

**Predmet procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:  
2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Stan u prizemlju,  
upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni  
odjel Opatija, z.k.č. 2409/1, k.o. Matulji, zk.ul.br: 678

---

**Naručitelj:** SE – GA d.o.o. u stečaju, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415  
LOVRAN

---

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Nalaz i mišljenje



**Tržišna vrijednost nekretnine:** 95.000,00 €

---

**Datum i mjesto:** 10. veljače 2025., Zagreb

---

**Izradila:** Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina

*Ivana Brebrić*



## Sadržaj

IMENOVANJE .....	3
OPĆI PODACI.....	5
1 ZADATAK.....	6
2 OČEVID.....	6
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom .....	6
2.2 LOKACIJA .....	7
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom .....	9
Zemljišno-knjižno stanje .....	9
Katastarsko stanje .....	9
2.3.1 Kakvoća nekretnine .....	10
<b>2.4 Tehnički opis nekretnine</b> .....	11
2.4.1 Geometrijski podaci.....	12
2.5 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama .....	13
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	15
4 POSTUPAK PROCJENE .....	16
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	16
4.1.1 Troškovna metoda .....	16
4.1.2 Prihodovna metoda .....	16
4.1.3 Poredbena metoda .....	16
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM .....	17
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	17
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje.....	18
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje .....	19
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	19
4.2.5 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora procjenjivane nekretnine .....	20
5 MIŠLJENJE .....	21
6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	22
7 PRILOZI.....	23

## IMENOVANJE



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/645  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 5. studenog 2024.

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 Ivane Brebrić, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, 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

Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku potvrde Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o stjecanju akademskog naziva magistra inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-574/20 od 16. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

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



514|UPI710032401645|5

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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

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 te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. 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 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. Ivana Brebrić, Zagreb, Palinovečka ulica 19 P
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401645|5

## OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva:
- Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom SE – GA d.o.o. u stečaju, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN
- Dan vrednovanja:
- 05.02.2025.
- Dan kakvoće:
- 05.02.2025.
- Svrha:
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
  - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17,114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
  - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
  - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
  - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN broj 91/96...94/17)
  - Zakon o zemljišnim knjigama ( N.N. broj 63/19, 128/22, 155/23)
  - Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
  - PPUO Matulji III. izmjene i dopune, SN PGŽ br.46/23
- Isprave:
- Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.o. Matulji, br. zk uloška: 678
  - Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

## 1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Kvarnerska 32, Matulji i to: 2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u prizemlju, označen plavom bojom, ukupne površine 48,23 m<sup>2</sup>, sve na z.k.č. 2409/1, k.o. Matulji, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Matulji.

## 2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Snježane Hopp u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom SE – GA d.o.o. u stečaju, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN, potpisani vještak izvršio je očevid dana 05.02.2025. godine, na adresi nekretnine, u nazočnosti naručitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

### 2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Kvarnerska cesta 32, Matulji
Vrsta nekretnine:	▪ Stan
Predmet procjene:	▪ 2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u prizemlju, označen
Legalitet:	▪ plavom bojom, ukupne površine 48,23 m <sup>2</sup>
	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ Tereta nema vidljivo iz zk uložka

## 2.2 LOKACIJA

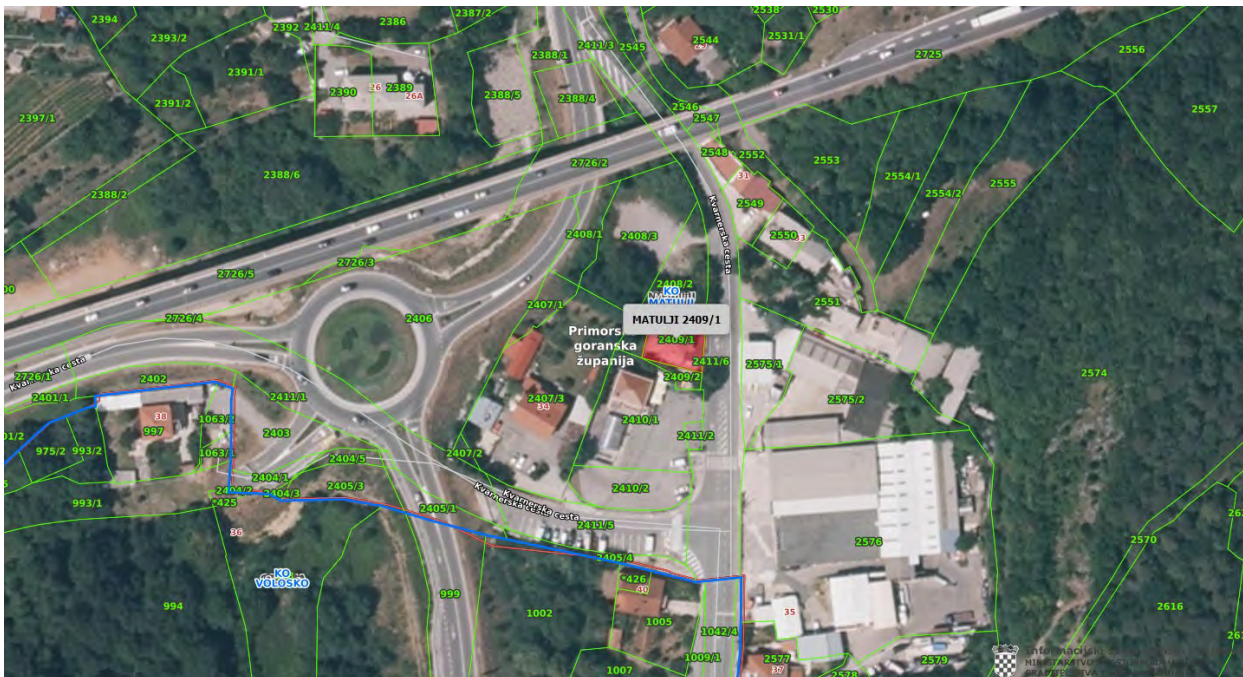
Nekretnina se nalazi u Matuljima. Općina Matulji smještena je u Primorsko-goranskoj županiji, na sjeverozapadnom dijelu Hrvatske, u blizini grada Rijeke. Geografski, Matulji leže na istočnom dijelu Istarskog poluotoka, a sjeveroistočno od njih nalazi se granica s Italijom.

Općina je smještena u brdovitoj i priobalnoj zoni, što joj daje atraktivnu poziciju s pogledom na Kvarnerski zaljev i okolna područja. Zbog svoje blizine Rijeci, koja je glavni gospodarski centar tog dijela Hrvatske, Matulji su postali popularno naselje za život, no zadržali su i ruralni karakter.

Osim toga, Matulji su dobro povezani cestovnim putem s Rijekom, što omogućava brz pristup urbanim sadržajima, dok istovremeno uživaju u mirnijem, prirodnom okruženju. Općina se nalazi u blizini glavnih prometnica koje povezuju Istru i kontinent, kao i na svega nekoliko kilometara od Jadranske obale.

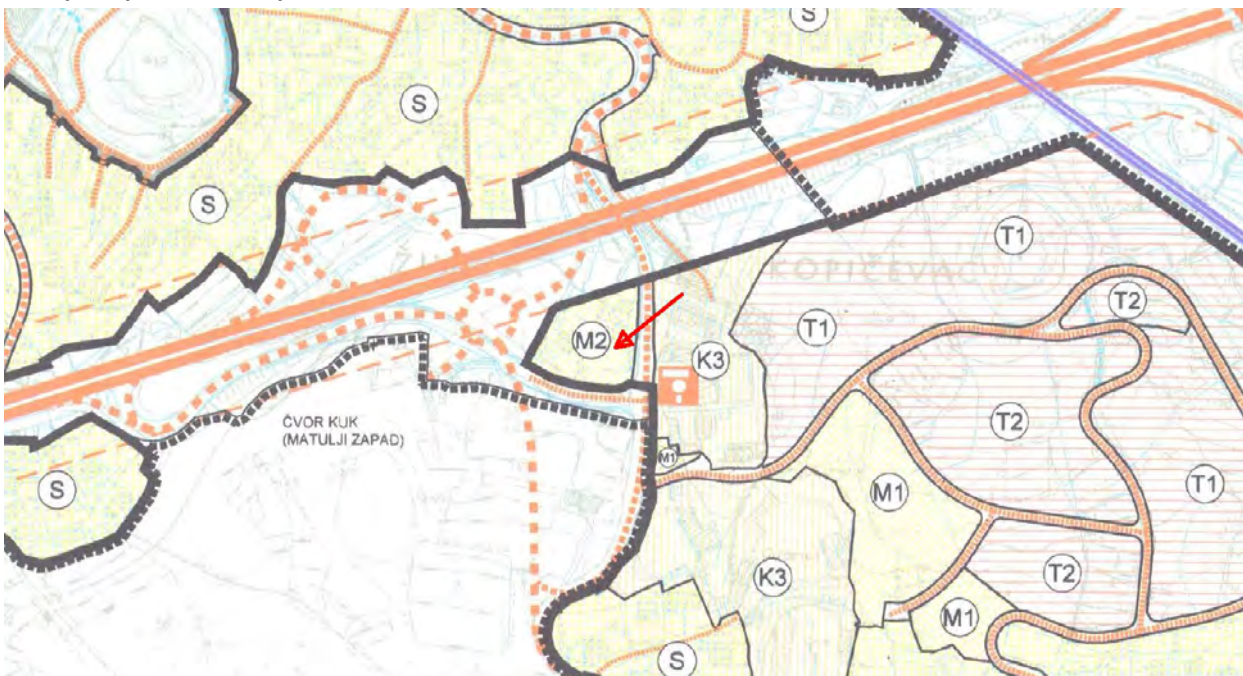


Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnine



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji: PPUO Matulji III. izmjene i dopune, SN PGŽ br.46/23, utvrđeno je kako se nekretnina na z.k.č. 2409/1 nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja. Mješovite namjene oznake M2.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni

## 2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom



Slika 4: identifikacija čestica

### Zemljišno-knjižno stanje

Općinski sud u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija	
Katastarska općina:	Matulji
Katastarska čestica:	2409/1
Broj zk uloška:	678
Opis nekretnine:	2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u prizemlju, označen, plavom bojom, ukupne površine 48,23 m2
Vlasništvo:	SE - GA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN

### Katastarsko stanje

Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija	
Katastarska općina:	Matulji
Katastarska čestica:	2409/1
Posjedovni list broj	678
Opis nekretnine:	2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan u prizemlju, označen, plavom bojom, ukupne površine 48,23 m2
Posjednik nekretnine	SE - GA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN

Iz navedenog proizlazi da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATJIA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. MATULJI  
k.č.br.: 2409/1

Stanje na dan: 08.02.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Slika 5:izvod iz katastra

#### 2.3.1 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi stan u kući na adresi: Kvarnerska cesta 32, Matulji Zagreb, nalazi se u prizemlju, zgrade katnosti Pr+1.Kat. Stambena zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine što je utvrđeno uvidom u elaborat posebnih dijelova kuće. Svi sadržaji nalaze se u krugu 50 m. Okolni objekti su slične katnosti i namjene. Naselje je urbanizirano i opremljeno svom infrastrukturom. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu (stambeni prostor).

Stan je dvostrano poprečno orijentiran, orijentacije sjever-jug. Izmjerom na terenu utvrđeno je kako upisana površina u zk odgovara korisnoj površini izmjerenoj očevidom, a koja iznosi 48,23 m<sup>2</sup>, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, spremište, kupaonice.

Vizualnim pregledom stana nisu uočena oštećenja koja bi utjecala na stabilnost zgrade.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

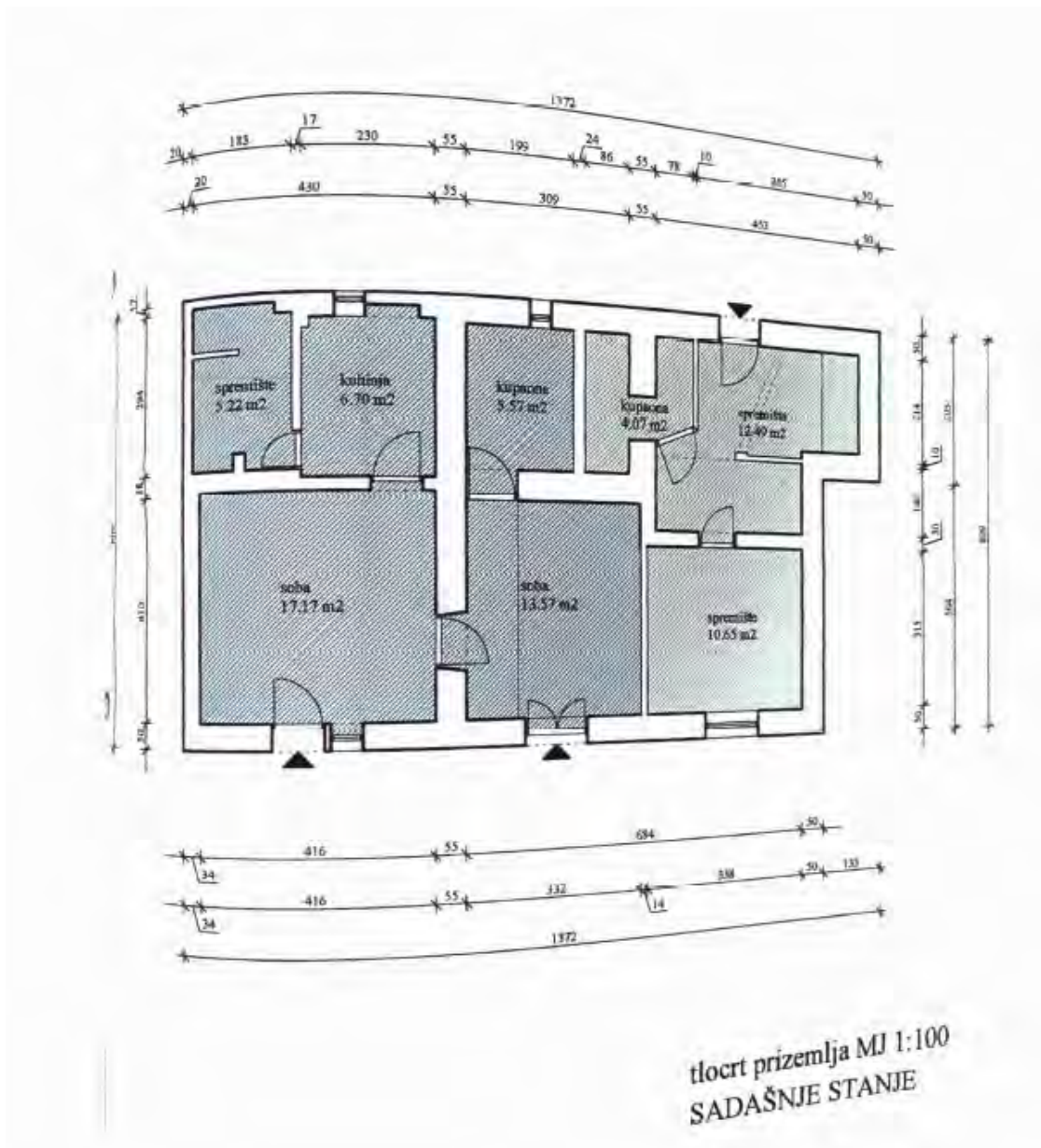
Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10 ).

## 2.4 Tehnički opis nekretnine

Prema godini izgradnje zgrade i vizualnim pregledom na licu mjesta daje se opis konstruktivnih elemenata zgrade.

OPĆI OPIS	
Namjena	stambena
Zona	mješovita namjena M2
Godina izgradnje	prije 1968
Promet u mirovanju	u okruženju zgrade
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	Pr+1.kat
Etaža	Prizemlje
Orijentacija stana	dvostrano-poprečno, sjever - jug
Površina iz zk izvatka	48,23 m <sup>2</sup>
Korisna površina (KP)	48,23 m <sup>2</sup>
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	kamen
Međukatna konstrukcija	nepoznato
Pregradni zidovi	opeka
Fasada	izvedena
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	dijelom keramičke pločice, dijelom laminat
Instalacije	izvedene
Vanjska stolarija	PVC, drvena
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Održavanje	Vizualnim pregledom nisu uočeni nedostaci koji bi utjecali na stabilnost zgrade. Stan se ne koristi, opće stanje ne održavano.

## 2.4.1 Geometrijski podaci



PROSTOR	Korisna površina	koeficijent	Korisna vrijednost površine
	m2		m2
kuhinja	6,70	1,00	6,70
soba	17,17	1,00	17,17
soba	13,57	1,00	13,57
kupaona	5,57	1,00	5,57
spremište	5,22	1,00	5,22
<b>Ukupno:</b>	<b>48,23</b>		<b>48,23</b>

Slika 6:geometrijski podaci

## 2.5 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama







### 3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće: Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

	<u>IV. – VI. 2024</u> Ø 2015.	<u>VII – IX. 2024.</u> IV-VI. – . 2024.	<u>VII. – IX. 2024.</u> VII. – IX. 2023.
<b>Indeks stambenih nekretnina – ukupno</b>	<b>202,19</b>	<b>2,4</b>	<b>12,3</b>
Novi stambeni objekti	165,56	1,5	4,4
Postojeći stambeni objekti	209,28	2,5	13,5
Grad Zagreb	220,10	0,8	7,7
Jadran	195,35	3,4	15,9
Ostalo	189,95	5,0	16,8

Slika 7: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s drugim tromjesečjem 2024.. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

## 4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

*Napomena:*

*Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.*

### 4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

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

#### 4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih 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 nedostatka 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.

#### 4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### 4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA .

## 4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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

Slika 8: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

### 4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

R. BR.	k.č.	k.o.	GODINA IZGRADNJE	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA STANA m2	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [eur]	CIJENA (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK
1.	1769	Matulji	1935,00	1	ST/A	64,93	140.000,00	2.156,17	14.11.2024.	MATULJI-GRAĐEVINSKO PODRUČJE
2.	1769	Matulji	1935,00	PR	ST/A	64,00	128.000,00	2.000,00	18.05.2022.	MATULJI-GRAĐEVINSKO PODRUČJE
3.	2320	Matulji	1980,00	2	ST/A	57,89	100.000,00	1.727,41	28.04.2022.	MATULJI-GRAĐEVINSKO PODRUČJE
4.	2200	Matulji	1970,00	1	ST/A	52,01	95.000,00	1.826,57	27.12.2021.	MATULJI-GRAĐEVINSKO PODRUČJE
5.	2319	Matulji	1980,00	PR	ST/A	45,83	89.000,00	1.941,96	21.06.2022.	MATULJI-GRAĐEVINSKO PODRUČJE

Tablica 4-1: Ulazni podaci

#### 4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 8.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 05.02.2025. dan kakvoće: 05.02.2025.

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠI NA STANA m2	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [€]	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPR ODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVA NJA (B)	KOREKCIJ SKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREME NSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m2)
1.	ST/A	64,93	140.000,00	2.156,17	14.11.2024.	195,35	195,35	1,00	2.156,17
2.	ST/A	64,00	128.000,00	2.000,00	18.05.2022.	151,52	195,35	1,29	2.578,54
3.	ST/A	57,89	100.000,00	1.727,41	28.04.2022.	151,52	195,35	1,29	2.227,10
4.	ST/A	52,01	95.000,00	1.826,57	27.12.2021.	142,51	195,35	1,37	2.503,83
5.	ST/A	45,83	89.000,00	1.941,96	21.06.2022.	151,52	195,35	1,29	2.503,71

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

### 4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Interkvalitativno izjednačenje vrši se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

Osnovni podaci	stan 1	stan 2	stan 3	stan 4	stan 5
Međuvremenski izjednačena cijena (C1 €/m <sup>2</sup> )	2.156,17	2.578,54	2.227,10	2.503,83	2.503,71
površina stana	64,93	64,00	57,89	52,01	45,83
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u zgradi -Kp</b>					
<b>Kp=0,28xkk+0,09xko+0,22xkgps+0,27xkuo+0,14xksks</b>					
Katnost stana	1	PR	2	1	PR
koeficijent kk	1	0,92	1	1	0,92
Orijentacija stana	-	-	-	-	-
Koeficijent ko	1	1	1	1	1
geografski položaj (dnevni boravak)	-	-	-	-	-
koeficijent gps	1	1	1	1	1
koeficijent utjecaja okoliša	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard
koeficijent kuo	1	1	1	1	1
koeficijent smanjenog utjecaja komfora stanovanja	-	-	-	-	-
koeficijent ks	1	1	1	1	1
<b>Kp=0,28xkk+0,09xko+0,22xkgps+0,27xkuo+0,14xksks</b>	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98
<b>Interkvalitativno izjednačena cijena (C2 €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.156,17</b>	<b>2.637,62</b>	<b>2.227,10</b>	<b>2.503,83</b>	<b>2.561,08</b>
<b>Prosječna jedinična cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.417,16</b>				

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
R. BR.	Z.K.Č.	K.O.	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
1.	1769	Matulji	64,93	2.156,17 kn	-10,80%	-260,99
2.	1769	Matulji	64,00	2.637,62 kn	9,12%	220,46
3.	2320	Matulji	57,89	2.227,10 kn	-7,86%	-190,06
4.	2200	Matulji	52,01	2.503,83 kn	3,59%	86,67
5.	2319	Matulji	45,83	2.561,08 kn	5,95%	143,92
aritmetička sredina:				2.417,16 kn		
standardno odstupanje (±)					212,76 kn	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)					425,52 kn	zadovoljava

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

#### 4.2.5 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora procjenjivane nekretnine

NEKRATNINA	STAN	
Prosječna cijena (€/m <sup>2</sup> )	2.417,16	
Korisna vrijednost površine predmetne nekretnine (m <sup>2</sup> )	48,23	
<b>vrijednost prije korekcije (€)</b>	<b>116.579,58</b>	
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u zgradi -Kp</b>		
<b>Prilog 5 Pravilnika</b>		
<b>Kp=axkk+bxko+cxkgps+dxkuo+exksks</b>		
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn.boravka	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno (100%)		1,00
<b>Predmetni stan</b>		
koeficijent katnosti stana	prizemlje	0,92
Koeficijent orijentacije stana	dvostrano -poprečno	1,08
Koeficijent geografskog položaja dn.boravka	jug	1,08
Koeficijent utjecaja okoliša	ispod standarda	0,92
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja	pod utjecajem	0,50
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u zgradi -Kp</b>		
<b>Kp=axkk+bxko+cxkgps+dxkuo+exksks</b>		
		<b>0,91</b>
<b>Vrijednost stana nakon korekcije (kn)</b>		
		<b>106.087,42</b>
jedinična cijena €/m <sup>2</sup>		2.199,61

<b>Odbici:</b>		
Utjecaj buke	lagano/smetajući	5,00%
Smanjenje		5.304,37
Održavanje	neodržavano	5,00%
		5.304,37
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl. 62 Pravilnika		0,00
<b>Ukupno odbici:</b>		<b>10.608,79</b>
<b>Tržišna vrijednost stana (€)</b>		<b>95.478,62</b>
<b>jedinična cijena €/m2</b>		<b>1.979,65</b>

## 5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

Opis nekretnine	Korisna vrijednost površine	jedinična cijena	ukupno cijena	Zaokruženo temeljem čl. 68 st. Pravilnika
	m2	€/m1	€	€
2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Stan u prizemlju, označen plavom bojom, z.k.č. 2409/1, k.o. Matulji, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Matulji.	48,23	1.979,65	95.478,62	95.000,00
<b>Ukupno tržišna vrijednost nekretnine:</b>			<b>95.478,62</b>	<b>95.000,00</b>

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

### Napomena

- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.
- Oprema i namještaj nije predmet procjene.
- Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina).

## IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

## 6 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

*Ivana Brebrić*



## **7 PRILOZI**

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uloška: 678, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Matulji



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA  
Stanje na dan: 08.02.2025. 19:40

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 678

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-28478/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## 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.	2409/1	18	KVARNERSKA CESTA DVORIŠTE KUĆA, KVARNERSKA CESTA	331 215 116	
		UKUPNO:		331	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 2/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/678 prenosi se slijedeći upis: Stan na katu na nacrtu obojano crvenom bojom SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, R.BOŠKOVIĆA 16		
2.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-500/2010/678 od 06. veljače 2012. godine, prenosi se slijedeći upis:  Zaprimljeno 19.11.2007. broj Z-8158/07  zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva za korist Societe Generale - Splitska banka d.d., obavljen radi osiguranja naplate potraživanja u iznosu od 64.800,00 CHF Banke po Ugovoru o kreditu br.61895/07 od 14.11.2007.	ZABILJEŽBA
<b>2. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/678 prenosi se slijedeći upis: Stan u prizemlju, označen plavom bojom, ukupne površine 48,23 m2 SE - GA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 93731497431, LOKVA 15, 51415 LOVRAN		
2.1	Zaprimljeno 01.10.2024.g. pod brojem Z-24556/2024  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90 ZZK, prijedloga vjerovnika od 01.10.2024., Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, od 30.rujna 2024.g. posl. br. St-415/24 zabilježuje se pokretanje postupka radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom SE - GA d. o. o., OIB: 93731497431, iz Lokva 15, 51415 Lovran koji postupak se vodi pod posl. br. St-415/24.	na 2 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 12.11.2024.g. pod brojem Z-28478/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-415/2024 12.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 2 (1.1)
<b>3. Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b>		

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/678 prenosi se slijedeći upis: Spremište u prizemlju, označeno zelenom bojom, ukupne površine 27,21 m2 PAVELIĆ LJILJANA, JURADNI, PERMANI 9 A	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (1/4)</b>			
1.1	Zaprimljeno 07.02.2019.g. pod brojem Z-3681/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-134/19 04.02.2019, na nekretnini upisanoj u A, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja osiguranja Općine Lovran OIB: 38513636075, iz Šetalište Maršala Tita 46, Lovran, radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava.		ZABILJEŽBA vezano uz B 2 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.02.2025.