



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE**

**Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.***

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: [cacicneven@gmail.com](mailto:cacicneven@gmail.com); OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje br. 4-Su-386/2019

**Broj elaborata:** **1252-01-23**

**Naručitelj:** stečajna masa iza Radić-promet d.o.o. u stečaju, OIB: 43620511139  
Ante Starčevića 5, 51000 Rijeka

**Vrsta nekretnina:** zemljišta

**Lokacija:** k.č. 4207, 4265, 4266, 4267, 4268, 4272, 4273, 4274, 4320, 4321,  
4338, sve k.o. Viškovo

**Svrha:** imovinsko-pravni poslovi

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

U Rijeci, 13. siječnja 2023.

Izradio:

**Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.**

stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

## SADRŽAJ ELABORATA

---

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	6
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost nekretnina	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
5.	ZAKLJUČAK	15
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	16
7.	PRILOZI	17
	- kopije katastarskog plana	18
	- vlasnički list	29
	- posjedovni list	32
	- izračun tržišne vrijednosti	33
	- hedonistički indeksni nizovi	57
	- fotodokumentacija	58

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-386/2019-10  
Rijeka, Rijeka, 28. listopada 2019.  
Predmet;

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Neven Čačić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim brojem 4 Su-546/2015, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis vještačenja i potvrde o stručnom usavršavanju tijekom prethodnog razdoblja, da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

## **2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetne nekretnine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

**Iznosi koji se navode u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- II. izmjene i dopune PPUO Viškovo (SN PGŽ 49/07, 4/12, 7/20)
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u Hrvatskoj, MPUGDI, 2022., klasa 364-04/21-01/2
- ostali važeći propisi i odredbe

### 3. ZADATAK PROCJENE

#### OPĆENITO

Naručitelj je zatražio određivanje realne tržišne vrijednosti nekretnina prema zatečenom stanju na dan očevida i to:

k.č. 4207, 4265, 4266, 4267, 4268, 4272, 4273, 4274, 4320, 4321, 4338, sve k.o. Viškovo

Pregled nekretnina na terenu izvršio sam 9. siječnja 2023.

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina: 9. siječnja 2023. godine.

Dan kakvoće predmetnih nekretnina: 9. siječnja 2023. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

#### PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

k.č.	k.o.	ZK ul.	opis	P (m2)	vlasnik	udio
4207	Viškovo	188	šuma	2364	Radić-promet d.o.o. Rijeka	1/1
4265			livada	1170		
4266			oranica	1814		
4267			livada	1213		
4268			oranica	411		
4272			pašnjak	375		
4273			šuma	17045		
4274			oranica	417		
4320			šuma	6371		
4321			šuma	2420		
4338			šuma	2769		

k.č.	k.o.	PL br.	opis	P (m2)	posjednik	udio
4207	Viškovo	137	šuma	2364	Šarčević Šimo	1/1
4265			livada	1170		
4266			oranica	1814		
4267			livada	1213		
4268			oranica	411		
4272			pašnjak	375		
4273			šuma	17045		
4274			oranica	417		
4320			šuma	6371		
4321			šuma	2420		
4338			šuma	2769		

## 4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

### LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Viškovo, predio Milohni.



slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: [www.google.hr](http://www.google.hr)

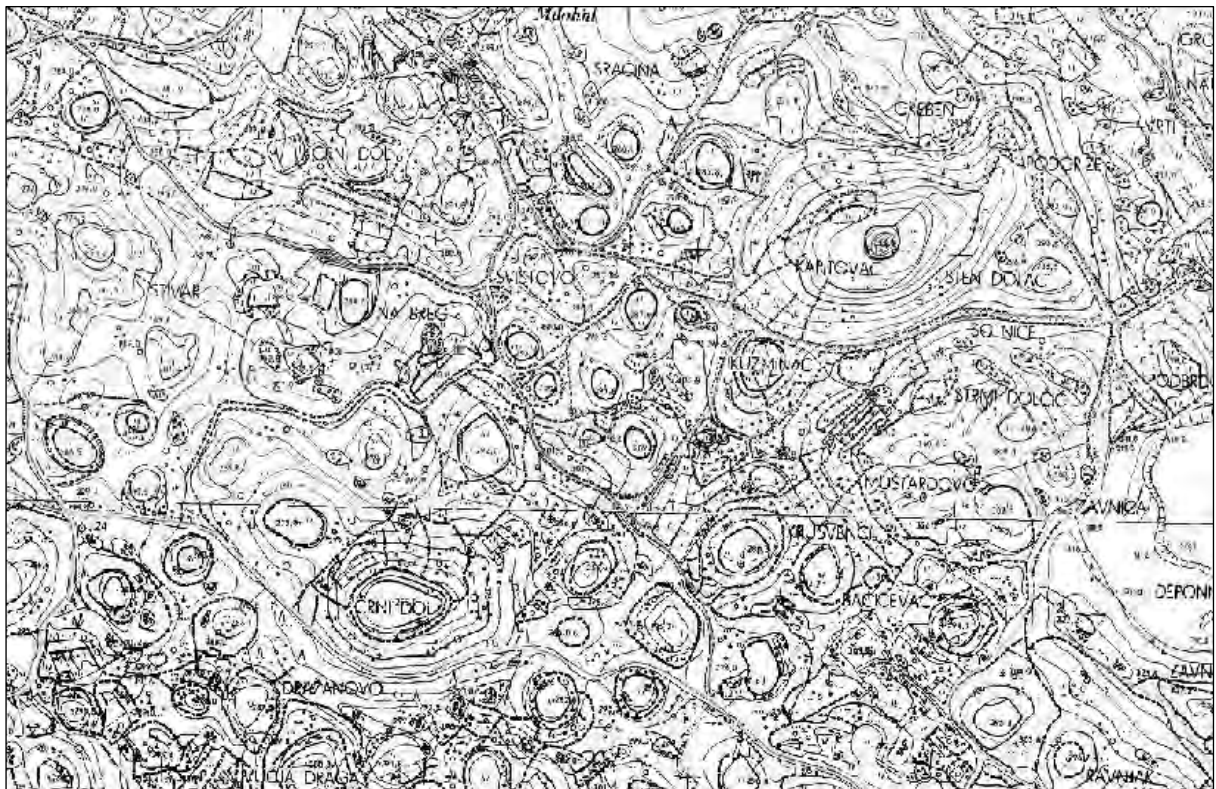


slika 2: ortofotogrametrijski snimak lokacije predmetnih čestica. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)



## LEGALNOST NEKRETNINA

Na predmetnoj k.č. 4273 k.o. Viškovo evideniran je nelegalan pomoćni objekt u trošnom stanju koji je u potpunosti amortiziran te nema tržišnu vrijednost. Na preostalim česticama nema objekata koji zahtijevaju izdavanje akta o gradnji.



slika 3: dio HOK5 karte s prikazom predmetne lokacije. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)



slika 4: ortofotogrametrijski snimak stanja na 1968. godinu. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

### k.č. 4207, 4265, 4266, 4267, 4268, 4274, 4320, 4321, 4338 te 4273 u dijelu

1.	nekretnina	zemljište u poljoprivrednoj zoni namjene PŠ (ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumska zemljišta)
2.	lokacija/zona	Viškovo, predio Milohni
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješački prilaz	djelomično šumske staze
5.	zatečeni objekti	ne
6.	mogućnost građenja	prema PPUO Viškovo
7.	uvjeti	prema PPUO Viškovo
8.	objekti vidljivi na 1968.godinu	ne
9.	objekti oko čestica	ne
10.	zaravnjenost	ne
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	nepravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	prema upisu u vlasničkom listu, a za k.č. 4273 u dijelu površine od 16.080 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	prosječna
23.	orijentacija	prosječna
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetne čestice odgovara IV.1 kategoriji zemljišta.



**k.č. 4272 te 4273 u dijelu**

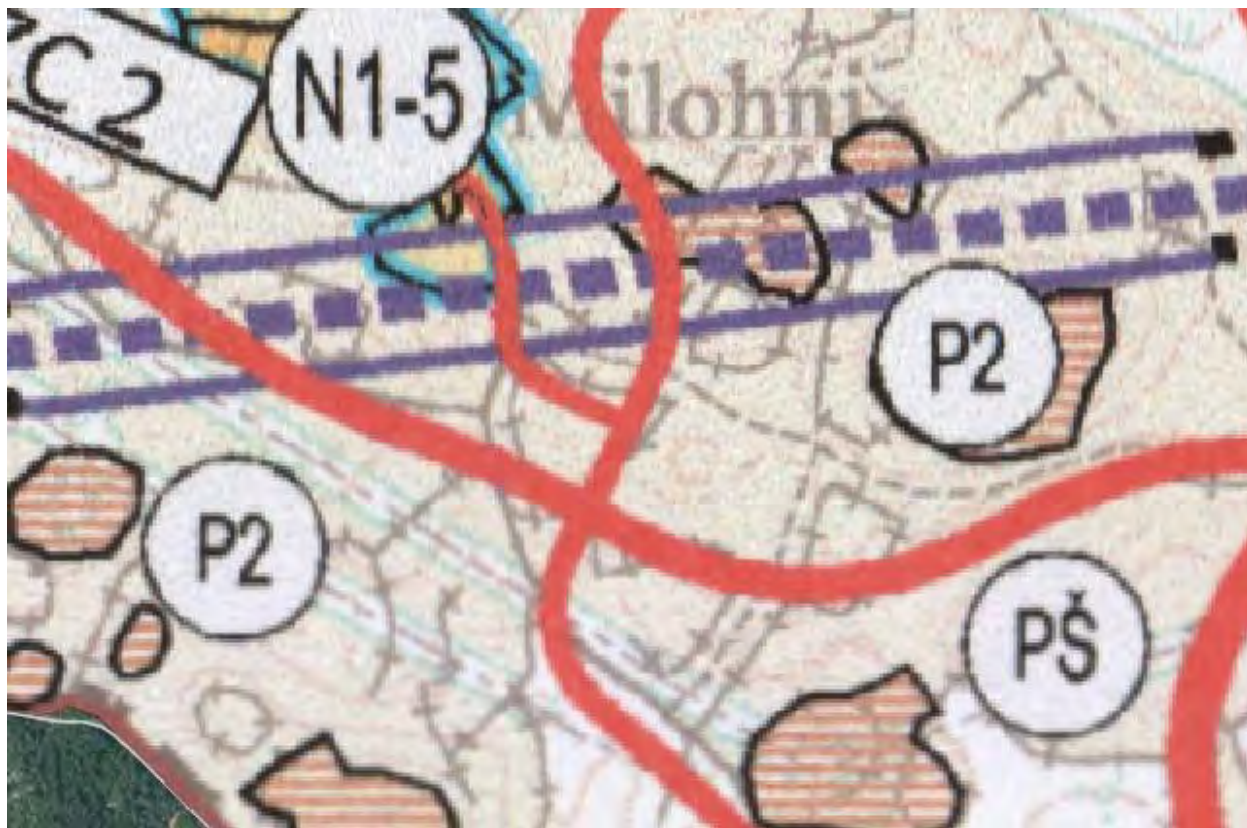
1.	nekretnina	zemljište u građevinskoj zoni namjene
2.	lokacija/zona	Viškovo, predio Milohni
3.	kolni prilaz	ne – za k.č. 4272 da – za k.č. 4273
4.	pješački prilaz	ne – za k.č. 4272 da – za k.č. 4273
5.	zatečeni objekti	ne – za k.č. 4272 da – za k.č. 4273, amortizirano bez vrijednosti
6.	mogućnost građenja	prema PPUO Viškovo
7.	uvjeti	prema PPUO Viškovo
8.	objekti vidljivi na 1968.godinu	ne
9.	objekti oko čestica	da – za k.č. 4272 ne – za k.č. 4273
10.	zaravnjenost	ne
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	nepravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	prema upisu u vlasničkom listu, a za k.č. 4273 u dijelu površine od 965 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	prosječna
23.	orijentacija	prosječna
24.	komunalna infrastruktura	u blizini
25.	ostale napomene	-

Prema čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetna čestica k.č. 4272 odgovara II. kategoriji zemljišta jer nema pristup, a k.č. 4273 u predmetnom dijelu od 965 m<sup>2</sup> odgovara I. kategoriji zemljišta.

## PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost.

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji u trenutku izrade ovog elaborata, predmetne čestice nalaze se u zoni namjene PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, osim k.č. 4272 koja se nalazi u građevinskom području u cijelosti, a k.č. 4273 u dijelu površine od 965 m<sup>2</sup>. Posebno se napominje kako su neke od predmetnih čestica locirane na trasi budućih infrastrukturnih objekata, za čije se procjene primjenjuju odredbe čl. 46-49 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina pa se imaju procijeniti prema načelu prethodnog učinka i čl. 46 ZION-a prema čemu se određuju kao zemljišta PŠ namjene, a kako je u ovom nalazu i izrađeno.



slika 5: detalj PPUO Viškovo, namjena prostora

<b>PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE</b> <b>RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA</b> IZGRADENO NEIZGRADENO  <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA</b>		ŽUPANIJA <b>PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA</b>		OPĆINA <b>VIŠKOVO</b>	
<b>RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA</b> IZGRADENO NEIZGRADENO  <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE</b>		<b>II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VIŠKOVO</b>			
IZGRADENO NEIZGRADENO  <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE GROBLJA</b>		NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIJAZA Korištenje i namjena površina			
IZGRADENO  <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA GOSPODARENJE OTPADOM - ŽCGO MARIŠČINA</b>		BROJ KARTOGRAFSKOG PRIJAZA 1.			
<b>POLJOPRIVREDNE POVRŠINE</b>  <b>VRJEDNO OBRADIVO TLO</b>		MJEŠLO KARTOGRAFSKOG PRIJAZA 1:25 000			
<b>OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE</b>  <b>OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE</b>		ODLUKA O IZRADI Odluka o izradi SN Općine Viškovo 4/17			
<b>ŠUMSKE POVRŠINE</b>  <b>GOSPODARSKE ŠUME</b>		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TJELO O DOKONČANJU PLANA Službene novine Općine Viškovo br.7/20 od 4. lipnja 2020.			
		JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE) 19.3.2019. (Novi List)			
		JAVNI UVODI ODŽANI OD: 15.4.2019. DO: 29.4.2019.			
		PONOVNA JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE) 28.2.2020. (Novi List)			
		JAVNI UVODI ODŽANI OD: 9.3.2020. DO: 16.3.2020.			
		PEČAT TJELO ODOGOVORNOG ZA PROVODENJE JAVNE RASPRAVE Robert Simčić, dipl.oec.			
		SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANJKU 138. ZAKONA O PROSTORNOJ UREĐENJU (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) Ne pribavlja se prema čl. 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)			
		PRAVNA OSOBA TJELO KOJE JE DOKONČALO PLAN JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE			
		PEČAT PRAVNE OSOBE TJELO KOJE JE IZRADILA JAVNA USTANOVA			
		ODOGOVORNA OSOBA Adam Buljan, mag.ing.geod.			
		ODOGOVORNI VOĐE PLANA Sanja Turk, dipl.ing.			
		STRUČNI TIM U IZRADI PLANA 1. Sanja Turk, dipl.ing. arh. 2. Vedran Radić, dipl.ing. arh.			
		SANJA TURK UPR. POSREDOVANJE CIVILNA ARHITEKTURA URBANISTIČKA A-U 80			
		3. Vedrana Petrović, mag.oec.spec. 4. Zlatko Magdalenic, dipl.san.ing.			
		PEČAT PREDSTAVNIČKOG TJELO Ksenija Zauhar, mag.paed.			
		PEČAT NADLEŽNOG TJELO			

slika 6-7: legenda PPUO Viškovo

## STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 €/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena.

Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

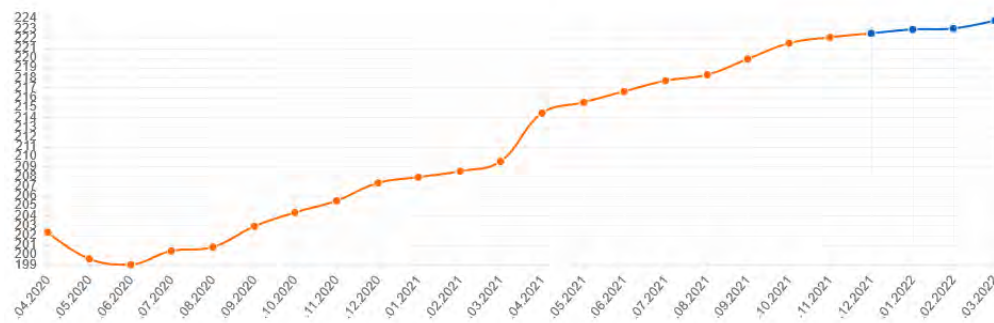
Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu



Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. U protoku vremena prema 2022. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini.

### BN Index

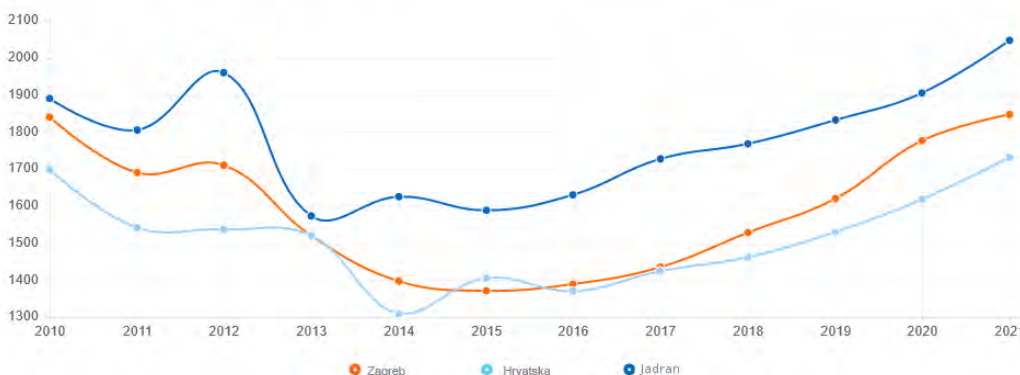
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

### Prosječno postignute cijene

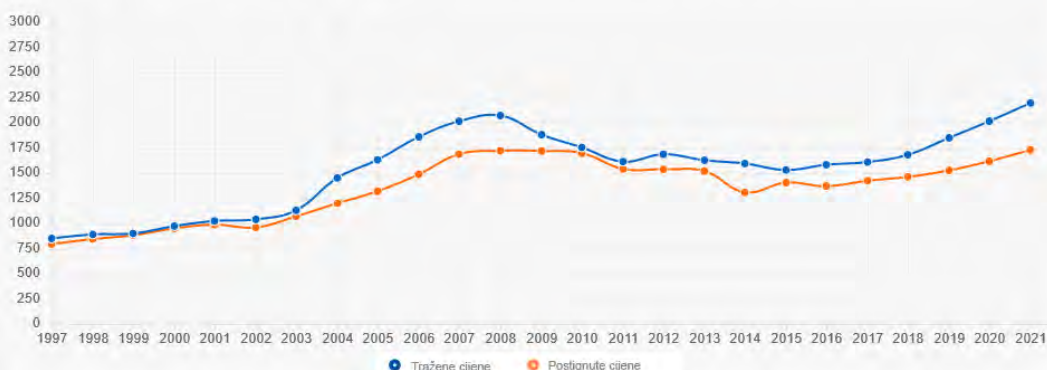
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stariogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po  $m^3$  građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po  $m^2$  tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po  $m^2$  površine jednaka jediničnoj vrijednosti po  $m^3$  građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi zasebno se ne obračunavaju.

## KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Ova procjena izrađena je na temelju podataka iz baze eNekretnine.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše sliče i odgovaraju predmetu procjene.

Grubim čišćenjem odbačene su one nekretnine koje imaju neuobičajeno visoku ili nisku cijenu. Nakon toga je izveden odabrani uzorak. Sve odabrane kupoprodaje međuvremenski su izjednačene putem tzv. hedonističkih indeksnih nizova. Zatim je uslijedilo interkvalitativno izjednačavanje u odnosu na kategoriju zemljišta i koeficijente iskoristivosti zemljišta. Zatim je izvedena statistička obrada i konačni izračun kojim je zadovoljen uvjet da su odabrane minimalno 3 poredbene nekretnine, a da međusobna razlika u obrađenim podacima ulazi u dozvoljeno odstupanje od +/- 30% od prosjeka.

Zbog obima obračuna, isti je u cijelosti prikazan u prilogu ovog procjembenog elaborata.



## 5. ZAKLJUČAK

U nastavku se prikazuju procjenjene vrijednosti predmetnih nekretnina:

r.br.	k.č.	k.o.	vrijednost
1	4207	Viškovo	8.250,36 €
2	4265	Viškovo	4.083,30 €
3	4266	Viškovo	6.330,86 €
4	4267	Viškovo	4.233,37 €
5	4268	Viškovo	1.434,39 €
6	4272	Viškovo	19.245,00 €
7	4273	Viškovo	131.562,90 €
8	4274	Viškovo	1.455,33 €
9	4320	Viškovo	22.234,79 €
10	4321	Viškovo	8.445,80 €
11	4338	Viškovo	9.663,81 €
sveukupno:			216.939,91 €
<b>sveukupno</b>			
<b>zaokruženo:</b>			<b>220.000,00 €</b>
fiksni tečaj konverzije*:			1.657.590,00 kn

\*fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

Navedeni iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 13. siječnja 2023.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

---

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu navedenu u uvodnom dijelu elaborata. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

## 7. PRILOZI

---

- kopije katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4207

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





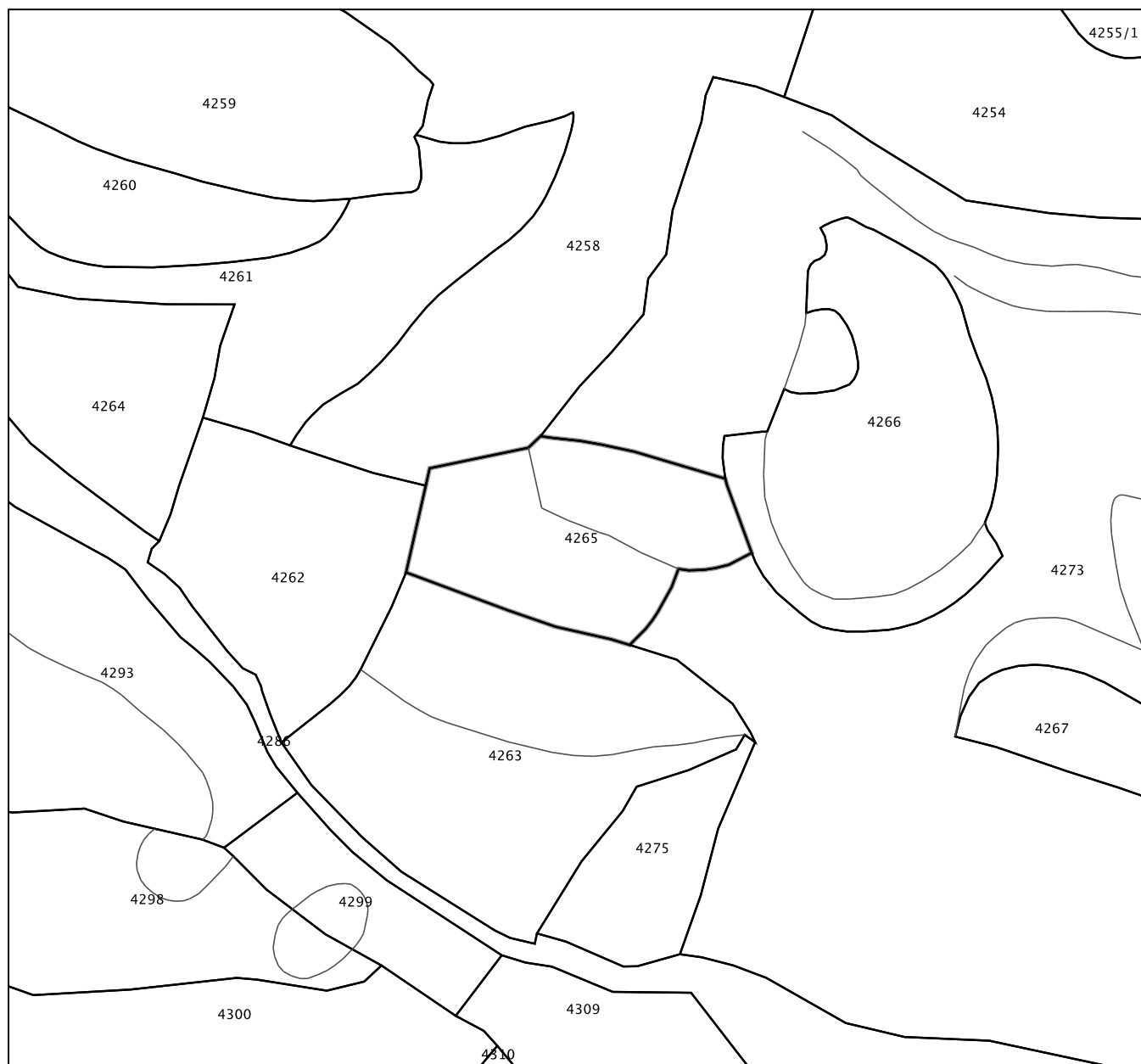
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4265

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





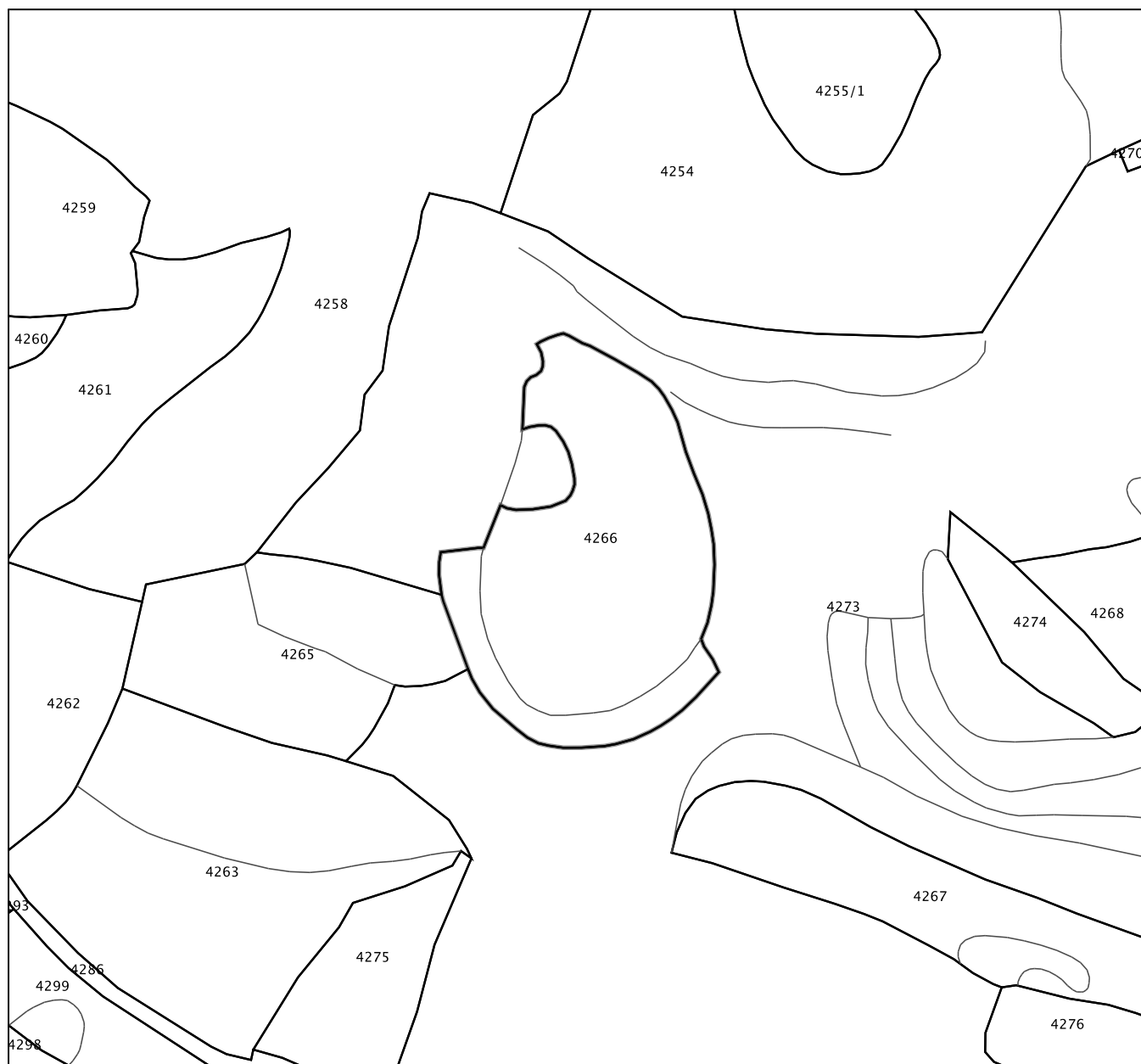
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4266

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4267

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

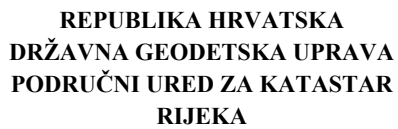
NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4268

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





**Stanje na dan: 12.01.2023.**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4273

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:1000





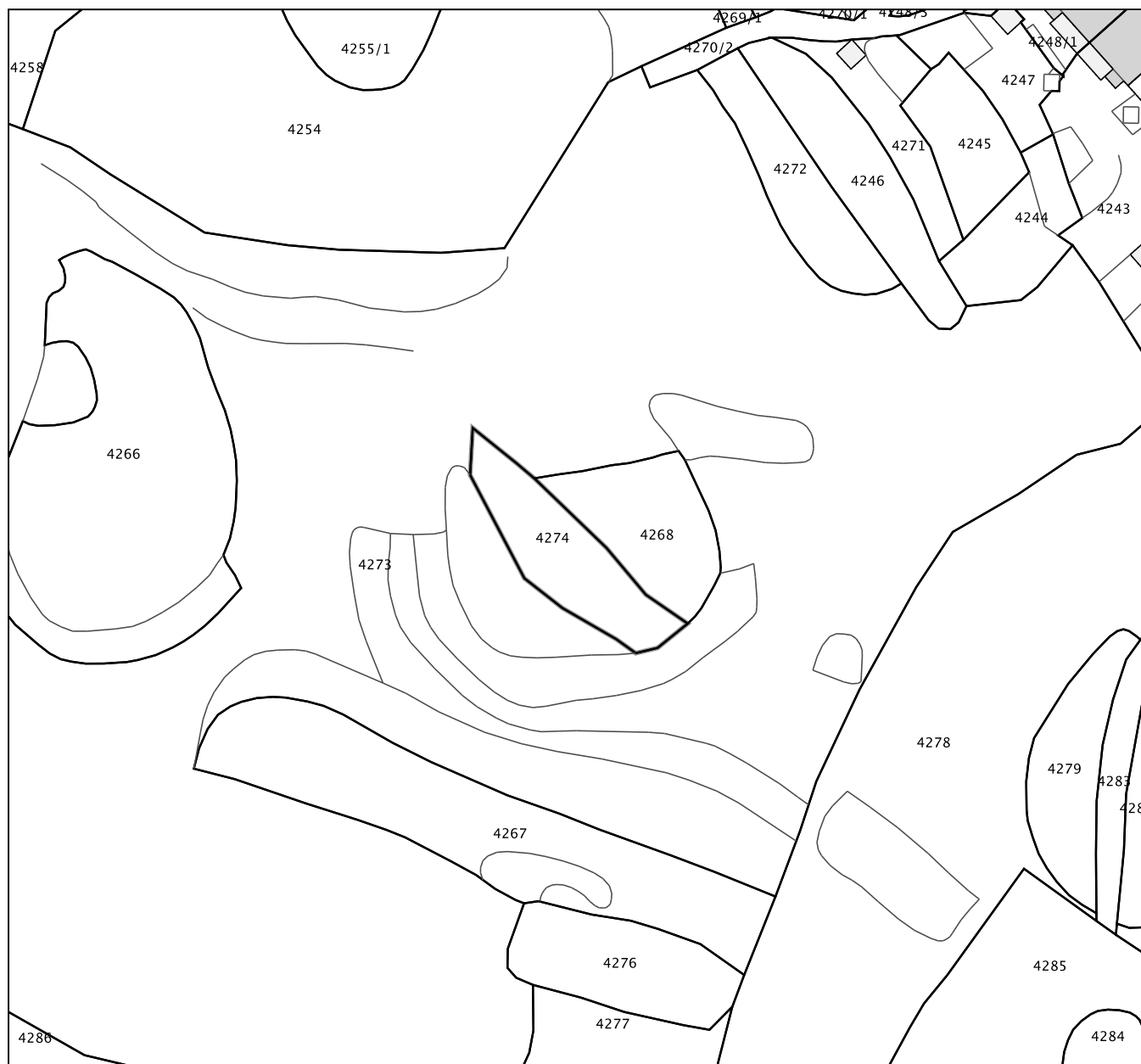
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4274

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4320

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4321

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIŠKOVO  
k.č.br.: 4338

Stanje na dan: 12.01.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 12.01.2023. 19:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj ZK uložka: 188

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33629/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4207	ŠUMA			2364	
2.	4265	LIVADA			1170	
3.	4266	ORANICA			1814	
4.	4267	LIVADA			1213	
5.	4268	ORANICA			411	
6.	4272	PAŠNJAK			375	
7.	4273	ŠUMA			17045	
8.	4274	ORANICA			417	
9.	4320	ŠUMA			6371	
10.	4321	ŠUMA			2420	
11.	4338	ŠUMA			2769	
		UKUPNO:			36369	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RADIĆ-PROMET D.O.O., RIJEKA, ŠKURINJSKA CESTA 1	
1.3	Zaprimljeno 11.10.2022.g. pod brojem Z-33629/2022  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. 7-ST-603/2017-42 10.10.2022, zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika upisanih u A	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 19.04.2006. broj Z-5854/2006  Na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu nekretnine HR/0530086 sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemn. dana 12. travnja 2006.g pod posl.br. OU-649/2006., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A u iznosu od 1.460.000,00 Kuna po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora, za korist:	1.460.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 18.06.2019.g. pod brojem Z-17170/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 31.05.2019, pod posl.br. Z-5854/2006, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 01.12.2006. broj Z-18251/2006  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 23. studenog 2006.g., , solemniziran pod posl. br. OU- 1761/06-1, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A u iznosu od 1.124.795,61 HRK, uvećano za ugovorenu kamatnu stopu u iznosu od 7%, eventualne zatezne kamate i troškove, za korist: <b>BADEL 1862 D.D., ZAGREB, VLAŠKA 116</b>	1.124.795,61 KN	
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-8280/15 i Z-14160/15  Na temelju ovosudnog rješenja od 12.lipnja 2015. posl.br. Ovr-784/10 ispravka rješenja od 26.listopada 2015. posl.br. Ovr-784/10 uknjižuje se ovršno pravo zaloga (prema rješenju o ovrsi posl.br. Ovr-784/10) na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od od 900.000,00 kn uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, nakande i troškove sukladno rješenju za korist: <b>HANADI HULUSIJA, RIJEKA, RASTOČINE 6</b>	900.000,00 KN	
5.2	-zabilježuje se ovršivost tražbine		
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-8280/15 i Z-14160/15  Na temelju ovosudnog rješenja od 12.lipnja 2015. posl.br. Ovr-784/10 ispravka rješenja od 26.listopada 2015. posl.br. Ovr-784/10 uknjižuje se ovršno pravo zaloga (prema rješenju Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. Ovr-1216/10 kod ovog suda posl.br. Ovr-3748/10) na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od 105.038,65 kn uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, nakande i troškove sukladno rješenju za korist: <b>BONO MODO ALFA D.O.O., OIB: 64646464586, ILICA 1A, 10000 ZAGREB</b>	105.038,65 KN	
6.3	-zabilježuje se ovršivost tražbine		
<b>7.</b>			
7.1	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-8280/15 i Z-14160/15  Na temelju ovosudnog rješenja od 12.lipnja 2015. posl.br. Ovr-784/10 ispravka rješenja od 26.listopada 2015. posl.br. Ovr-784/10 uknjižuje se ovršno pravo zaloga (prema rješenju o ovrsi posl.br. Ovr-4482/11) na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od od 709.475,23 kn uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, nakande i troškove sukladno rješenju za korist:		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)</b>		
7.2	--zabilježuje se ovršivost tražbine		
8.			
8.1	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-8280/15 i Z-14160/15  Na temelju ovosudnog rješenja od 12.lipnja 2015. posl.br. Ovr-784/10 ispravka rješenja od 26.listopada 2015. posl.br. Ovr-784/10 uknjižuje se ovršno pravo zaloga (prema rješenju o ovrsi posl.br. Ovr-3017/13) na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od od 245,50 kn uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, nakande i troškove sukladno rješenju za korist: <b>FRIGOADRIA D.O.O., ŠKRLJEVO, ŠKRLJEVO 227</b>		
8.2	-zabilježuje se ovršivost tražbine		
9.			
9.1	Zaprimljeno 19.06.2015. broj Z-8280/15 i Z-14160/15  Na temelju ovosudnog rješenja od 12.lipnja 2015. posl.br. Ovr-784/10 ispravka rješenja od 26.listopada 2015. posl.br. Ovr-784/10 uknjižuje se ovršno pravo zaloga (prema rješenju o ovrsi posl.br. Ovr-3017/13) na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od od 385.443,83 EUR-a plativo u kunama uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, nakande i troškove sukladno rješenju za korist: <b>RAIFFEISENLANDESBANK KARNTEN-RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REG.GEN.M.B.H.RAIFFEISENPLATZ 1, 9020 KALGENFURT, AUSTRIJA</b>	385.443,83 EUR	
9.2	-zabilježuje se ovršivost tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.01.2023. 19:33

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIŠKOVO (Mbr. 324841)

Posjedovni list: 137

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠARČEVIĆ ŠIMO, RIJEKA-DIO, ŠAMBURINSKI PUT 19 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4207	MELIĆ	2364	34		
			ŠUMA	2364			
		4265	POLJANICA	1170	35		
			LIVADA	1170			
		4266	DOLAC	1814	35		
			ORANICA	1814			
		4267	LEŠINE	1213	35		
			LIVADA	1213			
		4268	POD NJIVE	411	35		
			ORANICA	411			
		4272	DOLAC	375	35		
			PAŠNJAK	375			
		4273	UMEJAK	17045	35		
			ŠUMA	17045			
		4274	POD NJELE	417	35		
			ORANICA	417			
		4320	ORBIN	6371	35		
			ŠUMA	6371			
		4321	ORBIN	2420	35		
			ŠUMA	2420			
		4338	ŠTIVAR	2769	35		
			ŠUMA	2769			
Ukupna površina katastarskih čestica				36369			

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

k.č. 4207 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE															
- zemljište u ukupnoj površini od		2.364,00 m2													
- ZK ul. br.		188 k.o. Viškovo													
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:		šuma													
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:		II. izmjene i dopune PPUO Viškovo													
- kategorija zemljišta:		IV.1 PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište													
- kis(max):		-													
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:		155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)													

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obrađivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obrađivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obrađivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obrađivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15) kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---



1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjek:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc<sub>1</sub> = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:				
3,49 €/m2	x	2.364,00 m2	=	8.250,36 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b>				8.250,36 €
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b>				<b>8.300,00 €</b>
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 62.536,35 kn				

k.č. 4265 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	1.170,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	livada	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obradivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obradivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obradivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obradivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekret. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjeak:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc<sub>1</sub> = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	1.170,00 m2	= 4.083,30 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b> 4.083,30 €			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b> 4.100,00 €			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 30.891,45 kn			

k.č. 4266 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	1.814,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	oranica	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obradivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obradivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obradivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obradivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjek:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	1.814,00 m2	= 6.330,86 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b>			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 47.467,35 kn			

k.č. 4267 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	1.213,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	livada	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obrađivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obrađivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obrađivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obrađivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene:-
- Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene:-
- Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga:r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekret. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjeak:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc<sub>1</sub> = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	1.213,00 m2	= 4.233,37 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b> 4.233,37 €			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b> 4.200,00 €			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 31.644,90 kn			



k.č. 4268 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	411,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	oranica	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obrađivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obrađivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obrađivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obrađivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjeak:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	411,00 m2	= 1.434,39 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b> 1.434,39 €			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b> 1.400,00 €			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 10.548,30 kn			

k.č. 4272 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE															
- zemljište u ukupnoj površini od	375,00	m2													
- ZK ul. br.	188	k.o. Viškovo													
- oznaka zemljišta u ZK uložku:	pašnjak														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo														
- kategorija zemljišta:	II.	građevinsko područje naselja													
- kis(max):	1,20														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80	(2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)													

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1334552	Viškovo	160,00	9.000,00	56,25	2019Q2	Viškovo-grad. 2	119,24	155,80	Viškovo	1412/3	25.04.2019.	I	0,90	GZ
2	1301250	Viškovo	901,00	45.000,00	49,94	2019Q4	Viškovo-grad. 2	120,35	155,80	Viškovo	3361/3	9.12.2019.	I	0,90	M1
3	1191222	Viškovo	309,00	10.815,00	35,00	2019Q3	Viškovo-grad. 1	118,05	155,80	Viškovo	1121/8	30.8.2019.	II	0,90	GZ
4	1286136	Viškovo	98,00	3.291,00	33,58	2020Q2	Viškovo-grad. 2	126,30	155,80	Viškovo	3390/12	13.06.2020.	II	0,90	M1

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -
- Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -
- Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1334552	I	160,00	9.000,00	56,25	2019Q2	1412/3	119,24	155,80	1,31	73,50
2	1301250	I	901,00	45.000,00	49,94	2019Q4	3361/3	120,35	155,80	1,29	64,66
3	1191222	II	309,00	10.815,00	35,00	2019Q3	1121/8	118,05	155,80	1,32	46,19
4	1286136	II	98,00	3.291,00	33,58	2020Q2	3390/12	126,30	155,80	1,23	41,43

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

eNekretnine	kategorija	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2	međuvremensko izjednačenje	kis (poredbena)	kis (procjena)	kategorija zemljišta	korekcijski faktor	interkvalitat.
-------------	------------	---------------	---------------------	----------------	----------------------------	-----------------	----------------	----------------------	--------------------	----------------

r.br.	ID	zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	izjednačena cijena (€)	izjednačena cijena (€/m2)	procjenjivane nekretnine	(procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	procjenjivane nekretnine	za namjenu i lok. zemljišta	izjednačenje cijena (€/m2)
1	1334552	I	160,00	1412/3	Viškovo	56,25	73,50	0,90	1,20	1,16	II	0,60	51,15
2	1301250	I	901,00	3361/3	Viškovo	49,94	64,66	0,90	1,20	1,16	II	0,70	52,50
3	1191222	II	309,00	1121/8	Viškovo	35,00	46,19	0,90	1,20	1,16	II	1,00	53,58
4	1286136	II	98,00	3390/12	Viškovo	33,58	41,43	0,90	1,20	1,16	II	1,00	48,05

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1334552	160,00	1412/3	Viškovo	56,25	73,50	51,15	6,45
2	1301250	901,00	3361/3	Viškovo	49,94	64,66	52,50	2,30
3	1191222	309,00	1121/8	Viškovo	35,00	46,19	53,58	4,40
4	1286136	98,00	3390/12	Viškovo	33,58	41,43	48,05	-6,37
prosjeak:							51,32	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc<sub>1</sub> = 51,32 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
51,32 €/m2	x	375,00 m2	= 19.245,00 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b>		19.245,00 €	
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b>		<b>19.200,00 €</b>	
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 144.662,40 kn			

k.č. 4273 k.o. Viškovo (PROCJENA NEGRAĐEVINSKOG DIJELA ČESTICE)

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE															
- zemljište u ukupnoj površini od	17.045,00 m2	od čega je u zoni PŠ dio od 16080 m2, a u građevinskoj zoni 965 m2													
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo														
- oznaka zemljišta u ZK uložku:	šuma														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo														
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište													
	I	za građevinski dio namjene													
- kis(max):	1,20														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)														

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA - ZONA NAMJENE "PŠ"

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obradivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obradivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obradivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obradivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek. - utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	<b>3,57</b>
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	<b>3,41</b>
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	<b>3,50</b>

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjek:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc<sub>1</sub> = 3,49 €/m2  
Zatečeni pomoćni građevinski elementi, ali su isti u potpunosti amortizirani i nelegalni pa se njihova vrijednost ne obračunava

## PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA - GRAĐEVINSKA ZONA NAMJENE

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

### PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1334552	Viškovo	160,00	9.000,00	56,25	2019Q2	Viškovo-građ. 2	119,24	155,80	Viškovo	1412/3	25.04.2019.	I	0,90	GZ
2	1301250	Viškovo	901,00	45.000,00	49,94	2019Q4	Viškovo-građ. 2	120,35	155,80	Viškovo	3361/3	9.12.2019.	I	0,90	M1
3	1191222	Viškovo	309,00	10.815,00	35,00	2019Q3	Viškovo-građ. 1	118,05	155,80	Viškovo	1121/8	30.8.2019.	II	0,90	GZ
4	1286136	Viškovo	98,00	3.291,00	33,58	2020Q2	Viškovo-građ. 2	126,30	155,80	Viškovo	3390/12	13.06.2020.	II	0,90	M1

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene:

-

Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene:

-

Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga:

-

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1334552	I	160,00	9.000,00	56,25	2019Q2	1412/3	119,24	155,80	1,31	73,50
2	1301250	I	901,00	45.000,00	49,94	2019Q4	3361/3	120,35	155,80	1,29	64,66
3	1191222	II	309,00	10.815,00	35,00	2019Q3	1121/8	118,05	155,80	1,32	46,19
4	1286136	II	98,00	3.291,00	33,58	2020Q2	3390/12	126,30	155,80	1,23	41,43

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. neket. (NN 105/15)

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek. - utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
1	1334552	I	160,00	1412/3	Viškovo	56,25	73,50	0,90	1,20	1,16	I	1,00	85,26
2	1301250	I	901,00	3361/3	Viškovo	49,94	64,66	0,90	1,20	1,16	I	1,00	75,00
3	1191222	II	309,00	1121/8	Viškovo	35,00	46,19	0,90	1,20	1,16	I	1,50	80,37
4	1286136	II	98,00	3390/12	Viškovo	33,58	41,43	0,90	1,20	1,16	I	1,50	72,08

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1334552	160,00	1412/3	Viškovo	56,25	73,50	85,26	18,28
2	1301250	901,00	3361/3	Viškovo	49,94	64,66	75,00	-4,06
3	1191222	309,00	1121/8	Viškovo	35,00	46,19	80,37	2,81
4	1286136	98,00	3390/12	Viškovo	33,58	41,43	72,08	-7,80
prosjeak:							78,18	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.

Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 78,18 €/m2

Zatečeni pomoćni građevinski elementi, ali su isti u potpunosti amortizirani i nelegalni pa se njihova vrijednost ne obračunava

Tržišna vrijednost čestice u zoni namjene "PŠ" procjenjuje se na iznos:

3,49 €/m<sup>2</sup> x 16.080,00 m<sup>2</sup> = 56.119,20 €

Tržišna vrijednost čestice u zoni građevinskoj zoni namjene procjenjuje se na iznos:

78,18 €/m<sup>2</sup> x 965,00 m<sup>2</sup> = 75.443,70 €

**Sveukupna tržišna vrijednost cijele čestice (za obje zone namjene):**

131.562,90 €

**Sveukupno zaokruženo:**

**132.000,00 €**

prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 994.554,00 kn



k.č. 4274 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	417,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	oranica	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obradivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obradivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obradivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obradivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjek:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	417,00 m2	= 1.455,33 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			1.455,33 €
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b>			<b>1.500,00 €</b>
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 11.301,75 kn			

k.č. 4320 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	6.371,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	šuma	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obrađivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obrađivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obrađivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obrađivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

- Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene:-
- Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene:-
- Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga:r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekret. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjeak:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	6.371,00 m2	= 22.234,79 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b> 22.234,79 €			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b> 22.000,00 €			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 165.759,00 kn			

k.č. 4321 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	2.420,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	šuma	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obradivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obradivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obradivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obradivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjeak:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	2.420,00 m2	= 8.445,80 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b> 8.445,80 €			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b> 8.400,00 €			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 63.289,80 kn			

k.č. 4338 k.o. Viškovo

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su na temelju podataka o izvršenim kupoprodajnim cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE		
- zemljište u ukupnoj površini od	2.769,00 m2	
- ZK ul. br.	188 k.o. Viškovo	
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	šuma	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	II. izmjene i dopune PPUO Viškovo	
- kategorija zemljišta:	IV.1	PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- kis(max):	-	
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	155,80 (2022Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINICNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.  
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom  
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis(max)	namjena
1	1404212	Viškovo	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	Viškovo-obradivo tlo	132,80	155,80	Viškovo	1282/5	19.02.2021.	IV.1	-	PZ
2	1392747	Viškovo	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	Viškovo-obradivo tlo	126,91	155,80	Viškovo	1267/8	18.08.2020.	IV.1	-	PZ
3	1659079	Viškovo	1.019,00	2.566,68	2,52	2018Q1	Viškovo-obradivo tlo	110,54	155,80	Viškovo	1275/10	11.01.2018.	IV.1	-	PZ
4	1780493	Viškovo	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	Viškovo-obradivo tlo	155,80	155,80	Viškovo	3785	3.08.2022.	IV.1	-	PZ

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene.

Transakcije koje isključujem zbog preniske cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog previsoke cijene: -  
Transakcije koje isključujem zbog ostalih razloga: r.br. 3 (kupoprodaja starija od 4 godine)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1404212	IV.1	1.087,00	3.304,79	3,04	2021Q1	1282/5	132,80	155,80	1,17	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1.800,00	2,78	2020Q3	1267/8	126,91	155,80	1,23	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	19.955,02	3,50	2022Q3	3785	155,80	155,80	1,00	3,50

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o metodama procj. vrij. nekretn. (NN 105/15)  
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o metodama procj. vrij. nek.- utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	cijena za 1 m2 (€)	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za namjenu i lok. zemljišta	interkvalitat. izjednačenje cijena (€/m2)
-------	----------------	----------------------	---------------	------	------	--------------------	--	----------------------------	--------------------------------	--------------------	---	--	---

1	1404212	IV.1	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,57
2	1392747	IV.1	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,41
4	1780493	IV.1	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	-	-	1,00	IV.1	1,00	3,50

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1404212	1.087,00	1282/5	Viškovo	3,04	3,57	3,57	1,92
2	1392747	648,00	1267/8	Viškovo	2,78	3,41	3,41	-2,35
4	1780493	5.702,00	3785	Viškovo	3,50	3,50	3,50	0,21
prosjek:							3,49	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.  
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc<sub>1</sub> = 3,49 €/m2  
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

Ukupna tržišna vrijednost čestice procjenjuje se na iznos:			
3,49 €/m2	x	2.769,00 m2	= 9.663,81 €
<b>SVEUKUPNO (€):</b>			
<b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO (€):</b>			
prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn, procjenjana vrijednost jest 73.084,65 kn			




13.1.4.

# INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

## HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

<div>  <div> <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b>  <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small> </div> </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

## FOTODOKUMENTACIJA

