



ALTA PLAN d.o.o.

projektiranje, procjene,
energetsko certificiranje

Ana Vinkerlić Dujmović, dipl.ing.građ.

stalna sudska vještakinja za građevinarstvo i procjene nekretnina

Rajka Stipe 17

52440 Poreč

Tel: 098 77 09 08

altaplan17@gmail.com

OIB:90992151372

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata: P-68-2025

Nekretnina: Stan br.3 na prvom katu

Adresa: Rajka Stipe 1, Poreč

Naručitelj: Ljubomir Stanišić, Rajka Stipe 23, Poreč

Datum: 22.10.2025



Izradila:

Stalna sudska vještakinja za građevinarstvo i procjene nekretnina
Ana Vinkerlić Dujmović, dipl.ing.građ.

1. SAŽETAK

VLASNIK: Sukladno Izvatku iz KPU

IZVRŠITELJ: Alta Plan d.o.o., R.Stipe 17, 52440 Poreč

NEKRETNINA: Stan br.3 na prvom katu

Adresa:	Rajka Stipe 1, Poreč
ZK katastarska općina:	Poreč
Zemljišnoknjižni uložak:	461
Zemljišnoknjižni poduložak:	461
Zemljišnoknjižna čestica:	3810
Katastarska općina:	Poreč
Katastarska čestica:	3810
NKP stana:	29 m ²
Vrsta nekretnine:	Stan
Datum pregleda građevine:	15.10.2025
Namjena procjene:	Za potrebe naručitelja
Ovlašteni procjenitelj:	Ana Vinkerlić Dujmović, dipl.ing.građ

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:

70.000,00 EUR

SADRŽAJ

1. Sažetak
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta
4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis
5. Iskaz površina
6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 6.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 6.2. Odabir metode procjenjivanja
7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 7.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 7.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 7.3. Interkvalitativno izjednačenje
8. Zaključak

Prilozi

- popis literature
- foto dokumentacija
- dokumentacija
- opći uvjeti na tržištu nekretnina
- klimatski i okolišni rizici

IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/196
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-10

Zagreb, 11. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Ane Vinkerlić Dujmović, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Poreča, Rajka Stipe 17, OIB: 78729265747, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ana Vinkerlić Dujmović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Poreča, Rajka Stipe 17, OIB: 78729265747, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ana Vinkerlić Dujmović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Poreča, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-501/2017 od 2. svibnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila 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



QyMrHzXXLUii6RaGhwdd9A

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 sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s 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 Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ana Vinkerlić Dujmović, Poreč, Rajka Stipe 17
2. Pismohrana-ovdje



QyMrHzXXLUii6RaGhwdd9A

2. Zadatak procjemenog elaborata

Naručitelj procjene:	Ljubomir Stanišić, Rajka Stipe 23, Poreč
Adresa:	Rajka Stipe 1, Poreč
Naziv mjesta:	POREČ - 52440 POREČ
Županija:	ISTARSKA
Tržišna atraktivnost lokacije:	I - Zagreb, veliki gradovi na moru i veća turistička sjedišta
Vrsta nekretnine:	Stambena
Kategorija lokacije:	4 - POVOLJNA
Namjena procjene:	Posao s financijskom institucijom
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost nekretnine
Vrsta procjemenog elaborata:	Tržišna vrijednost nekretnina s obilaskom terena
Metoda procjene:	Poredbena metoda
Utrživost:	Prosječna
ZK katastarska općina:	Poreč
Zemljišnoknjižna čestica:	3810
Zemljišnoknjižni uložak:	-
Zemljišnoknjižni poduložak:	461
Dan očevida:	15.10.2025
Dan kakvoće:	15.10.2025
Dan vrednovanja:	22.10.2025
Ovlašteni procjenitelj:	Ana Vinkerlić Dujmović, dipl.ing.građ

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.

3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (KNJIGA POLOŽENIH UGOVORA) I KATASTRU		
ZEMLJIŠNE KNJIGE	Katastarska općina:	Poreč
	ZK uložak:	-
	ZK poduložak:	461
	Zk. Čestica:	3810
	Površina prostora (m2):	37,26
KATASTAR	Katastarska općina:	Poreč
	Katastarska čestica:	3810

Opis nekretnine: Stan br.3 na prvom katu
Vlasnik: Sukladno ZK izvatku
Teret: Sukladno ZK izvatku

OCJENA LEGALITETA

1 - opis u zemljišne knjige

Nekretnina upisana u zemljišne knjige

2 - opis u katastar

Nekretnina upisana u katastar

3 - usklađenost upisa u ZK i katastar

Upisi u ZK i katastar su međusobno usklađeni

4 - usklađenost s izvedenim stanjem

Izvedeno stanje usklađeno je sa stanjem u ZK i katastru

5 - građevinska dozvola

Građevinska dozvola nije dostavljena

6 - uporabna dozvola

Uporabna dozvola nije dostavljena

7 - ocjena legalnosti

Dokumentacija kojom se dokazuje legalitet nije dostavljena

8- napomena o legalitetu

Procjena je izrađena na temelju pretpostavke da je nekretnina legalna. Nije izvršen prijenos iz knjige položenih ugovora.

9- pristup na javnu prometnu površinu

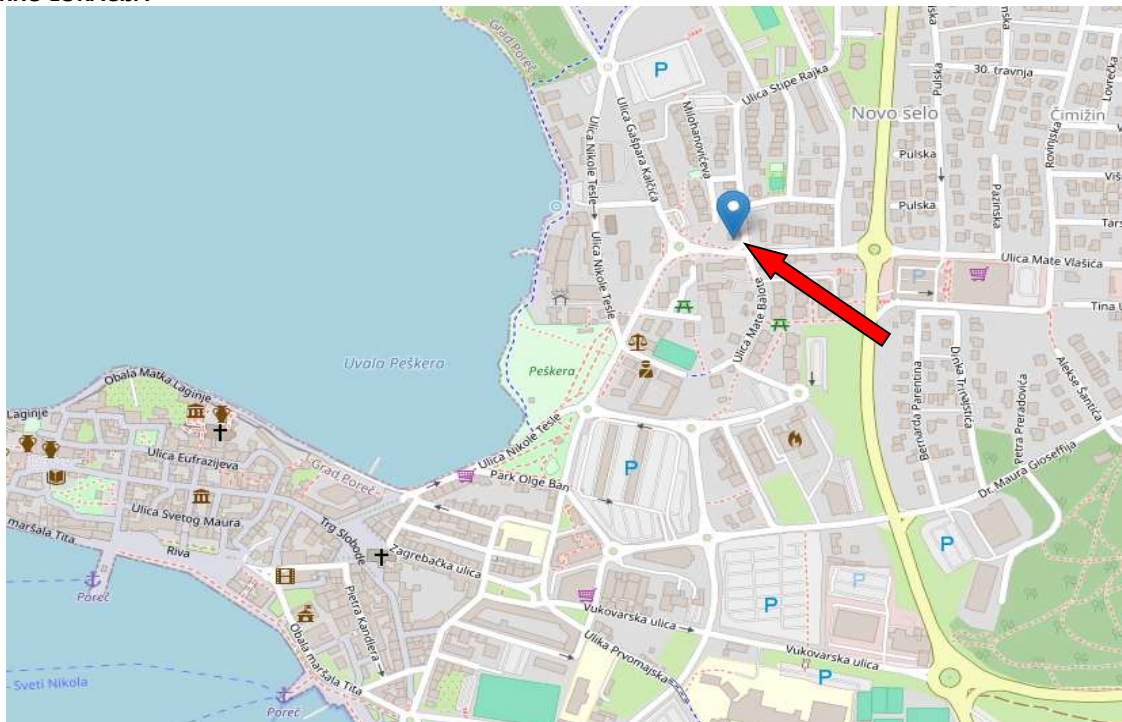
Nekretnina ima neposredan pristup na JPPu

10 - napomena o pristupu na JPPu

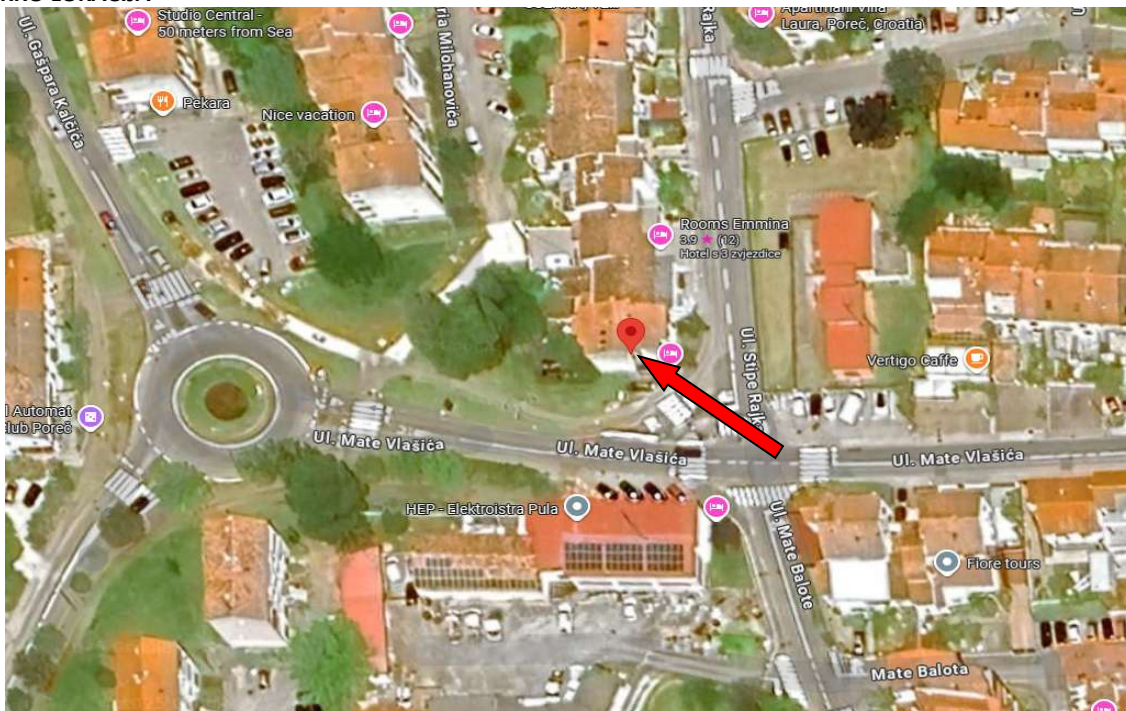
LOKACIJA

Opis lokacije: Predmetna nekretnina smještena je u Poreču, na adresi Rajka Stipe 1. Zgrade u neposrednoj okolini su pretežito obiteljske kuće i višestambene zgrade. Udaljenost od centra grada, mora i plaže je oko 500m. Pristup urbanim sadržajima (škole, vrtići, trgovački centri i slično) je na vrlo dobroj razini.

MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis

OPĆENITO

Dan očevida:	15.10.2025
Tehnički opis:	predmet procjene je stan br. 3 na prvom katu. Stan se proteže na tavanški prostor na način da je probijen otvor u stropu. Tavanški prostor nije predmet procjene, nije upisan kao propadak predmetnom stanu.
Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	1978
Adaptacija:	
Broj etaža zgrade:	P+1
Etaža predmetnog stan	1. kat
Dispozicija objekta:	poluugrađena

NOSIVA KONSTRUKCIJA

Način gradnje:	masivna
Temeljenje:	AB
Nosiva konstrukcija:	opeka, AB zidovi, stupovi i grede
Konstrukcija krovišta/pokrov:	AB, kosidrveni krov, crijep

VANJSKA OVOJNICA

Vanjska stolarija:	drvena, obično staklo
Fasada:	fasadna žbuka

SUSTAV GRIJANJA/HLAĐENJA

Sustav grijanja:	nema
Specifična god. toplinska energija za grijanje Q	-
Specifična god. Primarna energija E_{prim}	-

UNUTARNJE UREĐENJE

Ocjena stanja:	neodržavano, potrebna adaptacija
----------------	----------------------------------

OKOLIŠ

Ocjena stanja:	loše
----------------	------

INSTALACIJE I PRIKLUČCI

Vodoopskrbna mreža:	priključeno
Odvodnja otpadnih voda:	priključeno
Elektrodistributivna mreža:	isključeno
Telekomunikacijska mreža:	priključeno
Zemni plin:	-
Dodatne instalacije:	-

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Stanje priključnih prometnica:	asfaltirana prometnica s komunalnom infrastrukturom
Parkirališna mjesta:	u blizini na javnim parkiralištima
Ocjena stanja:	urbanizirano

ZATEČENO STANJE

Održavanje:	loše, neodržavano
Korištenje:	ne koristi se duži period
Uočeni nedostaci od utjecaja na uporabljivost, utrživost i tržišnu vrijednost:	neodržavano, stolarija dotrajala, vidljiva oštećenja od vode, dotrajale instalacije

5. Iskaz površina

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 izmjerena je površina stana od 29,20 m², koja ne odgovara površini upisanoj u zk izvadak. U izračun se uzima izmjerena površina stana od 29,20 m².

R.b.	Opis	Visina (h)	Površina (m ²)	k	NKP (m ²)
1.	Dnevni boravak i kuhinja	2,50	21,15	1,00	21,15
2.	Hodnik	2,50	2,22	1,00	2,22
3.	WC	2,50	3,66	1,00	3,66
4.	Terasa (natkrivena)		4,34	0,50	2,17
UKUPNO			31,37		29,20
PREMA UPISU U KPU					37,26

6. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

6.1. Raspoložive metode

POREDBENA METODA

Poredbena metoda predstavlja prvi izbor za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, budući da se tržišna vrijednost izvodi izravno iz realiziranih transakcija. Realizirane transakcije su, u idealnom slučaju, nekretnine podudarnih karakteristika s predmetnom. U stvarnosti je nužno raspoložive podatke o realiziranim transakcijama prilagoditi predmetnoj nekretnini, odnosno vrednovati sve uočene kvalitativne razlike između poredbene i procjenjivane nekretnine. Kod odabira poredbenih nekretnina nužno je voditi računa da odabrane transakcije i njihov broj, na najbolji način opisuju tržišne uvjete.

U procjeni izrađenoj poredbenom metodom, nužno je potrebno, izvršiti izjednačenje u odnosu na protok vremena između ostvarene transakcije i datuma izrade same procjene.

Kod odabira samih poredbenih transakcija procjenitelj se mora voditi principom da je procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom kvalitetnija, što su manja interkvalitativna i međuvremenska izjednačenja na poredbenim nekretninama.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda zasniva se na ekonomskom principu da niti jedan informirani kupac neće, za nekretninu, platiti više nego što je potrebno da istu takvu nekretninu kupi ili izgradi. Zatečeno stanje nekretnine u odnosu na novogradnju vrednuje se kroz amortizaciju objekta.

Neamortizirano, novo stanje, izgrađenog objekta definira se kao NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV). Računa se na temelju dostupnih informacija o prosječnim troškovima gradnje u RH sukladno vrsti zgrade.

Amortizirana vrijednost zgrade definira se kao SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV). Vrijednost novogradnje umanjuje se na temelju zatečenog stanja nekretnine i pretpostavke daljnjeg održivog vijeka korištenja. Zbrojene, tržišna vrijednost zemljišta i SGV objekta, čine SADAŠNJU GRAĐEVINSKU VRIJEDNOST NEKRETNINE (SGVn).

Tržišnu vrijednost nekretnine troškovnom metodom moguće je iskazati tek nakon prilagodbe SGVn-a lokalnim tržišnim uvjetima, odnosno množenjem s odabranim tržišnim koeficijentom.

Uslijed velikog broja ulaznih podataka, pretpostavki i pojednostavljenja od velikog utjecaja na konačni rezultat, troškovnu metodu dozvoljeno je koristiti za nekretnine na tržišno neatraktivnim lokacijama s malim brojem zabilježenih transakcija.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je, u osnovi, forma investicijske analize u kojoj se vrednuje kapacitet nekretnine da u promatranom razdoblju generira novčane prihode. Razlika između prihoda i rashoda definira se kao neto operativni prihod (NOP).

Procjena prihodovnom metodom započinje s odabirom ulaznih podataka o tržišno ostarivim najmovima/zakupima. Procjena se, također, može temeljiti na stvarnim podacima o prihodima i troškovima koje je dostavio klijent, uz obaveznu provjeru usklađenosti s tržišnim uvjetima.

U daljnjem postupku procjenitelj određuje vremenski period u kojem je moguće očekivati neometano korištenje nekretnine uz redovno održavanje.

Odabrani prinos nekretnine (Yield) mjera je rizika ulaganja u navedenu nekretninu, odnosno vjerojatnosti ostvarenja planiranih prihoda u planiranom vremenskom razdoblju. Prinos nekretnine u funkciji je stanja na tržištu, mikrolokacije, zatečenog stanja nekretnine kao i namjene nekretnine.

Kod modeliranja procjene prihodovnom metodom razlikujemo dva jednakovrijedna pristupa: METODU KAPITALIZACIJE i METODU PERIODIČKIH PRIHODA (Discounted Cash Flow - DCF). Metoda kapitalizacije koristi se najvećem broju slučajeva, dok je DCF metoda pogodna za procjene nekretnina s dugogodišnjim ugovorima o zakupu u kojima su predviđene korekcije zakupa kroz ugovoreni period.

Prihodovna metoda optimalna je metoda za izradu procjena svih vrsta nekretnina koje ostvaruju prihode iz poslovanja vezanog za nekretninu (ugostiteljstvo, zakupi, proizvodni pogoni i slično).

6.2. Odabir metode procjenjivanja

Slijedom navedenog, a na osnovi raspoloživih ulaznih podataka odabiremo slijedeću metodu:

Odabrana metoda: **Poredbena metoda**

7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

7.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz baze podataka MGIPU eNekretnine:

1. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine	Poreč
ID ZKC	2163802
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5340879
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	36,93
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	17.6.2024
Jedinična cijena (EUR/m ²)	3.384,78

The screenshot displays a software interface for real estate data. On the left, a table lists various attributes and their values. On the right, a satellite map shows the property's location within a residential complex, with several units marked by colored triangles and numbers. At the bottom, a summary bar provides key information: transaction type (KP - KUPOPRODAJA), date (17.06.2024), price (125.000,00 EUR), area (36,93 M²), and status (PREUZETO OD PU).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2163802
Datum pregleda	23.10.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5340879
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.08.2024
Površina u prometu	36,93
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	125.000,00
Datum ugovora	17.06.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POREČ - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA - STANOVANJE

Summary bar: KP - KUPOPRODAJA | 17.06.2024. | 125.000,00 EUR | 36,93 M² | PREUZETO OD PU

2. POREDBENA NEKRETNINA

Lokacija nekretnine	Poreč
ID ZKC	2278261
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5479745
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	50,18
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.000,00
Datum ugovora	10.12.2024
Jedinična cijena (EUR/m2)	2.192,11

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2278261
Datum pregleda	23.10.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5479745
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.03.2025
Površina u prometu	50,18
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.000,00
Datum ugovora	10.12.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POREČ - STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA - STANOVANJE



Lokacija nekretnine	Poreč
ID ZKC	2280874
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5507347
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	49,17
Vrijednost nekretnine (EUR)	114.000,00
Datum ugovora	6.12.2024
Jedinična cijena (EUR/m2)	2.318,49

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2280874
Datum pregleda	23.10.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5507347
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025
Površina u prometu	49,17
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	114.000,00
Datum ugovora	06.12.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POREČ - STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA - STANOVANJE



7.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS-a

* izvor: www.dsz.hr

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	160,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4					195,50	
2025	Q1					201,93	
	Q2					212,31	

Lokacija	Jedinična cijena (EUR/m ²)	Datum ugovora	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m ²)
Poreč	3.384,78	17.6.2024	188,98	212,31	1,12	3.802,64
Poreč	2.192,11	10.12.2024	195,50		1,09	2.380,60
Poreč	2.318,49	6.12.2024	195,50		1,09	2.517,84

7.3. Interkvalitativno izjednačenje

Rajka Stipe 1, Poreč		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
		Rajka Stipe 1, Poreč	Poreč	Poreč	Poreč
ULAZN PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	—	3.802,64	2.380,60	2.517,84
	NKP (m2)	29,20	36,93	50,18	49,17
	Jedinična cijena (EUR/m2)	2.900,36	3.802,64	2.380,60	2.517,84
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	LOKACIJA	Povoljna	Povoljna	Povoljna	Povoljna
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	VELIČINA	< 40 m2	< 40 m2	40-60	40-60
	Ocjena utjecaja		0%	5%	5%
	STAROST/ODRŽ.	Neodržavana	Uredno održavano	Uredno održavano	Uredno održavano
	Ocjena utjecaja		-20%	-20%	-20%
	ETAŽA	Ostali katovi	Ostali katovi	Ostali katovi	Ostali katovi
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	OSTALO		-	-	-
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno usklađenje (max.40 %)		-20%	-15%	-15%
	Izjednačena vrijednost (EUR/m2)		3.042,11	2.023,51	2.140,16
	Prosječna vrijednost (EUR/m2):		2.401,93		
	Apsolutno odstupanje :		-640,18	378,42	261,76
	Apsolutno odstupanje (%)		27%	16%	11%
	Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Kvadrat odstupanja:		409836	143203	68520
	Varianca		207186		
	Standardna devijacija - σ :		455		
	Dvostruka standardna devijacija - 2σ :		910		
Odstupanje od 2σ :		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):			70.136,30		

Nakon provedenog izračuna tržišna vrijednosti nekretnine:

Opis: Stan br.3 na prvom katu
Adresa: Rajka Stipe 1, Poreč
ZK katastarska općina: Poreč
Zemljišnoknjižni uložak: -
Zemljišnoknjižni poduložak: 461
Na dan: 22.10.2025

iznosi, zaokruženo :

70.000,00 EUR

2.397,26 EUR/m²

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

Ovjerom ovog dokumenta potvrđujemo da ovlaštteni procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Stalna sudska vještakinja za građevinarstvo i procjene nekretnina
Ana Vinkerlić Dujmović, dipl.ing.građ.



U Poreču, 22.10.2025

PRILOZI

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,

Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama NN 112/2017

Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina NN 112/18, 39/22

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19

Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20

Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave

Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave

Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i

KORIŠTENA LITERATURA

Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ za 2020.g.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

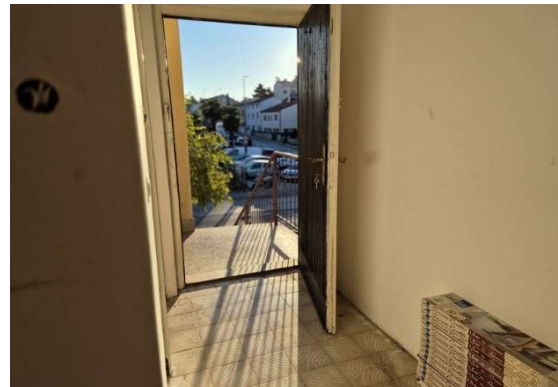
European Valuation Standards (EVS) - 9th edition - 2020

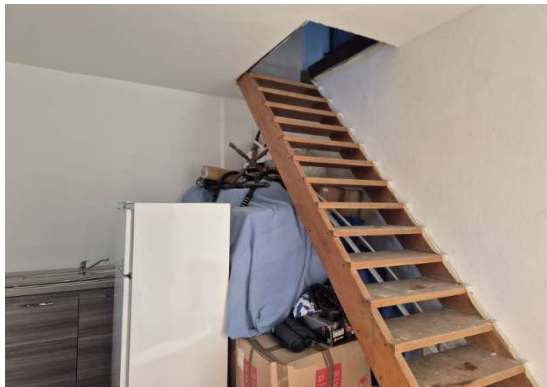
Procjene vrijednosti nekretnina i sve oko toga, Darko Štefančić i dr., 2018.g.

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V.Krtalić, 2007.g.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Ž.Uhlir i B.Majčica, 2016.g.

FOTODOKUMENTACIJA





DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ
Stanje na dan: 23.10.2025 05:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: POREČ

Broj poduloška: 461 / zk. uložak:

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18917/2018
Aktivne plombe: Z-16137/2023

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u POREČU, ulica RAJKA STIPE, kućni broj 1, sagrađena na katastarskoj čestici: 3810	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stan broj 3, smješten na prvom katu, prvog ulaza, površine 37,26 m2	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
NPP D.D., SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 8 1/1		
2.1	Zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa Lubessi - Trifunović Lorelle na NPP d.d. Split obavljen radi osiguranja novčanog potraživanja NPP d.d. Split, prema dužniku MONDO GAIO d.o.o. Poreč, u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od =60.000.- DEM (šezdesettisućanjemačkihmaraka), uključujući i kamate.	
3.1	Primljeno, 22. rujna 2011. Z-4776/11 Zabilježuje se odbijena molba Generalturista d.o.o. Zagreb za uspostavu punopravnog vlasništva na nekretnini upisanoj u A-II.	
4.1	Zaprimljeno 14.06.2018.g. pod brojem Z-18917/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA Na temelju ovosudnog Rješenja od 05.10.2018. posl.br. Z-18917/2018, zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.	na 1.1

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	Primljeno 28.06.2000. Broj ZS-72/2000 Na temelju solemniziranog Ugovora o zajmu od 28.08.2000. i Punomoći ovjerene 11.04.2000., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine Lubessi - Trifunović Lorelle, upisane u A - II, radi osiguranja novčane tražbine prema zajmoprimatelju Alekić Đulagi, u iznosu od =35.000.- DEM (slovima: tridesetpettisućanjemačkihmaraka) u kunsjoj protuvrijednosti i drugim ugovorenim troškovima i rokom otplate do 05.07.2000., u korist: TOŠIĆ IRENE, JMBG: 1708975335271, JMBG: 1708975335271	35.000,00 DEM	

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 17.04.2018.g. pod brojem Z-12121/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA KREŠIMIR COPIĆ, POD POSL.BR.OV-1750/2018 U DUGOM SELU DANA 16.04.2018 uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog ovisudnim Rješenjem posl. br. ZS-72/2000, pod C-red.br. 1.1., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 35.000.000,- DEM, u kunskoj protuvrijednosti i drugim ugovorenim troškovima, sa imena ovlaštenika Alekić Irena, OIB: 88862485017, Dalmatinska 21a, Funtana, Hrvatska (podaci u zemljišnoj knjizi: Tošić Irena, JMBG: 1708975335271, u korist: STANIŠIĆ LJUBOMIR, OJB: 17083991975, RAJKA STIPE 23, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)		na 1.1
2.1	Zabilježuje se odbijen prijedlog Tošić Irene zaprimljen pod Zs-175/03.		

Plombe

Rbr	Upisi
1	Dana 05.09.2023 u 16:32 pod brojem Z-16137/2023 (Z-18917/2018) zaprimljen je prijedlog STEČAJNA MASA IZA GENERALTURIST, D.O.O. - U STEČAJU, 93240523488, ZELENJAK 53, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, sljedećeg sadržaja: Prigovor na Z-18917/2018, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 23.10.2025.