# PROCJEMBENI ELABORAT

**Nekretnina - četverosobni stan u prizemlju i katu (E-2) površine 150,72 $m^2$, kojemu pripada okućnica oznake "O2" površine 139,83 $m^2$, parkirna mjesta oznake P3 površine 13,03 $m^2$, oznake P4 površine 13,03 $m^2$, oznake P5 površine 12,83 $m^2$, na lokaciji 52440 Poreč, Bermanska 12A (sagrađena na z.k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč odgovara k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč)**



**Naručitelj procjene:** **ADIMPLEO d.o.o.**

**10250 Lučko, Ježdovec, Keseri 4A**

IZRADIO

**Zagreb, lipanj 2026.**

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina

# SAŽETAK PROCJENE:

| Podaci | Zabilježba |
|---|---|
| Naručitelj procjene | **ADIMPLEO d.o.o.<br>10250 LUČKO, Ježdovec, Keseri 4A** |
| Adresa nekretnine | 52440 Poreč, Bermanska 12A |
| Tip nekretnine | četverosobni stan sa pripatcima |
| z.k.ul. | 11582 |
| Poduložak broj | etažno vlasništvo E–2 |
| z.k.č. br. | 3036/7 |
| k.o. | Poreč |
| k.č. | 3036/7 |
| k.o. | Poreč |
| površina građevina ($m^2$) | **150,72 $m^2$ NKP (bez pripadaka - navedena površina ne uključuje površinu kućnog vrta oznake "O2" površine 150,72 $m^2$, niti površinu tri parkirna mjesta oznake P3, P4 i P5 površina 13,03 $m^2$, 13,03 $m^2$ i 12,83 $m^2$)** |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | **307.000,00 €** |
| Legalitet | Nema vidljivih zabilježbi u z.k. ul. |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | DA |
| Godina izgradnje | 2012. |
| Godina obnove | – |
| Ime procjenitelja | MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ. |
| Suradnik | DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ. |

# SADRŽAJ


**1. UVOD** ..... 4
1.1. Zadatak ..... 4
1.2. Pretpostavke ..... 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja ..... 4
1.4. Izjava procjenitelja ..... 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće ..... 5
1.6. Primjenjena valuta ..... 5
1.7. Metode procjene ..... 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature ..... 6
1.9. Rješenje o postavljenju ..... 7

**2. NALAZ** ..... 9
2.1. Adresa nekretnine ..... 9
2.2. Vrsta nekretnine ..... 9
2.3. Predmet procjene ..... 9
2.4. Dokumentacija ..... 9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta ..... 9
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija ..... 9
2.7. Kartografski prikaz ..... 10
2.8 Očevid ..... 12
2.9. Opis predmetne nekretnine ..... 15
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine ..... 16
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka ..... 17

**3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE** ..... 18
3.1. Odabir metode i obrazloženje ..... 18
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina ..... 19
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja stanova u Istarskoj županiji i gradu Poreču ..... 24
3.3. Procjena vrijednosti stana ..... 35

**4. MIŠLJENJE** ..... 31

**5. IZJAVA VJEŠTAKA** ..... 46

**6. PRILOZI** ..... 47

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev ovlaštene osobe iz pravne osobe društva ADIMPLEO d.o.o. u stečaju iz Lučkog, Ježdovec, Keseri 4A, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti stana NKP od 150,72 $m^2$ (bez površine pripadaka) stambene zgrade u Poreču, Bermanska 12A.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 26. 05. 2026., na lokaciji 52440 Poreč, Bermanska 12A, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**POSEBNE NAPOMENE**

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

## 1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj za nekretnine Domagoj Špoljarić, dipl. ing. građ.

## 1.5. Datum vrednovanja: 26. 05. 2026.
## Datum kakvoće: 26. 05. 2026.

## 1.6. Primjenjena valuta: €

## 1.7. Metode procjene – usporedna metoda

## 1.8. KORIŠTENA LITERATURA
## (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

**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)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 $m^3$ etalonske građevine (NN 59/10)

**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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

**Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu** (NN 79/14, NN RH 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa (**NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

**Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

P**ropisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

# 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 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 Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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 za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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

514|UPI710032401927|4

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.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan 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 imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom 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.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401927|4

# 2. NALAZ

## 2.1. ADRESA NEKRETNINE: 52440 POREČ, Bermanska 12A

## 2.2. VRSTA NEKRETNINE – **stambeni prostor** – četverosobni stan

## 2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina - etažno vlasništvo s određenim omjerom upisana u z.k.ul. br. 11582 k.o. Poreč suvlasnički udio broj 2, označen kao 2. Suvlasnički dio 165/322 Etažno vlasništvo (E-2) opisan kao "S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom 2, u dijelu prizemlja i I. kata zgrade, površine 150,72 $m^2$, u planu označenog sa "B" kojem stanu pripada okućnica oznake "O2" površine 139,83 $m^2$ i parkirna mjesta oznake "P3" površine 13,03 $m^2$, oznaka "P4" površine 13,03 $m^2$, oznake "P5" površine 12,83 $m^2$.

Zgrada (sa dvije stambene jedinice) u kojoj se nalazi etažni stan sagrađena je na z.k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Poreč) na lokaciji Poreč, Bermanska 12A.

## 2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 26. 05. 2026. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

### 2.4.1. Z.k.ul. br. 11582 k.o. Poreč

### 2.4.2. Posjedovni list broj 11582 k.o. Poreč

### 2.4.3. Kopija katastarskog plana

## 2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Predmetna nekretnina je četverosobni stan (sa pripatcima, kućni vrt i tri parkirna mjesta) u stambenoj zgradi s dva stana na lokaciji Poreč, Bermanska 12A. Zgrada je ucrtana u katastarski operat te upisana u Posjedovni list broj 11582 k.o. Poreč.

Stan koji je predmet ove procjene upisan je u z.k.ul. br. 11582 k.o. Poreč (BZP), suvlasnički udio Rb 2. označen kao 2. Suvlasnički dio 165/322 Etažno vlasništvo (E-2), četverosobni stan oznake 2 u dijelu prizemlja i dijelu I. kata stambenog objekta sa dvije stambene jedinice, površine 150,72 $m^2$ NKP (površina pripadajuće okućnice "O2" iznosi 139,38 $m^2$, površina parkinog mjesta oznake P3 iznosi 13,03 $m^2$, parkirnog mjesta P4 površine 13,03 $m^2$, parkirnog mjesta P5 površine 12,83 $m^2$.

U z.k. ulošku nema vidljivih zabilježbi glede legaliteta.

## 2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

**Opis lokacije**

Nekretnina koja je predmet ove procjene (četverosobni stan) nalazi se u dijelu prizemlja i I. kata slobodnostojeće stambene zgrade katnosti prizemlje i kat s dvije stambene jedinice na lokaciji Poreč, Bermanska 12A.

Stambena zgrada okružena je stambenim zgradama i obiteljskim kućama. Zgrada ima izravan pristup na JPP, pristup je moguć automobilom.

Parkiralište je omogućeno na vlastitom parkiralištu (tri parkirališna mjesta).

# 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava



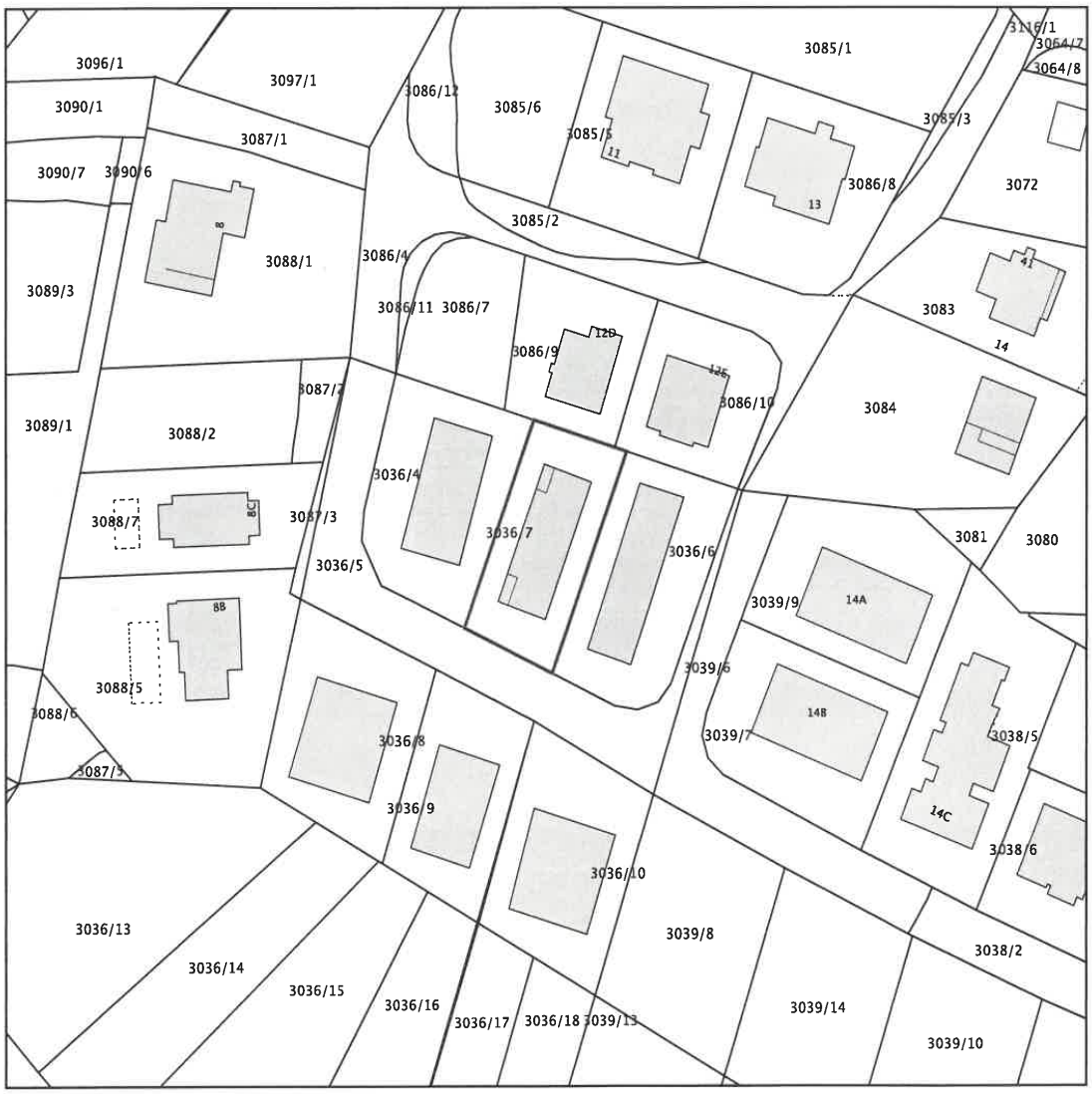
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. POREČ
k.č.br.: 3036/7

**Stanje na dan: 25.05.2026.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

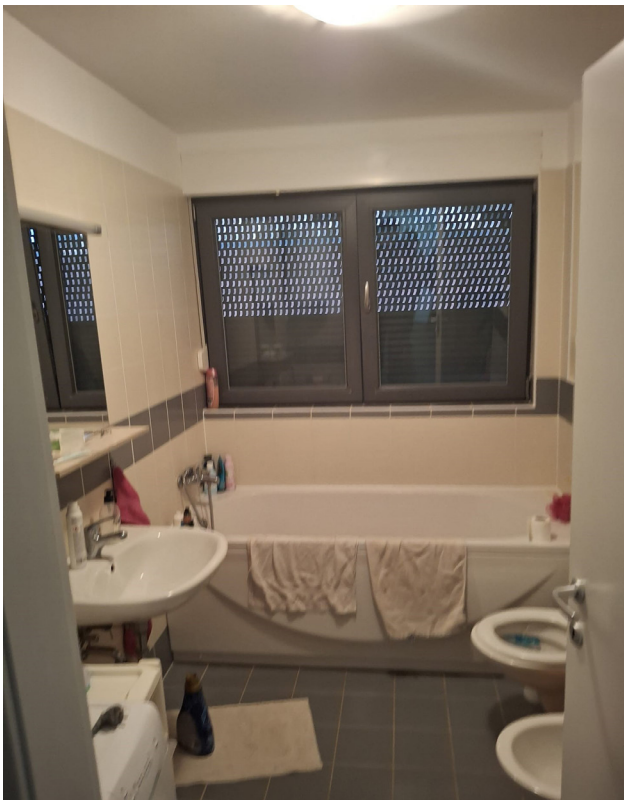


## 2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 26. 05. 2026.

## FOTODOKUMENTACIJA NA DAN OČEVIDA



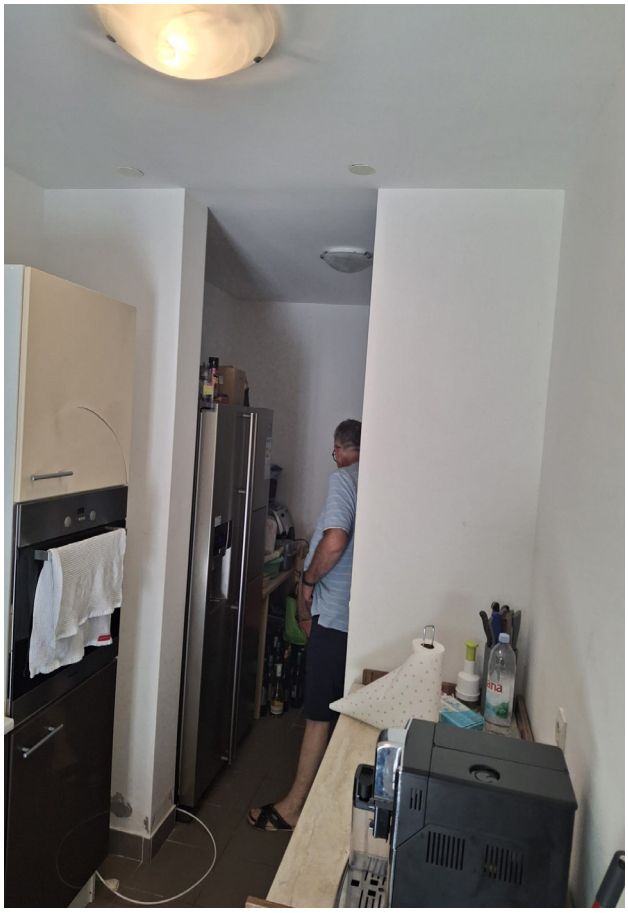


























## 2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet procjene u naravi predstavlja četverosobni stan površine 150,72 $m^2$ (bez površine pripadaka - kućnog vrta i tri parkirališna mjesta) u dijelu prizemlja i kata stambene zgrade katnosti prizemlje i kat s  dvije stambene jedinice sagrađena na z.k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč, na lokaciji Poreč, Bermanska 12A.

Stambena zgrada sagrađena je 2012. godine sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za stambene zgrade.

Predmetni stan (četverosobni) površine 150,72 $m^2$ sastoji se od ulaznog prostora, dnevnog boravka, WC-a, spremišta i stubišta u etaži prizemlja, u etaži kata nalazi se hodni, spavaća soba s kupaonicom, dvije sobe, kupoanica i WC i lođa.

Stanu pripadaju i sljedeći pripatci (u razini terena) kućni vrt površine 139,83 $m^2$ i tri parkirališna mjesta površina od po dva puta 13,03 $m^2$ i jedno 12,83 $m^2$.

## 2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

| | |
|---|---|
| Katnost: | Pr i kat |
| Visina etaže: | 2,60 m |
| Temelji: | ab temeljna ploča |
| Zidovi: | zidana konstrukcija, blok opeka s ab horizontalnim i vertikalnim serklažima |
| Stropna konstrukcija: | ab konstrukcija |
| Krov: | kosi krov, puna ab ploča |

ZANATSKI RADOVI

| | |
|---|---|
| Hidroizolacija: | izvedena |
| Obrada pročelja: | ventilirana fasada, završni sloj - kamen |
| Limarija: | pocinčana, oličena |
| Pregradni zidovi: | šuplja opeka, obostrano žbukana; |
| Podovi: | parket, kuhinja, kupaonica, hodnik kremičke pločice |
| Zidovi: | ožbukani, ličeni posnim bojom, keramičke pločice u kupaonici i kuhinji |
| Stropovi: | žbukani i ličeni posnim bojama |
| Fasadni otvori: | prozori izvedeni od PVC profila, ostakljeni izo staklom, zaštita izvedena PVC roletama |
| Unutrašnji otvor: | ulazna vrata – protuprovalna, puna |
| Unutarnja vrata: | puna drvena |
| Vlažnost: | zamiječena na jednom zidu u dnevnom boravku |
| Praktičnost prostora: | primjerena namjeni |
| Održavanje: | prosječno |

INSTALACIJE

| | |
|---|---|
| Vodovodna: | izvedena priključkom na vodovodnu mrežu |
| Kanalizacija: | izvedena priključkom na kanalizacijsku mrežu |
| Elektrika: | izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu |
| Gromobran: | izveden |
| Telefon: | izveden priključak na TT mrežu |
| Grijanje: | klima, u kupaonicama podno električno grijanje |
| Klimatizacija: | split sistem |
| Ventilacija: | kroz raspore |
| Hidrantska mreža: | je izvedena |
| Plin: | nije izveden |
| Protuprovalna: | nije izvedena |
| Antenski sustav: | nije izveden |
| Portafon: | izveden |

OKOLIŠ

| | |
|---|---|
| Garaža: | parkiranje osigurano na parceli, 3 parkirališna mjesta |
| Pristupni put: | s asfaltiranog kolnika javne površine |

## 2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

Površina predmetne nekretnine - četverosobni stan broj 2 koji se nalazi u dijelu prizemlja i kata stambene zgrade s dvije stambene jedinice sagrađene na z.k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč (odgovara k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč) na lokaciji Poreč, Bermanska 12A preuzet je iz z.k.ul. br. 11582 k.o. Poreč 2. Suvlasnički dio 165/332 Etažno vlasništvo (E-2), površina stana broj 2 iznosi 150,72 $m^2$ (predmetnom stanu pripadaju i pripatci (čija površina nije uključena u površinu od 150,72 $m^2$) okućnica oznake O2 površine 139,83 $m^2$ i površina tri parkirna mjesta oznake P3, P4 i P5 površina 13,03 $m^2$, 13,03 $m^2$ i 12,83 $m^2$).

U točci 3.3. ovog Procjenbenog elaborata detaljno je obrazložena poradi čega je za postupak procjene usvojena površina od 150,72 $m^2$ kao mjerodavna (bez površina pripadaka).

# 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

## 3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

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

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

| | |
|---|---|
| Država: | Hrvatska |
| Površina: | 56.594 km² |
| Oblik vladanja: | Republika |
| Populacija: | 3.850.000 stanovnika |
| Glavni grad / stanovništvo: | Zagreb / oko 770.000 |
| Poslovni jezik: | Hrvatski |
| Ekonomski rast: | BDP: 3,2 % (podatak za 2025.) |
| Stopa registrirane nezaposlenosti: | 4,60% |
| Stopa inflacije: | 3,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije za 2025. |
| Valuta: | Euro (cent) |

Prema informacijama Hrvatska narodna banka iz 2025. i početka 2026. godine, gospodarska aktivnost u Hrvatskoj ostala je stabilna, uz umjeren rast potaknut prvenstveno domaćom potražnjom i uslužnim sektorom, osobito turizmom.

Podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu ukazuju na blago usporavanje rasta tijekom 2025., ali bez značajnijih negativnih odstupanja, uz postupno prilagođavanje gospodarstva uvjetima viših kamatnih stopa iz prethodnog razdoblja.

Tijekom 2025. tržište rada ostalo je relativno stabilno. Rast zaposlenosti dodatno se usporio, dok je stopa nezaposlenosti nastavila blago padati. Plaće su nastavile rasti, ali sporijim tempom nego prethodnih godina.

Inflacija se tijekom 2025. dodatno smirivala zahvaljujući slabljenju pritisaka na cijene energije i hrane, kao i stabilizaciji globalnih lanaca opskrbe.

Monetarna politika u europodručju postupno se ublažava, što se odražava i na hrvatsko tržište kroz smanjenje troškova financiranja te postupni oporavak kreditne aktivnosti. Unatoč tome, i dalje su prisutni određeni rizici, uključujući geopolitičke neizvjesnosti i kretanja u europskom gospodarstvu. Ipak, rast realnih dohodaka i postupno smanjenje kamatnih stopa trebali bi nastaviti poticati osobnu potrošnju.

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i tijekom 2025. godine, ali nešto sporijim tempom nego 2024.

Procjenjuje se da su cijene u 2025. porasle za oko 5–8 %, čime Hrvatska i dalje ostaje među državama s izraženijim rastom cijena nekretnina u EU.

Očekivanja za 2026. ukazuju na nastavak umjerenog rasta, osobito u urbanim sredinama poput Zagreb te na atraktivnim obalnim lokacijama kao što su Split i Zadar. U tim područjima rast bi se mogao kretati između 3 % i 6 %, dok se u ruralnim krajevima očekuje stagnacija ili vrlo blag rast.

Potražnja za održivim i energetski učinkovitim nekretninama i dalje raste. Kupci, osobito mlađe generacije, sve više preferiraju objekte s nižim energetskim troškovima, kvalitetnim materijalima i pristupom zelenim površinama.

Novi regulatorni okviri vezani uz energetsku učinkovitost i prostorno planiranje dodatno utječu na tržište – s jedne strane mogu usporiti realizaciju projekata, ali s druge podižu standard kvalitete gradnje. Također, nastavlja se rad na pojednostavljenju procedura za strane investitore.

Turizam i dalje ima ključnu ulogu u sektoru nekretnina. Regije poput Istra, Dalmacija i Dubrovnik bilježe kontinuiranu potražnju za luksuznim nekretninama. Istodobno raste interes za manje razvijena područja, uključujući Slavonija, što doprinosi širenju tržišta.

Vlada Republike Hrvatske nastavlja provoditi Nacionalni plan stambene politike s ciljem povećanja dostupnosti stanovanja i bolje iskorištenosti postojećeg stambenog fonda.

U uredskom sektoru potražnja za kvalitetnim prostorima ostaje stabilna, dok je ponuda i dalje ograničena. Cijene zakupa kreću se približno između 17 € i 19 €/m² mjesečno.

Retail sektor pokazuje kontinuirani interes za razvoj u sekundarnim gradovima, uz daljnje širenje maloprodajnih parkova i trgovačkih centara. Cijene zakupa na atraktivnim lokacijama kreću se između 20 € i 25 €/m², uz relativno nisku stopu praznih prostora.

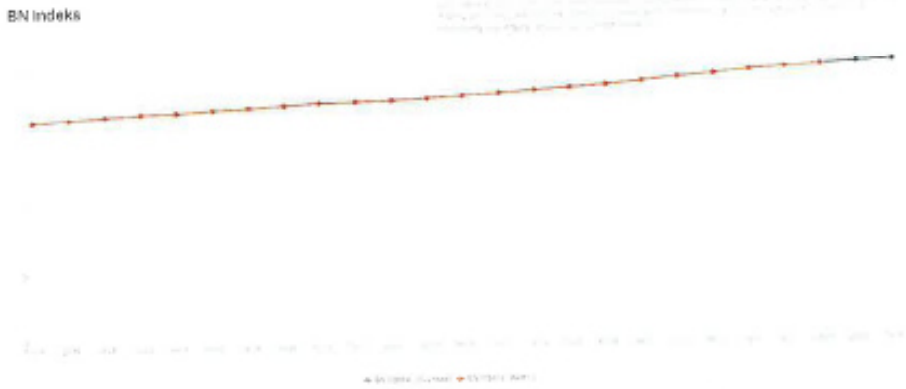
Industrijski i logistički sektor nastavlja rasti, pri čemu Zagreb ostaje ključno središte. Potražnju potiču e-trgovina i logistika, a očekuje se daljnji razvoj novih kapaciteta. Najamnine za vrhunske logističke prostore kreću se oko 6,5 € – 7 €/m².

Ukupni investicijski volumen u komercijalnim nekretninama tijekom 2025. bilježi blagi rast u odnosu na 2024., uz dominantne transakcije u uredskom i hotelskom sektoru, osobito u Zagrebu i na obali.

Prema Burzi nekretnina u siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec.
Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%.

Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima.

Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po $m^2$ za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.




**Stanje tržišta prema podacima DZS-a**

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

*Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina*

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2022. | 1. tr. | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 169,63 | 147,28 | 132,32 |
| | 2. tr. | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | 3. tr. | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | 4. tr. | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | 1. tr. | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | 2. tr. | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | 3. tr. | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | 4. tr. | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | 1. tr. | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | 2. tr. | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | 3. tr. | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |
| | 4.tr. | 205,01 | 167,68 | 212,25 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 2025. | 1. tr. | 214,18 | 178,35 | 220,66 | 237,37 | 201,93 | 202,52 |
| | 2. tr. | 223,65 | 181,03 | 232,18 | 245,11 | 212,31 | 213,86 |
| | 3. tr. | 230,07 | 185,81 | 238,99 | 257,03 | 213,36 | 222,36 |
| | 4. tr. | 237,93 | 192,38 | 247,07 | 260,18 | 223,91 | 234,02 |

***izvor:*** *Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 3. travnja 2026., BROJ: CIJ-2025-2-1/4*

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

| INDEKSNI NIZ ZA STANOVE/APARTMANE (KUPOPRODAJA) NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE | |
|---|---|
| GODINA | INDEKS |
| 2015. | 100,00 |
| 2016. | 100,00 |
| 2017. | 100,00 |
| 2018. | 89,66 |
| 2019. | 114,75 |
| 2020. | 112,69 |
| 2021. | 138,61 |
| 2022. | 142,62 |
| 2023. | 164,39 |
| 2024. | 193,02 |
| 2025. | 214,19 |

| INDEKSNI NIZ ZA STANOVE/APARTMANE (NAJAM) NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE | |
|---|---|
| GODINA | INDEKS |
| 2015. | 100,00 |
| 2016. | 100,00 |
| 2017. | 115,88 |
| 2018. | 120,62 |
| 2019. | 127,20 |
| 2020. | 125,52 |
| 2021. | 136,21 |
| 2022. | 136,42 |
| 2023. | 137,44 |
| 2024. | 172,40 |
| 2025. | 180,76 |

### 3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja stanova u Istarskoj županiji i Gradu Poreču

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje  Istarske županije vidljivo je da je tijekom 2025. godine (od 01. 01. 2025. do 31. 12. 2025. godine) na području Istarske županije bilo 1196 kupoprodaja stanova prosječne površine od 66,80 $m^2$ prosječne jedinične cijene od 2.856,80 €/$m^2$ (što je povećanje od 9,68% u odnosu na proteklu godinu).

Od ukupnog  broja kupoprodaja stanova u 2025. godini (1196 komada) njih 77 se odnosilo na kupoprodaju stanova veće površine od 120 $m^2$, prosječne površine od 175,71 $m^2$ prosječne jedinične cijene od 2.488,74 €/$m^2$.

Od ukupne kupoprodaje 1196 stanova njih 169 bilo je pozicionirano u etažama prizemlja i kata.

U gradu Poreču u 2025. godini bilo je 242 kupoprodaja stanova prosječne površine od 69,06 $m^2$, prosječne jedinične cijene od 2.644,55 €/$m^2$.

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2025. GODINU ZA PODRUČJE - ISTARSKA ŽUPANIJA**

## 1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA


| NAZIV | STR. |
|---|---|
| 1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA | |
| 2.UVOD | |
| 3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE | |
| 4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. | |
| 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJUISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. | |
| 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA | |
| 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. | |
| 5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. | |
| 5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA | |
| 5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | |
| 5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | |
| 5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA | |
| 5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA | |
| 5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE | |
| 5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA | |
| 5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA | |
| 5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | |
| 5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | |
| 5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA | |
| 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | |
| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | |
| 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA | |
| 5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | |
| 5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | |
| 5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA | |
| 5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | |
| 5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | |
| 5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA | |
| 5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | |
| 5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA | |
| 5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA) | |
| 5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA | |
| 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | |
| 5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | |
| 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | |
| 5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA | |
| 6.NAJAM NEKRETNINA | |
| 6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD OD 01.01.2025. DO 31.12.2025. | |

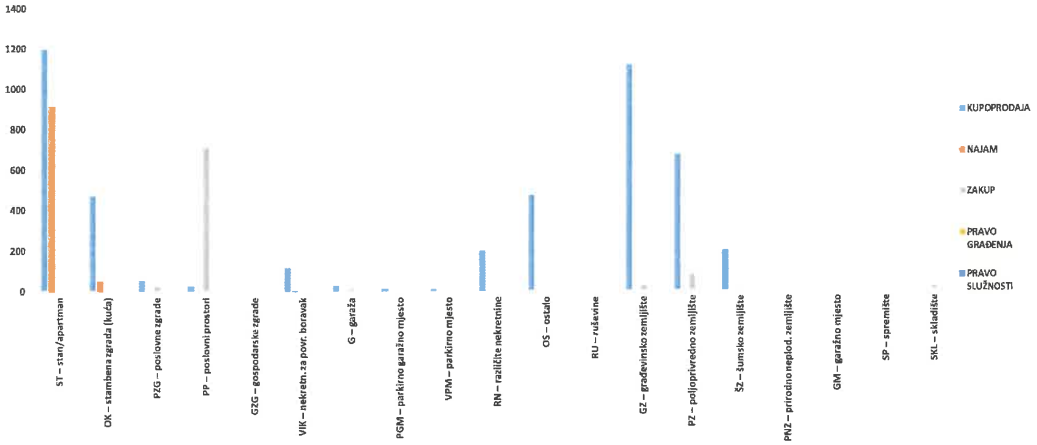
## 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

U nastavku slijedi tablični i grafički prikaz ukupnog broja evidentiranih kupoprodajnih ugovora prema vrsti nekretnine za područje Istarske županije. U 2025. godini u odnosu na prethodnu godinu vidljiv je značajan pad evidentiranih kupoprodaja za najučestalije vrste nekretnina: stanove/apartmane, poslovne zgrade, kao i građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište, te prirodno neplodno zemljište, dok je za stambene zgrade-obiteljske kuće, poslovne prostore i nekretnine za privremeni boravak vidljiv značajan rast evidentiranih kupoprodaja.

**4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.**

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA | NAJAM | ZAKUP | PRAVO GRAĐENJA | PRAVO SLUŽNOSTI | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ST – stan/apartman | 1196 | 912 | 0 | 0 | 0 | -10,72% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 467 | 50 | 0 | 0 | 0 | +12,00% |
| PZG – poslovne zgrade | 51 | 0 | 19 | 0 | 0 | -10,26% |
| PP – poslovni prostori | 24 | 0 | 709 | 0 | 0 | +101,37% |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -100,00% |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 114 | 7 | 0 | 0 | 0 | +12.000,00% |
| G – garaža | 25 | 0 | 9 | 0 | 0 | -17,07% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | +7,69% |
| VPM – parkirno mjesto | 11 | 0 | 1 | 0 | 0 | +100,00% |
| RN – različite nekretnine | 195 | 0 | 0 | 0 | 0 | -50,38% |
| OS – ostalo | 470 | 0 | 0 | 0 | 0 | -25,87% |
| RU – ruševine | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 1116 | 0 | 24 | 2 | 0 | -50,69% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 672 | 0 | 76 | 0 | 0 | -65,66% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 197 | 0 | 4 | 1 | 0 | -18,22% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -93,33% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| SP – spremište | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -100,00% |
| SKL – skladište | 0 | 0 | 16 | 0 | 0 | +220,00% |

## 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ISTARSKE ŽUPANIJE






Datum izrade 20.3.2026.

## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

Prikaz evidentiranih kupoprodaja prema vrsti nekretnina za područje cijele Istarske županije, sa prikazom prosječnih cijena po $m^2$, izračunatih iz prosječnih cijena po $m^2$ i vrste nekretnine, za pojedini grad/općinu.

U odnosu na prethodnu godinu vidljivo je povećanje prosječne cijene po $m^2$ za: stanove, stambene zgrade (kuće) i poslovne zgrade iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u priobalnom području, gdje su jedinične cijene veće od prosječne cijene.

Također, bilježi se i značajan rast prosječne cijene po $m^2$ za građevinsko zemljište i šumsko zemljište. Prosječna cijena s druge pak strane bilježi značajan pad za poljoprivredno zemljište iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u kontinentalnom području, gdje su jedinične cijene manje od prosječne cijene.

Značajno povećanje prosječne cijene po $m^2$ za neke preostale vrste nekretnina koje je prikazano rezultat je relativno malog broja evidentiranih transakcija za te vrste nekretnina, odnosno nedovoljnog broja pouzdanih podataka.

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | POVRŠINA (u $m^2$) | PROSJEČNA CIJENA EUR/$m^2$ | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|---|---|---|---|---|---|
| ST – stan/apartman | 1196 | 228.951.555,09 € | 79.890,96 $m^2$ | 2.865,80 €/$m^2$ | +9,68% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 467 | 113.839.258,61 € | 220.219,35 $m^2$ | 516,94 €/$m^2$ | +63,89% |
| PZG – poslovne zgrade | 51 | 8.711.561,75 € | 140.226,38 $m^2$ | 62,12 €/$m^2$ | +28,25% |
| PP – poslovni prostori | 24 | 4.067.915,00 € | 1.917,30 $m^2$ | 2.121,69 €/$m^2$ | -0,40% |
| GZG – gospodarske zgrade | 0 | 0,00 € | 0,00 $m^2$ | 0,00 €/$m^2$ | +0,00% |
| VIK – nekretn. za povr. boravak | 114 | 64.059.350,74 € | 95.381,56 $m^2$ | 671,61 €/$m^2$ | +0,00% |
| G – garaža | 25 | 439.300,00 € | 477,96 $m^2$ | 919,11 €/$m^2$ | +53,71% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 14 | 330.750,00 € | 248,85 $m^2$ | 1.329,11 €/$m^2$ | +27,28% |
| VPM – parkirno mjesto | 11 | 125.750,00 € | 150,01 $m^2$ | 838,28 €/$m^2$ | +169,42% |
| RN – različite nekretnine | 192 | 16.421.754,49 € | 978.771,43 $m^2$ | 16,78 €/$m^2$ | +29,15% |
| OS – ostalo | 453 | 55.698.277,06 € | 697.364,58 $m^2$ | 79,87 €/$m^2$ | +16,32% |
| RU – ruševine | 1 | 7.000,00 € | 25,00 $m^2$ | 280,00 €/$m^2$ | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 1116 | 104.469.426,97 € | 1.130.271,90 $m^2$ | 92,43 €/$m^2$ | +10,60% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 672 | 10.343.892,64 € | 2.061.497,21 $m^2$ | 5,02 €/$m^2$ | -40,57% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 197 | 2.895.107,74 € | 886.945,11 $m^2$ | 3,26 €/$m^2$ | +8,24% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 1 | 800,00 € | 318,50 $m^2$ | 2,51 €/$m^2$ | -74,30% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 $m^2$ | 0,00 €/$m^2$ | +0,00% |
| SP – spremište | 0 | 0,00 € | 0,00 $m^2$ | 0,00 €/$m^2$ | +0,00% |
| SKL – skladište | 0 | 0,00 € | 0,00 $m^2$ | 0,00 €/$m^2$ | +0,00% |
| ***UKUPNO OBRAĐENIH:*** | 4534 | | | | |
| ***UKUPNO U ZKC:*** | 4554 | | | | |

*Napomene:*
*U izvješću su obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.*
*Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisano oba podatka potrebna za izradu izvješća.*
*Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transkacija EUR i Ukupne površine nekretnina m2.*
*Za izračun prosječne cijene EUR po m2 za OK, PZG, GZ I VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površina upisana u zemljišnoj knjizi.*

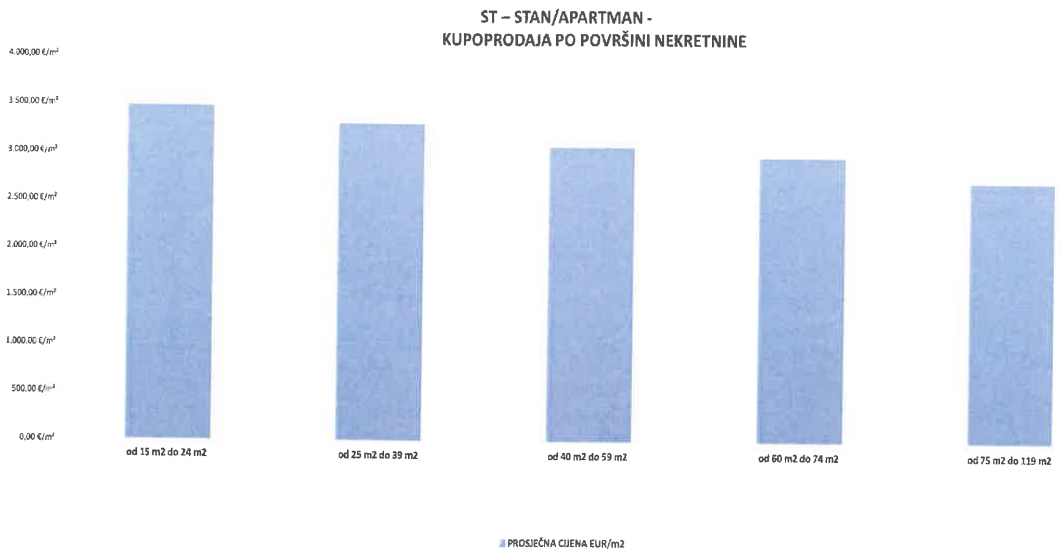
## 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



## 5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2025. DO 31.12.2025.

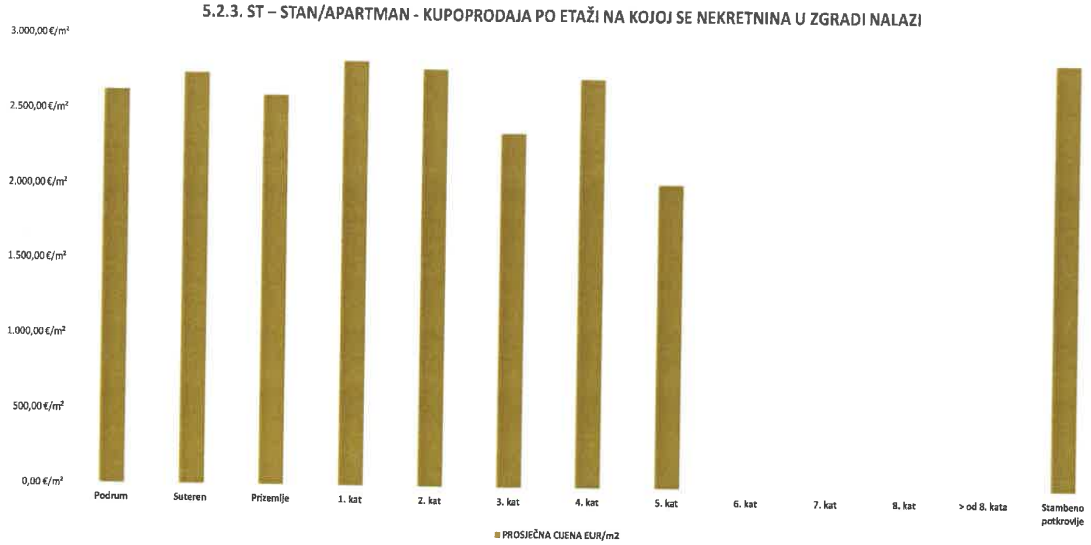
| 5.2.1. ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA | | | |
|---|---|---|---|
| UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA | UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | UKUPNA POVRŠINA (u $m^2$) | PROSJEČNA CIJENA EUR/$m^2$ |
| 1196 | 228.951.555,09 € | 79.890,96 $m^2$ | 2.865,80 €/$m^2$ |

| 5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| POVRŠINA STANA/APARTMANA ($m^2$) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u $m^2$) | PROSJEČNA CIJENA EUR/$m^2$ |
| od 15 $m^2$ do 24 $m^2$ | 27 | 1.854.000,00 € | 534,22 $m^2$ | 3.470,48 €/$m^2$ |
| od 25 $m^2$ do 39 $m^2$ | 177 | 19.964.642,83 € | 6.060,20 $m^2$ | 3.294,39 €/$m^2$ |
| od 40 $m^2$ do 59 $m^2$ | 421 | 65.033.192,35 € | 21.229,14 $m^2$ | 3.063,39 €/$m^2$ |
| od 60 $m^2$ do 74 $m^2$ | 241 | 47.654.866,13 € | 16.091,32 $m^2$ | 2.961,53 €/$m^2$ |
| od 75 $m^2$ do 119 $m^2$ | 244 | 60.608.375,99 € | 22.380,82 $m^2$ | 2.708,05 €/$m^2$ |
| površine veće od 120 $m^2$ | 77 | 33.672.952,79 € | 13.530,10 $m^2$ | 2.488,74 €/$m^2$ |



| 5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ETAŽA STANA/APARTMANA | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| Podrum | 1 | 150.000,00 € | 57,13 m² | 2.625,59 €/m² |
| Suteren | 6 | 732.501,00 € | 267,46 m² | 2.738,73 €/m² |
| Prizemlje | 71 | 11.315.695,08 € | 4.361,00 m² | 2.594,75 €/m² |
| 1. kat | 98 | 16.153.430,50 € | 5.711,21 m² | 2.828,37 €/m² |
| 2. kat | 45 | 7.977.067,00 € | 2.867,78 m² | 2.781,62 €/m² |
| 3. kat | 14 | 2.005.000,00 € | 850,01 m² | 2.358,80 €/m² |
| 4. kat | 3 | 521.502,00 € | 191,58 m² | 2.722,11 €/m² |
| 5. kat | 1 | 103.000,00 € | 50,95 m² | 2.021,59 €/m² |
| 6. kat | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| 7. kat | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| 8. kat | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| > od 8. kata | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² |
| Stambeno potkrovlje | 15 | 2.614.538,00 € | 920,94 m² | 2.838,99 €/m² |

5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA U ZGRADI NALAZI



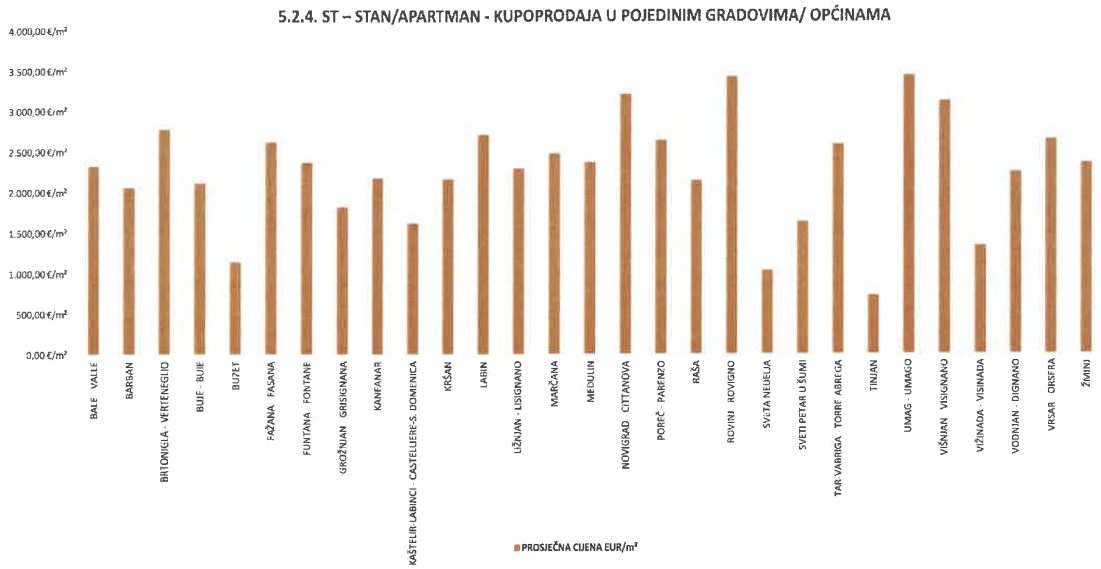



Datum izrade 20.3.2026.

| 5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| BALE - VALLE | 7 | 1.574.614,00 € | 676,75 m² | 2.326,73 €/m² |
| BARBAN | 10 | 1.364.790,00 € | 661,42 m² | 2.063,42 €/m² |
| BRTONIGLA - VERTENEGLIO | 7 | 1.345.750,00 € | 483,86 m² | 2.781,28 €/m² |
| BUJE - BUIE | 18 | 2.361.100,00 € | 1.115,68 m² | 2.116,29 €/m² |
| BUZET | 6 | 471.360,00 € | 412,94 m² | 1.141,47 €/m² |
| FAŽANA - FASANA | 9 | 1.498.000,00 € | 570,28 m² | 2.626,78 €/m² |
| FUNTANA - FONTANE | 5 | 813.000,00 € | 342,50 m² | 2.373,72 €/m² |
| GROŽNJAN - GRISIGNANA | 1 | 50.000,00 € | 27,41 m² | 1.824,15 €/m² |
| KANFANAR | 2 | 445.000,00 € | 204,24 m² | 2.178,81 €/m² |
| KAŠTELIR-LABINCI - CASTELLIERE-S. DOMENICA | 4 | 559.500,00 € | 345,62 m² | 1.618,83 €/m² |
| KRŠAN | 3 | 378.000,00 € | 174,36 m² | 2.167,93 €/m² |
| LABIN | 64 | 10.436.800,00 € | 3.840,13 m² | 2.717,82 €/m² |
| LIŽNJAN - LISIGNANO | 29 | 4.886.407,69 € | 2.126,69 m² | 2.297,66 €/m² |
| MARČANA | 10 | 958.533,39 € | 385,86 m² | 2.484,15 €/m² |
| MEDULIN | 134 | 20.898.598,34 € | 8.805,65 m² | 2.373,32 €/m² |
| NOVIGRAD - CITTANOVA | 102 | 22.981.488,01 € | 7.147,58 m² | 3.215,28 €/m² |
| POREČ - PARENZO | 242 | 44.196.250,14 € | 16.712,17 m² | 2.644,55 €/m² |
| RAŠA | 15 | 1.613.777,00 € | 751,64 m² | 2.147,01 €/m² |
| ROVINJ - ROVIGNO | 161 | 34.615.692,80 € | 10.084,82 m² | 3.432,46 €/m² |
| SVETA NEDELJA | 2 | 373.000,00 € | 361,30 m² | 1.032,38 €/m² |
| SVETI PETAR U ŠUMI | 1 | 78.000,00 € | 47,61 m² | 1.638,31 €/m² |
| TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA | 40 | 7.089.339,99 € | 2.734,23 m² | 2.592,81 €/m² |
| TINJAN | 2 | 246.800,00 € | 340,82 m² | 724,14 €/m² |
| UMAG - UMAGO | 256 | 59.649.074,73 € | 17.321,26 m² | 3.443,69 €/m² |
| VIŠNJAN - VISIGNANO | 2 | 307.000,00 € | 98,07 m² | 3.130,42 €/m² |
| VIŽINADA - VISINADA | 1 | 180.000,00 € | 134,64 m² | 1.336,90 €/m² |
| VODNJAN - DIGNANO | 29 | 3.627.500,00 € | 1.611,16 m² | 2.251,48 €/m² |
| VRSAR - ORSERA | 17 | 3.190.925,00 € | 1.202,71 m² | 2.653,11 €/m² |
| ŽMINJ | 17 | 2.761.254,00 € | 1.169,56 m² | 2.360,93 €/m² |
| | | | | |

| | |
|---|---|
| ***UKUPNO OBRAĐENIH:*** | 1196 |
| ***UKUPNO U ZKC:*** | 1196 |

## 5.2.4. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA

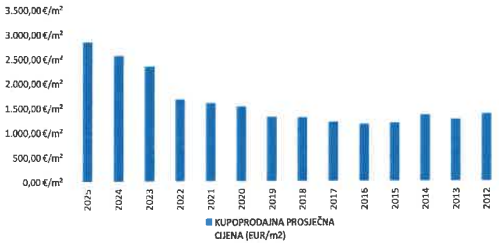


## 5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

### 5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
|---|---|---|
| 2025 | 2.865,80 €/m² | +11,11% |
| 2024 | 2.579,26 €/m² | +9,12% |
| 2023 | 2.363,76 €/m² | +41,10% |
| 2022 | 1.675,20 €/m² | +4,38% |
| 2021 | 1.604,95 €/m² | +5,05% |
| 2020 | 1.527,84 €/m² | +16,11% |
| 2019 | 1.315,82 €/m² | +1,00% |
| 2018 | 1.302,81 €/m² | +7,53% |
| 2017 | 1.211,61 €/m² | +3,53% |
| 2016 | 1.170,27 €/m² | -1,73% |
| 2015 | 1.190,86 €/m² | -12,16% |
| 2014 | 1.355,76 €/m² | +7,16% |
| 2013 | 1.265,22 €/m² | -8,12% |
| 2012 | 1.377,10 €/m² | +0,00% |
| | | |

KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA



## 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti stana (nekretnina upisana u z.k.ul. br. 11582 k.o. Poreč 2. Suvlasnički dio 157/322 Etažno vlasništvo (E-2) s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom 2, u dijelu prizemlja i : kata zgrade, površine 150,72 $m^2$, u planu označenog sa "B", kojem stanu pripada okućnica oznake "O2" površine 139,83 $m^2$ i parkirna mjesta oznake P3 površine 13,03 $m^2$, oznake P4 površine 13,03 $m^2$, oznake P5 površine 12,83 $m^2$), podnesen je nadležnom Uredu Istarske županije Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja stana i apartmana, oznaka Zahtjeva ID 108196.

U navedenom Zahtjevu zadana su obilježja predmetnog stana lokacija, građevinska čestica, površina stana i površine pripadaka, položaj u zgradi, godina izgradnje, broj soba te datum vrednovanja.

Zahtjev je rezultirao dostavom Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja stana i apartmana oznake ID 79545. U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci za 18 usporednih nekretnina - stanova svi iz cjenovnog brloka Poreč - Stambeno 9 (u kojem se nalazi i stan koji je predmet procjene) čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 14. 06. 2022. do 09. 02. 2026. godine (od toga 5 kupoprodaja u 2022., 12 kupoprodaja u 2023. i jedna kupoprodaja u 2026. godini).

Prosječna površina u prometu (pobliže opisana u napomeni Izvatka od čega se sastoje, a za pojedine stanove nisu navedene površine pripadaka) 112,71 $m^2$ (u rasponu od 76,44 $m^2$ do 173,35 $m^2$ od kojih 9 do 100 $m^2$, 5 u intervalu od 100 do 150 $m^2$ i četiri površine više od 150 $m^2$).

Kao što je navedeno poradi činjenice da površine navedene u atributu 9 Izvatka (površina u prometu) nisu usporedive zbog načela sukladnosti potrebno je površine usporednih nekretnina prema podatcima iz Napomene svesti na međusobno usporedive veličine odnosno 4 površine stanova neće se uključivati površine pripadaka (kućni vrtovi, parkirališna mjesta i garaže) već će se za mjerodavne površine stanova usvojiti površine stambenog prostora i balkona i terasa.

Sukladno članku 4. stavak (3) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina u grubom čišćenju (eliminacija netipičnih iznosa) Izvatka iz daljnjeg postupka procjene izostavit će se usporedne nekretnine koje ne pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene glede površine.

Odnosno za daljnji postupak procjene izlučit će se usporedne nekretnine većih površina (površine usvojene na navedeni način kao zbroj površina stambenog prostora i sporednih prostora ne uključujući površine pripadaka kao što su kućni vrtovi, parkirališna mjesta i garaže) većih od 125,00 $m^2$ i to usporedne nekretnine Rb 10, 12, 13 i 15 (usporedne nekretnine Rb 4 i 11 iako imaju dostatnu podudarnost obilježja blede površine predstavljaju neuobičajenu okolnost u odnosu na ostale usporedne nekretnine velikih površina zbog znatno nižih jediničnih cijena).

ZAKLJUČAK: Sukladno svemu gore navedenom u grubom čišćenju Izvatka (eliminacija netipičnih vrijednosti odnosno izostavljanje usporednih nekretnina koje nemaju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene) za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 10, 12, 13 i 15 (površina izračunatih na opisani način od 128,54 $m^2$, 125,33 $m^2$, 158,13 $m^2$ i 173,35 $m^2$).

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 79545

| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | BERAMSKA, POREČ - PARENZO | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | HUMSKA 24A, POREČ - PARENZO | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | TINJANSKA 16, POREČ - PARENZO | HUMSKA 24A, POREČ - PARENZO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | ST | ST | ST | ST | ST | ST |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 3039/9 | 2569/2 | 2569/8 | 2569/2 | | 2569/8 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | | POREČ |
| 7 | K.Č. | KATASTAR | 3039/9 | 2569/2 | 2569/8 | 2569/2 | 1868/8 | 2569/8 |
| 8 | K.O. | KATASTAR | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ |
| 9 | POVRŠINA U PROMETU ($m^2$) | | 87,30 | 76,44 | 94,86 | 150,32 | 98,22 | 76,70 |
| 10 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | | |
| 11 | STAN ($m^2$) | | | | | | 75 | 71,26 |
| 12 | VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA ($m^2$) | | T - 0; V - 30; VPM - 0 | V - 0; VPM - 0; VPM - 0; T - 5,44 | VPM - 0; T - 17,66 | T - 5,44; T - 73,88 | VPM - 0; VPM - 0; T - 16,81; B - 6,41 | VPM - 0; T - 5,44 |
| 13 | GODINA IZGRADNJE | | 2022 | | 2022 | | | |
| 14 | ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q''_{H,nd}$ [kWh/($m^2$a)] | | - | - | - | - | - | - |
| 15 | ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{prim}$ [kWh/($m^2$a)] | | | | | | | |
| 16 | nZEB | | | | | | | |
| 17 | Dizalo | | | | | | | |
| 18 | BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE | | | | | | 0 | 0 |
| 19 | ETAŽA (KAT) | | 1 | PR | | | | |
| 20 | SOBNOST STANA | | 2,5-SOBNI | 2,5-SOBNI | 2,5-SOBNI | 2,5-SOBNI | 2,5-SOBNI | 2,5-SOBNI |
| 21 | VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR) | | 110.000,00 | 190.000,00 | 250.000,00 | 165.000,00 | 300.000,00 | 195.000,00 |
| 22 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | NE | DA | DA | DA | DA | DA |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | DA | DA | DA | DA | DA |
| 23 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 26.11.2022 | 25.01.2023 | 25.01.2023 | 12.01.2023 | 06.04.2023 | 06.04.2023 |
| 24 | CJENOVNI BLOK | | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 |
| 25 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | HUMSKA 24A, POREČ - PARENZO | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | ROČKA 28, POREČ - PARENZO | ROČKA 19, POREČ - PARENZO | HUMSKA 3, POREČ - PARENZO | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | ST | ST | ST | ST | ST | ST | ST |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 2569/2 | 2569/8 | 2557/5 | 1857/1 | 1797/2 | 1892/4 | 2557/5 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ |
| 7 | K.Č. | KATASTAR | 2569/2 | 2569/8 | 2557/5 | 1857/1 | 1797/2 | 1892/4 | 2557/5 |
| 8 | K.O. | KATASTAR | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ |
| 9 | POVRŠINA U PROMETU ($m^2$) | | 76,44 | 94,46 | 97,62 | 149,34 | 142,33 | 125,33 | 158,13 |
| 10 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | | | |
| 11 | STAN ($m^2$) | | 71 | 71,26 | | | | | |
| 12 | VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA ($m^2$) | | VPM - 0; VPM - 0; T - 5,44 | VPM - 0; T - 17,76; T - 5,44 | VPM - 0; V - 0; VPM - 0 | | V - 0 | B - 12,39; VPM - 0; B - 6,2 | |
| 13 | GODINA IZGRADNJE | | | | 2022 | | | | |
| 14 | ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q''_{H,nd}$ [kWh/($m^2$a)] | | - | - | - | - | - | - | - |
| 15 | ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{prim}$ [kWh/($m^2$a)] | | | | | | | | |
| 16 | nZEB | | | | | | | | |
| 17 | Dizalo | | | | | | | | |
| 18 | BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE | | 0 | 0 | | | | | |
| 19 | ETAŽA (KAT) | | | 1 | VE - PO+PR | | VE - 1+PTK | VE - 1+2 | VE - 1+PTK |
| 20 | SOBNOST STANA | | 2,5-SOBNI | 2,5-SOBNI | 3,5-SOBNI | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO |
| 21 | VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR) | | 160.000,00 | 200.000,00 | 145.000,00 | 210.000,00 | 130.000,00 | 160.000,00 | 225.000,00 |
| 22 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | DA | DA | NE | NE | NE | NE | DA |
| | UKLJUČEN PDV | | DA | DA | NE | NE | NE | NE | DA |
| 23 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 12.05.2023 | 02.06.2023 | 20.01.2023 | 23.09.2022 | 16.09.2022 | 16.09.2022 | 05.01.2023 |
| 24 | CJENOVNI BLOK | | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 |
| 25 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | DVIGRADSKA 17, POREČ - PARENZO | ROČKA 18, POREČ - PARENZO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | ST | ST | ST | ST | ST |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 2569/2 | 2557/5 | 2557/5 | 1779/1 | 1840/1 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ |
| 7 | K.Č. | KATASTAR | 2569/2 | 2557/5 | 2557/5 | 1779/1 | 1840/1 |
| 8 | K.O. | KATASTAR | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ | POREČ |
| 9 | POVRŠINA U PROMETU ($m^2$) | | 150,32 | 173,35 | 104,88 | 81,19 | 93,54 |
| 10 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | |
| 11 | STAN ($m^2$) | | | | | | 79 |
| 12 | VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA ($m^2$) | | VPM - 0; T - 73,88 | | VPM - 0; VPM - 0; V - 0 | T - ,83; T - 2,8; L - 1,7; SP - 39,87; VPM - 4,3; V - 16,2 | VPM - 0; VPM - 0; SP - 14,54 |
| 13 | GODINA IZGRADNJE | | | 2022 | 2022 | 2012 | 2007 |
| 14 | ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q''_{H,nd}$ [kWh/($m^2$a)] | | - | - | - | - | - |
| 15 | ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{prim}$ [kWh/($m^2$a)] | | | | | | |
| 16 | nZEB | | | | | | |
| 17 | Dizalo | | | | | | |
| 18 | BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE | | | | | 0 | 0 |
| 19 | ETAŽA (KAT) | | | | VE - PO+PR+1 | 1 | PK |
| 20 | SOBNOST STANA | | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO | NEPOZNATO |
| 21 | VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR) | | 165.000,00 | 263.000,00 | 187.500,00 | 130.000,00 | 230.000,00 |
| 22 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | DA | DA | DA | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | DA | DA | DA | NE | NE |
| 23 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 12.01.2023 | 23.03.2023 | 24.02.2023 | 14.06.2022 | 09.02.2026 |
| 24 | CJENOVNI BLOK | | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 | POREČ - STAMBENO 9 |
| 25 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

***Napomene:***

| R. BR. NEKRETNINE | ADRESA | NAPOMENA |
|---|---|---|
| 1 | BERAMSKA, POREČ - PARENZO | STAN SE NALAZI NA I. KATU ZGRADE I SASTOJI SE OD ULAZNOG HOLA, WC-A, KUHINJE+BLAGOVAONICE, DNEVNOG BORAVKA, DVIJE SPAVAĆE SOBE, KUPAONICE I TERASE, UKUPNO 57 M2 I 30 M2 VRTA. STANU PRIPADA PARKIRNO MJESTO. |
| 2 | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | STAN U PRIZEMLJU ZGRADE, KOJI SE SASTOJI OD PREDPROSTORA, OSTAVE, WCA, KUPAONICE, KUHINJE, BLAGAVAONE, DNEVNOG BORAVKA I DVIJE SPAVAĆE SOBE, POVRŠINE 71,00 M2, S NATKRIVENOM TERASOM REDUCIRANE POVRŠINE 5,44 M2, KOJEM PRIPADA PARKING MJESTO ZA AUTOMOBILE OZNAKE ?P2?, PARKING MJESTO ZA MOTORE OZNAKE ?M2? I OKUĆNICA OZNAKE ?OB?. IZDAN JE AKT ZA UPORABU. |
| 3 | HUMSKA 24A, POREČ - PARENZO | IZDANA JE UPORABNA DOZVOLA. STAN SE SASTOJI OD ULAZNOG HOLA 7,14 M2, OSTAVE 3,26 M2, KUPAONE 5,38 M2, KUHINJE/BLAGOVAONE/DNEVNOG 31,16 M2, SOBE 12,48 M2, SOBE 11,84 M2, NATKRIVENE TERASE 5,94 M2, UKUPNO 77,20 M2 + TERASA KROVNA 17,66 M2 I PARKIRNO MJESTO. |
| 4 | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | STAN SE SASTOJI OD PREDPROSTORA 2,86 M2, OSTAVE 2,52 M2, WC-A 2,37 M2, KUPAONICE 5,38 M2, KUHINJE, BLAGOVAONE, BORAVKA 34,17 M2, SOBE 11,,85 M2, SOBE 11,85 M2, NATKRIVENE TERASE 5,44 M2, KROVNA TERASA 73,88 M2. IZDANA JE UPORABNA DOZVOLA. |
| 5 | TINJANSKA 16, POREČ - PARENZO | STAN NA I. KATU KOJI SE SASTOJI OD ULAZA, WC-A, KUHINJE, BLAGOVAONE, BORAVKA, HODNIKA, DVIJE KUPAONE I DVIJE SOBE, HODNIKA NA KROVU ZGRADE, POVRŠINE 75 M2 S NATKRIVENIM BALKONOM REDUCIRANE POVRŠINE 6,41 M2 I RAVNIM PROHODNIM KROVOM REDUCIRANE POVRŠINE 16,81 M2, TE DVA PARKIRNA MJESTA. ZA PREDMETNU NEKRETNINU IZDANA JE UPORABNA DOZVOLA |
| 6 | HUMSKA 24A, POREČ - PARENZO | STAN U PRIZEMLJU ZGRADE KOJI SE SASTOJI OD ULAZNOG HOLA, OSTAVE, KUPAONICE, KUHINJE, BLAGOVAONICE, DNEVNOG BORAVKA I DVIJE SOBEPOVRŠINE 71,26 M2 S NATKRIVENOM TERASOM REDUCIRANE POVRŠINE 5,44 M2 TE PARKIRNO MJESTO ZA AUTOMOBIL I TE PARKIRNO MJESTO ZA BICIKLE |
| 7 | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | APARTMAN U PRIZEMLJU A SASTOJI SE OD PREDPROSTORA, OSTAVE, WC-A, KUPAONICE, KUHINJE, BLAGOVAONICE, DNEVNOG BORAVKA I DVIJE SPAVAĆE SOBE POVRŠINE 71 M2 SA PRIPATKOM TERASE POVRŠINE 5,44 M2, PARKING MJESTOM ZA AUTOMOBIL I PARKING MJESTOM ZA MOTOR |
| 8 | HUMSKA 24A, POREČ - PARENZO | STAN NA I. KATU KOJI SE SASTOJI OD ULAZNOG HOLA, OSTAVE, KUPAONICE, KUHINJE, BLABOVAONICE, DNEVNOG BORAVKA, DVIJE SPAVAĆE SOBE POVRŠINE 71,26 M2 SA PRIPATKOM: NATKRIVENE TERASE POVRŠINE 5,44 M2, KROVNE TERASE POVRŠINE 17,76 M2, PARKIRNOG MJESTA ZA AUTOMOBILE I PARKIRNOG MJESTA ZA BICIKLE |
| 9 | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | PRILOŽEN JE AKT ZA UPORABU. STAN, U PODRUMU I PRIZEMLJU ZGRADE, KOJI SE SASTOJI OD STUBIŠTA, SPREMIŠTA, PRAONICE I TEHNIKE U PODRUMU ZGRADE, DNEVNOG BORAVKA I BLAGOVANJE, KUHINJE I STUBIŠTA, HODNIKA, TRI SOBE I KUPAONICE U PRIZEMLJU ZGRADE, POVRŠINE 97,62 M2, KOJEM PRIPADA U OKOLIŠU ZGRADE: DVORIŠTE ? PREDVRT OZNAKE V-E I DVA PARKIRNA MJESTA |
| 10 | ROČKA 28, POREČ - PARENZO | PREDMET KUPOPORDAJE SU DVA STAVA: STAN U PROSTORU PRIZEMLJA ZGRADE, - STAN POVRŠINE 43,46 M2, KOJI SE PROTEŽE NA SPOREDNE DIJELOVE: TERASU POVRŠINE 4,38 M2, GARAŽU POVRŠINE 20,80 M2 I POMOĆNI PROSTOR POVRŠINE 8,50 M2. STAN U PROSTORU I. KATA ZGRADE- STAN POVRŠINE 62,96 M2, KOJI SE PROTEŽE NA SPOREDNE DIJELOVE: TERASU POVRŠINE 4,38 M2, BALKON POVRŠINE 0,90 M2 I VANJSKO STUBIŠTE POVRŠINE 3,96 M2. IZDANO JE RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU. |
| 11 | ROČKA 19, POREČ - PARENZO | IZDANO JE RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU. STAN U PROSTORU PRVOG KATA I POTKROVLJA ZGRADE U PLANU POSEBNIH DIJELOVA OZNAKE "E", UKUPNE POVRŠINE 142,33 M2, KOJI SE PROTEŽE NA SPOREDNE DIJELOVE:ZEMLJIŠTE OKO ZGRADE OZNAKE "E1" I "E2", |
| 12 | HUMSKA 3, POREČ - PARENZO | STAN NA PROSTORU PRVOG I DRUGOG KATA ZGRADE, POVRŠINE 106,74 M2, KOJI SE PROTEŽE NA SPOREDNE DIJELOVE: PARKIRNO MJESTO OZNAKE "D13, BALKON OZNAKE "D6" POVRŠINE 6,20 M 2, BALKON OZNAKE "D7" POVRŠINE 12,39 M2, NA PRVOM KATU ZGRADE. IZDANO JE RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU. |
| 13 | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | STAN OZNAKE ?B?, U PODRUMU, PRIZEMLJU, NA 1. KATU I U POTKROVLJU ZGRADE, KOJI SE SASTOJI OD STUBIŠTA, KONOBE, WC-A I SPREMIŠTA U PODRUMU ZGRADE, STUBIŠTA U PRIZEMLJU ZGRADE, STUBIŠTA, DNEVNOG BORAVKA I BLAGOVANJE, KUHINJE I WC-A NA 1. KATU ZGRADE, STUBIŠTA, TRI SOBE I DVIJE KUPAONICE U POTKROVLJU ZGRADE, POVRŠINE 145,66 M2, S NATKRIVENOM TERASOM NA 1. KATU I DVIJE NATKRIVENE TERASE U POTKROVLJU ZGRADE REDUCIRANE POVRŠINE 12,47 M2, KOJEM PRIPADA U OKOLIŠU ZGRADE: DVORIŠTE ? PREDVRT OZNAKE V-B I DVA PARKIRNA MJESTA OZNAKE P-B IZDANA JE UPORABNA DOZVOLA |
| 14 | HUMSKA 24, POREČ - PARENZO | STAN SE SASTOJI OD PREDPROSTORA 2,86 M2, OSTAVE 2,52 M2, WC 2,37 M2, KUPAONE 5,38 M2, KUHINJE/BLAGOVAONE/DNEVNOG BORAVKA 34,17 M2, SPAVAĆE SOBE 11,85 M2, SPAVAĆE SOBE 11,85 M2, NATKRIVENE TERASE 5,44 M2 I KROVNE TERASE 73,88 M2 I PARKIRNO MJESTO IZDANA JE UPORABNA DOZVOLA |
| 15 | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | STAN OZNAKE ?D?, U PODRUMU, PRIZEMLJU, NA 1. KATU I U POTKROVLJU ZGRADE, KOJI SE SASTOJI OD STUBIŠTA, KONOBE, WC-A I TEHNIKE U PODRUMU ZGRADE, STUBIŠTA I ULAZA U PRIZEMLJU ZGRADE, STUBIŠTA, DNEVNOG BORAVKA I BLAGOVANJE, KUHINJE, SOBE, KUPAONICE I WC-A NA 1. KATU ZGRADE, HODNIKA I DVIJE KUPAONICE I TRI SOBE U POTKROVLJU ZGRADE, POVRŠINE 159,62 M2, S ULAZOM U PRIZEMLJU ZGRADE, DVIJE NATKRIVENE TERASE NA 1. KATU, TERASOM I SPREMIŠTEM U POTKROVLJU ZGRADE REDUCIRANE POVRŠINE 13,73 M2, KOJEM PRIPADA U OKOLIŠU ZGRADE: DVORIŠTE ? PREDVRT OZNAKE V-D I DVA PARKIRNA MJESTA OZNAKE P-D. IZDANA JE UPORABNA DOZVOLA. |
| 16 | HUMSKA 32, POREČ - PARENZO | STAN U PODRUMU, PRIZEMLJU, NA 1. KATU ZGRADE, KOJI SE SASTOJI OD STUBIŠTA, SPREMIŠTA I WC-A U PODRUMU ZGRADE, DNEVNOG BORAVKA I BLAGOVANJE TE KUHINJE U PRIZEMLJU ZGRADE, STUBIŠTA, HODNIKA, TRI SOBE I KUPAONE NA 1. KATU ZGRADE, POVRŠINE 104,13 M2, S ULAZOM U PRIZEMLJU ZGRADE REDUCIRANE POVRŠINE 0,75 M2, KOJEM PRIPADA U OKOLIŠU ZGRADE: DVORIŠTE ? PREDVRT OZNAKE V-C I DVA PARKIRNA MJESTA OZNAKE P-C. IZDAN JE AKT ZA UPORABU. |
| 17 | DVIGRADSKA 17, POREČ - PARENZO | STAN U PROSTORU PRIZEMLJA I PRVOG KATA ZGRADE, POVRŠINE 81,19 M2, KOJI SE PROTEŽE NA SPOREDNE DIJELOVE: ZEMLJIŠTE OKO ZGRADE OZNAKE "B3" (KUĆNI VRT "82", POVRŠINE 16,20 M2, PARKIRNO MJESTO "P3" POVRŠINE 4,30), PRIPADAK U PODRUMU ZGRADE OZNAKE B2 (SPREMIŠTE "33" POVRŠINE 39,87) PRIPADAK U PRIZEMLJU ZGRADE "B1" (ULAZNA LOGGIA "19", POVRŠINE 1,70 M2, NATKRIVENA TERASA "24" POVRŠINE 2,80 M2) PRIPADAK NA PRVOM KATU ZGRADE OZNAKE "B1" (OTKRIVENA TERASA "31" POVRŠINE 0,83 M2) |
| 18 | ROČKA 18, POREČ - PARENZO | STAN OZNAKE "K2", NETTO POVRŠINE 79,00 M2, VLASNIŠTVO KOJE SE PROTEŽE NA SPOREDNI DIO - PARKIRNA MJESTA U PLANU POSEBNIH DIJELOVA OZNAKE "P5" I "P6". STANU PRIPADA I SPREMIŠTE, NETTO POVRŠINE 14,54 M2. |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi BERMANSKA 12 A, POREČ - PARENZO odnosno na k.č. 3036/7 k.o. POREČ, POREČ.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/195

URBROJ: 2163-18-10/03-26-03

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 3.6.2026.

SAMANTA ROJNIĆ

Digitalno potpisao:
SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.06.03
12:14:34 +02'00'

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA**: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE**: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

**ETAŽA (KAT)**: PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteren, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK**: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

**3.2.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrane su tri usporedne nekretnine Rb 10, 12, 13 i 15 koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)**

| *R.br..* | *Adresa Poreč* | *Približna godina izgradnje* | *Etaža* | *Vrsta nekretnine* | *Površina ($m^2$)* | *Ukupno ugovoreni iznos (€/$m^2$)* | *Datum sklapanja ugovora* | *Cjenovni blok* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Ročka 28 | 2022. | – | ST | 128,54 | 210.000,00 | 23.09.2022. | Poreč - Stambeno 9 |
| 12 | Humska 3 | 2022. | VE 1+2 | ST | 125,33 | 160.950,00 | 16.09.2022. | Poreč - Stambeno 9 |
| 13 | Humska 32 | 2023. | VE 1 + Pot | ST | 158,13 | 225.000,00 | 05.01.2023. | Poreč - Stambeno 9 |
| 15 | Humska 32 | 2023. | – | ST | 173,35 | 263.000,00 | 23.03.2023. | Poreč - Stambeno 9 |
| predmetna nekretnina | Beramska 12A | 2012. | VE 1+2 | ST | 150,72 | – | – | Poreč - Stambeno 9 |

## 3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

| *R.br..* | *Adresa Poreč* | *Površina ST ($m^2$)* | *Kupoprodajna cijena (€/$m^2$)* | *Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora* | *Bazni index na dan vrednovanja (A)* | *Bazni index na dan sklapanja ugovora (B)* | *Korekcijski faktor (A/B)* | *Međuvremenski izjednačena cijena (€/$m^2$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Ročka 28 | 128,54 | 1.673,73 | 23.09.2022. | 214,19 | 142,62 | 1,5018 | 2.453,54 |
| 12 | Humska 3 | 125,33 | 1.276,62 | 16.09.2022. | 214,19 | 142,62 | 1,5018 | 1.917,24 |
| 13 | Humska 32 | 158,13 | 1.422,87 | 05.01.2023. | 214,19 | 164,39 | 1,3029 | 1-953.98 |
| 15 | Humska 32 | 173,35 | 1.474,02 | 23.03.2023. | 214,19 | 164,39 | 1,3029 | 1.921,29 |
| predmetna nekretnina | Beramska 12A | 150,72 | – | – | – | – | – | – |

## 3.2.3.1. Interkvalitativno izjednačenje, položajna obilježja (koeficijent povoljnosti stambenog prostora) (članak 14. Pravilnika, stavak 3, Prilog 5)

| *R. br.* | *Adresa Zagreb* | *Etaža* | *Površina prometa ($m^2$)* | *Koeficijent povoljnosti u višestambenim zgradama* | | | | | *Koef. povoljnosti stambenog prostora* | *Koef. za preračunavanje (usporedna/ predmetna)* | *Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena* (€/$m^2$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *Koef. katnosti stana* | *Koef. orjentacije stana* | *Koef. geografskog položaja (d. boravak)* | *Koef. utjecaja okoliša* | *Koef. utjecaja smanjenog komfora stana* | | | |
| | | | | 28% | 9% | 22% | 27% | 14% | | | |
| 10 | Ročka 28 | – | 128,54 | – | – | – | – | – | – | 1 | 2.453,54 |
| 12 | Humska 3 | VE 1+2 | 125,33 | – | – | – | – | – | – | 1 | 1.917,24 |
| 13 | Humska 32 | VE 1 + Pot | 158,13 | – | – | – | – | – | – | 1 | 1-953.98 |
| 15 | Humska 32 | – | 173,35 | – | – | – | – | – | – | 1 | 1.921,29 |
| predmetna nekretnina | Beramska 12A | VE 1+2 | 150,72 | – | – | – | – | – | – | 1 | – |

## 3.2.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

| *R. br.* | *Kupoprodajna cijena (€/m²)* | *Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m²)* | *Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (€/m²)* | *Provedeno pojedinačno interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)* | *Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)* |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 1.633,23 | 2.453,54 | 2.036,48 | 0,00 | +20,48 |
| 12 | 1.276,62 | 1.917,24 | 2.036,48 | 0,00 | -5,85 |
| 13 | 1.422,87 | 1.853,87 | 2.036,48 | 0,00 | -8,97 |
| 15 | 1.474,62 | 1.921,29 | 2.036,48 | 0,00 | -5,56 |

Prosječna međuvremenska i interkvalitativno izjednačena cijena iznosi

2..036,48 kn/$m^2$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

150,72 $m^2$ × 2.036,48 €/$m^2$ = 306.939,01 €

# 4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 11582 k.o. Poreč, 2. Suvlasnički dio 165/332 Etažno vlasništvo (E-2).

Predmetna nekretnina - stan broj 2, u dijelu prizemlja i I. kata zgrade površine 150,72 $m^2$, u planu označenog sa "B", kojem stanu pripada okućnica oznake "O2" površine 139,83 $m^2$ i parkirna mjesta oznake "P3" površine 13,03 $m^2$, oznake "P4" površine 13,03 $m^2$, oznake "P5" površine 12,83 $m^2$ nalazi se u prizemlju i katu stambene zgrade s dvije stambene jedinice sagrađene na z.k.č. br. 3036/7 k.o. Poreč (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Poreč), na lokaciji Poreč, Bermanska 12A.

Tržišna vrijednost (zaokružena) sukladno Uputi MPGI-a od 08. 05. 2026. godine iznosi:

307.000,00 € (zaokružena vrijednost)

Porezi se plaćaju sukladno posebnim zakonima o porezu na nekretnine - plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), PDV se plaća prema Zakonu na dodanu vrijednost (NN 73/33, 99/13, 148/13, 193/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

# 5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

# 6. PRILOZI

**– Z. k. ul. br. 11582 k.o. POREČ**

**– Posjedovni list broj 11582 k.o. Poreč (BZP)**

**– Kopija katastarskog plana**

**– Zahtjev za izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO
Stanje na dan: 25.05.2026. 08:43

Katastarska općina: 323748, POREČ

Broj ZK uloška: 11582

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6000/2026

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

## A
## Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 3036/7 | 44 | GULIĆI | 578 | |
| | | | DVORIŠTE | 401 | |
| | | | STAMBENA ZGRADA, GULIĆI | 177 | |
| | | UKUPNO: | | 578 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 7.1 | Zaprimljeno 23.05.2012. broj Z-2726/12<br>Zabilježuje se da su za "Obiteljsku stambenu građevinu sa dvije funkcionalne stambene jedinice na č. kat. br. 3036/7 k.o. Poreč", u naselju Gulići, upisanu u A, izdani potvrda o dostavi završnog izvješća nadzornog inženjera od 19.12.2012, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Grada Poreča - Parenzo, klase: 361-05/11-05/42, Urbroj: 2167/01-10/04-11-2. i završno izvješće nadzornog inženjera o izvedenoj građevini od 25.11.2011. | |

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **1. Suvlasnički dio: 157/322 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**<br>**s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom 1, u dijelu prizemlje i I kata zgrade, površine 151,06 m2, u planu označenog sa "A", kojem stanu pripada okućnica oznake "O1" površine 55,81 m2 i parkirna mjesta oznake "P1" površine 13,97 m2 i oznake "P2" površine 13,03 m2.-** | | |
| **SLADONJA VLADIMIR, OIB: 22159833006, BERAMSKA 12A, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)** | | |
| **2. Suvlasnički dio: 165/322 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**<br>**s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom 2, u dijelu prizemlje i I kata zgrade, površine 150,72 m2, u planu označenog sa "B", kojem stanu pripada okućnica oznake "O2" površine 139,83 m2 i parkirna mjesta oznake "P3" površine 13,03 m2, oznake "P4" površine 13,03 m2, oznake "P5" površine 12,83 m2.-** | | |
| **ADIMPLEO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56582186838, KESERI 4A, JEŽDOVEC 10250 LUČKO** | | |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 08.05.2007. broj Z-2605/07<br>Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti i prava građenja od 04.09.2003. godine, Ugovora o osnivanju prava služnosti od 12. 04. 2007. godine, Ugovora o osnivanju prava služnosti od 12. 04. 2007. godine i Ugovora o osnivanju prava služnosti i prava građenja od 29. 08. 2003. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti polaganja i održavanja cjevovoda za odvodnju kućanskih otpadnih voda, prema projektnoj trasi na nekretnini upisanoj u A, u korist:<br>**USLUGE POREČ D.O.O. ZA KOMUNALNE POSLOVE, POREČ, MLINSKA 1** | | |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 01.03.2010. broj Z-1068/10<br>Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Poreč, od 06.11.2009, klase 932-06/09-02/493 i pravomoćnog rješenja od 01.02.2010, klasa UP/I-932-07/10-02/31, zabilježuje se da se upis pod red. br. 1.1.sada odnosi i na novonastale k.č. broj 3036/6 i 3036/7. | | |
| **7. Na suvlasnički dio: 2 (165/322)** | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 23.12.2020.g. pod brojem Z-18263/2020<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 02.12.2020. potvrđenog kod javnog bilježnika Peris Maje pod posl.broj: OV-12010/2020 dana 05.12.2020. i potvrđenog kod javnog bilježnika Pejković Ante pod posl.broj: OV-6024/2020 dana 18.12.2020., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od =190.000,00 EUR (slovima: stodevedesettisuća eura) protuvrijednosti u kunama obračunata po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj sa svim ugovornim kamatama, zateznim kamatama, naknadama, troškovima, kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru te ostalim troškovima sukladno Odlukama Banke, u korist:<br>**ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA** | 190.000,00 EUR | vezano uz B 2 (2.1) |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.05.2026.**

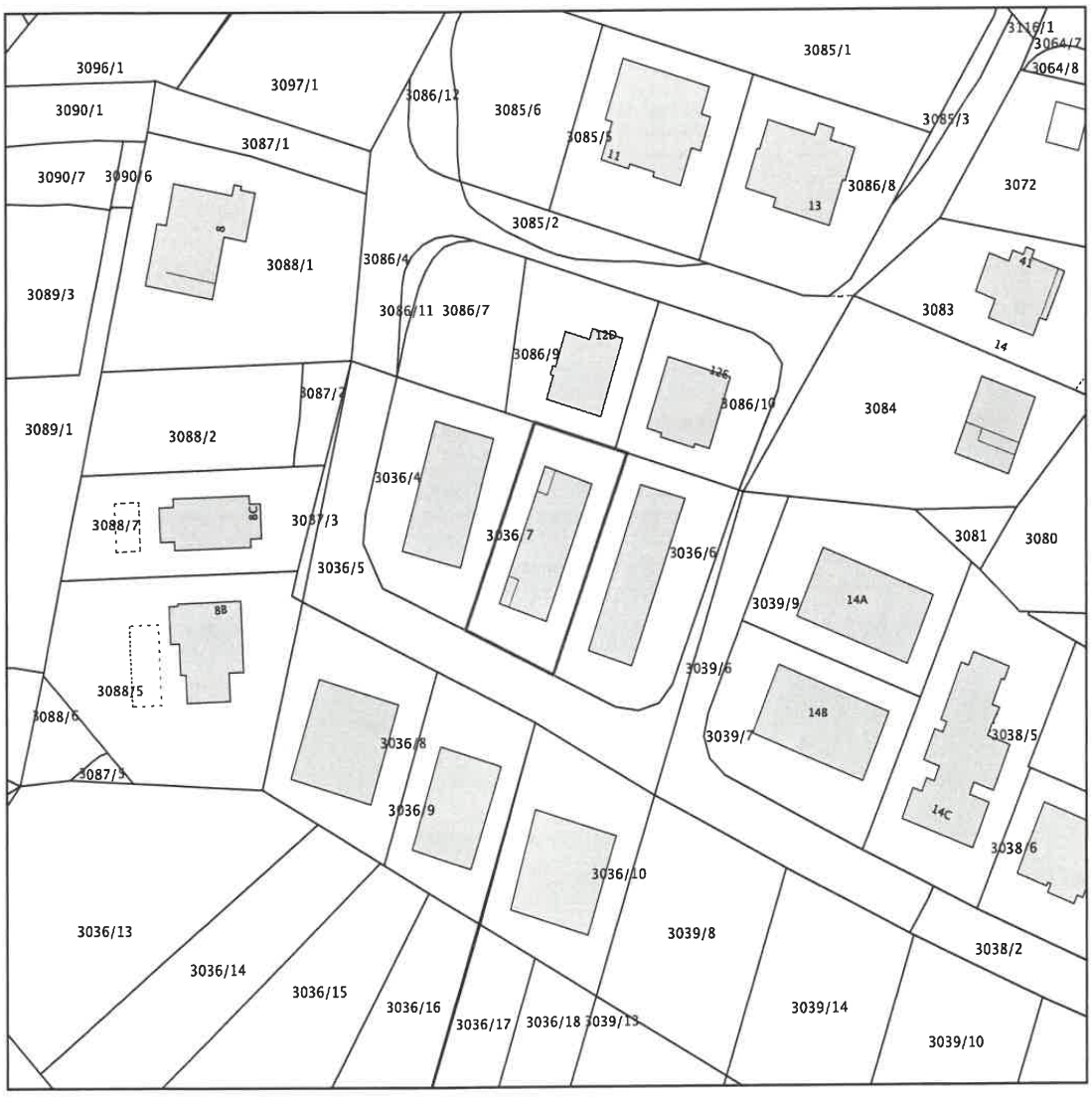
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POREČ
k.č.br.: 3036/7

**Stanje na dan: 25.05.2026.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|---|
| **ID Zahtjeva: 108196** | |
| **Datum podnošenja zahtjeva: 3.6.2026.** | |
| **ZAHTJEV**<br>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA<br>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | ISTARSKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJE |
| **ZADATAK** | |
| Vrsta/opis nekretnine: | STAN |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | POREČ, POREČ 3036/7 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | POREČ 3036/7 |
| Grad/Općina: | POREČ - PARENZO |
| Naselje: | POREČ - PARENZO |
| Ulica/Trg: | BERMANSKA |
| Kućni broj: | 12 |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | A |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 26.5.2026. |
| Dan kakvoće: | 26.5.2026. |
| **SVRHA** | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| **DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE** | |
| Površina (m2): | 150,72 |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | VE - VIŠE ETAŽA (MIN. 2) |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | PRIZEMLJE I KAT |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | 2 |
| Sobnost stana: | 4-SOBNI |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | 2012 |
| Pripadak | V<br>VPM<br>VPM<br>VPM |
| Površina | 140<br>13<br>13<br>13 |
| Namjena poslovnog prostora: | |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| **OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE** | |
|---|---|
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015): | |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | |
| Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti: | |
| Površina: | 150,72 |
| **NAPOMENA** | |
| ZA ISTU NEKRETNINU DOSTAVLJAM NOVI ZAHTJEV JER JE U ZAHTJEVU ID: 108191 ISPUŠTEN PRIPADAK VRT, TE MOLIM AKO JE MOGUĆE ZANEMARITI PRETHODNI. | |
| **OVLAŠTENJE** | |
| Dan izdavanja: | 19.3.2025. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | ZAGREB |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| **KONTAKTNI PODATCI** | |
| Ime: | MARIO |
| Prezime: | ČUTURA |
| Adresa: | MIKULIĆI 112B |
| Telefon: | 098/277175 |
| e-mail: | M.CUTURA22@GMAIL.COM |