

PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

Blažičevo B 53, 51000 Rijeka

e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 50-2022

NARUČITELJ: **KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**
Viškovo, Vozišće 5
OIB: 40498301834

ADRESA NEKRETNINE: Viškovo, Vozišće 5

VRSTA NEKRETNINE: garaže i poslovni prostori unutar poslovne zgrade te zemljište

VRSTA ELABORATA:

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

**Garaža br. G.001 (E-11), br. G.002 (E-26), br. G.003 (E-43) - parkirna mjesta,
poslovni prostor br. S1.017 (E-24) i poslovni prostor br. S1.020 (E-25) na
k.č. 1469/1 te zemljište k.č. 1469/2 sve u k.o. Viškovo**

SVEUKUPNA TRŽIŠNA

URIJEDNOST NEKRETNINA: **3.837.000,00 kn**
509.257,42 €

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva

Rijeka, studeni 2022.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ž A J :

1. Isprava
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnina
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Fotodokumentacija
8. Izjava procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Zemljišnoknjižni izvadak
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvadak iz prostornog plana

I S P R A V E



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 22.03.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040378344

OIB:

70078329007

EUID:

HRSR.040378344

TVRTKA:

1 PROVING društvo s ograničenom odgovornošću za usluge
projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

1 PROVING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Rijeka (Grad Rijeka)
Blažićevo B 53

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

2 vedrana.mihelcic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - djelatnost tehničkog savjetovanja
- 1 * - djelatnost vještačenja u građevinarstvu
- 1 * - djelatnost procjena nekretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažićevo B 53

Izrađeno: 2022-03-22 09:55:10
Podaci od: 2022-03-22D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 22.03.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažičevo B 53
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 28.
kolovoza 2017.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju sastavljena je 28. kolovoza 2017.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	27.04.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-17/5828-4	30.08.2017	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-21/1975-2	01.04.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu /	24.07.2019	elektronički upis
eu /	08.05.2020	elektronički upis
eu /	27.04.2021	elektronički upis

Sudska pristojba po Tar. br. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/2021), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Izrađeno: 2022-03-22 09:55:10
Podaci od: 2022-03-22

D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-393/2021-8

Rijeka, 15. rujna 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, OIB: 70078329007, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-471/2017 od 14. rujna 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-21/1975-2 od 1. travnja 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-493/2020 od 26. siječnja 2021. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.



PROCJENA VRIJEDNOSTI

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, u studenom 2022. g., izvršiti procjenu tržišne vrijednosti garaže br. G.001 etažno vlasništvo (E-11), garaže br. G.002 etažno vlasništvo (E-26), garaže br. G.003 etažno vlasništvo (E-43), poslovni prostor br. S1.017 etažno vlasništvo (E-24) i poslovni prostor br. S1.020 etažno vlasništvo (E-25) izgrađeni na k.č.br. 1469/1 u k.o. Viškovo, te zemljište k.č. 1469/2 k.o. Viškovo, u vlasništvu Naručitelja, koje se nalazi u Viškovu na adresi Vozišće 5.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na današnji dan u zatečenom stanju, a sve temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva, cijeneći sve parametre nekretnine.

Procjembeni elaborat izrađuje se za potrebe *stečajnog postupka*.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevide na predmetnim nekretninama 10. i 30. studenog 2022. g. uz nazočnost opunomoćenice Naručitelja, tijekom kojeg sam obavila pregled i fotografiranje iste.

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 30.11.2022.

Dan kakvoće: 30.11.2022.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristio se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine, te u svrhu istoga izvršili su se uvidi na licu mjesta dana 10. i 30. studenog 2022. g.

Procjena vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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, 152/14, 81/15 i 94/17, dalje ZV), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19 i 128/22, dalje ZZK), Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje ZPU), Zakona o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19, dalje ZG).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su namjena područja u kojem se nalazi nekretnina, socijalno – gospodarski elementi, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, okolina, pristup, veličina, izvedena komunalna i prometna infrastruktura i instalacije.

Među najvažnijim čimbenicima koji utječu na promet nekretnine su sređenost imovinsko-pravnih odnosa odnosno stanje upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi.

Tržišna procijenjena vrijednost nekretnine data je posebno po m² kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u kunama i u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022. g.

Nakon izvršenog očevida, temeljem svega iznijetog, podnosim sljedeći:

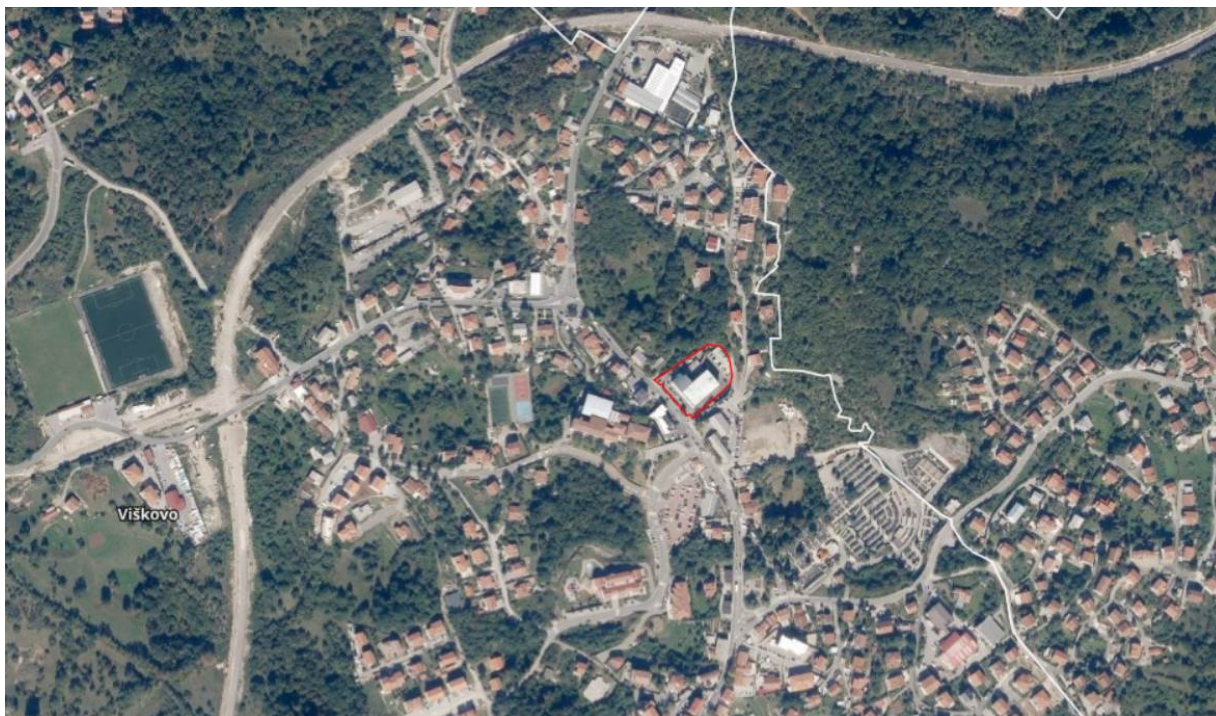
- **Nalaz zatečenog stanja i**
- **Procjenu vrijednosti nekretnina**

3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.2.1. LOKACIJA I OBILJEŽJA OBJEKTA

Procjenjivane nekretnine nalaze se na k.č. 1469/1 i k.č. 1469/2 k.o. Viškovo u Ulici Vozišće 5 u Viškovu u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Na prvoj čestici nalazi se poslovna zgrada, garaža i dvorište, a na drugoj dvorište.

U naravi se radi o garažnom objektu s garažom G.001 (E-11) u prizemlju, G.002 (E-26) na 1. katu, G.003 (E-43) na 2. katu i poslovnim prostorima u poslovnoj zgradi i to kontrolnoj sobi – S1.017 (E-24) u suterenu 1 i terasi – S1.020 (E-25) u suterenu 1 i dijelu interne prometne površine i parkiralištu.



Poslovna zgrada izvedena je uz cestu te joj se prilazi asfaltiranim putem. Ima nekoliko ulaza u zgradu i to s prednje strane izravno s prednjeg platoa na kojem je i parking, bočnim stubištem na više katove, bočno putem vanjske terase koja je predmet ove procjene te s

donje stražnje strane s nižeg prilaznog platoa. Zgrada se sastoji od suterena 2, suterena 1, prizemlja, 1. kata i mansarde. Izvedena je od montažnih i polumontažnih elemenata međusobno učvršćenih i povezanih sustavom horizontalnih i vertikalnih AB nosivih elemenata.

Garaža je pozicionirana iza poslovnog objekta te joj se prilazi putem asfaltiranog puta i platoa izvedenima na istoj čestici, a na koji se pristupa izravno s javne površine, ceste. Katnosti je prizemlja, 1. i 2. kata. Znači, garaže u prizemlju i na 1. katu su natkrivene armirano-betonskom međukatnom konstrukcijom, dok na 2. katu je nenatkrivena. Komunikacija među katovima garažnog objekta kao i s okolnom površinom je osim prilaznim putem za vozila, ostvarena i montažnim metalnim stubištem za pješački prilaz koji se nalazi na bočnoj strani garaže.

Garažni objekt je izgrađen od AB konstrukcije, montažnih prednapregnutih elemenata, čine je međukatne ploče oslonjene i međusobno povezane AB stupovima četvrtastog presjeka.

Garaže su po etažama jednodimenzionalne i svaka je neto površine 400,40 m².

Objekti koji su predmet procjene izgrađeni su 2004. godine.

Zemljište k.č. 1469/2 u naravi je dio asfaltiranog prilaza garaže na 2. katu, dio asfaltiranog parkirališta bočno od poslovne zgrade, dio zelene površine prema lokalnoj cesti i dio asfaltirane površine na kojoj su smještene kante razvrstanog otpada ograđene mrežastom metalnom konstrukcijom.

Na području je na kojem važe odredbe Detaljnog plana uređenja područja osnovne škole - DPU 16 (Sl. nov. PGŽ-a br. 30/07 i Sl. nov. Općine Viškovo br. 2/15 i 9/15) i Prostornog plana uređenja Općine Viškovo (Sl. nov. PGŽ-a br. 49/07 i 04/12 i Sl. nov. Općine Viškovo br. 07/20) prema kojima je procjenjivana čestica unutar građevinskog područja, namjene infrastrukturni sustavi ostale infrastrukturne površine.

Iz vlasničkog lista vidljivo je da su objekti etažirani i u skladu s tim podijeljeni na suvlasničke dijelove u određenim omjerima te postoji zabilježba da je izdano Uvjerenje za uporabu.

3.2.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI**k.č. 1469/1**

- OZNAKA poslovna zgrada, dvorište i garaža
- Z.K. ULOŽAK BROJ 1508
- KATASTARSKA OPĆINA VIŠKOVO
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 400/6030, ETAŽNO VLAS. E-11,
garaža br. G.001 ukupne površine 400,40 m²
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 17/6030, ETAŽNO VLAS. E-24,
poslovni prostor br. S1.017 u suterenu 1 ukupne površine 17,10 m²
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 357/6030, ETAŽNO VLAS. E-25,
poslovni prostor br. S1.020 u suterenu 1 ukupne površine 356,60 m²
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 400/6030, ETAŽNO VLAS. E-26,
garaža br. G.002 ukupne površine 400,40 m²
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 400/6030, ETAŽNO VLAS. E-43,
garaža br. G.003 ukupne površine 400,40 m²

k.č. 1469/2

- OZNAKA pašnjak Petračinac
- POVRŠINA ČESTICE 239 m²
- Z.K. ULOŽAK BROJ 1955
- KATASTARSKA OPĆINA VIŠKOVO

3.2.3. ISKAZ POVRŠINA

- izračun izvršen prema normi HRN ISO 9836:2011
- koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina – prilog 1. Pravilnika, A) stambeni prostori

		KORISNA POVRŠINA	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE
GARAŽA G.001 (E-11)	m ²	400,40	0,40	m² 160,16
natkrivena parkirna mjesta				
POSLOVNI PROSTOR S1.017 (E-24)	m ²	17,10	1,00	m² 17,10
kontrolna soba				
POSLOVNI PROSTOR S1.020 (E-25)	m ²	346,88+9,72	0,25; 0,75	m² 94,01
nenatkrivena vanjska terasa s natkrivenim ulazom				
GARAŽA G.002 (E-26)	m ²	400,40	0,40	m² 160,16
natkrivena parkirna mjesta				
GARAŽA G.003 (E-43)	m ²	400,40	0,20	m² 80,08
nenatkrivena parkirna mjesta				

Za proračun vrijednosti predmetnih etaža koriste se kvp koje su izračunate i navedene u 3. stupcu i to za *E-11 160,16 m²*, *E-24 17,10 m²*, *E-25 94,01 m²*, *E-26 160,16 m²*, *E-43 80,08 m²*.

Korisna površina je neto površina odnosno mjereni dijelovi prostora od zida do zida uz još dodatna pravila što se obračunava, a što ne, dok je *korisna vrijednost površine* umnožak korisne površine i odgovarajućih koeficijenata za određene prostore.

Navedeni koeficijenti služe za obračun korisnih vrijednosti površina.

Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina su određeni oblik mjere koja regulira različitost prostora građevine u smislu koji dio objekta predstavlja, te služe svođenju promatranog građevinskog prostora na jednake i usporedive veličine jer se koeficijentima, različite karakteristike svode na iste za čitav stambeni prostor, u smislu da nije isto površina stana kao površina balkona, spremišta pa se koeficijentima svode na usporedive površine. Isti su vezani i promjenjivi s visinama prostora u građevinskom objektu i mijenjaju se prema Pravilnikom zadanim granicama.

Korisna vrijednost površine se koristi za procjene vrijednosti kao i za izračun vlasničkih udjela u građevini.

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15).

Navedeni Zakon predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

(transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od $\pm 30\%$ od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te će se u svrhu istoga primijeniti pravilo 2-sigma.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Kako predmetna nekretnina nije u funkciji toga, ista metoda nije primjenjiva.

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.

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 ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

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

Troškovna metoda u prvom je 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 podaci nedostupni, što u ovom slučaju nije te se neće primijeniti.

S obzirom na navedeno u svezi metoda procjene vrijednosti, sukladno odredbama Zakona, za procjenu tržišne vrijednosti **odabire se poredbena metoda**.

Za tržišnu procjenu predmetne nekretnine koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nekretnina je na dobroj lokaciji, s potrebnim pratećim sadržajima te se procjenjuje i postoji interes za predmetnu nekretninu prema obilježjima koja su već navedena.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

- POREDBENE NEKRETNINE

Kao poredbene nekretnine odabrane su one koje svojom lokacijom, karakteristikama, parametrima, čimbenicima koji utječu na oblikovanje i stvaranje tržišne cijene nekretnine pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanim.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku. Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

4.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI GARAŽA G.001 (E-11), G.002 (E-26) I G.003 (E-43) – PARKIRNIH MJESTA:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA NEKRETNINA:

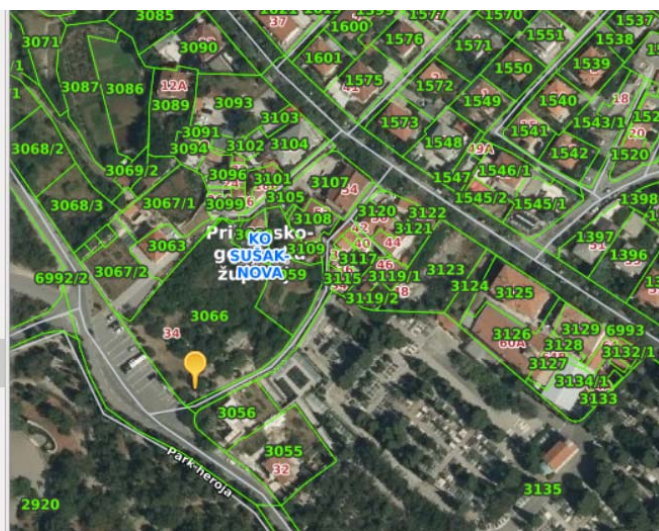
- poredba 1

Informacije		
Parkirno - garažno mjesto (PGM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1078039
Datum pregleda		22.11.2022.
Vrsta nekretnine		PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)		3915004
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		7,60
Vrijednost nekretnine (KN)		33.914,10
Datum ugovora		08.11.2018
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Otpiranje 		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

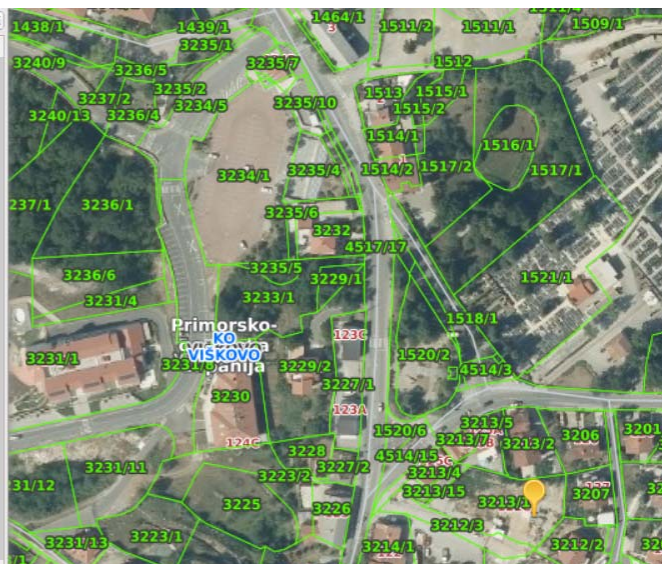


- poredba 2

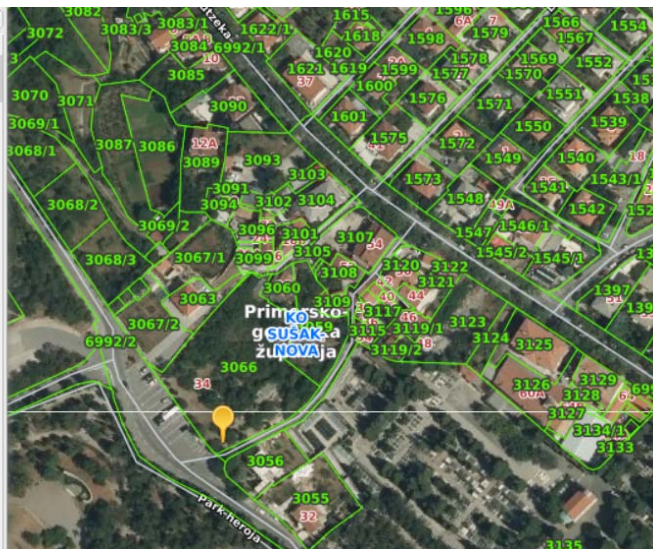
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1671072
Datum pregleda	22.11.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4087466
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	12,82
Vrijednost nekretnine (KN)	71.722,20
Datum ugovora	03.01.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

**- poredba 3**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1440582
Datum pregleda	22.11.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4482239
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2021
Površina u prometu	17,43
Vrijednost nekretnine (KN)	68.750,00
Datum ugovora	01.09.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	DA 25 DA NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

**- poredba 4**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1682934
Datum pregleda	22.11.2022.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4749916
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.05.2022
Površina u prometu	13,05
Vrijednost nekretnine (KN)	93.595,72
Datum ugovora	19.08.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Procjena vrijednosti garaže, poslovnih prostora i zemljišta
k.č.br. 1469/1 i k.č. 1469/2 obje u k.o. Viškovo
studen 2022. g.

4.3.1.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GARAŽE – PARKIRNIH MJESTA POREDBENOM METODOM:

Kao što je već rečeno u uvodnom dijelu procjene, tržišna vrijednost nekretnine ovisi o mjesnim tržišnim prilikama, kao što su: lokacija, zona izgradnje, položaj, opće stanje, komunalna opremljenost, uvjeti ponude i potražnje za takvu vrstu nekretnine.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena predmetne nekretnine – garaže.

	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
kupoprod. cijena (kn/m ²)	4.462,38	5.594,56	3.944,35	7.172,09
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
bazni indeks na dan kupop.(A)	113,50	118,67	126,91	138,18
bazni indeks na dan vrednov.(B)	151,52	151,52	151,52	151,52
<i>korekcijski faktor (B/A)</i>	1,3350	1,2768	1,1939	1,0965
međuvremen. izjednačena cijena (kn/m ²)	5.957,28	7.143,13	4.709,16	7.864,20
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m ²)	5.957,28	7.143,13	4.709,16	7.864,20
prosječna vrijednost (kn/m ²)	6.418,44			
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	6.418,44			
odabrana jedinična vrijednost(€/m²)	851,87 fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€			

kontrola - statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od pros. kupopr. cijene	relativno odstup. od pros. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	5.957,28	-461,16	-7%	461,16	212.669	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	7.143,13	724,69	11%	724,69	525.176	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	4.709,16	-1.709,28	-27%	1.709,28	2.921.638	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	7.864,20	1.445,76	23%	1.445,76	2.090.222	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 6.418,44

Standardno odstupanje: 1.384,40

Dvostruko standardno odstupanje: 2.768,80

Prosječno apsolutno odstupanje: 1.085,22

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od 30%*, tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivane garaže
br. G.001, G.002 i G.003 na dan 30.11.2022. godine iznosi:

JEDINIČNA CIJENA GARAŽE – PARKIRNIH MJESTA:

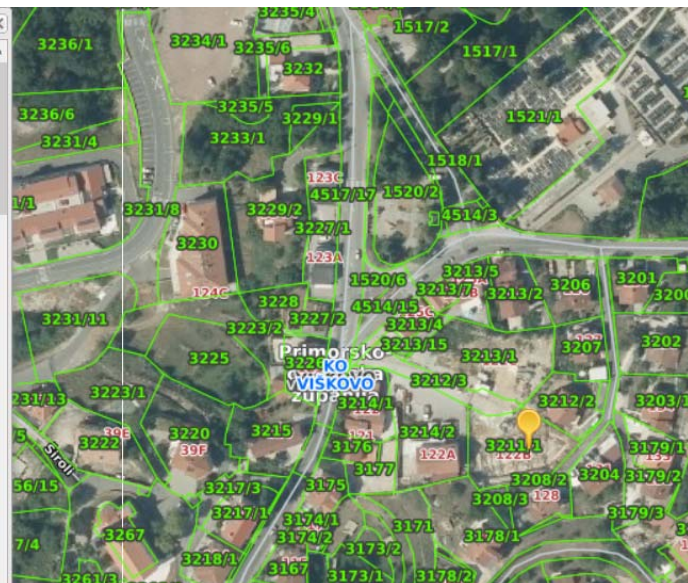
6.418,44 kn/m²

ili protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022. -7,53450 kn/€
iznosi:

851,87 €/m²

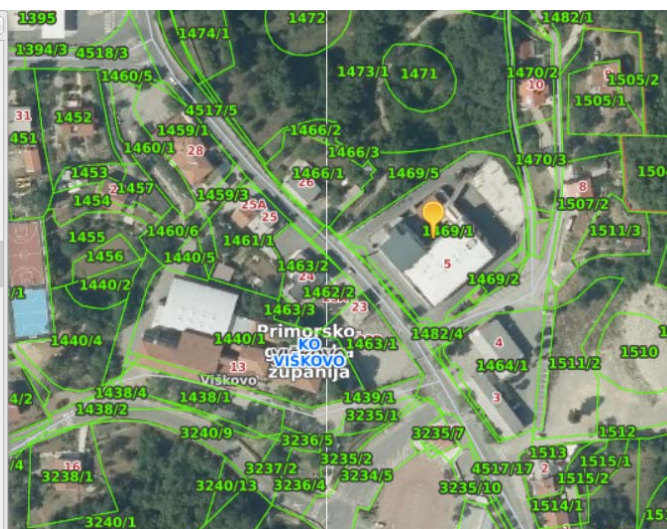
4.3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNIH PROSTORA S1.017 (E-24) I S1.020 (E-25)**– KONTROLNA SOBA I TERASA:****– REALIZIRANA KUPOPRODAJA NEKRETNINA:****- poredba 1**

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1104305
Datum pregleda		25.11.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4036958
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		58,89
Vrijednost nekretnine (KN)		374.361,27
Datum ugovora		02.04.2019
POREZI:		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

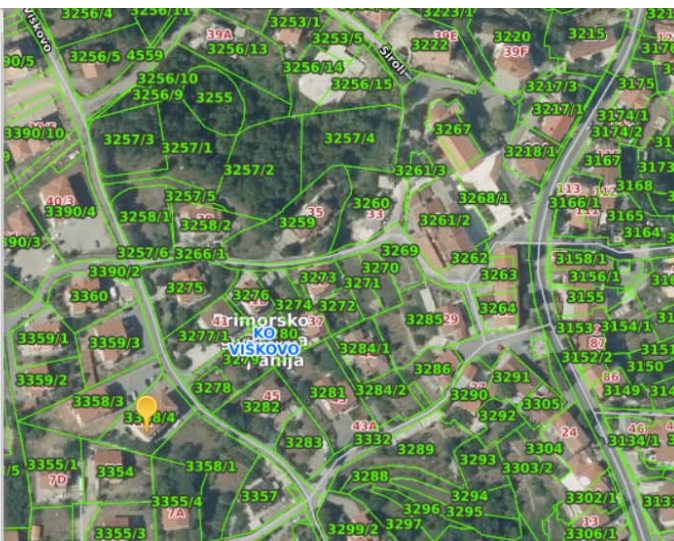


- poredba 2

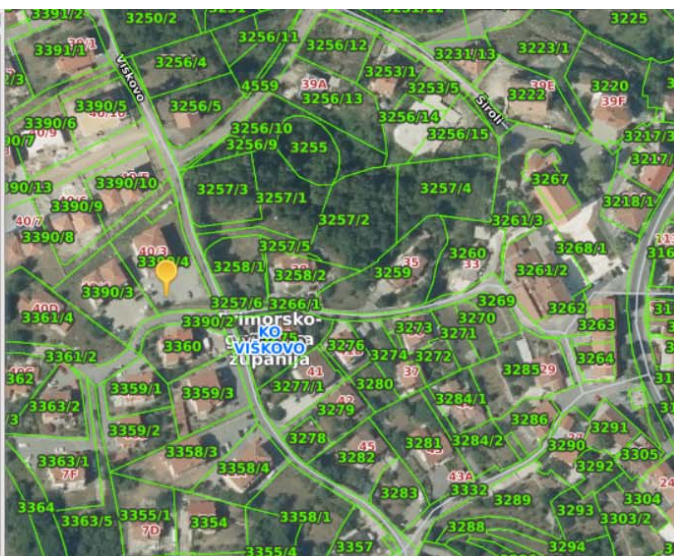
Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1486741
Datum pregleda	25.11.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4539607
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.08.2021
Površina u prometu	17,10
Vrijednost nekretnine (KN)	122.000,00
Datum ugovora	30.12.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

**- poredba 3**

Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1416024
Datum pregleda	25.11.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4453103
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.04.2021
Površina u prometu	64,49
Vrijednost nekretnine (KN)	628.149,72
Datum ugovora	03.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

**- poredba 4**

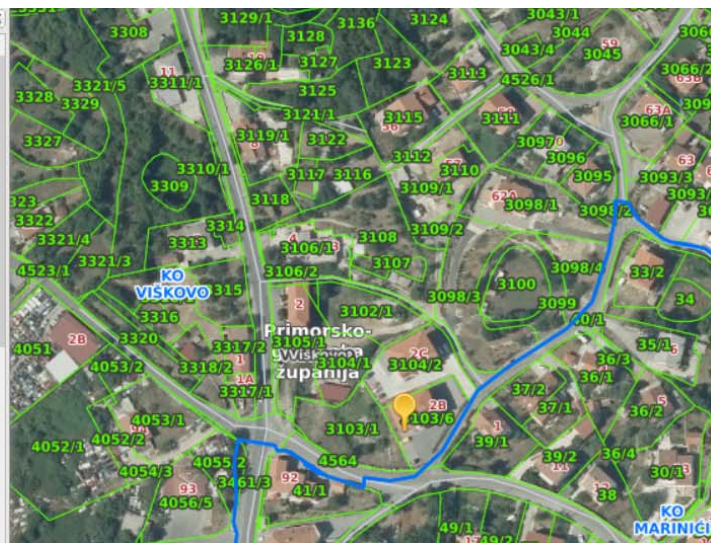
Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1453349
Datum pregleda	25.11.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4497798
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.06.2021
Površina u prometu	53,11
Vrijednost nekretnine (KN)	450.184,92
Datum ugovora	07.06.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA



Procjena vrijednosti garaže, poslovnih prostora i zemljišta
k.č.br. 1469/1 i k.č. 1469/2 obje u k.o. Viškovo
studen 2022. g.

- poredba 5

Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1765518
Datum pregleda		25.11.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4848148
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.10.2022
Površina u prometu		43,59
Vrijednost nekretnine (KN)		545.379,51
Datum ugovora		05.10.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO NASELJA



4.3.2.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI POSLOVNIH PROSTORA – KONTROLNE SOBE I TERASE POREDBENOM METODOM:

	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
kupoprod. cijena (kn/m ²)	6.356,96	7.134,50	9.740,27	8.476,46	12.511,57
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
bazni indeks na dan kupop.(A)	119,24	127,61	132,80	134,34	151,52
bazni indeks na dan vrednov.(B)	151,52	151,52	151,52	151,52	151,52
korekcijski faktor (B/A)	1,2707	1,1874	1,1410	1,1279	1,0000
međuvremen. izjednačena cijena (kn/m ²)	8.077,79	8.471,51	11.113,65	9.560,60	12.511,57
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m ²)	8.077,79	8.471,51	11.113,65	9.560,60	12.511,57
prosječna vrijednost (kn/m ²)	9.947,02				
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	9.947,02				
odabrana jedinična vrijednost(€/m²)	1.320,20 fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€				

kontrola - statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	8.077,79	-1.869,23	-19%	1.869,23	3.494.021	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	8.471,51	-1.475,51	-15%	1.475,51	2.177.130	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	11.113,65	1.166,63	12%	1.166,63	1.361.026	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	9.560,60	-386,42	-4%	386,42	149.320	prihvatljivo	prihvatljivo
5.	12.511,57	2.564,55	26%	2.564,55	6.576.917	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 9.947,02

Standardno odstupanje: 1.854,62

Procjena vrijednosti garaže, poslovnih prostora i zemljišta
k.č.br. 1469/1 i k.č. 1469/2 obje u k.o. Viškovo
studen 2022. g.

Dvostruko standardno odstupanje: 3.709,24

Prosječno apsolutno odstupanje: 1.492,47

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od 30%*, tako da odabrane kupopodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupopodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanih poslovnih prostora br. S1.017 i S1.020 na dan 30.11.2022. godine iznosi:

JEDINIČNA CIJENA POSLOVNIH PROSTORA:

9.947,02 kn/m²

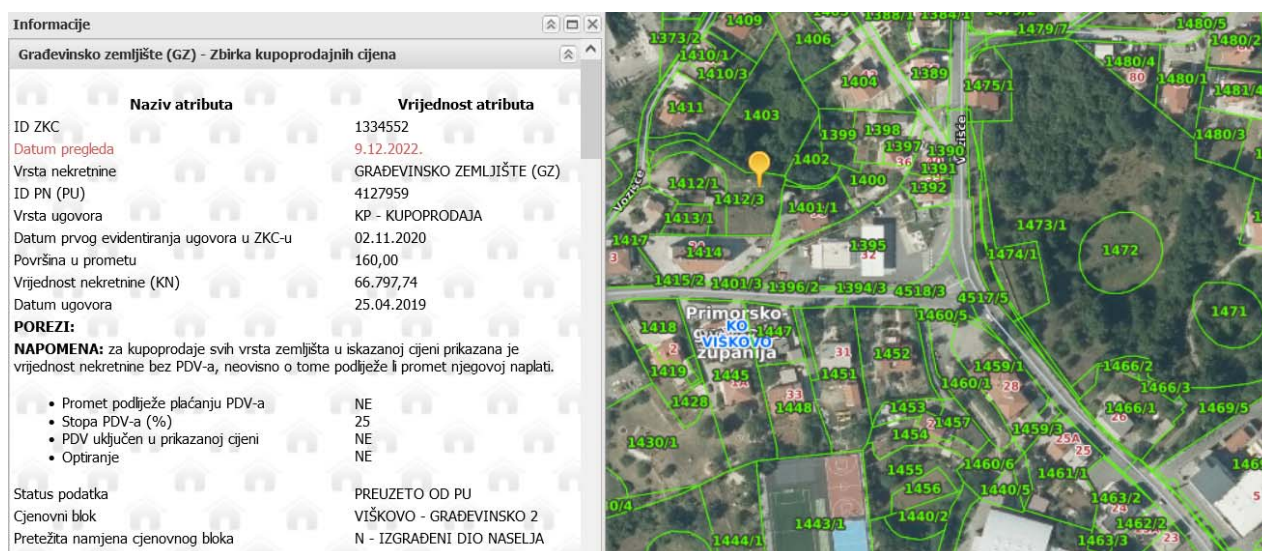
ili protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022. -7,53450 kn/€ iznosi:

1.320,20 €/m²

4.3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA k.č. 1469/2:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA NEKRETNINA:

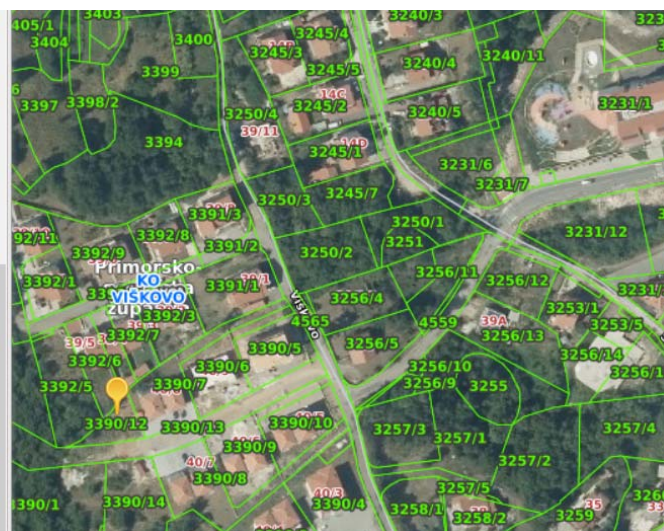
- poredba 1



Procjena vrijednosti garaže, poslovnih prostora i zemljišta k.č.br. 1469/1 i k.č. 1469/2 obje u k.o. Viškovsko studeni 2022. g.

- poredba 2

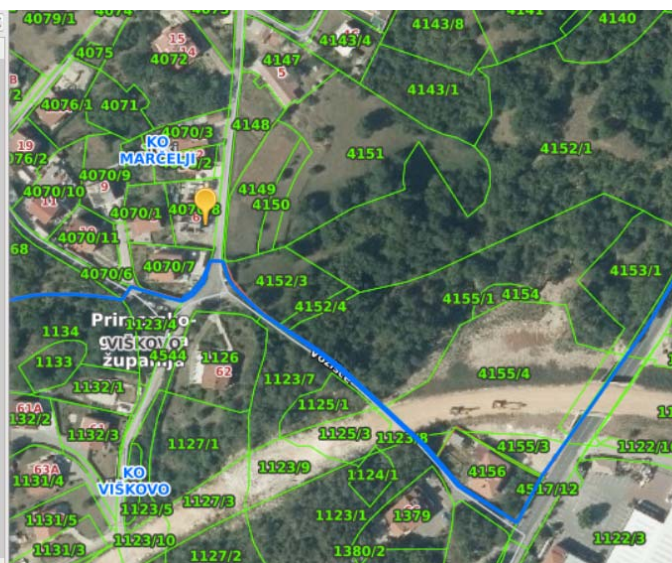
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1285916
Datum pregleda	9.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4278330
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.07.2020
Površina u prometu	145,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.213,28
Datum ugovora	13.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRADEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

**- poredba 3**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1445106
Datum pregleda	9.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4488619
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.05.2021
Površina u prometu	1.449,00
Vrijednost nekretnine (KN)	794.000,00
Datum ugovora	12.08.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRADEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

**- poredba 4**

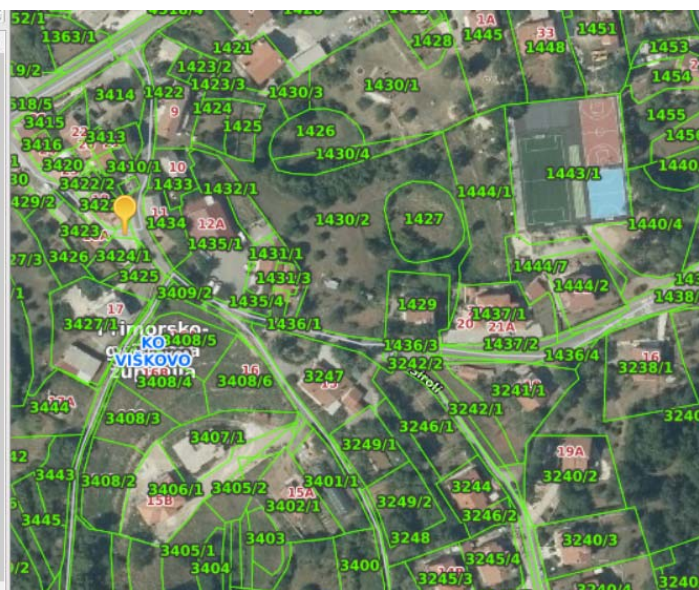
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1492262
Datum pregleda	9.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4546210
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.08.2021
Površina u prometu	156,76
Vrijednost nekretnine (KN)	70.000,00
Datum ugovora	09.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SROKI - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA



Procjena vrijednosti garaže, poslovnih prostora i zemljišta
k.č.br. 1469/1 i k.č. 1469/2 obje u k.o. Viškovo
studeni 2022. g.

- poredba 5

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1666416
Datum pregleda		9.12.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4604850
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		40,00
Vrijednost nekretnine (KN)		15.200,00
Datum ugovora		11.10.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA	

**4.3.3.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:**

S obzirom na to da je procjenjivano zemljište 2. ktg., a poredba 3 pripada 1. kategoriji, isto će se interkvalitativno izjednačiti propisanim udjelom vrijednosti u postotku koji je u rasponu 50 – 80% za zemljišta 2. ktg. u odnosu na zemljišta 1.ktg., a sve prema Prilogu 4 Pravilnika.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procjenjivana nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
kupoprod. cijena (kn/m ²)	417,49	256,64	547,96	446,54	380,00	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
bazni indeks na dan kupop.(A)	119,24	126,30	126,91	127,61	142,51	
bazni indeks na dan vrednov.(B)	151,52	151,52	151,52	151,52	151,52	
korekcijski faktor (B/A)	1,2707	1,1997	1,1939	1,1874	1,0632	
međuvremen. izjednač.cijena (kn/m ²)	530,50	307,89	654,21	530,22	404,02	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
kategorija	2.	2.	2.	1.	2.	2.
koef. prilagodbe		1,00	1,00	0,70	1,00	1,00
interkvalitativno izjednač.cijena (kn/m ²)	530,50	307,89	457,95	530,22	404,02	
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m ²)	530,50	307,89	457,95	530,22	404,02	
prosječna vrijednost (kn/m ²)	446,12					
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	446,12					
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)	59,21	fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€				

Iz daljnjeg postupka procjene vrijednosti treba se *isključiti poredbu 2* jer konačno izjednačena kupopodajna cijena poredbene nekretnine odstupa od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od $\pm 30\%$* te je odabrana kupoprodajna cijena *pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika), stoga će se prosječna vrijednost računati bez njezinog udjela.

	poredba 1	poredba 3	poredba 4	poredba 5
prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m ²)	530,50	457,95	530,22	404,02
prosječna vrijednost (kn/m ²)	480,67			
odabrana jedinična vrijednost (kn/m²)	480,67			
odabrana jedinična vrijednost (€/m²)	63,80 fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€			

ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv.izjed., razlika ukupno interkv. izjednač. i međuvrem. izjed. cijene cijene u odnosu na ukupno interkv. izjednač.cijenu	por 1	por 3	por 4	por 5
	0%	30%	0%	0%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m ²	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	530,50	49,83	10%	49,83	2483	prihvat.	prihvatljivo
3.	457,95	-22,72	-5%	22,72	516	prihvat.	prihvatljivo
4.	530,22	49,55	10%	49,55	2455	prihvat.	prihvatljivo
5.	404,02	-76,65	16%	76,55	5875	prihvat.	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 480,67

Standardno odstupanje: 61,45

Dvostruko standardno odstupanje: 122,90

Prosječno apsolutno odstupanje: 49,66

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od $\pm 30\%$* , tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost zemljišta k.č. 1469/2 na dan 30.11.2022. godine iznosi:

480,67 kn/m²

ili protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022. -7,53450 kn/€ iznosi:

63,80 €/m²

4.3.3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ASFALTIRANE POVRŠINE:

Dobava i ugradnja dvoslojnog finog i grubog asfalta, zajedno s pripremom tampon sloja Cijenom su obuhvaćeni svi građevinski radovi koji uključuju plitki široki iskop temeljnog sloja, ugradnju tampona uz nabijanje, asfaltiranje, ozelenjavanje ograde. Obračun po m² izvedenog.

m ²	239,00	a'	180,00 kn	43.020,00 kn
----------------	--------	----	-----------	--------------

5. ZAKLJUČAK

- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA GARAŽE – PARKIRNIH MJESTA (kn/m²): **6.418,44 kn/m²**
- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA GARAŽE – PARKIRNIH MJESTA (€/m²): **851,87 €/m²**
- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA POSLOVNIH PROSTORA (kn/m²): **9.947,02 kn/m²**
- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA POSLOVNIH PROSTORA (€/m²): **1.320,20 €/m²**
- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m²): **480,67 kn/m²**
- TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m²): **63,80 €/m²**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE br. G.001 (E-11) – PARKIRNIH MJESTA u prizemlju garažnog objekta na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5 u Viškovu U VLASNIŠTVU KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, na dan 30.11.2022. iznosi 160,16 m² x 6.418,44 kn/m² = 1.027.977,35 kn (zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

1.030.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

136.704,49 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE br. G.002 (E-26) – PARKIRNIH MJESTA na 1. katu garažnog objekta na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5 u Viškovu U VLASNIŠTVU KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, na dan 30.11.2022. iznosi
 $160,16 \text{ m}^2 \times 6.418,44 \text{ kn/m}^2 = 1.027.977,35 \text{ kn}$ (zaokruženo na cijele deset tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

1.030.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

136.704,49 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE br. G.003 (E-43) – PARKIRNIH MJESTA na 2. katu garažnog objekta na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5 u Viškovu U VLASNIŠTVU KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, na dan 30.11.2022. iznosi
 $80,08 \text{ m}^2 \times 6.418,44 \text{ kn/m}^2 = 513.988,68 \text{ kn}$ (zaokruženo na cijele tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

514.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

68.219,52 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA br. S1.017 (E-24) – KONTROLNE SOBE u suterenu 1 poslovne zgrade na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5 u Viškovu U VLASNIŠTVU KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, na dan 30.11.2022. iznosi

$17,10 \text{ m}^2 \times 9.947,02 \text{ kn/m}^2 = 170.094,04 \text{ kn}$ (zaokruženo na cijele tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

170.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

22.562,88 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA br. S1.020 (E-25) – TERASE u suterenu 1 poslovne zgrade na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5 u Viškovu U VLASNIŠTVU KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, na dan 30.11.2022. iznosi
 $94,01 \text{ m}^2 \times 9.947,02 \text{ kn/m}^2 = 935.119,35 \text{ kn}$ (zaokruženo na cijele tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

935.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

124.095,83 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 1469/2 k.o. Viškovo (kn)
 $239 \text{ m}^2 \times 480,67 \text{ kn/m}^2 + 43.020,00 \text{ kn} = 157.900,13 \text{ kn}$ (zaokruženo na cijele tisućice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

158.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

20.970,20 €

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GARAŽE br. G.001 (E-11), G.002 (E-26) i G.003 (E-43) i POSLOVNIH PROSTORA br. S1.017 (E-24) i S1.020 (E-25) u objektima na k.č.br. 1469/1 i ZEMLJIŠTA k.č.br. 1469/2 obje u k.o. Viškovo, na adresi Vozišće 5 u Viškovu U VLASNIŠTVU KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, na dan 30.11.2022. iznosi

3.837.000,00 kn

protuvrijednost u EUR-ima prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€ iznosi:

509.257,42 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina kao i bez poreza na dodanu vrijednost.

U Rijeci, 30. studenoga 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15),
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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, 152/14, 81/15 i 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19 i 128/22),
- Zakon o porezu na promet nekretnina (Nar. nov. 115/16 i 106/18),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.,
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH,
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

7. FOTODOKUMENTACIJA

GARAŽNI OBJEKT

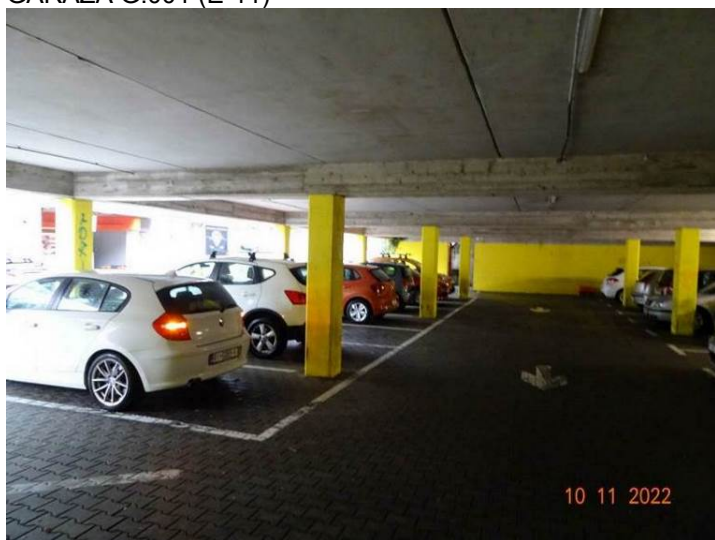


GARAŽA G.001 (E-11)

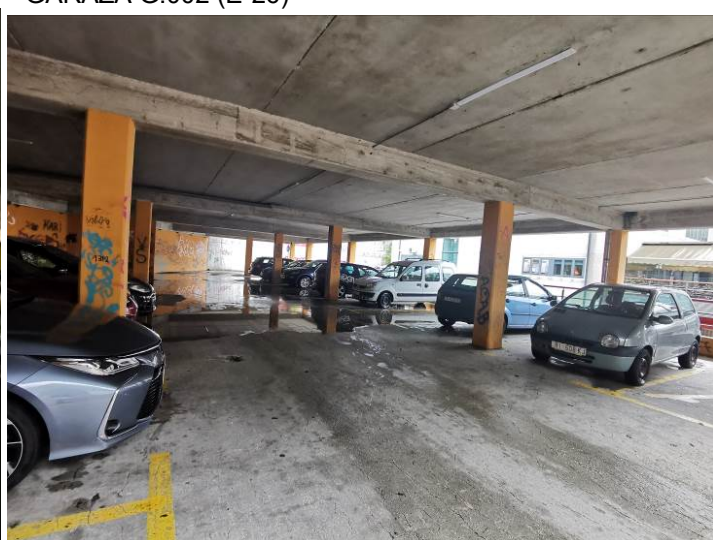
POSLOVNA ZGRADA



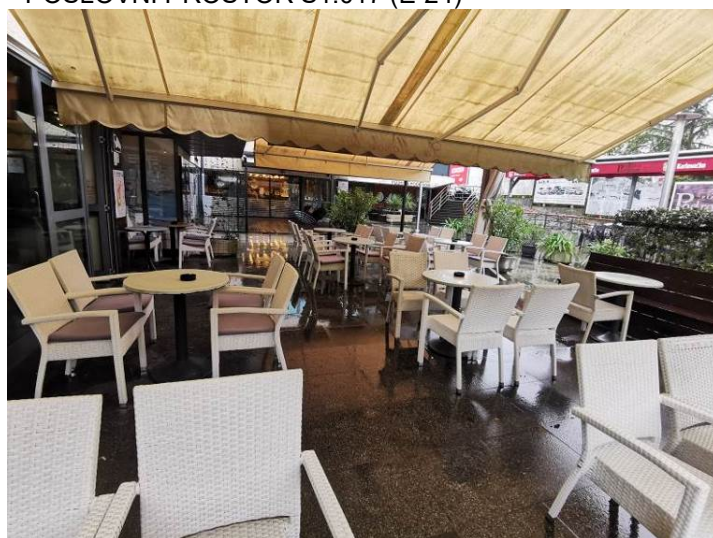
GARAŽA G.002 (E-26)



GARAŽA G.003 (E-43)



POSLOVNI PROSTOR S1.017 (E-24)



k.č. 1469/2



8. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam posao izrade procjembenog elaborata obavila stručno, neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predloženom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala.

U Rijeci, 30. studenoga 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

P R I L O Z I

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		<i>Total</i>	<i>New dwellings</i>	<i>Existing dwellings</i>	<i>City of Zagreb</i>	<i>Adriatic coast</i>	<i>Other</i>
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 2. kvartal 2022., za područje Jadrana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 22.11.2022. 15:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj ZK uložka: 1508

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32681/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-35238/2022 (E-1), Z-35238/2022 (E-8), Z-35238/2022 (E-11), Z-35238/2022 (E-12), Z-35238/2022 (E-13), Z-35238/2022 (E-14), Z-35238/2022 (E-16), Z-35238/2022 (E-17), Z-35238/2022 (E-22), Z-35238/2022 (E-24), Z-35238/2022 (E-25), Z-35238/2022 (E-26), Z-35238/2022 (E-43), Z-35238/2022 (E-69), Z-36379/2022 (E-11), Z-36379/2022 (E-24), Z-36379/2022 (E-25), Z-36379/2022 (E-26), Z-36379/2022 (E-43), Z-36379/2022 (E-64)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1469/1	POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA			3702	
		DVORIŠTE			2244	
		POSLOVNA ZGRADA			1040	
		GARAŽA			418	
2.	1469/12	DVORIŠTE			150	
		UKUPNO:			3852	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-7358/12	
4.1	Na temelju čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na k.č.br. 1469/1 upisanu u A priloženo Uvjerenje za uporabu od 07.kolovoza 2008. klasa:-/361-05/08-01/8, građevinska dozvola od 10. svibnja 1999. klasa: UP/ 361-03/98-01/00761 izmjenu građevinske dozvole od 07.kolovoza 2002. klasa:UP/I-361-03/02-01-00516 i izmjene građevinske dozvole od 07.kolovoza 2002.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 564/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) - Poslovni prostor br.S2.001, koji se nalazi u suterenu 2, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 563,50 m2, što iznosi 564/6030 idealna dijela objekta. K.N. AGENCIJA D. O. O. , OIB: 53429921562, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5	
3.1	Zaprimljeno 01.04.2011. broj Z-4901/11 Na temelju ovog naredbe posl.br. Ovr-1009/11 od 1.travnja 2011. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A	
5.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1508
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10. Suvlasnički dio: 22/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)		
- Poslovni prostor br.S2.004, koji se nalazi u suterenu 2, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 21,90 m2, što iznosi 22/6030 idealna dijela objekta.		
K.N. AGENCIJA D. O. O. , OIB: 53429921562, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
4.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
5.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA
6.1	Zaprimljeno 20.11.2015. broj Z-15169/15 Na temelju Rješenja Fine, regionalni centar Rijeka, klasa: UP-I/110/07/15-01/8684, Ur.br: 04-06-15-8684-28, nagodbeno vijeće: RI07, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na imovini dužnika K.N.AGENCIJA d.o.o za posredovanje, Vozišće 5, Viškovo.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
11. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		
- Garaža br. G.001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m2, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta.		
KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
3.1	Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-18382/10 Na temelju ovosudne naredbe od 22.studenog 2010.,posl.br.Ovr-3977/10 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.	
5.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
7.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-15277/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 13. studenog 2013. posl. br. Ovr-4798/13 zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 stavak 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
7.2	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14861/14 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-4798/2013 od 26. studenog 2014.g., zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZAB. OVRHE
8.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
9.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj ZK uložka: 1508

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVPHA
7.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVPHA
8.1	Zaprimljeno 20.11.2015. broj Z-15169/15 Na temelju Rješenja Fine, regionalni centar Rijeka, klasa: UP-I/110/07/15-01/8684, Ur.br: 04-06-15-8684-28, nagodbeno vijeće: RI07, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na imovini dužnika K.N.AGENCIJA d.o.o za posredovanje, Vozišće 5, Viškovo.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
23. Suvlasnički dio: 30/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-23) - Poslovni prostor br.S1.016, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 30,00 m2, što iznosi 30/6030 idealna dijela objekta. K.N. AGENCIJA D. O. O. , OIB: 53429921562, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
4.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
5.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVPHA
6.1	Zaprimljeno 20.11.2015. broj Z-15169/15 Na temelju Rješenja Fine, regionalni centar Rijeka, klasa: UP-I/110/07/15-01/8684, Ur.br: 04-06-15-8684-28, nagodbeno vijeće: RI07, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na imovini dužnika K.N.AGENCIJA d.o.o za posredovanje, Vozišće 5, Viškovo.	ZABILJEŽBA PREDSTEČAJNE NAGODBE
24. Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) - Poslovni prostor br.S1.017, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 17,10 m2, što iznosi 17/6030 idealna dijela objekta. KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
4.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
6.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVPHA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj ZK uložka: 1508

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 18.12.2015. broj Z-16634/15 Na temelju rješenja Fina regionalni centar Rijeka Klasa:UP-I/110/07/15-01/8683; Urbr.:04-06-15-8683-15 od 17. prosinca 2015.g., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	
24.1	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15339/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1026/2016-13 12.04.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A i to poslovni prostor br.S1.017 koji se nalazi u suterenu 1, nad dužnikom Kvarnerske nekretnine d.o.o. OIB 40498301834.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 24 (1.1)
25. Suvlasnički dio: 357/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) - Poslovni prostor br.S1.020, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 356,60 m2, što iznosi 357/6030 idealna dijela objekta.. KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
3.1	Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-18382/10 Na temelju ovosudne naredbe od 22.studenog 2010.,posl.br.Ovr-3977/10 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.	
5.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
7.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRAHA
10.1	Zaprimljeno 18.12.2015. broj Z-16634/15 Na temelju rješenja Fina regionalni centar Rijeka Klasa:UP-I/110/07/15-01/8683; Urbr.:04-06-15-8683-15 od 17. prosinca 2015.g., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama upisanim u A.	
25.1	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15339/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1026/2016-13 12.04.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A i to poslovni prostor br.S1.020 koji se nalazi u suterenu 1, nad dužnikom Kvarnerske nekretnine d.o.o. OIB 40498301834.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 25 (1.1)
26. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) - Garaža br.G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m2, što iznosi 400/6030 idealna dijela objekta. KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
3.1	Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-18382/10 Na temelju ovosudne naredbe od 22.studenog 2010.,posl.br.Ovr-3977/10 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.11.2022. 15:53:13

Stranica: 11

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj ZK uložka: 1508

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
43. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43)		
- Garaža br. G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m2, što iznosi 400/6030 idealna dijela objekta.		
KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
4.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
6.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
7.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVPHA
9.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVPHA
11.1	Zaprimljeno 18.12.2015. broj Z-16634/15 Na temelju rješenja Fina regionalni centar Rijeka Klasa:UP-I/110/07/15-01/8683; Urbr.:04-06-15-8683-15 od 17. prosinca 2015.g., zabilježuje se otvaranje postupka predstečane nagodbe na nekretninama upisanim u A.	
43.1	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15339/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1026/2016-13 12.04.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A i to Garaža br.G.003, nad dužnikom Kvarnerske nekretnine d.o.o. OIB 40498301834.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 43 (1.1)
44. Suvlasnički dio: 33/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44)		
- Poslovni prostor br. K.001, koji se nalazi na prvom katu, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 33,10 m2, što iznosi 33/6030 idealna dijela objekta.		
JURČIĆ NEVEN, KASTAV,KASTAV 118		
2.1	Zaprimljeno 08.11.2007. broj Z-18139/07 Na temelju prijedloga datum i broj gornji Općinskog državnog odvjetništva zabilježuje se postpak osiguranja novčane tražbine	
6.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15215/09 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-2890/2009 od 09. rujna 2009.g., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 27.11.2022. 18:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj ZK uložka: 1955

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11054/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1469/2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1469/2	PAŠNJAK PETRAČINAC			239	
		UKUPNO:			239	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KVARNERSKE NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, IVEKOVIĆEVA 1	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 02.07.2012. broj Z-9880/12 Na temelju naredbe Općinskog suda u Rijeci o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka osl. br. Ovr-4020/12 od 29. lipnja 2012. na nekretninama upisane u All zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.		ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 12.12.2012. broj Z-18429/12 Na temelju rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-4020/12 od 06. prosinca 2012. na predmetnoj nekretnin upisana u AI, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.758,94 KN sa svim kamatama i troškovima postupka, za korist: CROATIA OSIGURANJE DD ZAGREB FILIJALA RIJEKA, RIJEKA	8.758,94 KN	
1.3	Zaprimljeno 12.12.2012. broj Z-18429/12 zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 385647/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1955

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)



Kontrolni broj: 1405905838b8206

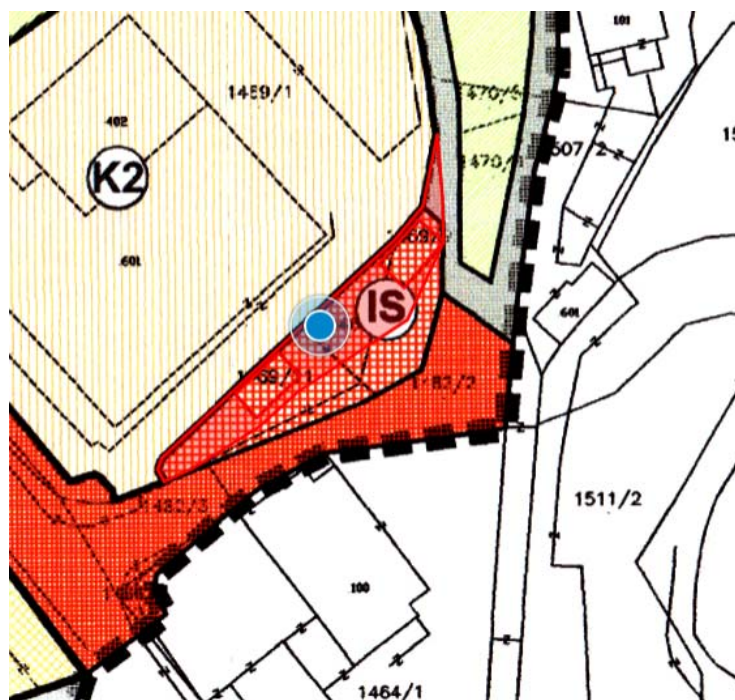
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa i uprave
Državna geodetska uprava



Županija:	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA		
Općina/grad:	OPĆINA VIŠKOVO		
Naziv prostornog plana:	IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA OSNOVNE ŠKOLE		
Naziv kartografskog prikaza:	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 1000
Odluka o izradi Plana: (službeno glasilo): Službene novine PGŽ broj 04/14	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana (službeno glasilo): Službene novine PGŽ broj 02/15		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: 29. prosinca 2014. do: 09. siječnja 2015.		
Novi list, od 18. prosinca 2014.			



Tumač planskog znakovlja

	Granica obuhvata plana
	Stambena namjena
	Mješovita namjena M1 - stambeno-poslovna; M2 - poslovno-stambena
	Društvena namjena D1 - škola; D1a - dodatni sadržaj školi (čitaonica); D1b - dodatni sadržaj školi (igralište)
	Poslovna namjena K2 - trgovački centar
	Zaštitne zelene površine
	Javne parkirališne površine
	Infrastrukturalni sustavi Kolne površine
	Infrastrukturalni sustavi ostale infrastrukturne površine