

PING d.o.o.

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnine: k.č.br. 1371, 2427/1, 3615 i 3630 k.o. Kastav, upisano u zk.ul. 7947



Naručitelj: Općinski sud u Rijeci

Posl. br. spisa: **OVR-1352/2025**

Ovrhovoditelj: **Claudio Lukšić**

Ovršenik: **Irena Gauš**

Izrada: **PING d.o.o.**
Rijeka, A. B. Šimića 38
Procjenitelj: Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

Zagreb, 14. travnja 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI7100324017953

2

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI7100324017953

1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Rijeci, pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina opisanih u zaključku od 27.05.2026., u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnina radi ovršnog postupka.

Predmet procjene:

Zemljišta označena kao k.č.br. 1371, 2427/1, 3615 i 3630 k.o. Kastav, upisano u z.k.ul. 7947 k.o. Kastav, prema kopiji e-izvatka iz BZP-a i kopijama katastarskog plana u prilogu elaborata.

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:

Claudio Lukšić - udio vlasništva: 2/3

Irena Gauš – udio vlasništva: 1/3

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnina – k.č.br. 3615 i 3630 k.o. Kastav je izvršen 12.07.2026.

Napomene:

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Zemljišta oznaka k.č.br. 1371 i 2427/1 k.o. Kastav nemaju prilaz na javnu prometnu površinu, te se za njih koristi ortofoto snimka i lokacija iz digitalnog katastra

2. Dokumentacija**kopija e-izvatka iz BZP-a**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 25.07.2026. 10:56

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj ZK uložka: 7947

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-32840/2025
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.	1371	13	KNEŽ - DOL ŠUMA	6351 6351	
2.	2427/1	28	ZAGRAD PAŠNJAK	216 216	
3.	3615	28	MIŠINAC ORANICA	50 50	
4.	3630	28	MIŠINAC ORANICA	92 92	
		UKUPNO:		6709	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 LUKIŠIĆ CLAUDIO, OIB: 10676862665, TRINAJSTIĆI 13B, 51215 KASTAV	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 GAUŠ IRENA, KASTAV BR.153, KASTAV	
4.	Suvlasnički dio: 1/3 LUKIŠIĆ CLAUDIO, OIB: 10676862665, TRINAJSTIĆI 13B, 51215 KASTAV	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 11.12.2025.g. pod brojem Z-32766/2025 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 12.09.2025. RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-1352/2025 09.12.2025. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, te njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja (Claudio Lukišić, Trinajstići 13b, Kastav, OIB: 10676862665) u 2/3 dijela i namirenjem ovršenika (Irena Gauš, OIB: 67575374288, Rubeši 13a, Kastav) u 1/3 dijela iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	na 2 (1.1), 4 (1.1), 1 (1.1)

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 7947

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 11.12.2025.g. pod brojem Z-32840/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, OSTALO 15.09.2025, RJEŠENJE OVR-1352/2025 09.12.2025, Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-1352/2025 od 09.12.2025., zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Lukšić Claudio, OIB: 10676862665, u 2/3 dijela iznosa dobivenog prodajom te namirenjem ovršenika Gauš Irena, OIB: 67575374288, u 1/3 dijela iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.07.2026.

kopije izvoda iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

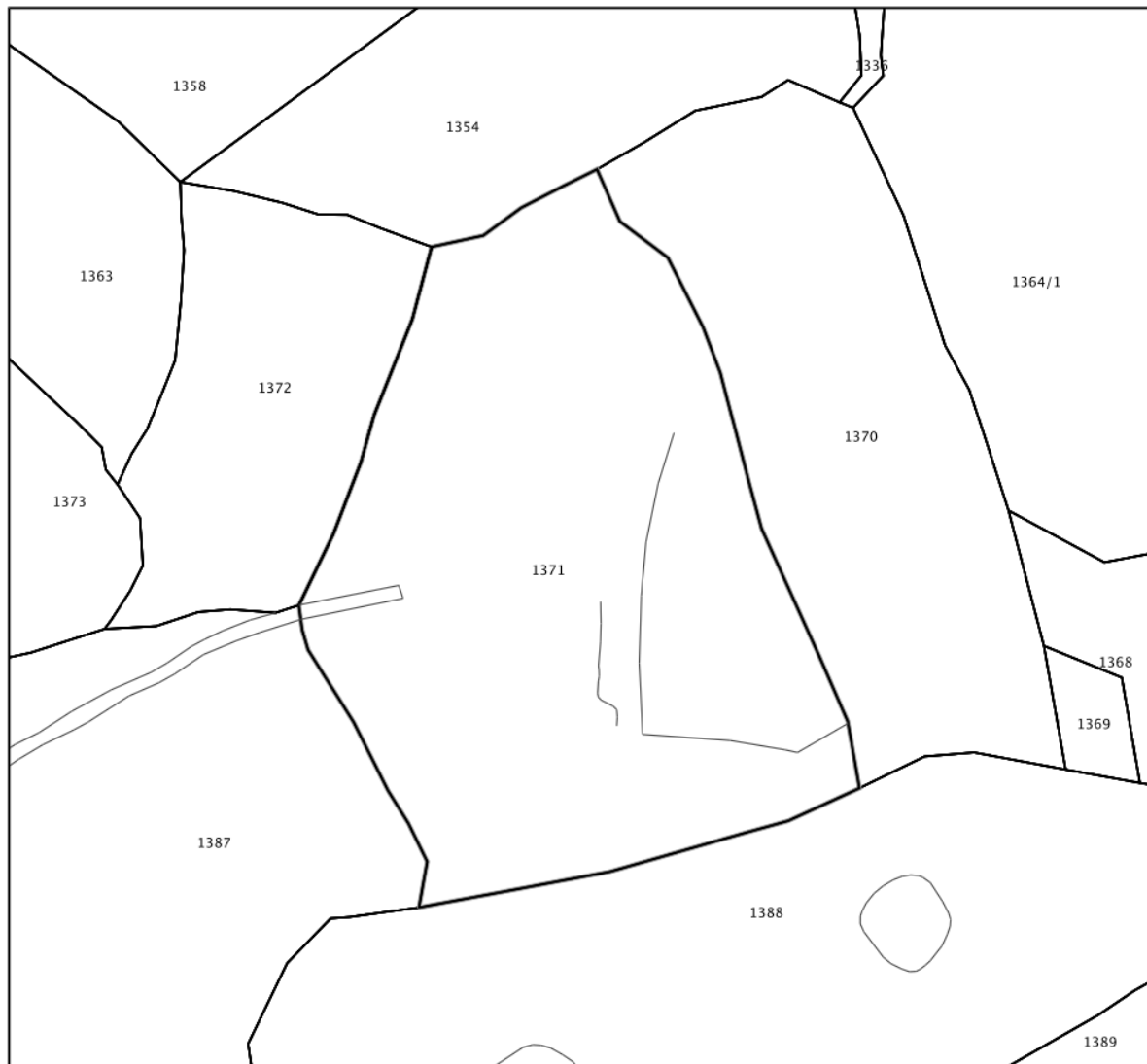
K.o. KASTAV

k.č.br.: 1371

Stanje na dan: 25.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





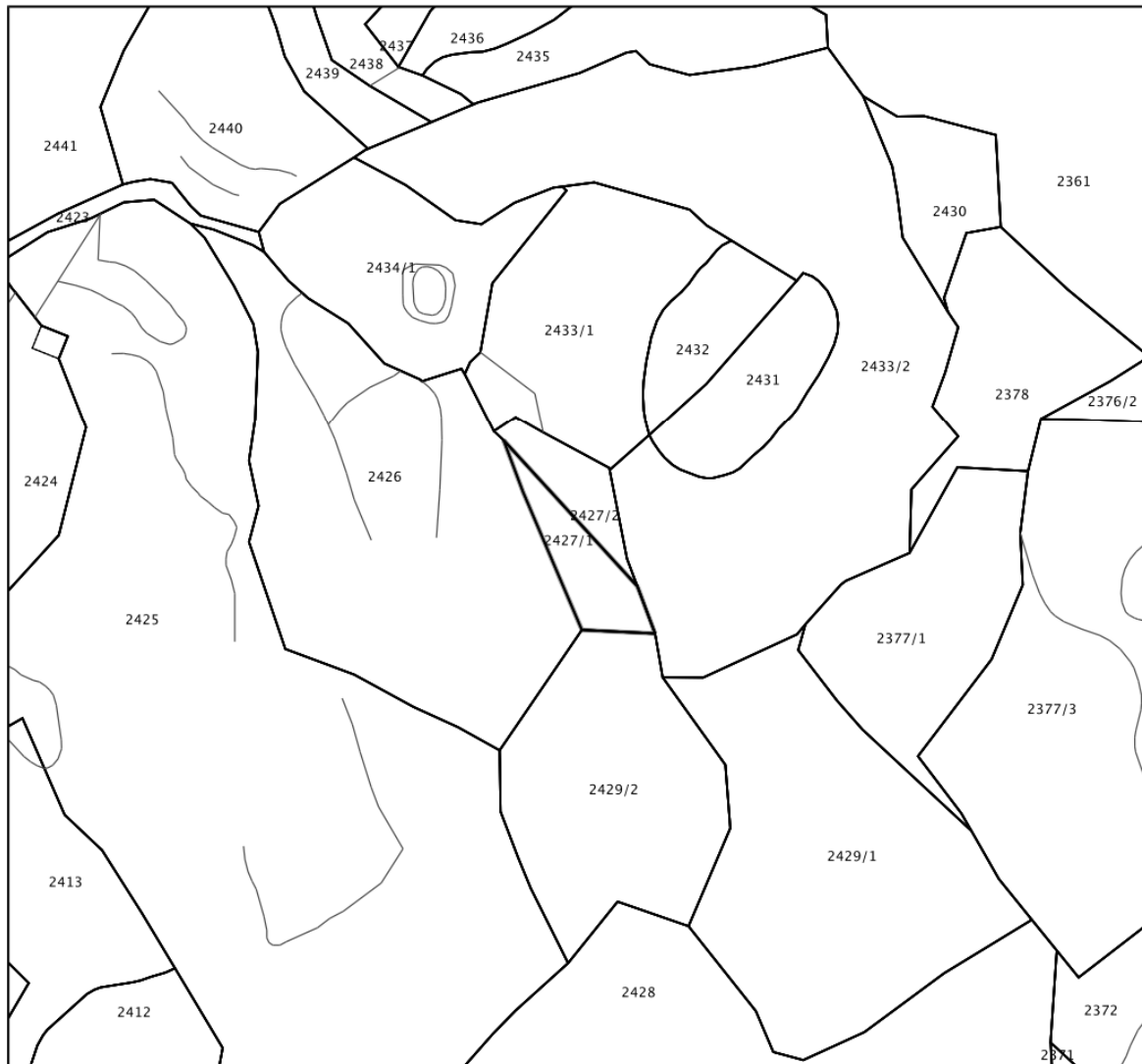
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KASTAV
k.č.br.: 2427/1

Stanje na dan: 25.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KASTAV
k.č.br.: 3615

Stanje na dan: 25.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

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

KORIŠTENA LITERATURA

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

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

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

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

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

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

POREDBENA METODA

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

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

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

PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

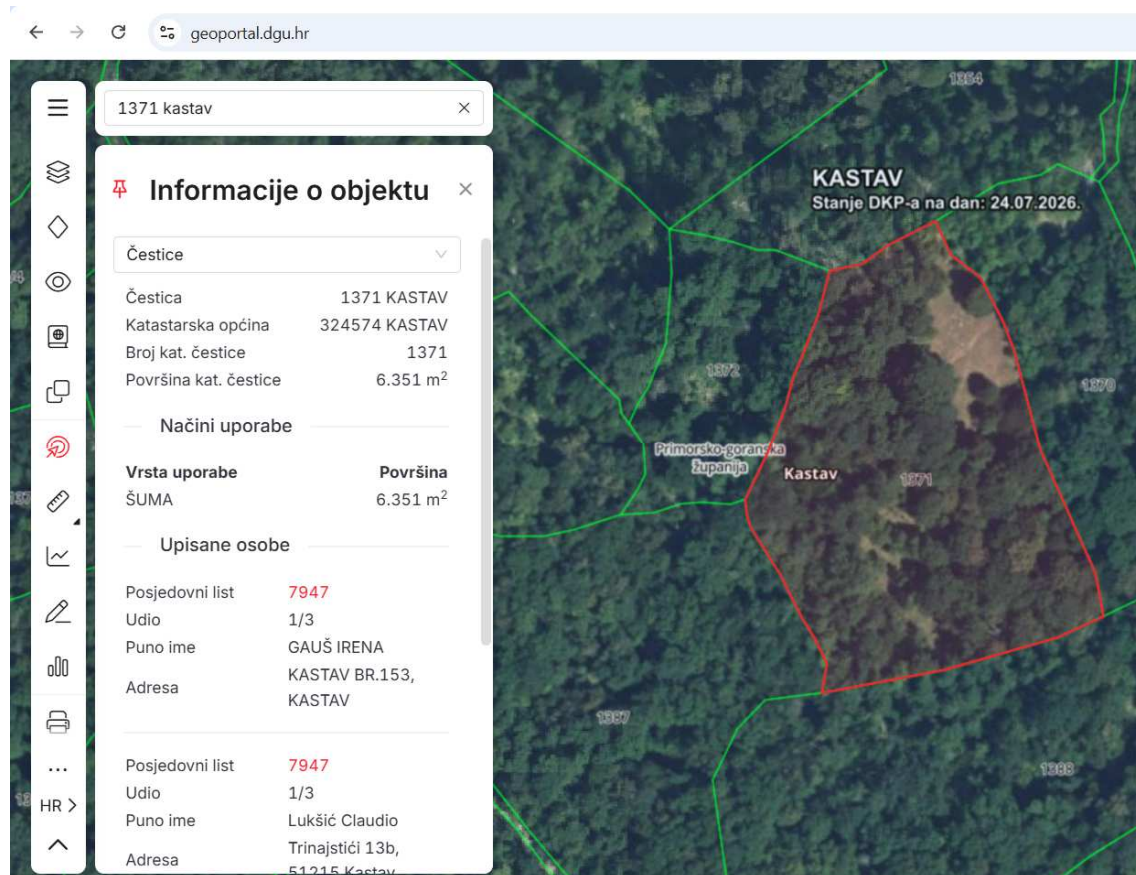
✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore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

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

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

3. opis i obilježja nekretnina:

Kopije katastarskih planova s označenim česticama koje su predmet procjene te podacima o česticama

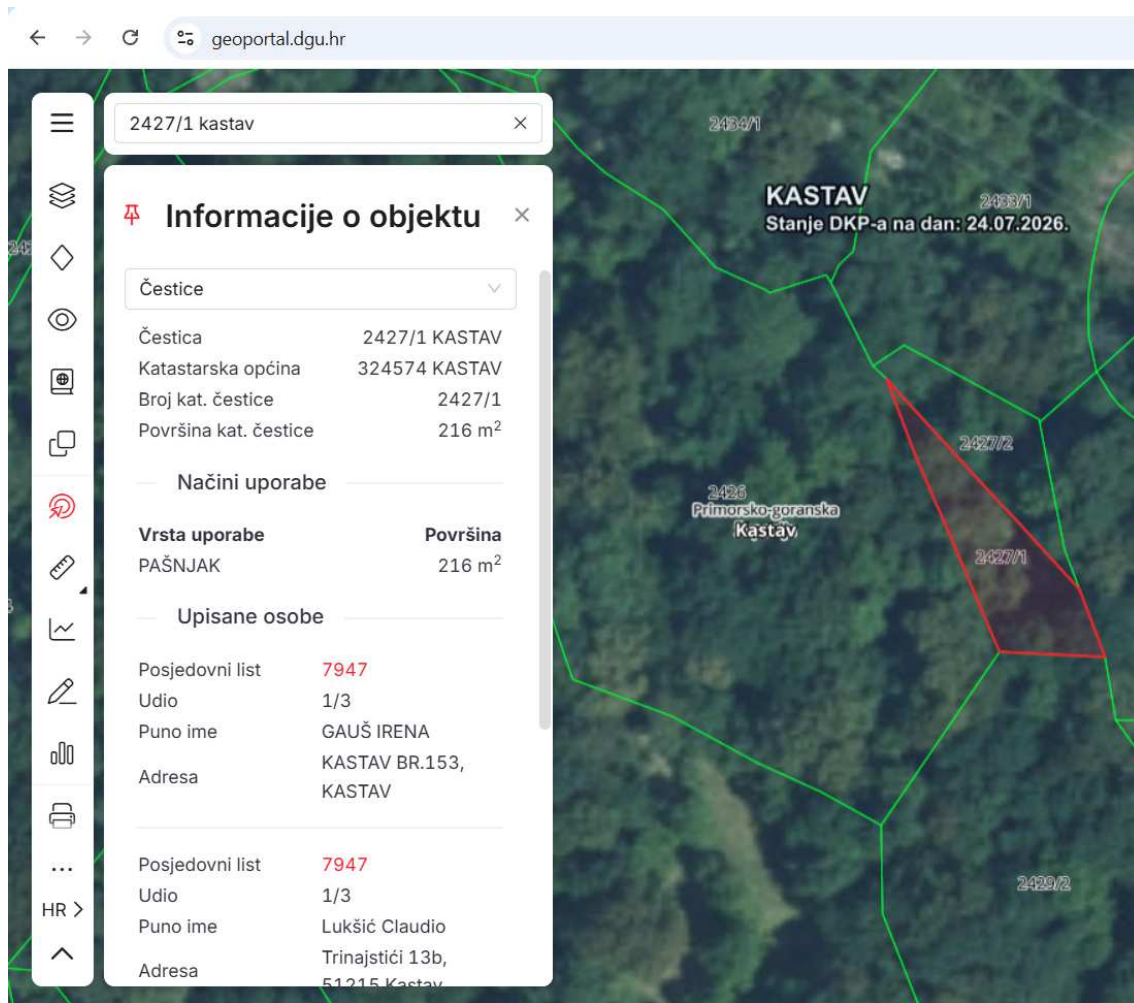


k.č.br. 1371 k.o. Kastav je površine 6351 m².

Nalazi se u području obraslom lokalnom šumom i raslinjem. Od centra Kastva udaljeno je cca 1,65 km zračne linije

Prikaz lokacije





k.č.br. 2427/1 k.o. Kastav je površine 216 m².

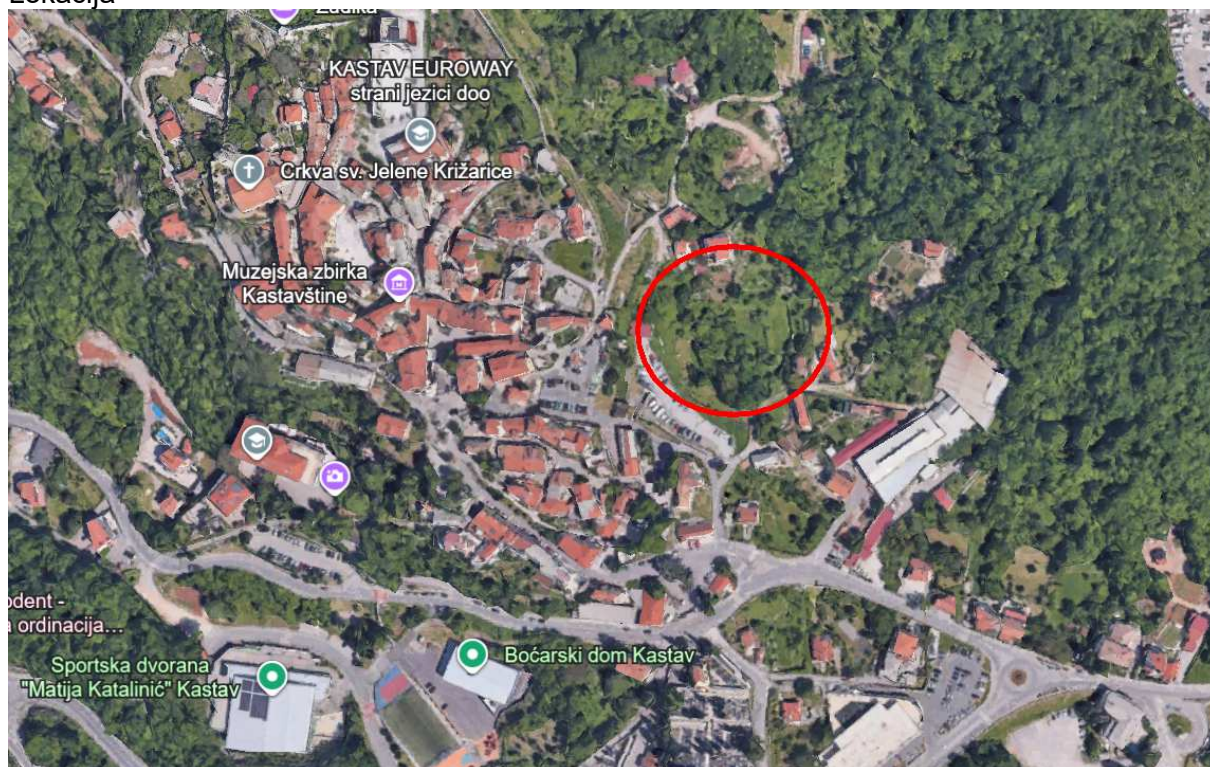
Nalazi se u području obraslom lokalnom šumom i raslinjem. Od centra Kastva udaljeno je cca 400 m zračne linije

Prikaz lokacije



Zemljišta označena kao k.č.br. 3615 i 3630 k.o. Kastav se nalaze pored povijesne jezgre Grada Kastva. K.č.br. 3615 je površine 50 m², a k.č.br. 3630 je površine 92 m².

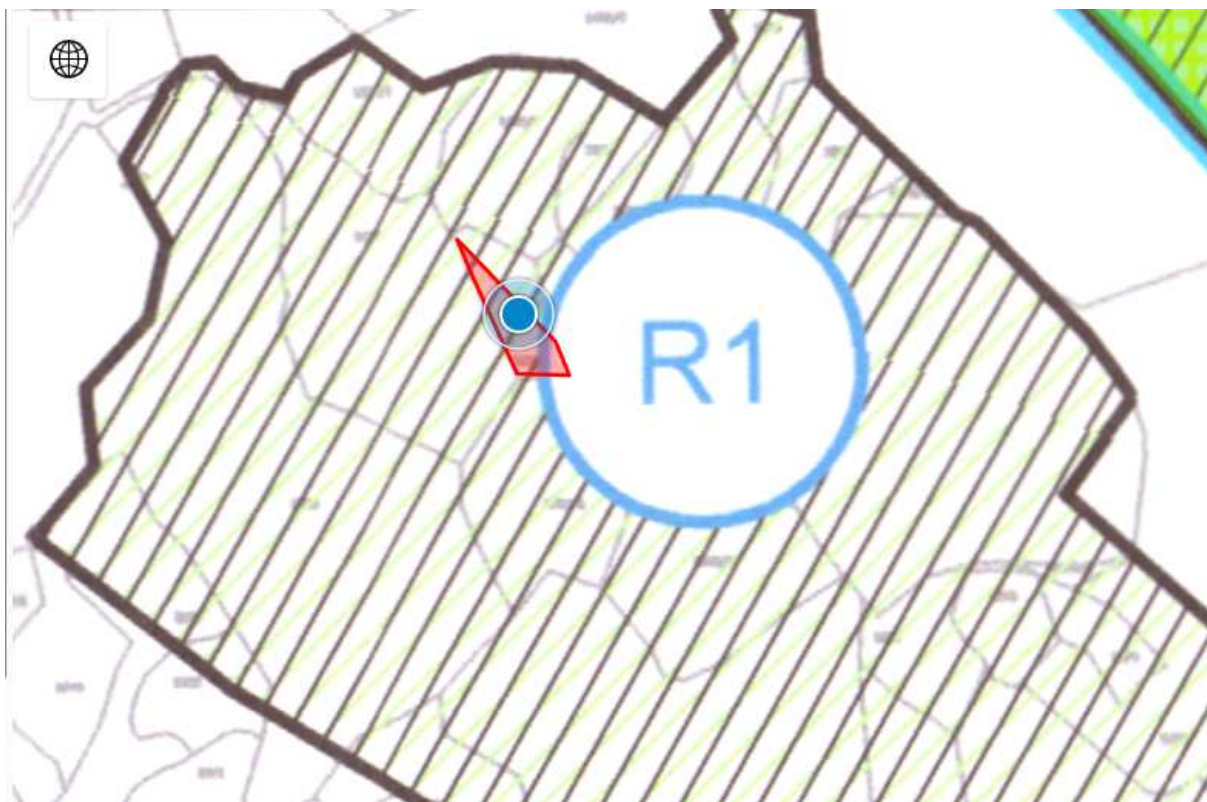
Lokacija



Prikaz predmetnih čestica u odnosu na prostorne planove



Prema PPU Grada Kastva, k.č.br. 1371 k.o. Kastav se nalazi izvan građevinskog područja naselja



Prema PPU Grada Kastva, k.č.br. 2427/1 k.o. Kastav se nalazi unutar građevinskog područja sportsko rekreacione zone planske oznake R1



Prema DPU Grada Kastva, k.č.br. 3615 i 3630 k.o. Kastav se nalazi unutar područja arheološkog parka, a prema PPU Grada Kastva unutar građevinskog područja naselja.

Fotodokumentacija – pogledi prema k.č.br. 3615 I 3630 k.o. Kastav



4. opći vrijednosni odnosi

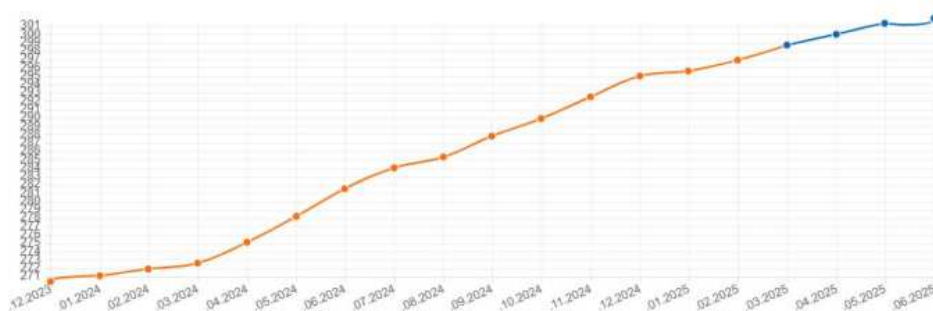
Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2026.

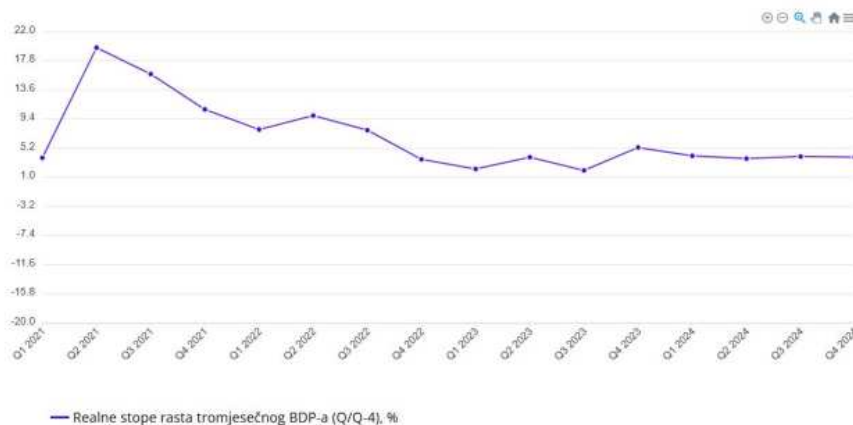
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

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



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



5. procjena vrijednosti nekretnina**5.1. procjena vrijednosti k.č.br. 1371 i 2427/1 k.o. Kastav**

Napomena: iako se k.č.br. 2427/1 k.o. Kastav nalazi u zoni R1, mišljenja sam da je zbog svog položaja izvan naselja, površine, te bez prilazne ceste i infrastrukture cjenovno usporediva sa ostalim zemljištima izvan GP naselja.

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANIM ZEMLJIŠTIMA

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. Kastav	Vrsta	Površina	Namjena prema prostornom planu		
27.7.2026.	Okolica Kastva	1371, 2427/1	zemljište	6351, 216	Izvan GP naselja		

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA - IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima, ne starije od 4 godine.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Namjena prema prostornom planu		
1	2536864	11.03.2026.	2,80	3.576	Izvan GP naselja		
2	2479900	05.11.2025.	2,00	4.371	Izvan GP naselja		
3	2057244	03.04.2023.	1,74	5.761	Izvan GP naselja		

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	2536864	11.03.2026.	2,80	107,22	107,22	1,00	2,80
2	2479900	05.11.2025.	2,00	104,84	107,22	1,02	2,05
3	2057244	03.04.2023.	1,74	80,3	107,22	1,34	2,32

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine ID ZKC	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Cjenovni blok	Namjena	Teren	Ostalo		
1	2536864	isti	ista	slično	-	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
2	2479900	isti	ista	slično	-	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	2057244	isti	ista	slično	-	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		

predmetne nekretnine		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
----------------------	--	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	2,80	1,00	2,80	-17,18%	-0,41	0,17
3	da	2,05	1,00	2,05	14,29%	0,34	0,12
4	da	2,32	1,00	2,32	2,88%	0,07	0,00

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.čbr. 3344/3 k.o. Ledenice	
Prosjeak (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
2,39	0,31	13,01	1,00	2,39

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	k.č.br. k.o. Malinska - Dubašnica / Sveti Anton	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST prije zaokruživanja		
			koef.	EUR/m2	EUR
27.7.2026.	1371	6.351,00	1,00	2,39	15.156,77
	2427/1	216,00	2,00	2,39	1.030,98

5.2. procjena vrijednosti k.č.br. 3615 i 3630 k.o. Kastav**OPĆI PODACI O PROCJENJIVANIM ZEMLJIŠTIMA**

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. Kastav	Vrsta	Površina za procjenu m ²	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
27.7.2026.	Kastav	3615, 3630	zemljište	50, 92	GP naselja	2	0,90

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA - IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima, ne starije od 4 godine.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Namjena prema prostornom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	2094643	22.02.2024.	59,97	737	GP naselja	2	0,90
2	2232706	23.08.2024.	64,41	1.242	GP naselja	1	0,90
3	1846247	29.11.2022.	50,00	305	GP naselja	1	0,90

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine ID ZKC	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Korigirana - međuvremenska izjednačena cijena EUR/m ²
1	2094643	22.02.2024.	59,97	85,04	107,22	1,26	75,61
2	2232706	23.08.2024.	64,41	91,84	107,22	1,17	75,20
3	1846247	29.11.2022.	50,00	75,62	107,22	1,42	70,89

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost.

Redni broj transakcije	Izvor podataka eNekretnine ID ZKC	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Cjenovni blok	Namjena	Teren	Ostalo		
1	2094643	isti	GP naselja	slično	-	1,08	1,00
		1,20	1,00	1,00	1,00		
2	2232706	isti	GP naselja	slično	-	1,08	1,00
		1,20	1,00	1,00	1,00		
3	1846247	isti	GP naselja	slično	-	1,16	1,00
		1,40	1,00	1,00	1,00		

predmetne nekretnine		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
----------------------	--	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	75,61	1,08	70,01	-4,62%	-3,09	9,58
3	da	75,20	1,08	69,63	-4,05%	-2,71	7,34
4	da	70,89	1,16	61,12	8,67%	5,80	33,68

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.čbr. 3344/3 k.o. Ledenice	
Prosjeak (medijan) EUR/m2 (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m2 (a x b)
	EUR/m2	%		
66,92	4,11	6,14	1,00	66,92

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	k.č.br. k.o. Vrbnik	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST prije zaokruživanja		
			koef.	EUR/m2	EUR
27.7.2026.	3615	50,00	1,00	66,92	3.345,97
	3630	92,00	1,00	66,92	6.156,58

6. zaključak

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetnih nekretnina prikazanu tablično radi jasnijeg iskaza:

BR.	k.č.br.k.o. Kastav	zk.ul.	VRIJEDNOST EUR	VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO EUR
1	1371	7947	15.156,77 EUR	15.200,00 EUR
2	2427/1		1.030,98 EUR	1.030,00 EUR
3	3615		4.197,88 EUR	4.200,00 EUR
4	3630		6.156,58 EUR	6.160,00 EUR
			ukupno:	26.590,00 EUR

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

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

Rijeka, 27.07.2026.

Izrada:

PING d.o.o.

Vještačenja za građevinarstvo i procjene nekretnina

Rijeka, A. B. Šimića 38

mob. 098/424-441

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

IVAN
VUČEMIL

Digitally signed
by IVAN VUČEMIL
Date: 2026.07.27
14:05:26 +02'00'