

PING d.o.o.

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

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnine: k.č.br. 13155, 13459, 13460 i 13461, u z.k.ul. 1572 k.o. Belgrad i
k.č.br 13456, 13462 i 13464 , z.k.ul. 1760 u zk.ul. 15915 k.o. Belgrad



Naručitelj: Općinski sud u Crikvenici

Posl. br. spisa: **Ovr-592/2025**

Ovrhovoditelj: **SVEA EKONOMI d.o.o.**

Ovršenik: **Tanja Brkić**

Izrada: **PING d.o.o.**
Rijeka, A. B. Šimića 38

Procjenitelj: Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

Zagreb, 14. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe PING d.o.o. iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 56485511141, podnesenog po Ivanu Vučemilu iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 42713384669, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514/UP/I710032401795/3

2

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. PING d.o.o., Rijeke, Antuna Branka Šimića 38
- n/t Ivana Vučemića
2. Pismohrana-ovdje.



514/UP/I710032401795/3

1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Crikvenici, pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu nekretnina upisanih u z.k.ul. 1572 i 15915 k.o. Belgrad, u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka.

Predmet procjene:

- Objekti i dvorište u Vinodolskoj Općini, na k.č.br. 13155, 13459, 13460 i 13461 k.o. Belgrad, upisani u z.k.ul. 1572 i
- Kuća i dvorište u Vinodolskoj Općini, na k.č.br. 13456, 13462 i 13464 k.o. Belgrad, upisani u z.k.ul. 15915

prema kopijama e-izvadaka iz zemljišne knjige i kopiji katastarskog plana i u prilogu elaborata.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:

Tanja Brkić

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

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i vanjski pregled nekretnina je u prisustvu Suda izvršen 09.09.2026.

Napomene:

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Namještaj i pokretne stvari nisu predmet ove procjene.
- Za potrebe ove procjene korišteni su podaci o površini kuće i fotografije unutrašnjosti iz nalaza iz postupka Ovr-752/2010 Općinskog suda u Crikvenici, budući da ovršenik nije bio prisutan na očevidu i da nije bio omogućen ulazak u unutrašnjost. Prilikom očevida nije utvrđeno mijenjanje, rekonstrukcije ili adaptacije istih objekata koji su ranije bili procijenjeni u postupku Ovr-752/2010 Općinskog suda u Crikvenici

2. Dokumentacija

kopija e-izvatka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRKVENICA
Stanje na dan: 04.10.2026. 16:26

Katastarska općina: 302562, BELGRAD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1679/2026
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1572

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	13155	ORANICA KOD KUĆE U GORICI		125		
2.	13459	DVORIŠTE		36		
3.	13460	KUĆA BR. 53A		16		
4.	13461	GOSPODARSKA ZGRADA		8		
		UKUPNO:		185		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	BRKIĆ TANJA , OIB: 29641543189, NOVA CESTA 190, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-16018/2019	na 1 (1.3)
	ZABILJEŽBA, SPOR, PRIJEDLOG 22.11.2019, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OVOG SUDA POD POSL.BR. P-2813/2019 21.11.2019, koji spor se vodi kod ovog suda pod posl.br. P-2813/2019 u pravnoj stvari tužitelja Meleh Tomislava, OIB: 34689638872, Kostelj 64, Grižane-Belgrad radi poništenja darovnih ugovora.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04. kolovoza 2004. Z- 2006/04	97.180,00 CHF	
	Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03. kolovoza 2004., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za dug u iznosu od 97.180,00 CHF u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za troškove, kamate i naknade za korist:		
1.2	Zaprimljeno 07.12.2020.g. pod brojem Z-15770/2020		na 1.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 11.09.2019		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302562, BELGRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1572

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	SVEA EKONOMI D.O.O., OIB: 17863542417, ULICA DAMIRA TOMLJANOVIĆA - GAVRANA 11, 10000 ZAGREB		
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.02.2026.g. pod brojem Z-1678/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-592/2025 04.02.2026, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svea ekonomi d.o.o., OIB: 17863542417, Damira Tomljanovića - Gavrana 11, 10146 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.10.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA

Stanje na dan: 04.10.2026. 16:26

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 302562, BELGRAD

Broj ZK uložka: 15915

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1679/2026

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.	13456		GAJ SELO KUĆA I DVORIŠTE	184 184	
2.	13462		GAJ SELO ZGRADA I OKOLIŠ	43 43	
3.	13464		GAJ SELO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	115 115	
			UKUPNO:	342	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 BRKIĆ TANJA , OIB: 29641543189, NOVA CESTA 190, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-16018/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OVOG SUDA POD POSL.BR. P-2813/2019 21.11.2019, PRIJEDLOG 22.11.2019, koji spor se vodi kod ovog suda pod posl.br. P-2813/2019 u pravnoj stvari tužitelja Meleh Tomislava, OIB: 34689638872, Kostelj 64, Grižane-Belgrad radi poništenja darovnih ugovora.	na 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04. kolovoza 2004. Z- 2006/04 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbinezasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03. kolovoza 2004., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A za dug u iznosu od 97.180,00 CHF u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za troškove, kamate i naknade za korist:	97.180,00 CHF	

Katastarska općina: 302562, BELGRAD

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 15915

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 07.12.2020.g. pod brojem Z-15770/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 11.09.2019 SVEA EKONOMI D.O.O., OIB: 17863542417, ULICA DAMIRA TOMLJANOVIĆA - GAVRANA 11, 10000 ZAGREB		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.02.2026.g. pod brojem Z-1678/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-592/2025 04.02.2026, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Svea ekonomi d.o.o., OIB: 17863542417, Damira Tomljanovića - Gavrana 11, 10146 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.10.2026.

kopija katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. BELGRAD

k.č.br.: 13456

Stanje na dan: 04.10.2026.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

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

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

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

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

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

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

POREDBENA METODA

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

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

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

PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

Obzirom na vrstu nekretnina i specifičnosti, kao i na dostupne podatke, te uz činjenicu da na predmetnom području nema dovoljno podataka o evidentiranim prodajama sličnih nekretnina za koje su tločno utvrđene sve površine i koje su slične po svom kvalitativnom stanju, u ovoj procjeni **korištena je troškovna metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetoj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.

✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

3. opis i obilježja nekretnine:

Nalaze se na području Vinodolske Općine, u naselju Kostelj, na adresi Kostelj 64, cca 250 metara ispod naselja Blaškovići, odnosno ceste Tribalj – Bribir. Prilaz do nekretnine je osiguran asfaltiranom prometnicom. Naselje je komunalno opremljeno vodovodnom, elektro i telekomunikacijskom mrežom.

Pristup predmetnoj lokaciji :

- osobnim automobilom
- pješački

Promjene u okolini/prometnim rutama :

-

Opis okruženja :

- predmetni objekt se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja
- okolni objekti su uglavnom obiteljske kuće

Karta



Objekti i zemljišta upisana u zk.ul. 1572 k.o. Belgrad

k.č.br. 13155 je u naravi neizgrađeno zemljište površine 125 hvati, odnosno 449 m², sa uskim prilaznim putem sa južne i istočne strane.

Na k.č.br. 13460 i 13461 se nalaze ostaci nekadašnje kuće i gospodarskih objekata od kojih sada postoji samo kamena suterenska etaža sa betonskom pločom iznad njih, a ispred kojih se nalazi k.č.br. 13459 kao neizgrađeno dvorište. Objekti su stari cca 120 godina. Ukupna bruto površina objekata iznosi 68 m², prema podacima iz katastra i zemljišnih knjiga.

Objekti i zemljišta upisana u zk.ul. 15915 k.o. Belgrad

Na k.č.br. 13456 se nalazi kuća i dvorište, u naravi starija kuća s dogradnjom. Stariji dio se sastoji od suterena u kojem se nalaze pomoćne prostorije – konobe i spremišta, te kata u kojem se nalaze dvije sobe i kupaonica. Dograđeni dio kuće je prizemni i spojen je sa suterenom stare kuće, a u njemu se nalaze hodnik, kuhinja, kupaonica i dnevni boravak. Ispred se nalazi betonirani prostor. Komunikacija između etaža je izvedena preko vanjskog stubišta i prilazne terase. Objekt je građen prije cca 120 godina, a dograđen i djelomično rekonstruiran krajem 60-tih godina. Nosivo zidovi starog dijela kuće su zidani kamenom, a dogradnje opekam. Međukatne konstrukcije su armiranobetonske ploče. Krovšte je drveno dvostrešno, pokriveno salonitom, a iznad dogradnje ravni neprohodni krov. Pročelje je ožbukano i obojano, dijelom obrađeno u kamenu, a dio je neobrađen. Podovi su u suterenu i prizemlju te u mokrim čvorovima obloženi keramikom, a u sobama parketom. Zidovi su ožbukani i obojeni, sa postavljenom keramikom u kupaonicama i dijelu kuhinje. Vanjska stolarija je drvena s običnim ostakljenjem, te aluminijska eloksirana u dijelu prizemlja. Unutrašnja stolarija je drvena. Izvedene su elektroinstalacije, vodovod, kanalizacija je spojena na septičku jamu, a grijanje je na kruta goriva i električnu energiju. Prema podacima iz ranije spomenutog spisa neto površina objekta iznosi 111,19 m², a bruto površina iznosi 150,44 m².

Fotodokumentacija sa očevida



Fotografije iz spisa Ovr-752/2010

Stambeni dio nekretnina – stara kuća s dogradnjom



Pogledi izvana

Stari dio - suteren



Dogradnja - prizemlje



Stari dio - kat



Ruševine iza kuće



Neizgrađeno građevinsko zemljište – k.č. 13155 k.o. Belgrad



4. opći vrijednosni odnosi

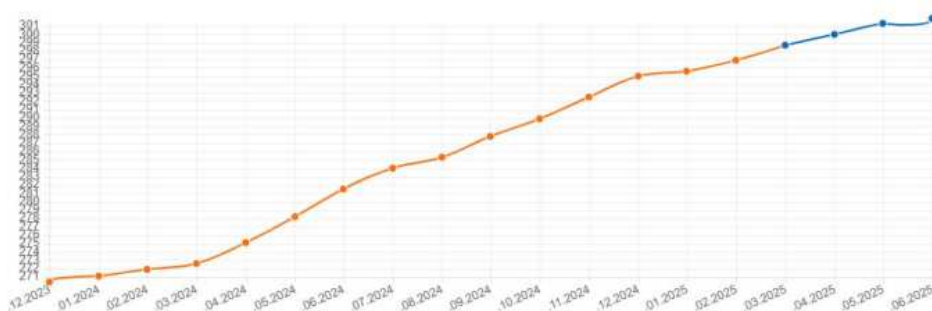
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro 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 2026.

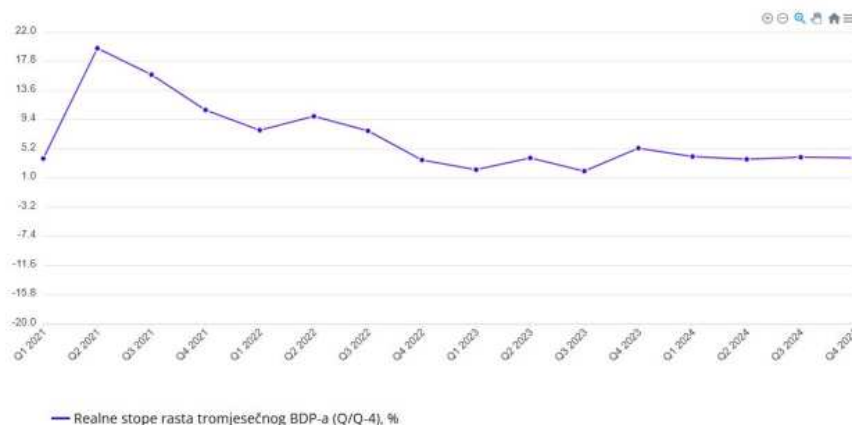
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



5.1. procjena vrijednosti nekretnina upisanih u zk.ul. 1572 k.o. Belgrad**OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU**

Dan vrednovanja	Naselje	z.k.č.br. k.o. Belgrad	Vrsta	Površina ukupno m2	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis iskorišteni
9.9.2026.	Kostelj	13155, 13459, 13460, 13461	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	631,00	GP naselja	1	1,20

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	2579187	27.08.2026.	52,85	946	GP naselja	1	1,2
3	2529488	12.06.2026.	55,93	447	GP naselja	1	1,2
3	2457354	17.12.2025.	63,44	741	GP naselja	1	1,2

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	2579187	27.08.2026.	52,85	108,46	108,46	1,00	52,85
2	2529488	12.06.2026.	55,93	108,46	108,46	1,00	55,93
3	2457354	17.12.2025.	63,44	104,84	108,46	1,03	65,63

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije je korišten zbog različite kategorije svakog od zemljišta, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo	Fk
		Cjenovni blok	Namjena	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	2579187	isti	ista	sličan	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	2529488	isti	ista	sličan	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	2457354	isti	ista	sličan	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		

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

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	52,85	1,00	52,85	9,09%	5,28	27,90
2	da	55,93	1,00	55,93	3,80%	2,21	4,87
3	da	65,63	1,00	65,63	-12,88%	-7,49	56,10

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - 471/3G; 5093/4, 5093/5; 5093/6	
Prosjeak (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
58,14	5,44	9,36	1,00	58,14

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	z.k.č.br.	k.o. Beograd	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST		
				koef.	EUR/m2	EUR
9.9.2026.	13155, 13459, 13460, 13461		631,00	1,00	58,14	36.683,90
	ukupno					36.683,90

OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI								
	Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m2	BP m2		BVO m3	starost
	9.9.2026.	Kostelj	ruševni objekti i zemljište	631,00	68,00		387,60	120.

A	ZEMLJIŠTE	36.684EUR
----------	------------------	------------------

Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

Zemljište					36.684EUR
-----------	--	--	--	--	-----------

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje.

B	DOPRINOSI	EUR/m3	OG	5.673EUR
	Komunalni doprinos	14,64	387,60	5.673EUR

Za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće i evidentirane priključke, a prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka.

C	PRIKLJUČCI	0EUR
		0EUR

U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, prilagođene specifičnostima terena i lokacije.

D	GRAĐENJE - NV nova vrijednost	D1+D2	74.800EUR
----------	--------------------------------------	--------------	------------------

	Objekti	EUR/m2		BP	
D1	NV nova vrijednost	1.100,00	x	68,00	74.800 EUR

	Vanjsko uređenje	EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
	ograde i drugo	0,00		631,00	0EUR
D3	NV nova vrijednost				0EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja - Pravilnik o procjeni nekretnina, prilozi 9 i 10				FK MATRICA	
Godina procjene	2026.			Faktor korištenja FK	
		lokacija	još postoji potražnja	A	3,0
Starost zgrade G	120 god.	objekt općenito	mala fleksibilnost	B	4,0
OVK	120 god.	stanje objekta	nedovoljna uporabivost	C	5,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$	100%		odabrano:	5,0	
OOVK 0,20	24 god.				
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$	96 god.			Umanjenje	80%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje			14.960,00EUR	
G NOVA VRIJEDNOST	A+B+C+D			117.156	EUR
H PRELIMINARNA VRIJEDNOST	A+B+C+F			57.316	EUR

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Budući da se u naravi radi o ruševnim pomoćnim objektima, za koeficijent prilagodbe uizma se 1,00

PRELIMINARNA VRIJEDNOST	KOEFIČIJENT PRILAGODBE		PROCJENJENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
EUR		Odabrano	EUR	EUR zaokruženo
57.316		1,00	57.316	57.300,00

5.2. procjena vrijednosti nekretnine upisanih u zk.ul. 15915 k.o. Belgrad**OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU**

Dan vrednovanja	Naselje	z.k.č.br. k.o. Belgrad	Vrsta	Površina ukupno m2	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis iskorišteni
9.9.2026.	Kostelj	13456, 13462, 13464	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	342,00	GP naselja	1	1,20

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	2579187	27.08.2026.	52,85	946	GP naselja	1	1,2
3	2529488	12.06.2026.	55,93	447	GP naselja	1	1,2
3	2457354	17.12.2025.	63,44	741	GP naselja	1	1,2

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	2579187	27.08.2026.	52,85	108,46	108,46	1,00	52,85
2	2529488	12.06.2026.	55,93	108,46	108,46	1,00	55,93
3	2457354	17.12.2025.	63,44	104,84	108,46	1,03	65,63

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije je korišten zbog različite kategorije svakog od zemljišta, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo	Fk
		Cjenovni blok	Namjena	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Koeficijent položajnih obilježja	Faktor korekcije
1	2579187	isti	ista	sličan	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	2529488	isti	ista	sličan	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	2457354	isti	ista	sličan	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		

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

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	52,85	1,00	52,85	9,09%	5,28	27,90
2	da	55,93	1,00	55,93	3,80%	2,21	4,87
3	da	65,63	1,00	65,63	-12,88%	-7,49	56,10

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - 471/3G; 5093/4, 5093/5; 5093/6	
Prosjeak (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
58,14	5,44	9,36	1,00	58,14

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	z.k.č.br.	k.o. Beograd	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST		
				koef.	EUR/m2	EUR
9.9.2026.	13456, 13462, 13464		342,00	1,00	58,14	19.882,56
	ukupno					19.882,56

OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI								
	Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m ²	NP m ²	BP m ²	OG m ³	Efektivna starost
	9.9.2026.	Kostelj 64	KUĆA	342,00	111,19	150,44	436,28	60.

A	ZEMLJIŠTE	19.883EUR
----------	------------------	------------------

Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

Zemljište					19.883EUR
-----------	--	--	--	--	-----------

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje.

B	DOPRINOSI	EUR/m ³	OG	6.385EUR
	Komunalni doprinos	14,64	436,28	6.385EUR

Za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće i evidentirane priključke, a prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka.

C	PRIKLJUČCI	3.000EUR
		3.000EUR

U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, prilagođene specifičnostima terena i lokacije.

D	GRAĐENJE - NV nova vrijednost	D1+D2	221.521EUR
----------	--------------------------------------	--------------	-------------------

	Kuća		EUR/m ²		NP	
D1	NV nova vrijednost		1.900,00	x	111,19	211.261 EUR
	Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
	ograde, prilazi i drugo		30,00		342,00	10.260EUR
D3	NV nova vrijednost					10.260EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja - Pravilnik o procjeni nekretnina, prilogi 9 i 10				FK MATRICA	
Godina procjene	2026.			Faktor korištenja FK	
		lokacija	redovita potražnja	A	2,0
Starost zgrade G	60 god.	zgrada općenito	prosječno oblikovanje	B	2,5
OVK	100 god.	stanje zgrade	još dobra do prosječna uporabivost	C	2,5
Relativna starost $R_s = G/OVK$	60%		odabrano:	2,5	
OOVK	49 god.				
Zamjenska starost $G_z = OVK - OOVK$	51 god.			Umanjenje	51%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje			108.545,29EUR	
G NOVA VRIJEDNOST	A+B+C+D			250.789EUR	
H PRELIMINARNA VRIJEDNOST	A+B+C+F			137.813EUR	

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

podaci iz ZANE i baze podataka procjenitelja

R. br.	Lokacija	Parcela	KP	godina gradnje / rekonstrukcije	Preliminarna vrijednost	Kupiprodajna cijena	Realizirani koef. Prilagodbe	Odstupanje od prosjeka
1	Grižane, Antovo 39	168	49,80	1980	70.494,00	83.000,00	1,18	1,44%
2	Križišće, Mali dol 72	1345	157,95	1891	98.846,00	120.000,00	1,21	-1,62%
3	Tribalj 26g	361	75,62	1993	96.435,00	115.000,00	1,19	0,18%

Za potrebe ove procjene odabran je koeficijent prilagodbe koji prevladava u realiziranim kupoprodajama poredbenih nekretnina sličnih karakteristika na usporedivom području.

PRELIMINARNA VRIJEDNOST	KOEFIČIJENT PRILAGODBE		PROCJENJENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
EUR	Prosječni	Odabrano	EUR	EUR zaokruženo
137.813	1,19	1,19	164.637	165.000,00

6. zaključak

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina:

BR.	K.O.	K.Č.BR.	ZK. UL.	VRIJEDNOST EUR	VRIJEDNOST EUR ZAKRUŽENO
1	Belgrad	13155, 13459, 13460, 13461	1572	57.316,47 EUR	57.300,00 EUR
2	Belgrad	13456, 13462, 13464	15915	164.637,11 EUR	165.000,00 EUR
				UKUPNO:	222.300,00 EUR

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

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

Rijeka, 05.10.2026.

Izrada:

PING d.o.o.

Vještačenja za područje građevinarstva i procjene nekretnina

Rijeka, A. B. Šimića 38

mob. 098/424-441

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

**IVAN
VUČEMIL**

Digitally signed
by IVAN VUČEMIL
Date: 2026.10.05
09:26:29 +02'00'