

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,  
10000 Zagreb  
Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta 2-23-9-1816

IBK [3646844|3646824]

Opis procjenjivane nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Svrha procjene Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 28.04.2023.

Naručitelj RI-KAMEN D.O.O. ZA OBRADU KAMENA I TRGOVINU, RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3



PROCJEMBENI  
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.



Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

## Sadržaj

<b>Sažetak</b> .....	<b>3</b>
<b>Rješenje Erste nekretnina d.o.o.</b> .....	<b>4</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature</b> .....	<b>6</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke</b> .....	<b>7</b>
<b>Zadatak</b> .....	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	8
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	9
<b>Rezultati očevida</b> .....	<b>12</b>
Fotodokumentacija .....	12
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	13
Provjera pravnog statusa .....	14
Pristupni put .....	14
<b>Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište</b> .....	<b>15</b>
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) .....	15
Izračun površina prostora .....	16
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....	17
<b>Obrazloženje za odabir metode</b> .....	<b>21</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti</b> .....	<b>22</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom</b> .....	<b>24</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti</b> .....	<b>25</b>
<b>Prilozi</b> .....	<b>26</b>

## Sažetak

<b>BROJ PREDMETA</b>	2-23-9-1816	<b>SURADNIK / IZRADIO</b>	Iva Krajnović (20104)
<b>IBK</b>	3646844 3646824		<b>KONTROLA</b>
<b>DAN OČEVIDA</b>	16.03.2023.		
<b>DAN VREDNOVANJA</b>	28.04.2023.		
<b>DAN KAKVOĆE</b>	16.03.2023.		
<b>METODA IZRAČUNA</b>	Poredbena metoda	<b>Petar Isaković</b> voditelj službe procjena 	
<b>VERZIJA</b>	2-23-9-1816_20230630003548	<b>PROCJENITELJ</b>	<b>Erste nekretnine d.o.o.</b> ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 

### ► Lokacija nekretnine

<b>ŽUPANIJA</b>	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	<b>GRAD/OPĆINA</b>	RIJEKA
<b>ASELJE</b>	MARINIĆI	<b>ADRESA</b>	BLAŽIĆI BB
<b>ŠIFRA LOKACIJE</b>	083500		

### ► Podatci o nekretnini

<b>PREDMET PROCJENE</b>	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	<b>PRIPADCI</b>	-
<b>UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE</b>	927,00 m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	927,00 m <sup>2</sup>
<b>ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL</b>	RIJEKA	<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	BLAŽIĆI
<b>ZEMLJIŠNOKNJŽNI ULOŽAK</b>	2126; 2124	<b>ZK ČESTICA</b>	1049/1 532/416
<b>PODULOŽAK</b>	-	<b>IDENTIFIKACIJA</b>	K.Č.831/13 K.O.MARINIĆI
<b>VLASNIK</b>	RI-KAMEN D.O.O., RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3	<b>SUVLASNIČKI UDJEL</b>	1/1
<b>PRAVNI STATUS</b>	↗	<b>ZABILJEŽBE I TERETI</b>	Ima
<b>PRISTUPNI PUT</b>	Provjeriti	<b>ENERGETSKI RAZRED</b>	

### ► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**29.000 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

### ► Narudžba procjene

<b>NARUČITELJ</b>	RI-KAMEN D.O.O. ZA OBRADU KAMENA I TRGOVINU	<b>ADRESA</b>	RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3
<b>DATUM NARUĐBE</b>	13.03.2023.	<b>DAN ISPORUKE</b>	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.  
Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, množenje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.  
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019  
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

### Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon
- 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, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-22-23, Zagreb, 21.12.2022.)

## Opće i posebne pretpostavke

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## Zadatak

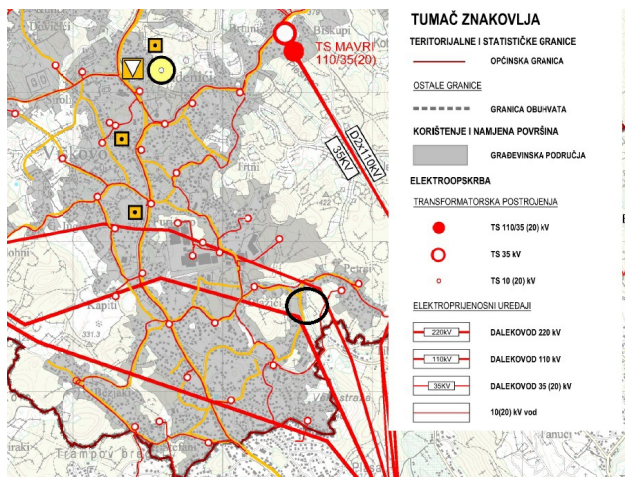
Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

## Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
<b>Ulica i kbr.:</b>	BLAŽIĆI BB
<b>Grad/Općina:</b>	RIJEKA
<b>Četvrt/Naselje:</b>	MARINIĆI
<b>Županija:</b>	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
<b>Zk. odjel:</b>	RIJEKA
<b>Kat. općina:</b>	BLAŽIĆI
<b>Zk. uložak:</b>	2126; 2124
<b>Kč.br.:</b>	1049/1 532/416
<b>Identifikacija:</b>	K.Č.831/13 K.O.MARINIĆI
<b>Dan vrednovanja:</b>	28.04.2023.
<b>Dan kakvoće:</b>	16.03.2023.







**OPĆINE VIŠKOVO**

**2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže - Energetski sustav - Elektroopskrba, pošta i telekomunikacije**

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	OPĆINA VIŠKOVO
II. IZMJENE I DOPLINE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VIŠKOVO	
Infrastrukturni sustavi i mreže - Energetski sustav - Elektroopskrba, pošta i telekomunikacije	
125.000	
19.3.2019. (Novi List)	15.4.2019.
28.2.2020. (Novi List)	16.3.2020.
Robert Simić, dipl.oec.	
Adem Bulgan, mag.ing.grad.	
3. Vedrana Petrović, mag.oec.spec.	
4. Zarko Mrgšević, dipl.ing.	
Ksenija Zaurer, mag.paed.	

Slika karte\_PPU općine Viškovo\_elektroopskrba

## Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-22-9-2878, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 25.4.2022. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 3.702 eura .

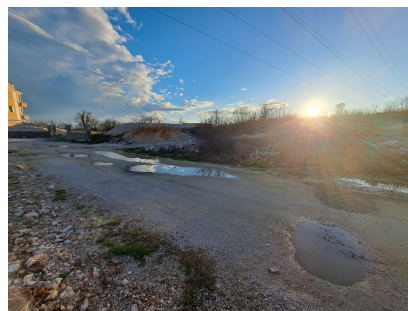
## Fotodokumentacija



pristup



k.č.



k.č.



k.č.



k.č.



k.č.



k.č.

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmet procjene je zemljište koje se sastoji od sljedećih zemljišnoknjižnih čestica:

- k.č.br. 532/416 k.o. Blažići upisana u zk.ul. 2126, površine 696 m<sup>2</sup>

- k.č.br. 1049/1 k.o. Blažići upisana u zk.ul. 2124, površine 231 m<sup>2</sup>

Ukupna površina zemljišta koje je predmet ove procjene iznosi 927 m<sup>2</sup>.

Parcele su nepravilnog oblika i blago strmog terena, a u blizini je postavljen stup i instalacije dalekovoda. Prema prostornom planu uređenja općine Viškovo (neslužbena kopija internet preglednika) zemljište se nalazi unutar građevinskog područja naselja.

Prema Prostornom planu uređenja općine Viškovo (neslužbena kopija internet preglednika; odluka o donošenju SN Općine Viškovo od 04. lipnja 2020.) predmetno zemljište se nalazi u građevinskom području naselja, Marinići N4-1 - prilog. Procjena je izrađena prema neslužbenim podacima internet preglednika.

Prema neslužbenim informacijama sa interneta, parametri za predmetno zemljište prema prostornom planu su (za stambenu građevinu):

- max koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) je 0,3

- Najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 60 m<sup>2</sup>

- Najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije građevine iznosi 180 m<sup>2</sup>

- Najveća bruto površina građevine obiteljske kuće slobodnostojeće tipologije iznosi 400 m<sup>2</sup>

- Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (kis) je 0,9

- Najveći dopušteni broj etaža su dvije nadzemne etaže i jedna podrumaska etaža

- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 6,5 m, mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca.

- Najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m<sup>2</sup>

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

• zemljište se nalazi na mirnoj lokaciji u naselju Blažići na području Općine Viškovo, u blizini lokalne prometnice Stupari – Blažići – Petrci, a od glavne prometnice Rijeka – Stupari – Viškovo udaljena je cca 400 m

• Udaljenost predmetnog zemljišta od centra Viškova je cca 2 km te cca 800 m od većeg naselja Marinići

• u okruženju su stambeni objekti u izgradnji i obiteljske kuće te neizgrađene parcele

• predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu

• u neposrednoj blizini nema javnih i društvenih sadržaja

• pristup do parcele je nauređenim pristupnim putem

• parkiranje vozila moguće je na parceli

• onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa

• zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## Druge odlučne činjenice

• mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

• pristupni put je posredan, preko k.č.br. 831/6 i 831/12 k.o. Marinići u vlasništvu privatne osobe

## Opis promjene

U odnosu na prethodnu procjenu, došlo je do izmjena u Prostornom planu Općine Viškovo (neslužbena kopija internet preglednika). Prema Prostornom planu uređenja općine Viškovo (odluka o donošenju SN Općine Viškovo od 04. lipnja 2020.) predmetno zemljište se nalazi u građevinskom području naselja, Marinići N4-1, te su se prema Planu promijenili uvjeti izgradnje u predmetnom području (kig, kis). Procjena je izrađena prema neslužbenim podacima internet preglednika.

## Provjera pravnog statusa



Lokacijska informacija nije dostavljena - preporuča se ishođenje.  
Korišteni podaci preuzeti su sa interneta.

## Pristupni put

- nekretnina ima posredan pristup preko k.č.br. 831/6 i 831/12 k.o. Marinići u vlasništvu privatne osobe

## Kakvoća zemljišta građevinsko zemljište

<b>Vrsta zemljišta:</b>	Građevinsko
<b>Teren:</b>	Blagog nagiba
<b>Navodnjavanje:</b>	Nema
<b>Odvodnjavanje:</b>	Nema
<b>Namjena (prema GUP-u):</b>	Građevinsko
<b>Formirana zona:</b>	Da
<b>Pravac pružanja:</b>	S-J
<b>Kulture / Sorte / Vrsta objekta:</b>	-
<b>Održavanje:</b>	-
<b>Infrastruktura:</b>	poljski neasfaltirani put
<b>Izvedene komunalije:</b>	nisu izvedeni priključci
<b>Uvjeti izgradnje:</b>	prema PP-u
<b>Katnost postojećeg objekta:</b>	-
<b>Okoliš:</b>	neuređen
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Opći dojam:</b>	Zapušteno

## Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

<b>Nekretnina je štetna za okoliš:</b>	Ne
<b>Opasnost od klimatskih fizičkih rizika:</b>	Ne
<b>Obrazloženje:</b>	-
<b>Opasnost od neklimatskih fizičkih rizika:</b>	Ne
<b>Obrazloženje:</b>	-

## Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

<b>ZEMLIŠTA</b>			
<b>zk. općina i odjel</b>	<b>zk.ul.</b>	<b>zk.č.</b>	<b>Površina (m2)</b>
ZK općina RIJEKA; k.o.BLAŽIĆI	2126	532/416 (ident. k.č.831/13 dio)	696
	2124	1049/1 (ident. k.č.831/13, dio)	231
<b>UKUPNO:</b>			<b>927</b>

# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.

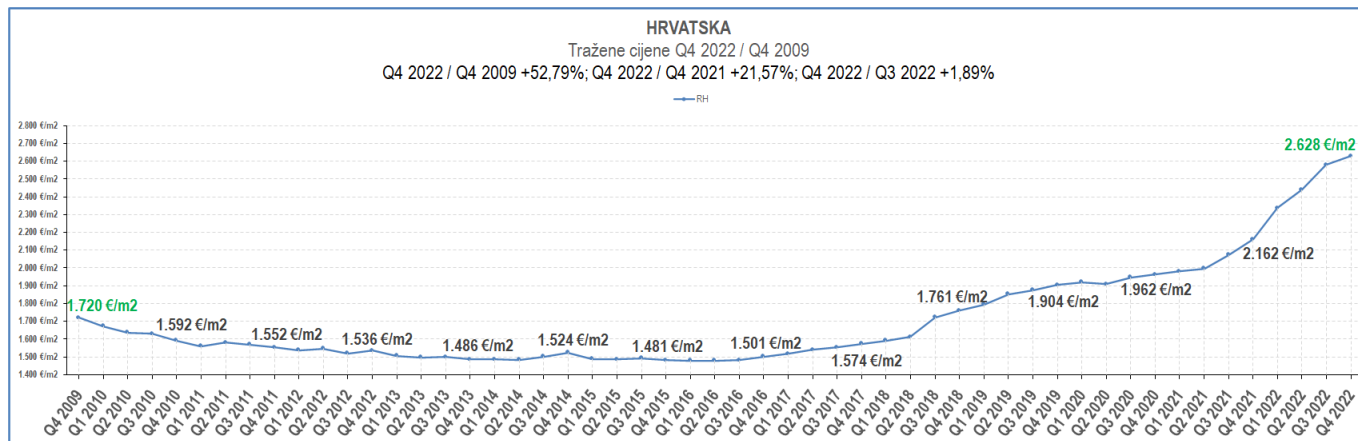
Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijele energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva.

Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.

Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definirao tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.

### Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



## 2. Tržište stambenih nekretnina u 2023. godini

Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporevati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina.

Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal.

Tržište starije gradnje stambenih nekretnina će tijekom 2023. godine imati pritisak na snižavanje cijena. Moguće su prve korekcije traženih cijena nekretnina starije gradnje već sredinom 2023. godine.

### 3. Tržište

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%.

Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

### 4. Turizam

#### 4.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72,0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4,8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82,4% u odnosu na 2020.

#### 4.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2021. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.163.954 postelja, a u 2020. bilo je ukupno 1.100.833 postelja u Republici Hrvatskoj što je povećanje od 5,7%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe kojih je 2021. bilo ukupno 709.924 što je 60,6% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 261.867 postelja što je 22,5% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli sa ukupno 118.620 postelja što je 10,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podacima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2021., u 2021. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 692 hotela od kojih je 49 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,1%, 331 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 47,8%, 281 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 40,6% i 31 hotel je bio kategoriziran kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,5%.

Od ukupno 56.936 smještajnih jedinica u 2021., stanje na 31.08.2021., 6.612 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 29.518 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 18.194 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 2.612 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

**Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2021.**

<b>Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)</b>					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.	INDEKS 2021./20.	2020.	2021.
Hoteli i aparthoteli	101.813	118.620	116,5	9,2	10,2
Turistička naselja	26.613	27.322	102,7	2,4	2,3
Turistički apartmani	10.665	10.650	99,9	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	253.537	261.867	103,3	23,0	22,5
Privatne sobe	672.743	704.926	104,8	61,1	60,6
Lječilišta	1.679	1.559	92,9	0,2	0,1
Odmarališta	1.328	1.694	127,6	0,1	0,1
Hosteli	12.241	14.814	121,0	1,1	1,3
Ostali smještaj	764	935	122,4	0,1	0,1
Nekategorizirani objekti	764	935	122,4	0,1	0,1
<b>UKUPNO</b>	<b>1.100.833</b>	<b>1.163.954</b>	<b>105,7</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(izvor: Ministarstvo turizma)

**Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2021.**

<b>Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)</b>					
	2020.	2021.	2020. u %	2021. u %	INDEKS 2020./21.
Hoteli ukupno	48.308	56.936	100	100	117,9
*****	5.760	6.612	12	12	114,8
****	23.841	29.518	49	52	123,8
***	16.284	18.194	34	32	111,7
**	2.423	2.612	5	5	107,8

(izvor: Ministarstvo turizma)

### 4.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2021. bilo ukupno 206 luka nautičkog turizma. Od toga je 34 luke nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 56 luka nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 44 luke nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 40 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 18 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 206 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 83 sidrišta, 15 privezišta, 21 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 16 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 11 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 23 odlagališta plovni objekata.

**Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila**

<b>Broj vezova ukupno prema dužini plovila</b>				
DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.	2020.	2021.
UKUPNO	18.625	18.942	100,0	100,0
do 6 m	755	1.049	4,1	5,5
6 - 8 m	1.271	1.532	6,8	8,1
8 - 10 m	2.676	2.440	14,4	12,9
10 - 12 m	4.620	4.666	24,8	24,6
12 - 15 m	5.290	5.848	28,4	30,9
15 - 20 m	3.078	2.455	16,5	13,0
preko 20 m	935	952	5,0	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a u 2021. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.643.877 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.942 vezova. Od ukupnog kapaciteta 1.049 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.532 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.440 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.666 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12,00 metara, 5.848 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 2.455 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 952 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podacima DZS-a u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312, a u 2021. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14.805.

Prema podacima DZS-a u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila, a u 2021. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 210.071 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2019. porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2018., u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2019., a u 2021. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 3,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2020.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2019. povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,7% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019., a u 2021. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 72,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2020. Do smanjenja u 2020. je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je broj plovila u tranzitu bio veći od broja plovila u tranzitu u 2019. prije pandemije.

## 5. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine

## Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

**Informacije**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1320619
Datum pregleda	13.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4332613
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.10.2020
Površina u prometu	1.014,00
Vrijednost nekretnine (KN)	455.053,98
Datum ugovora	29.05.2020

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE  
25  
NE  
NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Čenovni blok: VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2

Izvor podataka 1

**Informacije**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1247708
Datum pregleda	28.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4224475
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.003,00
Vrijednost nekretnine (KN)	417.196,69
Datum ugovora	30.10.2019

**POREZI:**

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE  
25  
NE  
NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA

Izvor podataka 2

**Informacije**  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1312435
Datum pregleda	13.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4319326
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2020
Površina u prometu	1.009,00
Vrijednost nekretnine (KN)	458.650,49
Datum ugovora	05.06.2020

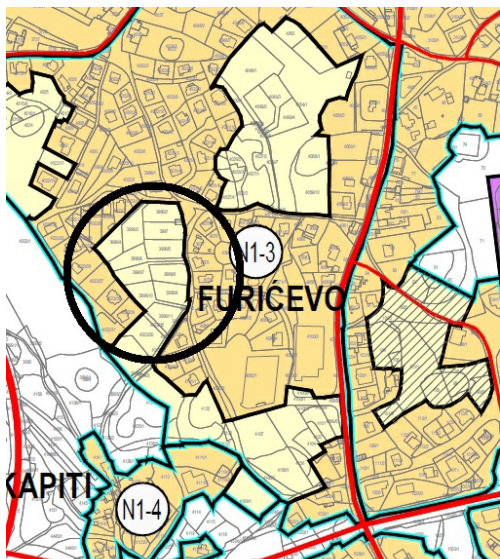
**POREZI:**

- 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 - GRAĐEVINSKO 2

Izvor podataka 3



**II. IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA  
OPĆINE VIŠKOVO**

**4.1. Građevinska područja - Viškovo, Marinići, Mladenici**

ŽUPANIJA: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	OPĆINA: VIŠKOVO
NAZIV PROSTORNOG PLANA: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VIŠKOVO	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIZADA: Građevinska područja - Viškovo, Marinići, Mladenici	
BRZO KARTOGRAFSKO PRIZADA: 4.1	MERNO KARTOGRAFSKO PRIZADA: 1:5.000
OSOBNA ODRADA: Odluka o izradi SN Općine Viškovo 4/2017	
JAVNA RASPISNA (DATUM OBJAVE): 19.3.2019. (Novi List)	JAVNI OVO ODZAK: OD: 15.4.2019. DO: 29.4.2019.
POSREDOVANJE JAVNE PRISAVE (DATUM OBJAVE): 28.2.2020. (Novi List)	JAVNI OVO ODZAK: OD: 9.3.2020. DO: 16.3.2020.
PREDAT TJELEA ODGOVORNO ZA PROCEDURNE JAVNE PRISAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROCEDURNE JAVNE PRISAVE: Robert Simić, dipl. oec.
DOLAZAK NA PLAN PRIZADA I IZRADE IZJAVNE ŽELJE ZA PROSTORNO UREĐENJE: 15.4.2019. 11.4.2019. 11.4.2019. 30.4.2019. 30.4.2019. Ne prihvaćaju se prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)	
PRIZADA OSOBNA TJELEA KOJE JE IZRADE IZJAVNE: JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE	
PREDAT PRIZADA OSOBNA TJELEA KOJE JE IZRADE IZJAVNE:	ODGOVORNA OSOBA: Adam Buljan, mag.ing.geod.
ODGOVORNA OSOBNA TJELEA: Sanja Turk, dipl. inž. arh.	
STRANI TREBA IZRADE IZJAVNE: 1. Sanja Turk, dipl. inž. arh. 2. Vedran Radić, dipl. ing. građ.	3. Vedrana Petrović, mag. oec. spec. 4. Zlatko Mladenić, dipl. lan. ing.
PREDAT PREDSTAVNOG TJELEA:	PREDSJEDNIK PREDSTAVNOG TJELEA: Ksenija Žuškar, mag. paed.
ISTOVREMENI OVOI PROSTORNOG PLANA I DOPUNE IZJAVNE:	PREDAT NAČELNOG TJELEA:

Izvor podataka \_prostorni plan

# Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
28.4.2023	Marinčići	Viškovo	k.č.831/13 k.o.Marinčići	927,00	građevinsko	0,9	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	29.5.2020	Marinčići	Viškovo	59,17	1.014,00	građevinsko	0,9	1.
2	30.10.2019	Marinčići	Viškovo	55,83	1.003,00	građevinsko	0,9	1.
3	5.6.2020	Marinčići	Viškovo	60,00	1.009,00	građevinsko	0,9	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	59,17	Viškovo	112,868	Viškovo	112,87	1,000	59,17
2	55,83	Viškovo	112,868			1,000	55,83
3	60,00	Viškovo	112,868			1,000	60,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	59,17	Jadran	29.5.2020	126,30	180,87	1,274	75,37
2	55,83		30.10.2019	120,35		1,337	74,63
3	60,00		5.6.2020	126,30		1,274	76,42

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	75,37	2.	65%	1.	100%	0,650	48,99
2	74,63			1.	100%	0,650	48,51
3	76,42			1.	100%	0,650	49,67

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	48,99	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95 - lošije	0,75 - lošije	0,64
2	48,51	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95 - lošije	0,75 - lošije	0,64
3	49,67	0,90 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95 - lošije	0,75 - lošije	0,64

blizina dalekovoda

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	0,64	građevinsko	Ne	0,9	0,90	1,00	0,64	31,41
2	0,64				0,90	1,00	0,64	31,11
3	0,64				0,90	1,00	0,64	31,85

STATISTIČKA OBRADA				
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja
1	31,41	0%	0,04	Zadovoljava
2	31,11	-1%	0,35	Zadovoljava
3	31,85	1%	0,40	Zadovoljava
	31,46	prosjeak	0,53	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
31,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	31,46

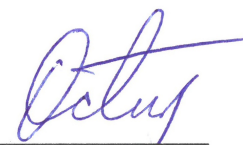
Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
k.č.831/13 k.o.Marinčići	31,46	927	29.162
<b>Ukupno</b>			<b>29.162</b>
<b>Zaokruženo</b>			<b>29.000</b>

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
302 ZAGREB 003



Dražen Octenjak  
predsjednik uprave



Robert Pokrovac  
član uprave

## Prilozi

- Identifikacija čestica
- Izvadak iz zemljišne knjige 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 13.03.2023. 11:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uložka: 2124

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26347/2016

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1049/1	LIVADA			231	Pripis iz uložka 108
		UKUPNO:			231	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 RI-KAMEN D.O.O., RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3	OIB: 78412232634
2.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-17703/11  Na temelju ovosud. naredbe od od 2. prosinca 2011., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4365/11.	
3.1	Zaprimljeno 06.03.2014. broj Z-2848/14  Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-826/14 od 28. veljače 2014.g., zabilježuje se plomba na nekretninama u A, radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
3.2	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-13332/14  Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsci od 19. rujna 2014. posl.br. Ovr-826/2014 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčang iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 25.03.2015. broj Z-4216/15  Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 24. ožujka 2015. posl. br. OVR-794/15 , zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretnine upisane u A ,sukladno čl. 84 a ZZk	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2009. broj Z-12777/09  Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 461/09-1 solemniziranog pod brojem OV-10580/09 od 21. srpnja 2009.g., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, u iznosu od EUR 50.000,00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	50.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.  GLAVNI Z.K.UL. 2126 OVE K.O.
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18352/10  Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. studenog 2010. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u AI za iznos od EUR 27.000.00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom pos topi EURIBOR + 7.2 p.p., za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA</b>	27.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA  GLAVNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2187 ISTE K. O.
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-19263/11  Na temelju ovog rješenja od 22. prosinca 2011. posl.broj Ovr-4365/11. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretninama upisanim u A u iznosu od 68.526,95 kn sa pripadajućim kamata i troškovima, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA</b>	68.526,95 KN	
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-17490/15  Na temelju čl. 84.a st. 1. ZZK zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-7382/15 na nekretninama RI-KAMEN d.o.o. upisanim u A. Po donošenju rješenja o ovrsci u zemljišnoj knjizi će se pod ovim posl.br. i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
4.2	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U DELNICAMA, POSL. BR. OVR-7382/15 04.03.2016, uknjižuje se pravo zaloge u iznosu od 130.953,41 kn s pripadajućim kamata i troškovima, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587</b>	130.953,41 KN	na 4.1
4.3	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, (čl. 297.st.2. OZ-a)		na 4.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 13.03.2023. 11:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uložka: 2126

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26347/2016

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	532/416	PAŠNJAK			696	Pripis iz uložka 2116
		UKUPNO:			696	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 RI-KAMEN D.O.O., RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3	OIB: 78412232634
2.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-17703/11 Na temelju ovosud. naredbe od od 2. prosinca 2011., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4365/11.	
3.1	Zaprimljeno 06.03.2014. broj Z-2848/14 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-826/14 od 28. veljače 2014.g., zabilježuje se plomba na nekretninama u A, radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
3.2	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-13332/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsci od 19. rujna 2014. posl.br. Ovr-826/2014 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčang iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 25.03.2015. broj Z-4216/15 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 24. ožujka 2015. posl. br. OVR-794/15 , zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretnine upisane u A ,sukladno čl. 84 a ZZk	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2009. broj Z-12777/09  Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 461/09-1 solemniziranog pod brojem OV-10580/09 od 21. srpnja 2009.g., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A, u iznosu od EUR 50.000,00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	50.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL.  SPOREDNI Z.K.UL. 2124 OVE K.O.
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18352/10  Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. studenog 2010. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u AI za iznos od EUR 27.000.00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom pos topi EURIBOR + 7.2 p.p., za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA</b>	27.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA  GLAVNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2187 ISTE K. O.
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-19263/11  Na temelju ovog rješenja od 22. prosinca 2011. posl.broj Ovr-4365/11. uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretninama upisanim u A u iznosu od 68.526,95 kn sa pripadajućim kamata i troškovima, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA</b>	68.526,95 KN	
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-17490/15  Na temelju čl. 84.a st. 1. ZZK zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-7382/15 na nekretninama RI-KAMEN d.o.o. upisanim u A. Po donošenju rješenja o ovrsci u zemljišnoj knjizi će se pod ovim posl.br. i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
4.2	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U DELNICAMA, POSL. BR. OVR-7382/15 04.03.2016, uknjižuje se pravo zaloge u iznosu od 130.953,41 kn s pripadajućim kamata i troškovima, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587</b>	130.953,41 KN	na 4.1
4.3	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE, (čl. 297.st.2. OZ-a)		na 4.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2023.

## Kontakt



**Erste nekretnine d.o.o.**  
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)