19, Poreč

k.č. 2062/2 k.o. Poreč

z.k.č. 2062/2 k.o. Poreč, z.k.ul.br. 10195

Etažno vlasništvo E-5

ZK odjel Poreč - Parenzo

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Pri izradi ove procjene je predočena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili i neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)

Zakon o gradnji (NN 155/25)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15 i 68/20)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2022.

Bilten, Hrvatska narodna banka

Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. g.

3. Propisi o vlasništvu

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)

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, 108/17)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14, 69/17, 98/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18)

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

5. GUP Grada Poreča (Sl. gl. Grada Poreča 11/01. 9/07. 7/10. 9/10. 13/25. i 14/25.)



### 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

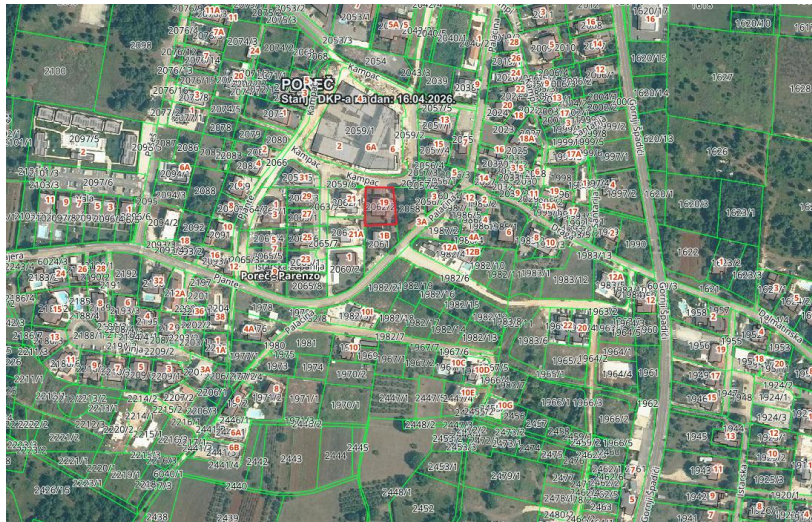
#### IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet ove procjene je stan na 2. katu zgrade na adresi ulica Kampac 19 na k.č.br. 2062/2 k.o. Poreč. U zemljišnim knjigama z.k.č.br. 2062/2 k.o. Poreč, br. zk uložka 10195, Zk odjel u Poreču:

Redni broj 5 : Suvlasnički dio: 170/652 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, STANOM na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "E" neto površine 170,20 m<sup>2</sup>, kojemu pripada parking prostor oznake "E" (označen narančastom bojom) i parking prostor oznake "F" (označen narančastom bojom). Sulasništvo 1/2 TISA D.O.O. POREČ, PODUPCI 6 i 1/2 CORAZZA EMANUELA KAMPAC 19, POREČ - PARENZO.

#### LOKACIJA

Predmetni stan se nalazi na dobroj lokaciji u sjevernom dijelu Grada Poreča, na drugom katu zgrade na adresi ulica Kampac 19. Okruženje samog objekta su građevinska zemljišta sa stambenim i stambeno – poslovnim objektima. Teren je u blagom naginbu. Sama čestica ima pješački i kolni pristup na javnoprometnu kolnu površinu u ulici Kampac. Parkiranje je omogućeno na parkirnim mjestima ispred zgrade sa sjeverne strane. U zgradu se ulazi sa istočne strane iz ulice Kampac.



*Prikaz lokacije predmetne nekretnine, izvor: geoportal.dgu.hr*

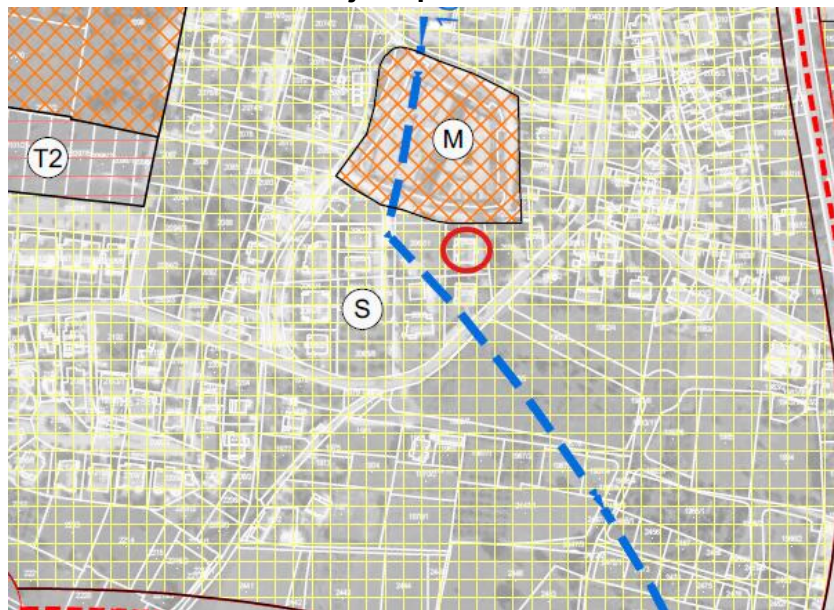
Predmetni stan se nalazi na dobroj lokaciji u sjevernom dijelu Grada Poreča, na drugom katu zgrade na adresi ulica Kampac 19. Cijela okolina je dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada preko ulice Kampac. Na maloj udaljenosti nalaze se svi potrebni sadržaji za život: škola, vrtić, dom zdravlja, pošta, trgovine.

Pristup javnom prijevozu je dobar. Na maloj udaljenosti nalaze se autobusne stanice.

## PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je trenutno na lokaciji na snazi Generalni urbanistički plan Poreča - Parenzo, objavljene u Službenom glasniku Grada Poreča br. 11/01. 9/07. 7/10. 9/10. 13/25. i 14/25. Prema istome predmetna nekretnina nalazi se unutar granica stambene namjene S.

### Namjena površina S



Izvor: [https://www.porec.hr/hr-hr/prostorni-planovi\\_1](https://www.porec.hr/hr-hr/prostorni-planovi_1), Kartografski prikaz za korištenje i namjenu prostora prema GUP-u Grada Poreča

## 4. ISKAZ POVRŠINA

Sveukupna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema predmetnom zadatku – ZK izvatku i premjeri na licu mjesta:

Stan na drugm katu, etažno vlasništvo E-5 sveukupno – 170,20 m<sup>2</sup>

Suvlasnički dio ½ u vlasništvu Tisa d.o.o. – 85,10 m<sup>2</sup>

Predmetnom stanu pripadaju parkirna mjesta koja nisu evidentirana kao zasebni etažni dijelovi te su vrednovana kao pripadak predmetnog stana.

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### OPĆENITO

- **namjena:** stambena
- **vertikalna komunikacija:** stubište
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje:** I kategorija
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje:** I kategorija
- **godina izgradnje:** 1922. godine

### KONSTRUKCIJA

- **temelji:** AB trake
- **nosivi zidovi:** AB konstrukcija
- **stropna, međukatna konstrukcija:** AB ploča
- **pregradni zidovi:** zidani
- **stubište:** AB
- **krovište i pokrov:** kosi krov, pokriven crijepom

### ZAVRŠNI RADOVI I OBLOGE

- **pročelje:** žbukana fasada
- **limarija:** pocinčani lim
- **obrada podova:** parket, keramičke pločice u hodniku, kuhinji i sanitarijama
- **obrada zidova:** bojano, keramičke pločice u kuhinji i sanitarijama
- **obrada stropova:** bojano
- **unutarnja stolarija:** drvena
- **vanjska stolarija:** PVC, dvostruko IZO staklo

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- **vodovod:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **kanalizacija:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **elektroinstalacije:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **telefon:** instalacije izvedene u cijelosti
- **TV i UKV antena:** instalacije izvedene u cijelosti
- **visina prostorija:** 260 cm
- **vrsta grijanja:** plinski bojler

### STANJE – ODRŽAVANJE

- održavano, dobro

## 6. TRŽIŠNA ANALIZA

Poreč (tal. Parenzo) je grad na zapadu Hrvatske smješten na zapadnoj obali poluotoka Istre. Gradu Poreču pripada 53 naselja. Nakon Pule, Poreč je najveći istarski grad prema broju stanovnika. Većina stanovnika su Hrvati, ali postoje značajne manjine Talijana, Slovenaca, Albanaca i Srba.

Prema popisu iz 2021. godine Grad Poreč ima 16.607 stanovnika. U samom gradu obitava 8841 stanovnika. Kroz cijelu povijest ovog područja, sve do dolaska turizma, stanovnici su živjeli gotovo isključivo od zemljoradnje i ribarstva. Zato Poreč nema nikakve znatnije industrije osim prehrambene. Danas je glavni izvor prihoda turizam. U porastu su sektori trgovine, bankarstva i komunikacija. Ceste su glavni prometni putovi. Poreč je dobro povezan s ostatkom Istre i svim većim gradovima u okolici, kao što su Trst, Rijeka, Ljubljana i Zagreb. Najbliža komercijalna zračna luka nalazi se u Puli.

Cijene nekretnina su vrlo visoke zbog prestižnog položaja.

### 6.1. Tržište nekretninama

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je kretanje cijena na tržištu nekretnina.

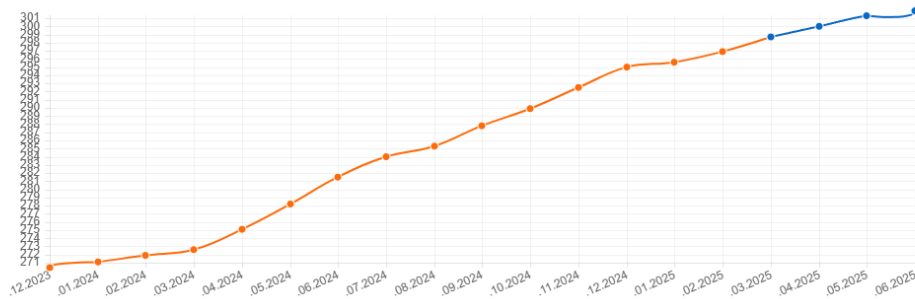
„Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenih rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše 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.“

Prema portalu Burza nekretnina, indeks postignutih cijena nekretnina (BN 04/2025) povećao se u odnosu na godinu dana za 9,60 % te se povećao za 0,64 % u odnosu na prošli mjesec.

## 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.



BN indeks 04/2025

**298,7**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**9,60%**

U odnosu na početak godine


**9,07%**

Izvor: [www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike)

## 6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva, koristiti će se Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Jadran.

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>Newly built dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

*Tablica Indeksi cijena stambenih nekretnina*

Trenutni bazni indeks je za Jadran za III tromjesječje, Q3, 2025. godine i iznosi 213,4.

## 7. PROCJENA NEKRETNINE

## 7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

### **Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih 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.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

### **Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### *Nova građevinska vrijednost*

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

#### *Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje*

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### *Sadašnja građevinska vrijednost*

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **Zaključak**

PRIHODOVNA METODA nije odabrana obzirom da nekretnina nije namjenjena stvaranju prihoda. Obzirom na vrstu nekretnine (neizgrađeno zemljište) i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine neće se utvrditi ni TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost predmetnog stana odrediti će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka. U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz dostavljenog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena na području Grada Poreča, katastarske općine Poreč.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 12 ostvarenih transakcije za stanove na višim etažama zgrada. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajen neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od travnja 2022. god do travnja 2026. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih u poglavlju 6.2. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Jadrana.

## 7.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (t	Površina u pror
1	2368426	5599940	ISTARSKA	POREČ	2322/14	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	10.06.2025.	350.000,00 EUR	128,94 M <sup>2</sup>
2	2265061	5487745	ISTARSKA	POREČ	2209/3	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	23.01.2025.	300.000,00 EUR	124,24 M <sup>2</sup>
3	2249645	5472097	ISTARSKA	POREČ	3596/1	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	13.01.2025.	290.000,00 EUR	129,70 M <sup>2</sup>
4	2434540	5518037	ISTARSKA	POREČ	3320/4	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	30.12.2024.	349.000,00 EUR	123,14 M <sup>2</sup>
5	2415176	5508613	ISTARSKA	POREČ	3320/4	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	06.12.2024.	315.000,00 EUR	155,24 M <sup>2</sup>
6	2257296	5481769	ISTARSKA	POREČ	1868/8	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	04.12.2024.	402.000,00 EUR	165,33 M <sup>2</sup>
7	2262652	5480538	ISTARSKA	POREČ	3099	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	19.11.2024.	370.000,00 EUR	147,54 M <sup>2</sup>
8	2265020	5419776	ISTARSKA	POREČ	2401	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	25.10.2024.	300.000,00 EUR	139,58 M <sup>2</sup>
9	2223519	5320453	ISTARSKA	POREČ	2552/11	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	13.05.2024.	325.000,00 EUR	122,91 M <sup>2</sup>
10	1896768	5015813	ISTARSKA	POREČ	4475	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	11.04.2023.	251.000,00 EUR	121,11 M <sup>2</sup>
11	1797424	4892318	ISTARSKA	POREČ	1912/3	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	29.11.2022.	360.000,00 EUR	177,05 M <sup>2</sup>
12	1794988	4889670	ISTARSKA	POREČ	2059/5	STAN/APARTMAN (S...	KP - KUPOPRODAJA	10.11.2022.	310.121,00 EUR	133,37 M <sup>2</sup>

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području cjenovnog bloka, sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

Za svih 12 nekretnina, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine. Nekretnine su međusobno približno slične, sličnih površina, iz istog usporedivog cjenovnog područja, što se i primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema ZPVN i Pravilniku).

Prikaz lokacija poredbenih nekretnina:

Predmetna nekretnina označena je žutom bojom, a poredbene crvenom bojom po redoslijedu iz dostavljenog Izvatka.



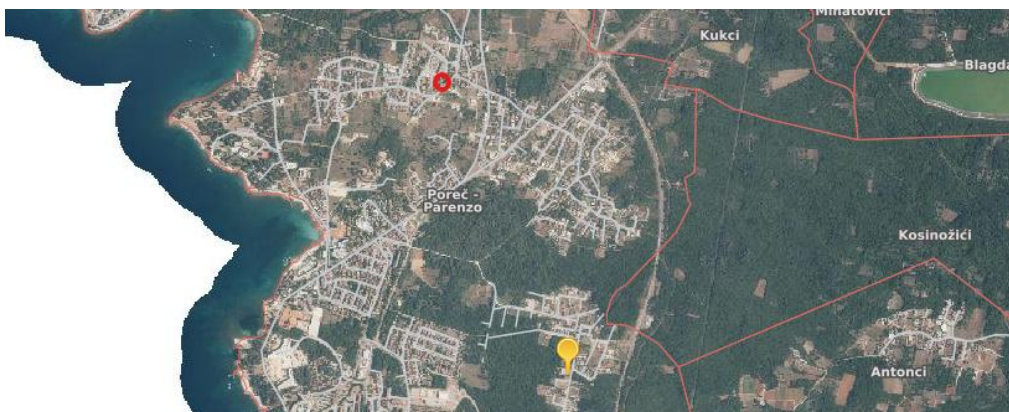
2.



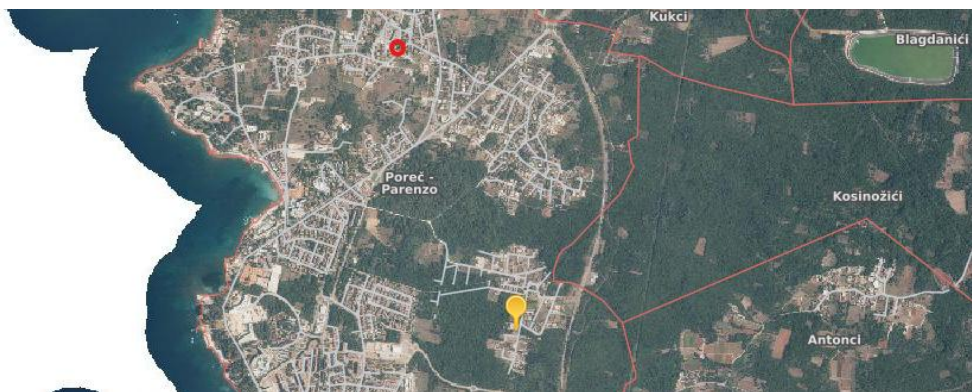
3.



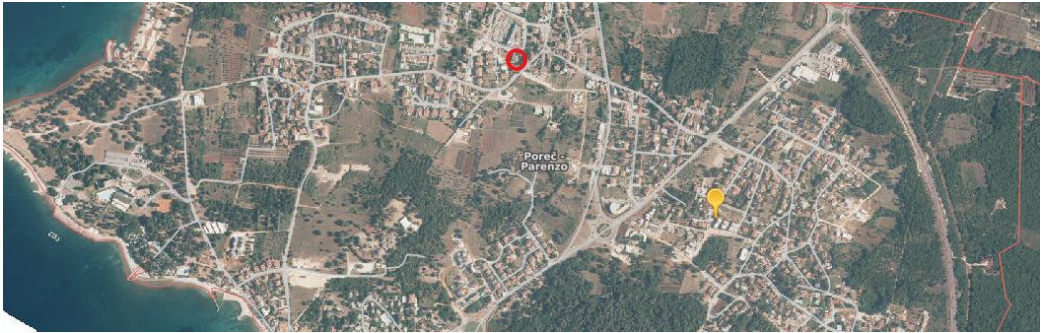
4.



5.



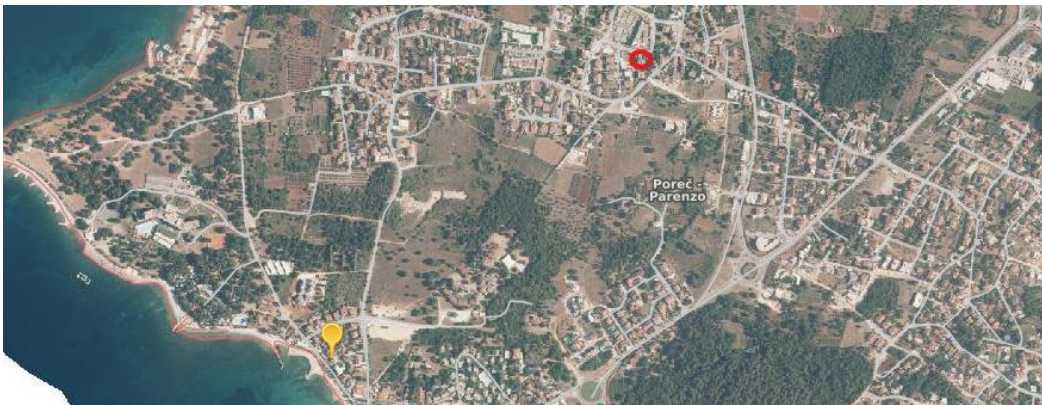
6.



7.



8.

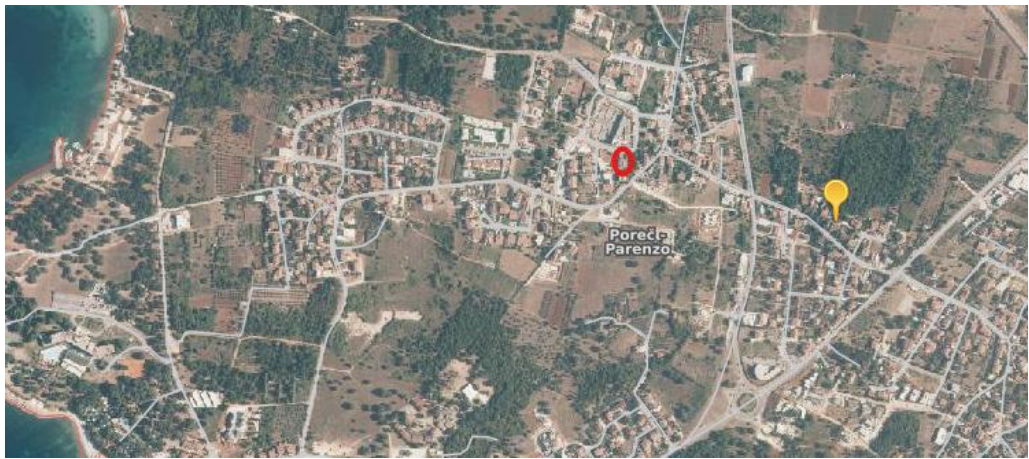


9.





10.



11.



12.

## Međuvremensko izjednačavanje cijena ( €/m<sup>2</sup> ) – 1. iteracija

R.br.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf <sup>*</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena ( €/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	k.o. Poreč	350.000,00	10.06.2025.	128,94	212,3	213,4	1,01	2.728,51	2,18
2	k.o. Poreč	300.000,00	23.01.2025.	124,24	201,9	213,4	1,06	2.552,22	-4,42
3	k.o. Poreč	290.000,00	13.01.2025.	129,70	201,9	213,4	1,06	2.363,29	-11,50
4	k.o. Poreč	349.000,00	30.12.2024.	123,14	195,5	213,4	1,09	3.093,67	15,85
5	k.o. Poreč	315.000,00	06.12.2024.	155,24	195,5	213,4	1,09	2.214,90	-17,06
6	k.o. Poreč	402.000,00	04.12.2024.	165,33	195,5	213,4	1,09	2.654,13	-0,61
7	k.o. Poreč	370.000,00	19.11.2024.	147,54	195,5	213,4	1,09	2.737,41	2,51
8	k.o. Poreč	300.000,00	25.10.2024.	139,58	195,5	213,4	1,09	2.346,10	-12,14
9	k.o. Poreč	325.000,00	13.05.2024.	122,91	189,0	213,4	1,13	2.985,58	11,80
10	k.o. Poreč	251.000,00	11.04.2023.	121,11	170,9	213,4	1,25	2.587,89	-3,09
11	k.o. Poreč	360.000,00	29.11.2022.	177,05	160,9	213,4	1,33	2.696,78	0,99
12	k.o. Poreč	310.121,00	10.11.2022.	133,37	160,9	213,4	1,33	3.083,98	15,49
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA</b>								<b>2.670,37</b>	

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2025.

Sve transakcije su u granicama dozvoljenog odstupanja od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te time zadovoljavaju pravilo odstupanja prema članku 4, stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

Sve transakcije su u granicama dozvoljenog odstupanja od +/- dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te time zadovoljavaju pravilo 2-sigma prema članku 4, stavak 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

**Utvrđena prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena prosječna vrijednost predmetnog stana iznosi 2.670,37 €/m<sup>2</sup>.**

## 8. UTVRĐIVANJE IZNOSA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Iz primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina te nakon obrade i izračuna proizlazi da je procijenjena tržišna vrijednost predmetnog stana u vlasništvu TISA d.o.o. na drugom katu zgrade na adresi Ulica Kampac 19, na k.č.br. 2062/2 k.o. Poreč u Poreču:

<b>Nekretnina</b>	<b>Površina, m<sup>2</sup></b>	<b>Jedinična vrijednost, €/m<sup>2</sup></b>	<b>Tržišna vrijednost nekretnine €</b>
<b>Suvlasnički dio ½ stana na 2. katu, Etažno vlasništvo E-5</b>	<b>85,10</b>	<b>2.670,37</b>	<b>227.248,49</b>

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje porez koji se primjenjuje prilikom prometa nekretninom.

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, izdane od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g. pa procijenjena tržišna vrijednost nekretnina ukupno iznosi :

<b>Nekretnina</b>	<b>Tržišna vrijednost nekretnine €</b>
<b>Suvlasnički dio ½ stana na 2. katu, Etažno vlasništvo E-5</b>	<b>227.000,00</b>

U Zagrebu, 17.04.2026.

**Potvrđuje:**

Stalna sudska vještakinja za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina

Marina Matošević, mag.ing.aedif.





## 9.2. Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. POREČ  
k.č.br.: 2062/2

Stanje na dan: 17.04.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



### 9.3. Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POREČ - PARENZO  
Stanje na dan: 24.02.2026. 11:43

Katastarska općina: 323748, POREČ

Broj ZK uložka: 10195

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-927/2026  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### 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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	2062/2	40	VELI MAJ DVORIŠTE KUĆA, VELI MAJ	984 760 224	
			UKUPNO:	984	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-5551/11 Na temelju ovjerenog preslika uvjerenja za uporabu građevine Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Poreč od 06.05.2009, klasa: 361-05/08-06/36, Ur. broj: 2167-01-10-01/09-3, (koje se nalazi u ovom zbirci isprava pod posl. brojem Z - 2409/09) i ovjerenog preslika očitovanja Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Poreča od 03.11.2011, klasa: 350-01/11-3.1 02/235, Urbroj: 2167/01-10/01-11-2, zabilježuje se da je za višeobiteljsku stambenu građevinu sa pet stanova i pet spremišta u potkrovlju zgrade na č. kat. br. 2062/2, upisane u A, izdano uvjerenja za uporabu građevine Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Poreč od 06.05.2009, klasa: 361-05/08-06/36, Ur. broj: 2167-01-10-01/09-3, i očitovanje Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Poreča od 03.11.2011, klasa: 350-01/11-02/235, Urbroj: 2167/01-10/01-11-2.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 170/652 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, STANOM na dijelu 2. kata stambene zgrade u Planu posebnih dijelova oznake "E" neto površine 170,20 m <sup>2</sup> , kojemu pripada parking prostor oznake "E" (označen narančastom bojom) i parking prostor oznake "F" (označen narančastom bojom). 1/2 TISA D.O.O. POREČ, PODUPCI 6.	
5.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 CORAZZA EMANUELA, OIB: 30279104746, KAMPAC 19, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	
5.2	Zaprimljeno 21.01.2026.g. pod brojem Z-927/2026  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-395/2025-7 21.01.2026, na nekretninama TISA d.o.o. Poreč	na 5 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. Na suvlasnički dio: 5 (170/652)</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 10.07.2013. broj Z-3250/13</p> <p>Na temelju ovog Rješenja o osiguranju posl. broj Ovr-477/13 od 08. 07. 2013. godine uknjižuje se pravo zalogu na nekretnini u vlasništvu protivnika osiguranja TISA d.o.o., Poreč, OIB:57327778964, upisane u A- 5. etaža u 1/2 dijela, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od =2.000.000,00 kuna zajedno sa ugovornom kamatom u visini od 4,5% godišnje, koja kamata na navedeni iznos glavnice teče od dana 29. rujna 2004. godine pa do 29. rujna 2008. godine, a obračunava se tromjesečno i pripisuje iznosu glavnice, te zajedno sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila na zadnji dan polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećane za pet (5) postotnih poena, a tekućom od dana 30. rujna 2008. godine pa do isplate, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 25.000,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila za zadnji dan polugodišta koje prethodilo tekućem polugodištu uvećane sa pet (5) postotnih poena, a tekućom od dana 15. travnja 2013. godine pa do isplate, te radi osiguranja troškova postupka sa zakonskom zateznom kamatom po eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 (pet) postotnih poena tekućom od donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, u korist predlagateljice osiguranja:</p> <p><b>HERAK SNJEŽANA, OIB: 01870096969, ĐURE ŠPORERA 2A, 51000 RIJEKA</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.02.2026.

#### 9.4. Fotodokumentacija

Stan na 2. katu, Etažno vlasništvo E-5



*Ulazni prostor*



*Soba 1*



*Soba 2*



*Dnevni boravak*



*WC*



*Kupaonica*



*Kuhinja*



*Balkon*



*Vanjska pročelja*

## 9.5. Tloct

