

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.SU.-260/2016-2
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U CRIKVENICI

Vještačenje : 04-05/2017
Veza : Posl.br. 63 Ovr-1473/2015

Ovrhovoditelj : **POSLOVNA ULAGANJA d.o.o.** Zagreb, Savska cesta 182,
OIB: 14050704238, zastupan po punomoćniku Hrvoju Nikoli
Cvetkoviću, odvjetniku iz Zagreba

Ovršenik : **DUŠKO BILIĆ-MARKULJA** iz Rijeke, Emilija Randića 4,
OIB: 88039254997

Radi : prisilno ostvarenje novčane tražbine

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

X 4

SADRŽAJ

1.	Opće informacije	str.	2
2.	Lokacija	str.	5
3.	Građevina i okućnica	str.	10
4.	Određivanje tržišne vrijednosti	str.	23
5.	Zaključak	str.	68

Rijeka,04.05.2017.

Izradila:

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu ovrhe

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Poslovni broj 63 Ovr-1473/2015 vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi prometnu vrijednost nekretnina u vlasništvu ovršenika označenih kao:

**k.o. SV.JAKOV, z.k.ul. 1619, k.č. 3534/4
Kuća i dvor površine 161 čhv – 579,12 m²**

1. Suvlasnički dio: 53/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. pomoćni prostor br. 1 u podrumu koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine 20 m²

2. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. prostor br. 2 u podrumu koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine 27,05 m²

3. Suvlasnički dio: 159/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. pomoćni prostor br. 3 u podrumu koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine 60,72 m²

4. Suvlasnički dio: 115/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a sveukupne površine 43,81 m²

5. Suvlasnički dio: 169/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. stan br. 1 u prizemlju koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe ukupne površine 59,33 m² sa pripadkom terasa površine 5,02 m² i stepenice površine 0,23 m², sveukupna površina stana br. 1 s pripadcima iznosi 64,58 m²

6. Suvlasnički dio: 132/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. stan br. 2 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagavaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i lođe sveukupne površine 50,44 m²

7. Suvlasnički dio: 81/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. stan br. 3 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m²

8. Suvlasnički dio: 72/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. stan br. 4 na I katu koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona sveukupne površine 27,59 m²

9. Suvlasnički dio: 88/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. stan br. 5 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m² sa pripadkom spremište na mansardi površine 2,94 m², sveukupna površina stana br. 5 iznosi 33,60 m²

10. Suvlasnički dio: 60/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. stan br. 6 na mansardi koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagavaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase sveukupne površine 22,72 m²

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	04.05.2017.
Datum očevida, kakvoće:	04.11.2016.
Opseg obilaska:	obavljen pregled objekta, fotografiranje i izmjera
Korišteno na obilasku:	izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, elaborat etažnog vlasništva

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Za potrebe izrade nalaza i mišljenja vještak je u Općinskom sudu u Rijeci, Zemljoknjižni odjel Crikvenica zatražio i pribavio presliku elaborata etažnog vlasništva.

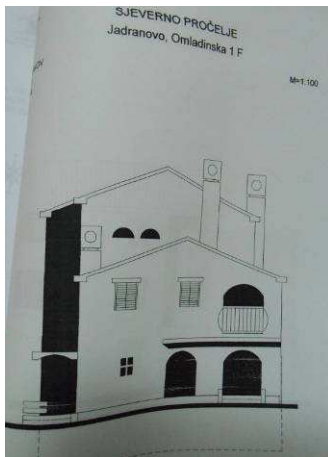
U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine. Nekretnina je stambene namjene sa poslovnim prostorom u prizemlju.

Nekretnina se smatra nelegalnom budući ovršenik nije dostavio nikakvu projektnu dokumentaciju osim Elaborata etažnog vlasništva koji ne odgovara izvedenom stanju.

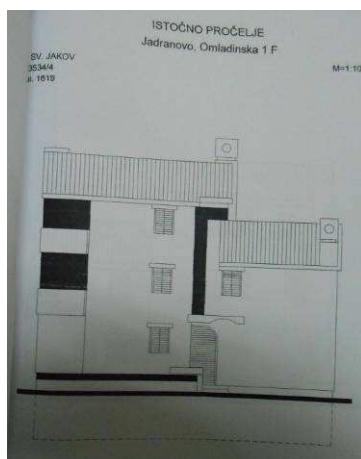
Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Crikvenica izdao je Potvrdu, Klasa: 361-03/10-07/1, Urbroj:

2170/1-03-11-4, u Crikvenici, 26.01.2011., kojom se potvrđuje da je Elaborat etažnog vlasništva u skladu sa građevinskom dozvolom Klasa: I-361-03/90-04/47, Ur.broj: 07-2107-90-1, od 04.rujna 1990. godine i izmjenom građevne dozvole Klasa: UP/I-361-03/99-04/50, Ur.broj: 2170-04-01-00-03/CT/, od 18.siječnja 2000. godine.

Uvidom u Elaborat etažnog vlasništva, izrađenog od „GEODOM“ d.o.o. Rijeka, el.br. 26/09, prosinac 2009. godine, vidljivo je da stanje prikazano u elaboratu ne odgovara izvedenom stanju. Zgrada u potpunosti odstupa od etažnog elaborata.



Sjeverno pročelje



Istočno pročelje



Zapadno pročelje

Usporedbom nacрта pročelja i fotografija na očevidu vidljivo je da objekt nije izgrađen prema etažnom elaboratu .

Građevina je upisana u zemljišne knjige, posjedovni list i ucrtana u kopiju katastarskog plana. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

Vještaku nije bio omogućen pregled cijele nekretnine, procjena prometne vrijednosti utvrditi će se prema prema prosječnim cijenama prodanih stanova i zakupa poslovnih prostora na bližim lokacijama koji će biti umanjeni za troškove legalizacije.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je samostojeća zgrada sa 6 stanova, 3 pomoćna prostora i 1 poslovni prostor u Jadranovu, Omladinska 1F. Mikro okolica su objekti pretežno stambene namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć asfaltiranom lokalnom cestom. Lokacija nekretnine je dobra. Nekretnina se nalazi na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.

k.č. 3534/4, k.o. Sv. Jakov (zemljišne knjige) odgovara u katastru k.č. 3534/4, k.o. Jadranovo



2.1.1. Makrolokacija

Jadranovo je turističko mjesto udaljeno devet kilometara od grada Crikvenice, kojemu uz Dramalj i Selce administrativno pripada. Dan mjesta slavi se 25. srpnja na blagdan svog nebeskog zaštitnika, svetog Jakova apostola. Jadranovo je smješteno na sjevernom dijelu Jadranskoga mora, svega 8 km od središta Crikvenice i 26 km od Rijeke. Pripada drugoj vodećoj turističkoj regiji Hrvatske (nakon Istre), Kvarneru, koja bilježi stoljetnu turističku tradiciju. Smješteno na sunčanoj sjevernojadranskoj obali, Jadranovo je prepoznatljivo po svojim brojnim plažama, uvalama te čistom moru, a svojevrsni prirodni fenomen je i ljekovito blato u uvali Lokvišće. Jadranovo danas ima 1148 stanovnika i administrativno pripada Gradu Crikvenici. Turizam i trgovina su osnovne djelatnosti.

2.1.2. Lokalni položaj

Predmet procjene je zgrada koju čini 6 stanova, poslovni prostor i 3 pomoćna prostora na adresi Omladinska 1F, Jadranovo.

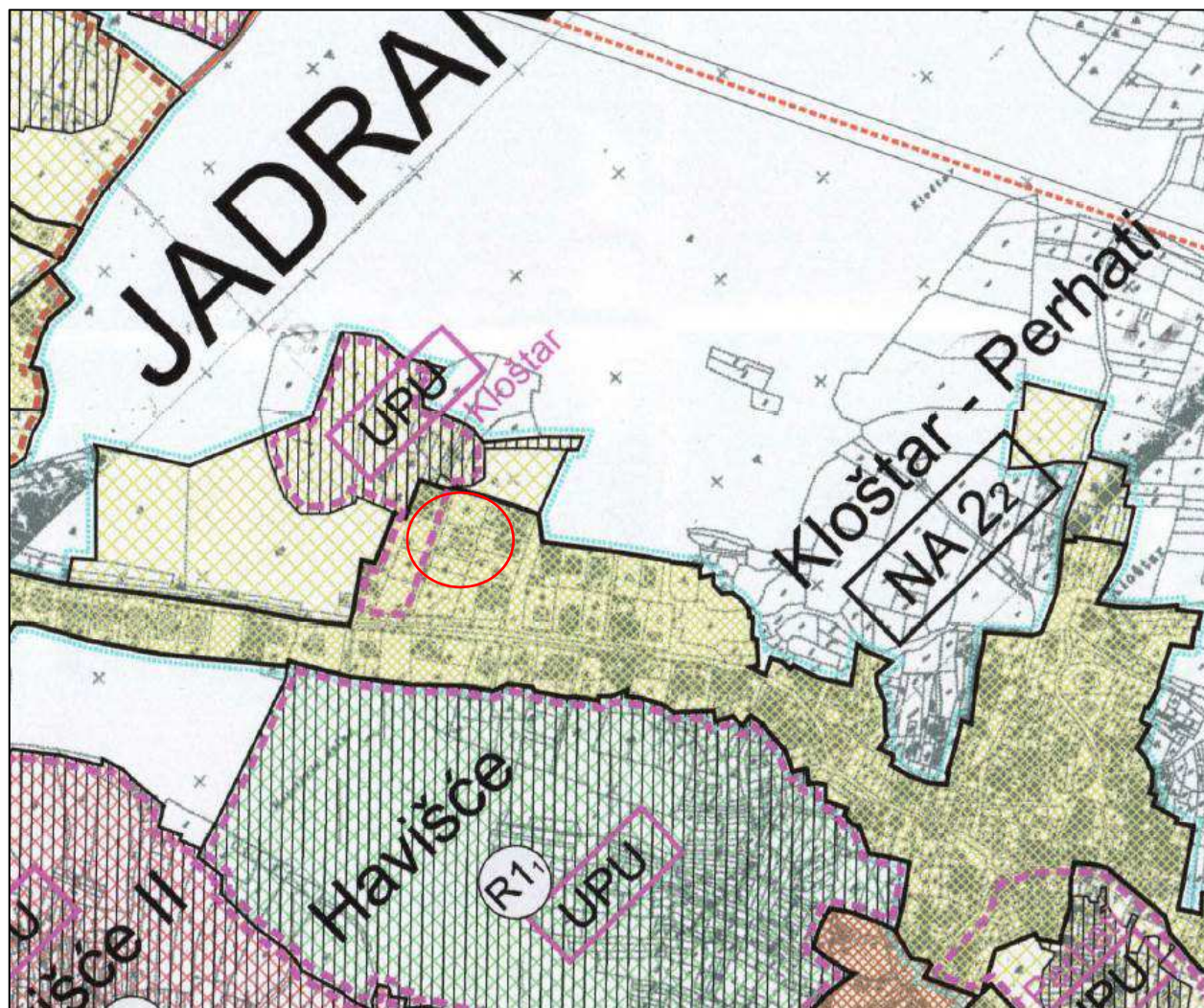
Građevina je smještena u uređenom dijelu Jadranova, blizina centra naselja. U blizini se nalaze nekretnine stambene namjene.

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice (SN PGŽ 2007-25, 2008-18, 2011-49, 2012-02, 2014-17, 2014-39, 2016-21, 2016-23).




4.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA - Jadranovo

MJ 1:5000

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
Razvoj i uređenje prostora / površina naselja

izgrađeno	neizgrađeno
uređeno	neuređeno

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Županija	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad	GRAD CRIKVENICA	
Naziv prostornog plana:	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA CRIKVENICE	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA Jadranovo	
Broj kartografskog prikaza:	4.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): *Službene novine Primorsko-goranske županije* broj 39/14 *Službene novine Grada Crikvenice* broj 8/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): *Službene novine Grada Crikvenice* broj 21/16	

2.2.1.1. Građevine stambene namjene

Članak 25.

Građevina stambene namjene je građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju. Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina stambene namjene.

Osim stambene namjene, u sklopu građevina stambene namjene omogućuje se i poslovna namjena, uključujući i prisustvo tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije, uz uvjet da ne zagađuju zrak, ne uzrokuju povećanu buku ili prostori s izvorom buke jačine veće od 55 dB po danu i 45 dB po noći (u skladu sa posebnim propisima) kao i djelatnosti koje ne privlače povećan promet teretnih vozila.

Članak 26.

Građevine stambene namjene dijele se na:

- obiteljske kuće (slobodnostojeće, dvojne ili u nizu),
- višestambene građevine:
 - sa 3 - 4 stana (slobodnostojeće ili dvojne),
 - sa 5 - 8 stanova (slobodnostojeće),
- stambeno - poslovne građevine (slobodnostojeće ili dvojne).

□ Višestambene građevine

Članak 32.

Neposrednom provedbom Plana unutar građevinskog područja svih naselja i izdvojenih dijelova naselja mogu se graditi višestambene građevine (slobodnostojeće ili dvojne), koje sadrže 3 - 4 stambene ili poslovne jedinice.

Višestambena građevina - slobodnostojeća

Članak 33.

Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 500m².

Najveća dopuštena površina građevne čestice iznosi 2000 m².

Najmanja dopuštena tlocrtna površina građevine iznosi 100 m².

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 1,5.

Iznimno, za gradnju i interpolaciju u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Selce NA4, sa izgradnjom na regulacijskom pravcu, odnosno kod postojeće izgradnje udaljene do najviše 1,0m od regulacijskog pravca, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) može biti i 1,0, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) 5,0, s tim da u građevini moraju biti definirani svi pomoćni prostori, kao i garaža (prema lokalnim uvjetima).

Najveća dopuštena visina iznosi 10,0 m, dok ukupna visina iznosi 13,0 m.

Slobodnostojeće višestambene građevine moraju biti udaljene najmanje pola visine (h/2) od susjedne više građevine i ne manje od 4,0 m od granice građevne čestice, ukoliko građevina ima otvore, prohodne terase i otvorena stubišta. Ukoliko na bočnim i stražnjim fasadama građevine nisu predviđeni otvori niti otvorena stubišta, udaljenost građevine od granice građevne čestice može iznositi i 3,0 m.

Pomoćna građevina može se graditi na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene najviše kao jednoetažna. Kada je konfiguracija terena takva da je prva etaža s kotom stropa u nivou pristupne ceste, dopušta se i mogućnost gradnje druge nadzemne etaže.

Pomoćna građevina gradi se uz uvjet da:

- visina od najniže kote konačno zaravnatog terena nije viša od visine građevine osnovne namjene i ne prelazi visinu od 4,0 m do završnog ruba vijenca građevine. Kada se gradi na kat, najveća dopuštena visina iznosi 7,0 m do završnog ruba vijenca,

- tlocrtna zauzetost pomoćne građevine nije veća od 30% ukupne bruto površine građevine osnovne namjene.

Najmanja udaljenost pomoćne građevine od susjednih građevnih čestica mora biti:

- ako se gradi kao slobodnostojeća građevina može se graditi i do granice građevne čestice,
- ako se gradi kao građevina na granici građevne čestice, mora od susjedne građevine biti odijeljena vatrobranim zidom, uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj građevnoj čestici,
- ako se gradi u nizu (odnosi se isključivo na garaže) mora biti s dvije strane prislonjena na susjedne građevine i odijeljena vatrobranim zidom, uz uvjet da se odvodnja može riješiti na toj građevnoj čestici.

Najmanja dopuštena udaljenost pomoćne građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

Na regulacijskom pravcu mogu se graditi samo garaže, kada je takav zahtjev uvjetovan konfiguracijom terena, odnosno kada takav zahtjev predstavlja jedini način pristupa na cestu i uvjetuje ga položaj ostalih građevina.

Ako pomoćna građevina ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, mora biti udaljena od te čestice najmanje 4,0 m.

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost: uz lokalnu cestu

Prometnica: uređena asfaltirana prometnica SZ od nekretnine

Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija

Parkiranje: dvorište

Pristup na javnu površinu, k.č. 8280, k.o. Jadranovo upisano kao POLJSKI PUT u vlasništvu JAVNO DOBRO (Broj ZK uložka: 307) je preko k.č. 3534/6 upisano kao PUT i k.č. 3516 upisano kao ORANICA I TRSJE MALI DOL U MATETIĆ DOLCU u vlasništvu više osoba (Broj ZK uložka: 50, 52) – kuća nema pristup na javnu površinu prema zemljišnom knjižnom stanju.



mansardi dvije stambene jedinice. Komunikacija između etaža je unutarnjim i vanjskim stubištem dok je pristup mansardi samo unutarnjim stubištem. Uz građevinu se nalazi pomoćna zgrada – garaža – nije upisana u zemljišne knjige .

Fasada je demit.

Energetski certifikat nije predložen.

FOTODOKUMENTACIJA











3.2.2. Površina prostora

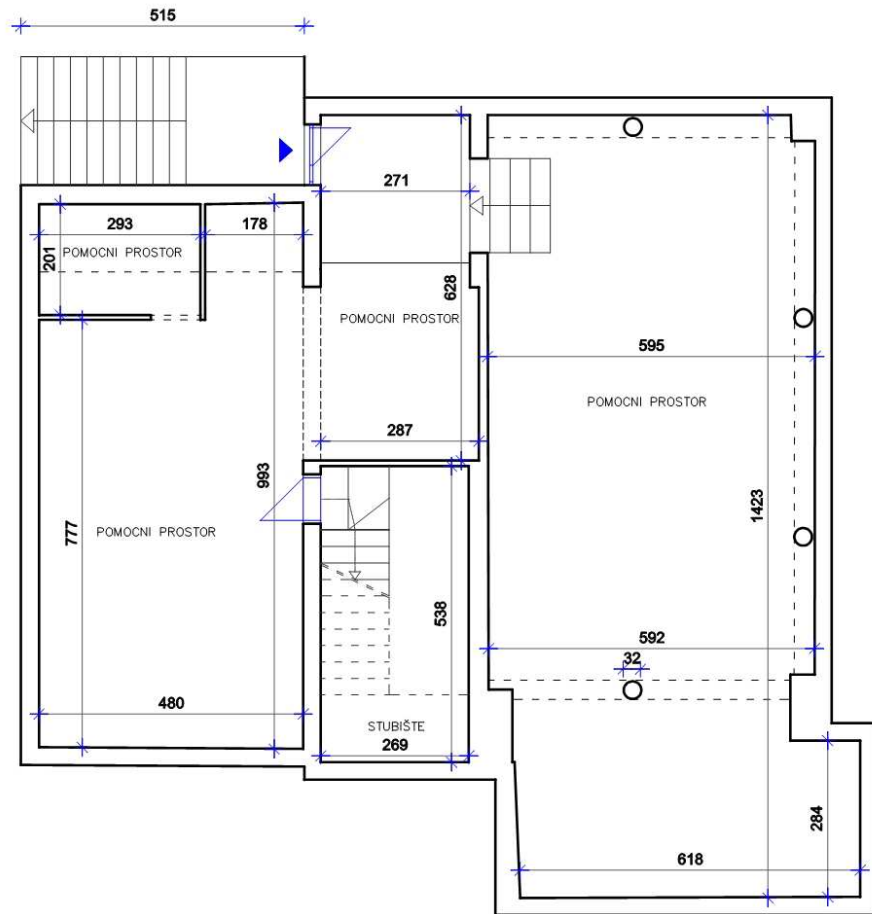
ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA				
PODRUM				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
POMOĆNI PROSTOR br.1				
1	Hoby sala	20,00	1,00	20,00
UKUPNO				20,00
POMOĆNI PROSTOR br.2				
1	Kotlovnica	11,50	1,00	11,50
2	Vešeraj	15,55	1,00	15,55
UKUPNO				27,05
POMOĆNI PROSTOR br.3				
1	Vinoteka	24,32	1,00	24,32
2	Konoba	36,40	1,00	36,40
UKUPNO				60,72
Ukupno podrum:				107,77
PRIZEMLJE				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
POSLOVNI PROSTOR				
1	Priprema	13,65	1,00	13,65
2	Prodaja	20,00	1,00	20,00
3	Rashladna komora 1	2,63	1,00	2,63
4	Rashladna komora 2	3,23	1,00	3,23
5	Wc	4,30	1,00	4,30
UKUPNO				43,81
STAN br.1				
1	Hodnik	2,40	1,00	2,40
2	Hodnik	6,84	1,00	6,84
3	Kuhinja	3,23	1,00	3,23
4	Blagovaona i dn. boravak	24,24	1,00	24,24
5	Soba	7,60	1,00	7,60
6	Soba	9,88	1,00	9,88
7	Kupaona i wc	3,52	1,00	3,52
8	Izba	1,62	1,00	1,62
9	Terasa	20,08	0,25	5,02
10	Stepenice	0,92	0,25	0,23
UKUPNO				64,58
Ukupno prizemlje:				108,39
1.KAT				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
STAN br.2				
1	Hodnik	4,55	1,00	4,55
2	Kuhinja	5,75	1,00	5,75
3	Blagovaona i dn. boravak	17,30	1,00	17,30
4	Soba	7,77	1,00	7,77
5	Soba	9,82	1,00	9,82
6	Kupaona i wc	3,00	1,00	3,00
7	Lođa	3,00	0,75	2,25
UKUPNO				50,44

STAN br.3				
1	Hodnik	1,32	1,00	1,32
2	Kuhinja, blag. i dn. boravak	9,88	1,00	9,88
3	Soba	10,00	1,00	10,00
4	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
5	Lođa	4,50	0,75	3,38
6	Lođa	4,27	0,75	3,20
	UKUPNO			30,66
STAN br.4				
1	Hodnik	1,32	1,00	1,32
2	Kuhinja, blag. i dn. boravak	9,88	1,00	9,88
3	Soba	8,91	1,00	8,91
4	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
5	Balkon	9,20	0,50	4,60
	UKUPNO			27,59
Ukupno 1.kat:				81,10
MANSARDA				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
STAN br.5				
1	Hodnik	1,32	1,00	1,32
2	Kuhinja, blag. i dn. boravak	9,88	1,00	9,88
3	Soba	10,00	1,00	10,00
4	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
5	Lođa	4,50	0,75	3,38
6	Lođa	4,27	0,75	3,20
7	Spremište	2,94	1,00	2,94
	UKUPNO			33,60
STAN br.6				
1	Hodnik	1,32	1,00	1,32
2	Kuhinja, blag. i dn. boravak	6,36	1,00	6,36
3	Soba	8,91	1,00	8,91
4	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
5	Terasa	6,50	0,50	3,25
	UKUPNO			22,72
Ukupno mansarda:				56,32
UKUPNO				
Redni broj	Etaža	Korisna površina [m ²]		
1.	PODRUM	107,77		
2.	PRIZEMLJE	108,39		
3.	1.KAT	81,10		
4.	MANSARDA	56,32		
Ukupno:				353,58

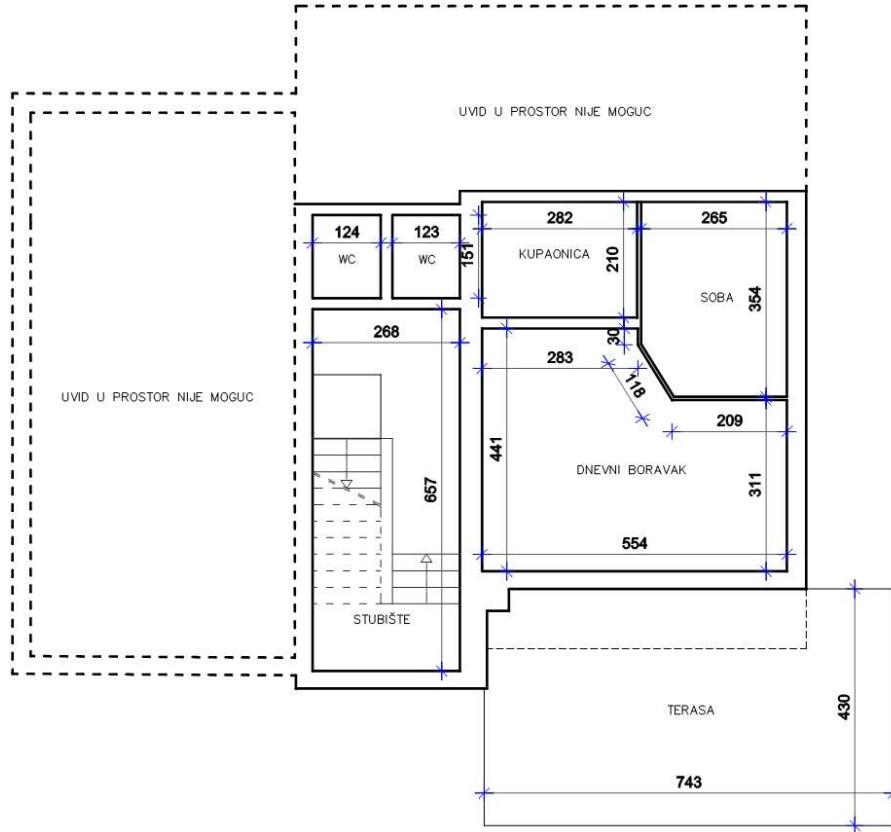
Kako nije bio moguć uvid u sve prostorije nije prikazana površina izmjera sa terena jer ne bi odgovarala stvarnom stanju .

Za potrebe procjene koristiti će se površine navedene u etažnom elaboratu, odnosno vlasničkom listu.

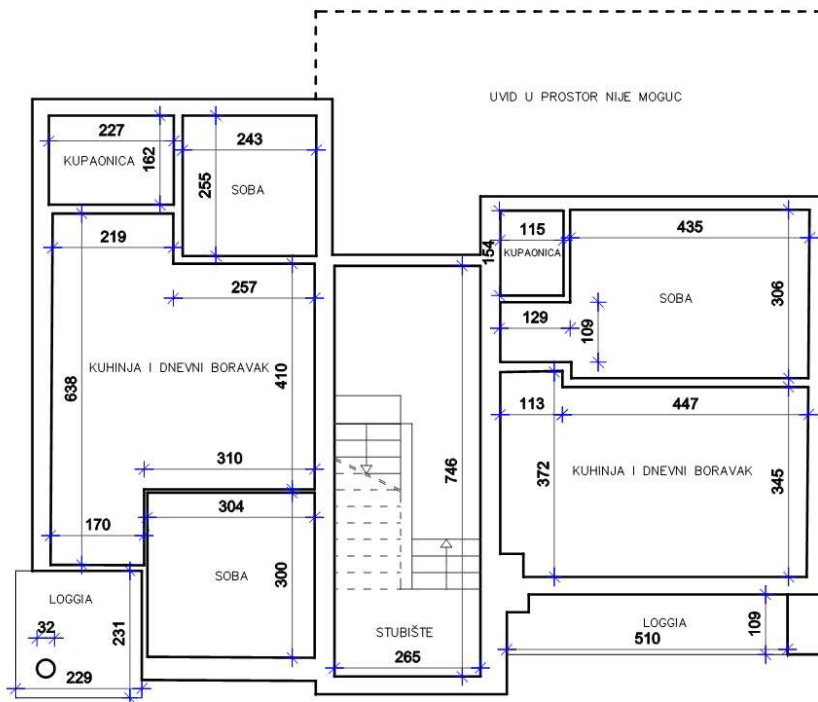
TLOCRT PODRUMA
M=1:100



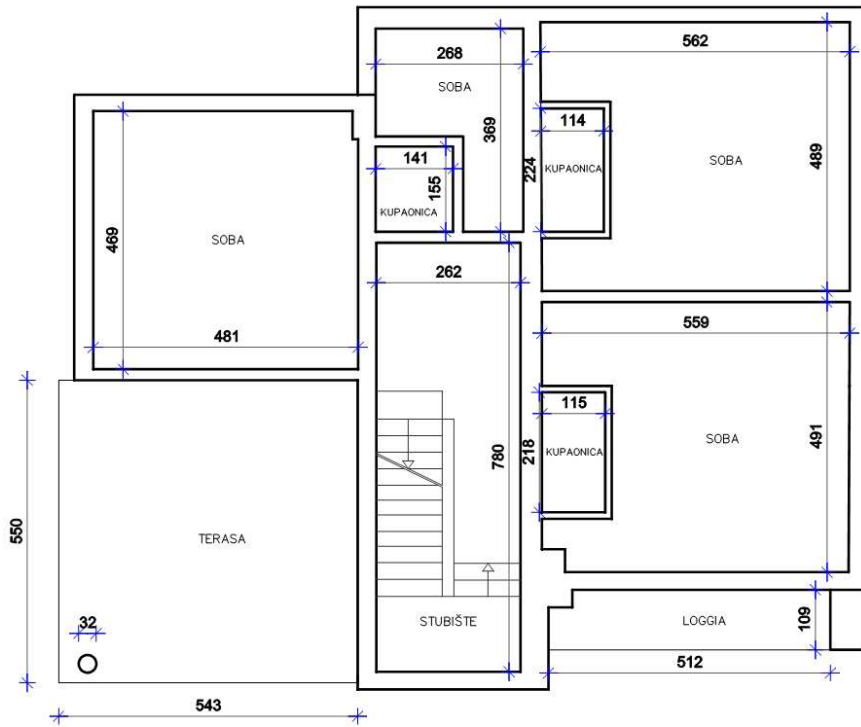
TLOCRT PRIZEMLJA
M=1:100



TLOCRT I KATA
M=1:100



TLOCRT MANSARDE
M=1:100



3.2.3. *Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja*

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: trakasti, betonski
- nosiva konstrukcija: beton, opeka
- stropna konstrukcija: ab ploča
- krovšte i pokrov: fert krovšte, pokrov crijep
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: nije izvedena
- grijanje, hlađenje: lokalno
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: nije izveden
- alarm: nije izveden

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: demit
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka, knauf
- obrada podova: beton, ker. pločice, laminat, cementna glazura
- obrada zidova: dijelomično ožbukani i oličeni, fina žbuka, keramičke pločice u mokrim čvorovima
- obrada stropova: dijelomično ožbukani i oličeni, fina žbuka, spuštjeni strop i lamperija na mansardi
- fasadni otvori: PVC, zaštita griljama
- unutarnji otvori: drvena , nisu ugrađeni u svim otvorima
- oprema sanitarnih prostorija: wc školjka, umivaonik, vodokotlić, ležeća kada, ostatak prostorija u koji se imao uvid nije opremljen sanitarijama
- vlažnost: nije uočena
- praktičnost prostora: prosječna

Stanje: Građevina trenutno nije u funkciji, uvidom u većinu prostorija vidljivo je da je potrebno dovršiti unutarnje uređenje prostorija (podovi, zidovi, sanitarije...) kako bi se isti prostori mogli koristiti.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije:	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema:	wc školjka, umivaonik, vodokotlić, ležeća kada, ostatak prostorija nije opremljen sanitarijama
Kanalizacija:	izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija:	prirodna
Opskrba toplom vodom:	-

Stanje: prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Zgrada je na dobroj lokaciji, okružena građevinama stambenih namjena. Od mora je udaljena cca 500 m. Procjenjuje se prosječan interes za predmetnu nekretninu radi lokacije. Nedostatak je što je potrebno objekt legalizirati, te izraditi etažni elaborat kojim bi se izvršio upis prostora prema izvedenom stanju.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

4.4. Utvrđivanje vrijednosti poslovnih i stambenih prostora građevine

4.4.1. Utvrđivanje vrijednosti tržišne cijene poslovnih prostora

4.4.1.1. Poredbene nekretnine - opis

USPOREDBA 1



Poslovni prostor u prizemlju površine 64 m² i poslovni prostor površine 87 m². Ukupna površina prostora iznosi 151 m².

Poslovni prostor će se koristiti za obavljanje slijedeće djelatnosti: touring služba, SPI služba, pranje i sitni popravci automobila

Iznos najma: 2.312,51 kn/mj – 2,01 EUR/m²

Trajanje zakupa: 01.05.2014. – 31.12.2018.

Datum sklapanja ugovora: 01.05.2014. (tečaj: 7,605141)

Adresa: Kralja Tomislava 113, Crikvenica

USPOREDBA 2



Poslovni prostor u prizemlju hotela Slaven površine 17,90 m² za potrebe prodaje robe kao i pripadajući sanitarni čvor površine 50,00 m² te skladišni prostor pored igrališta za mini golf površine 36,00 m² za potrebe skladištenja robe.

Poslovni prostor će se koristiti za obavljanje slijedeće djelatnosti: prodaja raznih artikala

Ukupna površina: 17,90 m² + 50 m² + 36 m² x 0,5 = 85,90 m²

Iznos najma: 55.100 kn/god - 4.591,67 kn/mj – 7,04 EUR/m²

Trajanje zakupa: 01.06.2014.-31.12.2018.

Datum sklapanja ugovora: 01.06.2014. (tečaj: 7,588935)

Adresa: Šetalište Ivana Jeličića 37, Selce

USPOREDBA 3



GRAD CRIKVENICA

GRADONAČELNIK

KLASA: 372-01/15-01/287

URBROJr 2107/01—04/08—15—2

Crikvenica, 12. listopada 2015.

ZAKLJUČAK

1. Gradonačelnik Grada Crikvenice će, temeljem članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" RH br. 125/11. i 64/15.) dati pisanu ponudu sadašnjem zakupniku — turističkoj agenciji CRIKVENICA TOURIST d.o.o.

Crikvenica, Trg S. Radića 1 c, za sklapanje novog Ugovora o zakupu za poslovni prostor u prizemlju zgrade hotela "international" u Crikvenici, Trg S. Radića 10, površine 40 m² na određeno vrijeme od 1 godine i to od 01. Siječnja 2016. do 31. prosinca 2016. godine uz zakupninu od 7 eura/m² mjesečno odnosno ukupno 280,00 eura u kunskoj protuvrijednosti mjesečno + PDV

USPOREDBA 4



Poslovni prostor u prizemlju površine 62,25 m² i terasa površine 28 m²

Iznos najma: 2.250,00 kn/mj – 4,27 EUR/m²

Trajanje zakupa: 01.05.2014. – 31.12.2018.

Datum sklapanja ugovora: 01.05.2014. (tečaj: 7,605141)

Adresa: Kralja Tomislava 113, Crikvenica


Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

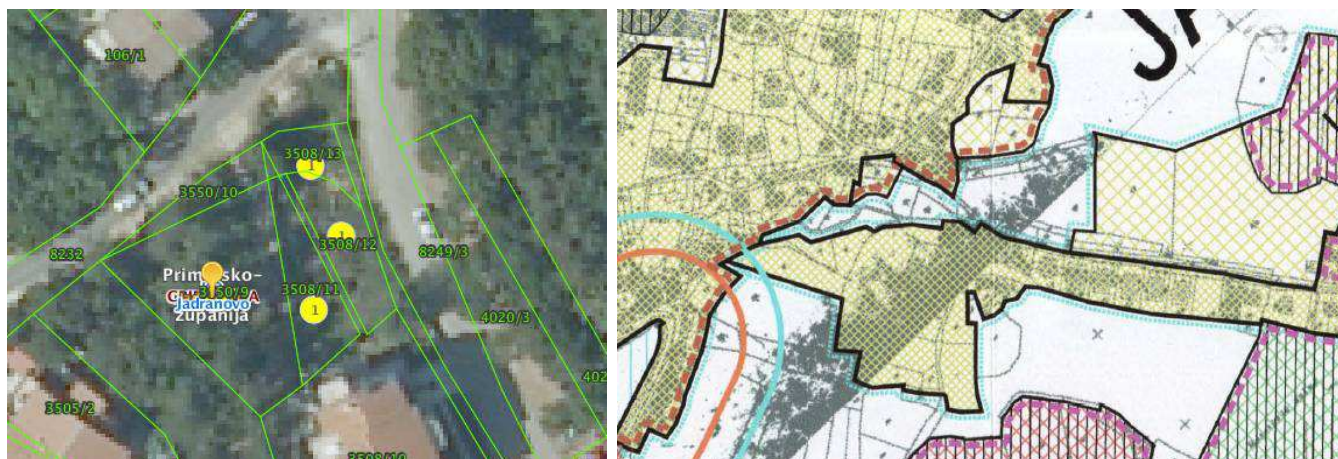
ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		PRILOG 13.	
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		javne garaže	6,0 – 7,0%
Stambena namjena:		skladišne hale	6,0 – 7,0%
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	benzinske crpke	6,5 – 8,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
Poslovna namjena:		proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	Posebna namjena:	
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	hoteli	6,0 – 7,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	gastronomija	6,0 – 7,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%	rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:		klinike	6,5 – 7,5%
stanovi	4,0%	sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
uređi	5,0%		
lokali	5,5%		
robne kuće	5,5%		
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka		kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
prema položaju nekretnine:		naročito dobra	do -0,5%
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	prosječna	0,0%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	naročito loša	do +1,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	gospodarska situacija:	
		naročito dobra	do -0,5%
		prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		razvojni potencijal nekretnine:	
		ne postoji	0,0%
		uočljiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA					4Q2016 - objavljeno 10.04.2017.g.		
HOUSE PRICE INDICES							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS							
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08

4.4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

4.4.1.2.1. Vrijednost zemljišta

USPOREDBA 1



Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	620227
Datum pregleda	4.5.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3375370
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	604,80
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	476.066,18
Datum ugovora	22.02.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Tečaj: 7,617059 kn

Cijena: 476.066,18 kn – 62.500,00 EUR – 103,34 EUR/m²

Površina u zemljišnim knjigama:

k.č. 3508/11 – 32 čhv – 115,09 m²

k.č. 3508/12 – 27 čhv – 97,11 m²

k.č. 3508/13 – 13 čhv – 46,76 m²

k.č. 3550/9 – 96 čhv – 345,27 m²

Ukupno: 168 čhv – 604,23 m²

USPOREDBA 2



Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	511649
Datum pregleda	4.5.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3315950
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	127,68
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	37.924,94
Datum ugovora	03.11.2015
Status podatka	Provedena evaluacija

Tečaj: 7,584988 kn

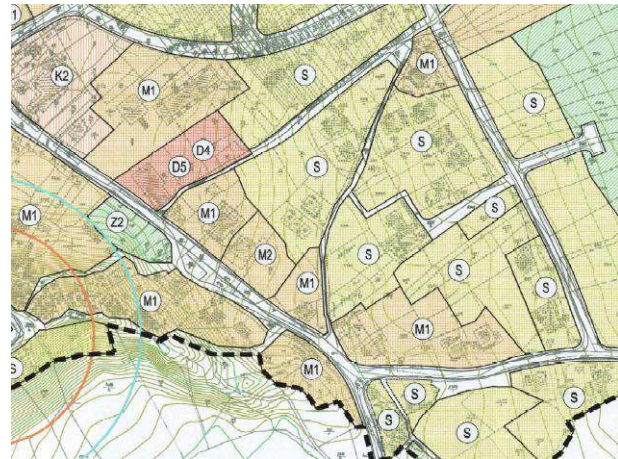
Cijena: 37.924,94 kn – 5.000,00 EUR – 39,16 EUR/m²

Površina u zemljišnim knjigama:

k.č. 5095 – 71 čhv – 255,36 m²

Prodaja ½ dijela 127,68 m²

USPOREDBA 3




Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	651707
Datum pregleda	4.5.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3501306
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.023,24
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	580.474,75
Datum ugovora	12.10.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

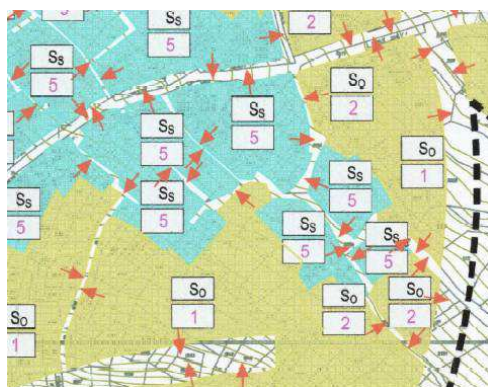
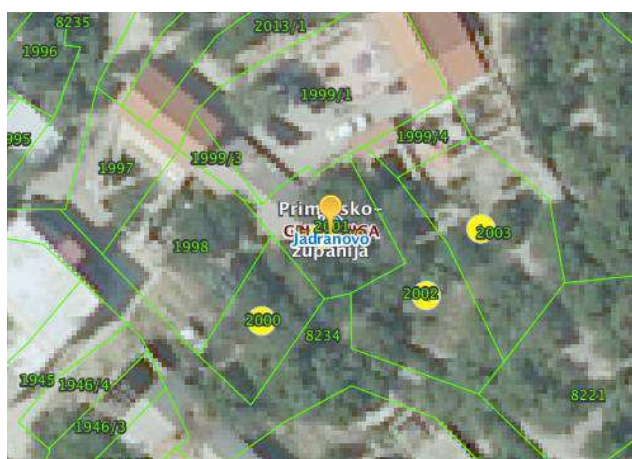
Tečaj eura: 7,500494 kn

Cijena: 580.474,75 kn – 77.391,54 EUR – 75,63 EUR/m²

Zemljišne knjige: 284,5 čhv – 1023,24 m²

 P_G.č.min. 500m² P_G.č.max. 2000m² kig 0.3 kis 1.2
P_G.č.min. 400m² P_G.č.max. 2000m² kig 0.4 kis 1.6
V_{max}= Po/S + P + 2 + Pk

USPOREDBA 4



Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	425366	
Datum pregleda	4.5.2017.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3111517	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	351,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	76.699,73	
Datum ugovora	16.12.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	



K.č. 2000 i 2001 - S_s, k.č. 2002 i 2003 - S_o

Tečaj: 7,669973 kn

Cijena: 76.699,73 kn – 10.000,00 EUR – 28,49 EUR/m²

Površina u zemljišnim knjigama:

k.č. 2000 – 40 čhv – 143,86 m²

k.č. 2001 – 43 čhv – 154,65 m²

k.č. 2002 – 62 čhv – 222,99 m²

k.č. 2003 – 50 čhv – 179,83 m²

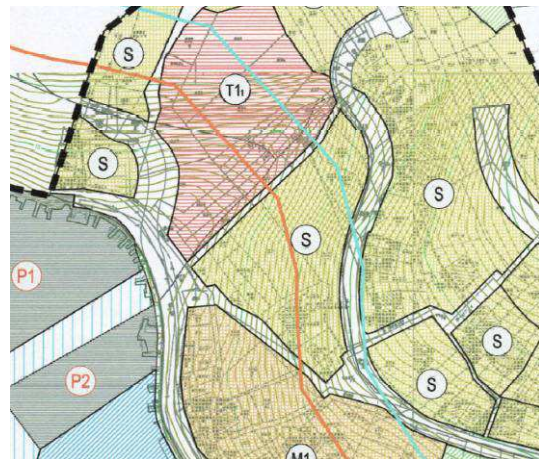
40. Suvlasnički dio: 3295/8960

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 10. prosinca 2014. godine i Anexa ugovora o kupoprodaji nekretnine od 10. prosinca 2014. godine

155 čhv – 557,47 (udio 3295/8960 – 205,01 m²)

Ukupno: 195 čhv – 701,34 m² (udio: 143,86 + 205,01 = 348,87 m²)

USPOREDBA 5



Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		608244
Datum pregleda		4.5.2017.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3451688
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		767,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		525.000,00
Datum ugovora		04.10.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

4	P.G.č.min. 500m2 P.G.č.max. 2000m2 kig 0.3 kis 1.2
	P.G.č.min. 400m2 P.G.č.max. 2000m2 kig 0.4 kis 1.6
$V_{max} = P_o/S + P + 2 + P_k$	

Tečaj eura: 7,508930 kn

Cijena: 525.000,00 kn – 69.916,75 EUR – 91,16 EUR/m²

Zemljišne knjige: 213 čhv – 767 m²

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Jadranovo
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1619
zk.č.br.	3534/4
k.o.	Sv. Jakov
Posjedovni list broj	1211
k.č.br.	3534/4
k.o.	Jadranovo
Površina zemljišta	579,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	€ 48.500,00
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Ss
Datum vrednovanja	04.05.2017.
Datum kakvoće	04.11.2016.
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	1,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23
Procjenitelj	Jasminka Lilić

Građevinsko zemljište Jadranovo											
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.					
	ADRESA	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO					
	Z.K.Č.	3508/11, 3508/12, 3508/13, 3550/9	5095	89/1, 89/3	2000, 2001, 2002, 2003	821/1					
	ZK. O.	SV. JAKOV	SV. JAKOV	SV. JAKOV	SV. JAKOV	SV. JAKOV					
	K.Č.	3508/11, 3508/12, 3508/13, 3550/9	5095	89/1, 89/3	2000, 2001, 2002, 2003	821/1					
	K.O.	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO					
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE					
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	604,80 m2	127,68 m2	1023,24 m2	351,00 m2	767,00 m2					
	JEDINIČNA CIJENA	103,34 €	39,16 €	75,63 €	28,49 €	91,16 €					
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.02.2016.	03.11.2015.	12.10.2016.	16.12.2014.	04.10.2016.					
	PROSTORNI PLAN	PPUG Crikvenice	PPUG Crikvenice	PPUG Crikvenice	PPUG Crikvenice	PPUG Crikvenice					
	UPU / DPU	/	/	UPU JADRANOVO CENTAR	UPU JADRANOVO CENTAR	UPU JADRANOVO CENTAR					
	NAMJENA	Građevinsko	Građevinsko	Građevinsko	Građevinsko	Građevinsko					
	URBANA PRAVILA	/	/	4	5	4					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20					
	NAPOMENA	/	/	/	/	/					
	Odabrana vrijednost	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20					
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	2.	2.	2.	2.						
CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO						
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	93,03	91,88	92,68	93,98	92,68					
	Korektivni faktor (PNUN)	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00					
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10					
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13					
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%					
ODABRANI ODNOS	100,00%	70,00%	100,00%	100,00%	100,00%						
Korektivni faktor (PNUN)	1,00	1,43	1,00	1,00	1,00						
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	115,86 €/m2	63,51 €/m2	85,11 €/m2	31,62 €/m2	102,59 €/m2						
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	79,74 €/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	36,12 €/m2	-16,23 €/m2	5,38 €/m2	48,12 €/m2	22,85 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE	45,30%	-20,36%	6,74%	-60,35%	28,66%					
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA					
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		63,51 €/m2	85,11 €/m2		102,59 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		263,48	28,90		522,25					
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	814,62		STANDARDNA DEVIJACIJA			20,18	24,10%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		40,36	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	83,74 €/m2										

Građevinsko zemljište					
Jadranovo					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena			83,74 €/m2		
Ukupna površina zemljišta			579,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	579,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%	0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%	83,74 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			48.483,18 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
POLOŽAJNA OBILJEŽJA					
Lokacija:		Dobra: 0 do + 5 %	0,00%		
Okoliš - zelenilo:		Prosječni standard: 0 %	0,00%		
Emisije objekata iz okoliša:		Nema	0,00%		
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA			0,00 €		
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %	0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %	0,00%		
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			IZNOS		
Teret služnosti		Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			48.483,18 €		
ZAOKRUŽENO			48.500,00 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA			83,77 €/m2		

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA									
	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.				
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP				
	ADRESA	Kralja Tomislava 113, Crikvenica	Šetalište Ivana Jeličića 37, Selce	Trg Stjepana Radića 10, Crikvenica	Kralja Tomislava 113, Crikvenica				
	GODINA IZGRADNJE	1967. god.	-	-	1967. god.				
	ORIJENTACIJA	ULIČNA	ULIČNA	ULIČNA	ULIČNA				
	NAMJENA	Poslovni prostor - touring služba, SPI služba, pranje i sitni popravci automobila	Poslovni prostor - prodaja raznih artikala	Poslovni prostor	Poslovni prostor - ugostiteljski				
	ETAŽA	PRIZEMLJE	PRIZEMLJE	PRIZEMLJE	PRIZEMLJE				
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	151,00	85,90	40,00	62,25				
	PRIPOMENA (OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	28,00				
	TRAJANJE ZAKUPA	01.05.2014. - 31.12.2018.	01.06.2014. - 31.12.2018.	01.01.2016. - 31.12.2016.	01.05.2014. - 31.12.2018.				
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	304,07 €	605,05 €	280,00 €	295,85 €				
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	304,07 €	605,05 €	280,00 €	295,85 €				
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	2,01 €	7,04 €	7,00 €	4,27 €				
	DATUM UGOVORA	01.05.2014.	01.06.2014.	12.10.2015.	01.05.2014.				
	CJENOVNI BLOK	CRIKVENICA	SELCE	CRIKVENICA	CRIKVENICA				
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije		95,71	91,88	91,88				
	Korektivni faktor (PN/UN)		0,97	1,01	1,01				
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		6,82 €/m2	7,06 €/m2	4,31 €/m2				
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	6,06 €/m2							
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		0,76 €/m2	1,00 €/m2	-1,76 €/m2				
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		12,50%	16,46%	-28,96%				
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA				
STATISTIKA - ODOBRAVA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		6,82 €/m2	7,06 €/m2	4,31 €/m2				
	APSOLUTNO ODSUPANJE		0,76 €/m2	1,00 €/m2	-1,76 €/m2				
	RELATIVNO ODSUPANJE		12,50%	16,46%	-28,96%				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		0,57	1,00	3,08				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	4,65	STANDARDNA DEVIJACIJA		1,53	25,16%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	3,05	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	6,06 €/m2							
		Indeks na dan procjene - DZS	JADRAN	92,68					

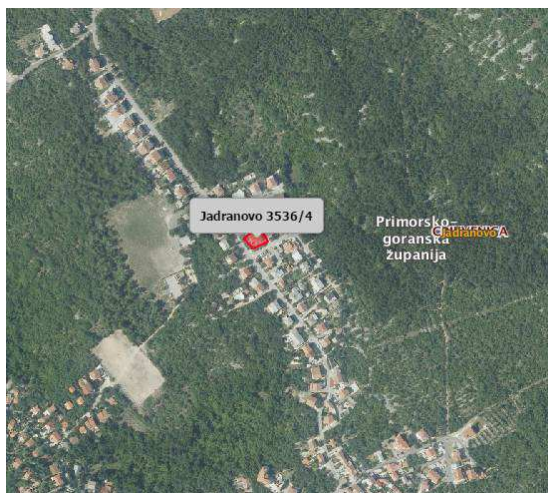
PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE	2017				
GODINA IZGRADNJE	2009				
Starost objekta (G):	8 god				
Održivi vijek korištenja OVK:	70 god				
Preostali vijek korištenja (4-3):	62 god				
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	4	1,5	1,5		
Odabrani faktor korištenja:	4				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	11,43%				
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	38,00%			(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):	27 god				
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	6,06 €/m2				
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovni prostori 4.5-6.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%				
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %		0,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	6,00%				
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	8,00%				
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	70 god			(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	27 god				
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	13,21			(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,207			(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	3.187,40 €				
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	254,99 €				
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	2.932,41 €				
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	38.737,10 €				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	48.500,00 €				
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)	10.057,35 €			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €				
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	48.794,45 €			(PV = PGxM+VZ/qⁿ)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			48.794,45 €		
TROŠKOVI DOVRŠENJA PROSTORA			13.000,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			35.794,45 €		
ZAOKRUŽENO			36.000,00 €		
JEDINIČNA CIJENA			821,73 €/m2		

4.4.2. Utvrđivanje vrijednosti tržišne cijene stambenih prostora

4.4.2.1. Poredbene nekretnine - opis

1. USPOREDBA



A)

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	681677
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3536675
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	34,85
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	260.000,00
Datum ugovora	28.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU



Korisna površina: 34,85 m²

Tečaj eura: 7,530333 kn

Cijena: 260.000,00 kn – 34.527,03 EUR – 990,73 EUR/m²

Zemljišne knjige:

24. Suvlasnički dio: 531/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24)

1. Dvosobni stan u potkrovlju oznake R u nacrtu označen smeđom bojom koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, sobe, tuša, wc-a, balkona korisne površine od 34,85 m².

B)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	605326
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3447379
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	26,19
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	230.207,39
Datum ugovora	09.08.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: 26,19 m²

Tečaj eura: 7,474266 kn

Cijena: 230.207,39 kn – 30.800,00 EUR – 1.176,02 EUR/m²

Zemljišne knjige:

7. Suvlasnički dio: 400/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. Stan "K" na II. katu - garsonjera označena bordo-crvena koja se sastoji od kuhinje, spavaće sobe, tuša i WC-a, loge površine 26,19 m².

C)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	425677
Datum pregleda	21.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2943733
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	24,85
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	221.255,76
Datum ugovora	20.12.2013
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: 24,85 m²

Tečaj eura: 7,629509 kn

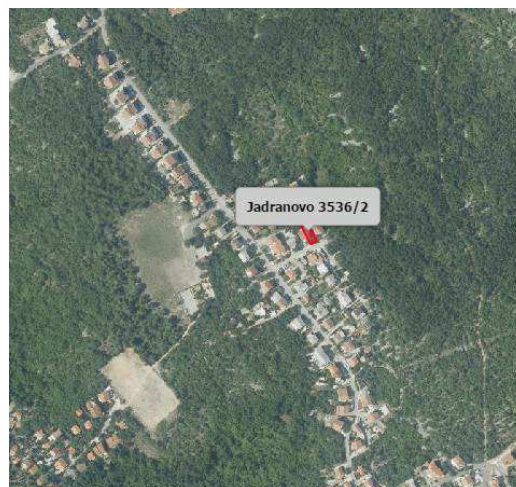
Cijena: 221.255,76 kn – 30.800,00 EUR – 1.176,02 EUR/m²

Zemljišne knjige:

16. Suvlasnički dio: 379/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)

1. Stan u potkrovlju označen slovom P u nacrtu označen žutom bojom koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, sobe, kupaoonice s WC-om korisne površine 24,85 m²

2. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		659174
Datum pregleda		20.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3379713
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		24,39
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		247.341,00
Datum ugovora		17.05.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

Korisna površina: $24,39 \text{ m}^2 + 3,06 \text{ m}^2 + 2,69 \text{ m}^2 = 30,14 \text{ m}^2$

Tečaj eura: 7,495182 kn

Cijena: 247.341,00 kn – 33.000,00 EUR – 1.094,89 EUR/m²

Zemljišne knjige:

5. Suvlasnički dio: 1601/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. Stan broj 3 u prizemlju koji se sastoji od kuhinje sa dnevnim boravkom, kupaone, wc-a površine 24,39 m² te natkrivene terase površine 3,06 m² i otvorene terase površine od 2,69 m².

3. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		696267
Datum pregleda		20.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3498045
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		45,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		399.219,21
Datum ugovora		09.12.2016
Status podatka		Preuzeto od PU



Datum ugovora	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	Površina u prometu (m ²)	Etaža (kat) - broj
9.12.2016.	399.219,21 kn	45,00 m ²	3

Stan na trećem katu.

Korisna površina: 45,00 m²

Tečaj eura: 7,532438 kn

Cijena: 399.219,21 kn – 53.000,00 EUR – 1.177,78 EUR/m²

Zemljišne knjige: -

4. USPOREDBA



A)

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	674951
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3483237
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	44,92
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	321.884,75
Datum ugovora	09.09.2016
Status podatka	Preuzeto od PU



Korisna površina: 44,92 m²

Tečaj eura: 7,485692 kn

Cijena: 321.884,75 kn – 43.000,00 EUR – 957,26 EUR/m²

Zemljišne knjige:

2. Suvlasnički dio: 45/760 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. Stambena jedinica br. 2 u prizemlju u nacrtu označeno oker bojom i br 2, koja se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaone, loggie ukupne površine od 44,92 m² koji u odnosu na cijelu nekretninu iznosi 45/760 dijela

B)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	542341
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3355837
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	44,58
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	391.482,57
Datum ugovora	30.03.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: 44,58 m²

Tečaj eura: 7,485692 kn

Cijena: 391.482,57 kn – 52.297,45 EUR – 1.173,11 EUR/m²

Zemljišne knjige:

8. Suvlasnički dio: 45/760 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. Stambena jedinica br. 8 na I katu u nacrtu označeno narančastom bojom i br 8, koja se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, sobe, sobe, kupaone, loggie i balkona ukupne površine od 44,58 m2 koji u odnosu na cijelu nekretninu iznosi 45/760 dijela

C)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	433126
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3167141
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	44,92
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	382.147,10
Datum ugovora	20.03.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: 44,92 m²

Tečaj eura: 7,642942 kn

Cijena: 382.147,10 kn – 50.000,00 EUR – 1.113,09 EUR/m²

Zemljišne knjige:

4. Suvlasnički dio: 45/760 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

1. Stambena jedinica br. 4 u prizemlju u nacrtu označeno sivom bojom i br 4, koja se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaone, loggie ukupne površine od 44,92 m2 koji u odnosu na cijelu nekretninu iznosi 45/760 dijela

5. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	683502
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3435217
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	34,10
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	373.296,25
Datum ugovora	10.08.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: $34,10 \text{ m}^2 + 0,70 \text{ m}^2 = 34,80 \text{ m}^2$

Tečaj eura: 7,465925 kn

Cijena: 373.296,25 kn – 50.000,00 EUR – 1.436,78 EUR/m²

Zemljišne knjige:

2. Suvlasnički dio: 3480/29555 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. Stan broj 2 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjskom nišom ispred koje je lođa, kupaone, sobe i hodnika u površini od 34,10 m². Stanu pripada i spremište pod stepenicama sa vanjskim ulazom površine od 0,70 m².

6. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		661989
Datum pregleda		20.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3422514
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		41,17
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		381.334,19
Datum ugovora		18.08.2016
Status podatka		Preuzeto od PU



Korisna površina: 41,17 m²

Tečaj eura: 7,477141 kn

Cijena: 381.334,19 kn – 51.000,00 EUR – 1.238,77 EUR/m²

Zemljišne knjige:

22. Suvlasnički dio: 4117/67855 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)

1. Jednosoban stan sa dnevnim boravkom br. 13 u potkrovlju koji se sastoji od sobe, izbe, kupaoalice, boravka, kuhinje i lođe površine 41,17 m²

7. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		425696
Datum pregleda		20.4.2017.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		2864775
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		53,92
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		450.000,00
Datum ugovora		10.09.2013
Status podatka		Preuzeto od PU



Korisna površina: 53,92 m²

Tečaj eura: 7,578241 kn

Cijena: 450.000,00 kn – 59.380,53 EUR – 1.101,27 EUR/m²

Zemljišne knjige:

6. Suvlasnički dio: 5392/30971 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. Stan S-3 na prvom katu koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice, kupaonice i spavaće sobe od 53,92 m² što čini 5392/30971

8. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	423994
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3020024
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	54,57
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	408.668,06
Datum ugovora	05.06.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: $54,57 \text{ m}^2 + 24 \text{ m}^2 * 0,10 = 56,97 \text{ m}^2$

Tečaj eura: 7,567927 kn

Cijena: 408.668,06 kn – 54.000,00 EUR – 989,55 EUR/m²

Zemljišne knjige:

7. Suvlasnički dio: 5457/31488 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. stambena jedinica broj 1 na I. katu koja se sastoji od hodnika, dvije sobe, kupaone, dnevnog boravka, blagovaone, kuhinje i loggie-balkona ukupne korisne površine 54,57 m² sa pripadkom dio okućnice površine 24 m²

9. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa	Vrijednost atributa		
ID ZKC	592306		
Datum pregleda	20.4.2017.		
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman		
ID PN (PU)	3432226		
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja		
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	62,65		
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	508.366,84		
Datum ugovora	23.08.2016		
Status podatka	Preuzeto od PU		
Datum ugovora	Vrijednost nekretnine iz ugovora	Površina u prometu	Etaža (kat) - broj
23.8.2016.	508.366,84 kn	62,65 m ²	0

Stan u prizemlju.

Korisna površina: 62,65 m²

Tečaj eura: 7,475983 kn

Cijena: 508.366,84 kn – 68.000,00 EUR – 1.085,40 EUR/m²

Zemljišne knjige: -

10. USPOREDBA



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	686032
Datum pregleda	20.4.2017.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3366397
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	46,18
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	421.977,19
Datum ugovora	29.03.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Korisna površina: 46,18 m²

Tečaj eura: 7,535307 kn

Cijena: 421.977,19 kn – 56.000,00 EUR – 1.212,65 EUR/m²

Zemljišne knjige:

8. Suvlasnički dio: 46/327 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. stambena jedinica broj 6 u prizemlju u nacrtu označeno plavom bojom i slovom "F" koja se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, dvije sobe i kupaone površine 46,18 m²

4.4.2.2 Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_o + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_o + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, IGH

Pomoćni prostor br.1

$$K_p = 0,28 \times 0,84 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 0,92 + 0,14 \times 0,50 = 0,8388$$

Pomoćni prostor br.2

$$K_p = 0,28 \times 0,84 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 0,92 + 0,14 \times 0,50 = 0,846$$

Pomoćni prostor br.3

$$K_p = 0,28 \times 0,84 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 0,92 + 0,14 \times 0,50 = 0,8532$$

Stan br.1

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0024$$

Stan br.2

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0120$$

Stan br.3

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0048$$

Stan br.4

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0400$$

Stan br.5

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 0,92 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 0,9824$$

Stan br.6

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0176$$

Godina		Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA 4Q2016 - objavljeno 10.04.2017.g. HOUSE PRICE INDICES Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.								
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS								
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98	
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23	
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36	
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34	
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64	
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85	
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30	
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15	
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13	
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89	
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82	
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87	
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15	
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60	
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08	

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - POMOĆNI PROSTOR br.1	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	Pod
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	0,84
Orijentacija prostora	Jednostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje prostora	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA								
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	5.		
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo		
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST		
	POVRŠINA STANA	34,85 m2	26,19 m2	24,85 m2	30,14 m2	34,80 m2		
	NAPOMENA	-	-	-	-	Pripadak: spremište pod stepenicama		
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	34.527,03 €	30.800,00 €	29.000,00 €	33.000,00 €	50.000,00 €		
	JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.176,02 €/m2	1.167,00 €/m2	1.094,89 €/m2	1436,78 €/m2		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2016.	09.08.2016.	20.12.2013.	17.05.2016.	10.08.2016.		
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-		
	KATNOST ZGRADE	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	Po + P + 1 + T	P + 1 + Pot		
	ETAŽA	Pot.	2.	Pot.	P	P		
	SOBNOST STANA	2s	1s	2s	1s	2s		
	CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO		
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	95,19	91,71	93,06		
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,00	0,92	0,92		
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,84	0,78	0,84	0,91	0,91		
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	832,22 €/m2	910,95 €/m2	954,43 €/m2	1.010,26 €/m2	1.306,49 €/m2		
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.002,87 €/m2						
STATISTIKA	APSOLUTNO ODSUPANJE	-170,65 €/m2	-91,92 €/m2	-48,43 €/m2	7,39 €/m2	303,62 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE	-17,02%	-9,17%	-4,83%	0,74%	30,28%		
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE		
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	832,22 €/m2	910,95 €/m2	954,43 €/m2	1.010,26 €/m2			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	29.122,38	8.449,24	2.345,92	54,58			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	39.972,13	STANDARDNA DEVIJACIJA	115,43	12,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	230,86	
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	926,96 €/m2						

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Pomoćni prostor 1		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		926,96 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		20,00 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		18.539,26 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Jednostrano: 0,92		0,92
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Ispod standarda: 0,92		0,92
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Pod utjecajem: 0,50		0,50
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,84
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje prostora	Smanjeno:	15,00%
UKUPNO ODBICI		-2.780,89
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POMOĆNOG PROSTORA		12.795,80 €
ZAOKRUŽENO		13.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA POMOĆNOG PROSTORA 1		650,00 €/m²
NAPOMENE:		
Odbici su obračunati radi dovršenja prostora		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - POMOĆNI PROSTOR br.2	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	Pod
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	0,84
Orijentacija prostora	Ugoaono-dvostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje prostora	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA										
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	5.				
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo				
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
	POVRŠINA STANA	34,85 m2	26,19 m2	24,85 m2	30,14 m2	34,80 m2				
	NAPOMENA	-	-	-	-	Pripadak: spremište pod stepenicama				
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	34.527,03 €	30.800,00 €	29.000,00 €	33.000,00 €	50.000,00 €				
	JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.176,02 €/m2	1.167,00 €/m2	1.094,89 €/m2	1436,78 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2016.	09.08.2016.	20.12.2013.	17.05.2016.	10.08.2016.				
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-				
	KATNOST ZGRADE	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	Po + P + 1 + T	P + 1 + Pot				
	ETAŽA	pot.	2.	Pot.	P	P				
	SOBNOST STANA	2s	1s	2s	1s	2s				
	CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	95,19	91,71	93,06				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,00	0,92	0,92				
Korektivni faktor (PN/UN)	0,84	0,78	0,84	0,91	0,91					
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	832,22 €/m2	910,95 €/m2	954,43 €/m2	1.010,26 €/m2	1.30649 €/m2					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.002,87 €/m2								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-170,65 €/m2	-91,92 €/m2	-48,43 €/m2	7,39 €/m2	303,62 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-17,02%	-9,17%	-4,83%	0,74%	30,28%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE				
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	832,22 €/m2	910,95 €/m2	954,43 €/m2	1.010,26 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	29.122,38	8.449,24	2.345,92	54,58					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	39.972,13	STANDARDNA DEVIJACIJA		115,43	12,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		230,86	
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	926,96 €/m2								

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Pomoćni prostor 2		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		926,96 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		27,05 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		25.074,36 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Dvostrano: 1,00		1,00
Koefficient geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Ispod standarda: 0,92		0,92
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Pod utjecajem: 0,50		0,50
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,85
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	15,00%
UKUPNO ODBICI		-3.761,15
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POMOĆNOG PROSTORA		17.567,09 €
ZAOKRUŽENO		17.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA POMOĆNOG PROSTORA		646,95 €/m²
NAPOMENE:		
Odbici su obračunati radi dovršenja prostora		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - POMOĆNI PROSTOR br.3	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	Pod
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	0,84
Orijentacija prostora	Dvostrano - poprečno
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje prostora	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA									
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)									
REDNI BROJ TRANSAKCIJE	3.	7.	8.	9.	10.				
ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo				
VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
POVRŠINA STANA	45,00 m2	53,92 m2	54,57 m2	62,65 m2	46,18 m2				
NAPOMENA	-	-	okućnica površine 24 m2	-	-				
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	53.000,00 €	59.380,53 €	54.000,00 €	68.000,00 €	56.000,00 €				
JEDINIČNA CIJENA	1.177,78 €/m2	1.101,27 €/m2	989,55 €/m2	1.085,40 €/m2	1212,65 €/m2				
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.12.2016.	10.09.2013.	05.06.2014.	23.08.2016.	29.03.2016.				
PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-				
KATNOST ZGRADE	P + 3	P + 2	P + 2	-	P + 2				
ETAŽA	3.	1.	1.	P	P				
SOBNOST STANA	-	2s	3s	-	3s				
CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
Indeks na dan transakcije	92,68	97,80	95,71	93,06	93,03				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,08	0,92	0,92				
Korektivni faktor (PN/UN)	0,84	0,78	0,78	0,91	0,91				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	989,33 €/m2	811,70 €/m2	745,29 €/m2	986,97 €/m2	1.103,3 €/m2				
STATISTIKA									
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	927,26 €/m2								
APSOLUTNO ODSUPANJE	62,07 €/m2	-115,56 €/m2	-181,98 €/m2	59,70 €/m2	175,77 €/m2				
RELATIVNO ODSUPANJE	6,69%	-12,46%	-19,63%	6,44%	18,96%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	989,33 €/m2	811,70 €/m2	745,29 €/m2	986,97 €/m2	1.103,3 €/m2				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	3.852,52	13.354,59	33.115,54	3.564,28	30.894,57				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	84.781,50	STANDARDNA DEVIJACIJA		145,59	15,70%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		291,17	
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	927,26 €/m2								

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Pomoćni prostor 3		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		927,26 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		60,72 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		56.303,51 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Ispod standarda: 0,92		0,92
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Pod utjecajem: 0,500		0,50
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,86
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	15,00%
UKUPNO ODBICI		-8.445,53
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POMOĆNOG PROSTORA		40.031,79 €
ZAOKRUŽENO		40.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA POMOĆNOG PROSTORA		658,76 €/m²
NAPOMENE:		
Odbici su obračunati radi dovršenja prostora		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - STAN br.1	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	Prizemlje
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	0,92
Orijentacija prostora	Dvostrano - poprečno
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPoredNIH NEKRETNINA									
ULAZNI PODACI - USPoredNE NEKRETNINE (UN)									
REDNI BROJ TRANSAKCIJE	3.	7.	8.	9.	10.				
ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo				
VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
POVRŠINA STANA	45,00 m2	53,92 m2	54,57 m2	62,65 m2	46,18 m2				
NAPOMENA	-	-	okućnica površine 24 m2	-	-				
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	53.000,00 €	59.380,53 €	54.000,00 €	68.000,00 €	56.00000 €				
JEDINIČNA CIJENA	1.177,78 €/m2	1.101,27 €/m2	989,55 €/m2	1.085,40 €/m2	1212,65 €/m2				
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.12.2016.	10.09.2013.	05.06.2014.	23.08.2016.	29.03.2016.				
PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-				
KATNOST ZGRADE	P + 3	P + 2	P + 2	-	P + 2				
ETAŽA	3.	1.	1.	P	P				
SOBNOST STANA	-	2s	3s	-	3s				
CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE									
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
Indeks na dan transakcije	92,68	97,80	95,71	93,06	93,03				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,08	0,92	0,92				
Korektivni faktor (PN/UN)	0,92	0,85	0,85	1,00	1,00				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.083,56 €/m2	889,01 €/m2	816,27 €/m2	1.080,96 €/m2	1.208,08 €/m2				
STATISTIKA									
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.015,58 €/m2								
APSOLUTNO ODSUPANJE	67,98 €/m2	-126,57 €/m2	-199,31 €/m2	65,39 €/m2	192,51 €/m2				
RELATIVNO ODSUPANJE	6,69%	-12,46%	-19,63%	6,44%	18,96%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
ODABRANA USPoredNA NEKRETNINA	1.083,56 €/m2	889,01 €/m2	816,27 €/m2	1.080,96 €/m2	1.208,08 €/m2				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	4.621,28	16.019,45	39.723,63	4.275,52	37.059,48				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	101.699,35	STANDARDNA DEVIJACIJA		159,45	15,70%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		318,90	
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.015,58 €/m2								

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Stan br. 1		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.015,58 €/m2
Površina predmetne nekretnine		64,58 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		65.585,87 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
J, JZ ili JI; 1,08		1,08
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,04
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	25,00%
UKUPNO ODBICI		-16.396,47
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		51.498,02 €
ZAOKRUŽENO		51.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		797,46 €/m2
NAPOMENE:		
Odbitak je obračunat za troškove potrebne za dovršenje stana.		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - STAN br.2	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	1.kat
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Dvostrano - poprečno
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	3.	4.a	4.b	4.c	6.	7.	8.	9.	10.	
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	
	POVRŠINA STANA	45,00 m2	44,92 m2	44,58 m2	44,92 m2	41,17 m2	53,92 m2	54,57 m2	62,65 m2	46,18 m2	
	NAPOMENA	-	-	-	-	-	-	okućnica površine 24 m2	-	-	
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	53.000,00 €	43.000,00 €	52.297,45 €	50.000,00 €	51.00000 €	59.380,53 €	54.000,00 €	68.000,00 €	56.000,00 €	
	JEDINIČNA CIJENA	1.177,78 €/m2	957,26 €/m2	1.173,11 €/m2	1.113,09 €/m2	1238,77 €/m2	1.101,27 €/m2	989,55 €/m2	1.085,40 €/m2	1212,65 €/m2	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.12.2016.	09.09.2016.	30.03.2016.	20.03.2015.	18.08.2016.	10.09.2013.	05.06.2014.	23.08.2016.	29.03.2016.	
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	KATNOST ZGRADE	P + 3	P + 3 + Pot	P + 3 + Pot	P + 3 + Pot	S + P + 1 + Pot	P + 2	P + 2	-	P + 2	
	ETAŽA	3.	P	1.	P	Pot.	1.	1.	P	P	
	SOBNOST STANA	-	2s	3s	2s	2s	2s	3s	-	3s	
CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO		
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	93,03	92,33	93,06	97,80	95,71	93,06	93,03	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,97	1,00	1,00	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	0,92	1,08	0,92	1,00	1,08	1,08	0,92	0,92	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,08	1,17	1,00	1,17	1,08	1,00	1,00	1,17	1,17		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.272,00 €/m2	1.119,15 €/m2	1.168,70 €/m2	1.311,62 €/m2	1.332,40 €/m2	1.043,62 €/m2	958,23 €/m2	1.268,96 €/m2	1.418,19 €/m2		
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.210,32 €/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE	61,68 €/m2	-91,17 €/m2	-41,62 €/m2	101,31 €/m2	122,09 €/m2	-166,70 €/m2	-252,09 €/m2	58,64 €/m2	207,87 €/m2	
	RELATIVNO ODSUPANJE	5,10%	-7,53%	-3,44%	8,37%	10,09%	-13,77%	-20,83%	4,84%	17,17%	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.272,00 €/m2	1.119,15 €/m2	1.168,70 €/m2	1.311,62 €/m2	1.332,40 €/m2	1.043,62 €/m2	958,23 €/m2	1.268,96 €/m2	1.418,19 €/m2	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	3.804,63	8.311,98	1.732,00	10.262,86	14.905,01	27.789,12	63.549,88	3.438,44	43.208,77	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	177.002,70		STANDARDNA DEVIJACIJA			148,75	12,29%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		297,49
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.210,32 €/m2									

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Stan br. 2		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.210,32 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		50,44 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		61.048,45 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFIKIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08
Koefficient geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
S, SZ ili SI: 0,92		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFIKIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,99
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	5,00%
UKUPNO ODBICI		-3.052,42
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		57.116,93 €
ZAOKRUŽENO		57.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		1.130,06 €/m²
NAPOMENE:		
Odbitak je obračunat za troškove potrebne za dovršenje stana.		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - STAN br.3	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	1.kat
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Ugoaono-dvostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smarjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Ličić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA										
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	5.				
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo				
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
	POVRŠINA STANA	34,85 m2	26,19 m2	24,85 m2	30,14 m2	34,80 m2				
	NAPOMENA	-	-	-	-	Pripadak: spremište pod stepenicama				
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	34.527,03 €	30.800,00 €	29.000,00 €	33.000,00 €	50.000,00 €				
	JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.176,02 €/m2	1.167,00 €/m2	1.094,89 €/m2	1436,78 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2016.	09.08.2016.	20.12.2013.	17.05.2016.	10.08.2016.				
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-				
	KATNOST ZGRADE	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	Po + P + 1 + T	P + 1 + Pot				
	ETAŽA	pot.	2.	Pot.	P	P				
	SOBNOST STANA	2s	1s	2s	1s	2s				
CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO					
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	95,19	91,71	93,06				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,00	0,92	0,92				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,08	1,00	1,08	1,17	1,17					
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.069,99 €/m2	1.171,22 €/m2	1.227,13 €/m2	1.298,90 €/m2	1.679,77 €/m2					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.289,40 €/m2								
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-219,41 €/m2	-118,18 €/m2	-62,27 €/m2	9,50 €/m2	390,37€/m2				
	RELATIVNO ODSUPANJE	-17,02%	-9,17%	-4,83%	0,74%	30,28%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE				
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.069,99 €/m2	1.171,22 €/m2	1.227,13 €/m2	1.298,90 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	48.141,07	13.967,12	3.877,96	90,23					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	66.076,37	STANDARDNA DEVIJACIJA		148,41	12,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		296,82	
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.191,81 €/m2									

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Stan br. 3		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.191,81 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		30,66 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		36.540,89 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFIKIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Ugoaono-dvostrano: 1,00		1,00
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
SZ ili SI; 0,92		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFIKIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,98
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	25,00%
UKUPNO ODBICI		-9.135,22
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		26.499,45 €
ZAOKRUŽENO		26.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		864,32 €/m²
NAPOMENE:		
Odbitak je obračunat za troškove potrebne za dovršenje stana.		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - STAN br.4	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	1.kat
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Ugoaono-dvostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA										
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	5.				
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo				
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
	POVRŠINA STANA	34,85 m2	26,19 m2	24,85 m2	30,14 m2	34,80 m2				
	NAPOMENA	-	-	-	-	Pripadak: spremište pod stepenicama				
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	34.527,03 €	30.800,00 €	29.000,00 €	33.000,00 €	50.000,00 €				
	JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.176,02 €/m2	1.167,00 €/m2	1.094,89 €/m2	1436,78 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2016.	09.08.2016.	20.12.2013.	17.05.2016.	10.08.2016.				
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-				
	KATNOST ZGRADE	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	Po + P + 1 + T	P + 1 + Pot				
	ETAŽA	pot.	2.	Pot.	P	P				
	SOBNOST STANA	2s	1s	2s	1s	2s				
	CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	95,19	91,71	93,06				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,00	0,92	0,92				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,08	1,00	1,08	1,17	1,17					
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.069,99 €/m2	1.171,22 €/m2	1.227,13 €/m2	1.298,90 €/m2	1.679,77 €/m2					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.289,40 €/m2								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-219,41 €/m2	-118,18 €/m2	-62,27 €/m2	9,50 €/m2	390,37 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-17,02%	-9,17%	-4,83%	0,74%	30,28%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE				
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.069,99 €/m2	1.171,22 €/m2	1.227,13 €/m2	1.298,90 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	48.141,07	13.967,12	3.877,96	90,23					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	66.076,37	STANDARDNA DEVIJACIJA		148,41	12,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		296,82	
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.191,81 €/m2									

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Stan br. 4		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.191,81 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		27,59 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		32.882,03 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFIKIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Ugoaono-dvostrano: 1,00		1,00
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
J, JZ ili JI; 1,08		1,08
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFIKIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,02
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	25,00%
UKUPNO ODBICI		-8.220,51
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		25.477,00 €
ZAOKRUŽENO		25.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		924,25 €/m²
NAPOMENE:		
Odbitak je obračunat za troškove potrebne za dovršenje stana.		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - STAN br.5	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	Mansarda
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	1,00
Orijentacija prostora	Ugoaono-dvostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA									
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	5.			
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo			
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST			
	POVRŠINA STANA	34,85 m2	26,19 m2	24,85 m2	30,14 m2	34,80 m2			
	NAPOMENA	-	-	-	-	Pripadak: spremište pod stepenicama			
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	34.527,03 €	30.800,00 €	29.000,00 €	33.000,00 €	50.000,00 €			
	JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.176,02 €/m2	1.167,00 €/m2	1.094,89 €/m2	1436,78 €/m2			
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2016.	09.08.2016.	20.12.2013.	17.05.2016.	10.08.2016.			
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-			
	KATNOST ZGRADE	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	Po + P + 1 + T	P + 1 + Pot			
	ETAŽA	pot.	2.	Pot.	P	P			
	SOBNOST STANA	2s	1s	2s	1s	2s			
CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO				
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA			
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	95,19	91,71	93,06			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,00	0,92	0,92			
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,93	1,00	1,09	1,09				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.084,46 €/m2	1.136,23 €/m2	1.202,69 €/m2	1555,34 €/m2				
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.193,89 €/m2							
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-203,16 €/m2	-109,43 €/m2	-57,66 €/m2	8,80 €/m2	361,45 €/m2			
	RELATIVNO ODSUPANJE	-17,02%	-9,17%	-4,83%	0,74%	30,28%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE			
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	990,73 €/m2	1.084,46 €/m2	1.136,23 €/m2	1.202,69 €/m2				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	41.273,21	11.974,55	3.324,72	77,36				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	56.649,84	STANDARDNA DEVIJACIJA		137,42	12,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		274,83
	JEDINIČNA VRJEDNOST STANA	1.103,53 €/m2							

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Stan br. 5		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.103,53 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		33,60 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		37.078,53 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Ugoaono-dvostrano: 1,00		1,00
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
SI ili SZ: 0,92		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,98
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	25,00%
UKUPNO ODBICI		-9.269,63
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		26.889,35 €
ZAOKRUŽENO		27.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		803,57 €/m²
NAPOMENE:		
Odbitak je obračunat za troškove potrebne za dovršenje stana.		

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) - STAN br.6	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod + P + 1 +M
Položaj u zgradi	Mansarda
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	1,00
Orijentacija prostora	Ugoaono-dvostrano
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	92,68
Procjenitelj	Jasminka Lilić

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA										
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	5.				
	ADRESA	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo	Jadranovo			
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST				
	POVRŠINA STANA	34,85 m2	26,19 m2	24,85 m2	30,14 m2	34,80 m2				
	NAPOMENA	-	-	-	-	Pripadak: spremište pod stepenicama				
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	34.527,03 €	30.800,00 €	29.000,00 €	33.000,00 €	50.000,00 €				
	JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.176,02 €/m2	1.167,00 €/m2	1.094,89 €/m2	1436,78 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2016.	09.08.2016.	20.12.2013.	17.05.2016.	10.08.2016.				
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-				
	KATNOST ZGRADE	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	P + 2 + Pot	Po + P + 1 + T	P + 1 + Pot				
	ETAŽA	pot.	2.	Pot.	P	P				
	SOBNOST STANA	2s	1s	2s	1s	2s				
	CJENOVNI BLOK	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO	JADRANOVO				
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	92,68	93,06	95,19	91,71	93,06				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,97	1,01	1,00				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,00	1,08	1,00	0,92	0,92				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,93	1,00	1,09	1,09					
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	990,73 €/m2	1.084,46 €/m2	1.136,23 €/m2	1.202,69 €/m2	1555,34 €/m2					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.193,89 €/m2								
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-203,16 €/m2	-109,43 €/m2	-57,66 €/m2	8,80 €/m2	361,45€/m2				
	RELATIVNO ODSUPANJE	-17,02%	-9,17%	-4,83%	0,74%	30,28%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE				
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	990,73 €/m2	1.084,46 €/m2	1.136,23 €/m2	1.202,69 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	41.273,21	11.974,55	3.324,72	77,36					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	56.649,84	STANDARDNA DEVIJACIJA		137,42	12,45%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		274,83	
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.103,53 €/m2								

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
Omladinska 1F, Jadranovo		
Stan br. 6		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.103,53 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		22,72 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		25.072,15 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p		
Koefficient orijentacije stana - k _o		
Ugoaono-dvostrano: 1,00		1,00
Koefficient geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
JI ili JZ: 1,08		1,08
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K _p		1,02
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno:	25,00%
UKUPNO ODBICI		-6.268,04
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		19.425,90 €
ZAKRUŽENO		19.500,00 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		858,27 €/m ²
NAPOMENE:		
Odbitak je obračunat za troškove potrebne za dovršenje stana.		

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Crikvenici, z.k.ul. 1619, k.č.br. 3534/4, k.o. Sv.Jakov na dan 04.05.2017. razumno predstavlja iznos od:

POMOĆNI PROSTOR br 1	20,00 m ²	650,00 €/m ²	13.000,00 €	96.967,00 kn
POMOĆNI PROSTOR br 2	27,05 m ²	646,95 €/m ²	17.500,00 €	130.532,50 kn
POMOĆNI PROSTOR br 3	60,72 m ²	658,76 €/m ²	40.000,00 €	298.360,00 kn
POSLOVNI PROSTOR	43,81 m ²	821,73 €/m ²	36.000,00 €	268.524,00 kn
STAN br 1	64,58 m ²	797,46 €/m ²	51.500,00 €	384.138,50 kn
STAN br 2	50,44 m ²	1.130,06 €/m ²	57.000,00 €	425.163,00 kn
STAN br 3	30,66 m ²	864,32 €/m ²	26.500,00 €	197.663,50 kn
STAN br 4	27,59 m ²	924,25 €/m ²	25.500,00 €	190.204,50 kn
STAN br 5	33,60 m ²	803,57 €/m ²	27.000,00 €	201.393,00 kn
STAN br 6	22,72 m ²	858,27 €/m ²	19.500,00 €	145.450,50 kn
	381,17 m ²		313.500,00 €	2.338.396,50 kn

NAPOMENA: Nekretnina je nelegalna, potrebno je ozakonjenje građevine postupkom legalizacije . Troškovi legalizacije procjenjuju se na:

- izrada Snimke izvedenog stanja : 10.000,00 kn
- komunalni doprinos:
 - poslovni prostor (izv.- et. : 54,36m² x 3,00 m - 57,96m² x 3,00 m= -10,80 m³):
 - stambeni prostor (izv.- et. : 1.586,96 m³ – 1.160,54 m³ = 426,42 m³):
 - $426,42 \text{ m}^3 \times 138 \text{ kn/m}^3 \times 0,95 = 55.903,66 \text{ kn}$
- vodni doprinos:
 - stambeni prostor (stambene građevine za povremeno stanovanje)
 - $426,42 \text{ m}^3 \times 9,86 \text{ kn/m}^3 = 4.204,50 \text{ kn}$
- naknada:
 - stambena građevina sa poslovnim prostorom – 15.700,40 kn
(u obzir je uzet cijeli volumen)
 - garaža – 500 kn
- izrada geodetskog elaborata: 5.000,00 kn
- izrada etažnog elaborata i uknjižba : 5.000,00 kn

UKUPNO : 96.308,56 kn (zaokruženo 13.000,00 EUR)

Vrijednost nekretnina umanjenih za troškove ozakonjenja:

POMOĆNI PROSTOR br 1	20,00 m2	12.311,00 €	91.827,75 kn
POMOĆNI PROSTOR br 2	27,05 m2	16.577,00 €	123.647,84 kn
POMOĆNI PROSTOR br 3	60,72 m2	37.933,00 €	282.942,25 kn
POSLOVNI PROSTOR	43,81 m2	34.505,00 €	257.372,80 kn
STAN br 1	64,58 m2	49.303,00 €	367.751,08 kn
STAN br 2	50,44 m2	55.284,00 €	412.363,36 kn
STAN br 3	30,66 m2	25.447,00 €	189.809,17 kn
STAN br 4	27,59 m2	24.564,00 €	183.222,88 kn
STAN br 5	33,60 m2	25.856,00 €	192.859,90 kn
STAN br 6	22,72 m2	18.720,00 €	139.632,48 kn
	381,17 m2	300.500,00 €	2.241.429,50 kn

ZA DAN 04.05.2016. 1EUR : 7,459 kn

Rijeka, 04.05.2017.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ((NN 8/09 i 126/11)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.04.2017. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JADRANOVO (Mbr. 302643)

Posjedovni list: 1211

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BRALIĆ DENIS, STUDENTSKA 6, RIJEKA	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3534/4	DOLAC U MATETIĆI	578			
			KUĆA I DVORIŠTE	578			
Ukupna površina katastarskih čestica				578			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JADRANOVO, 302643
k.č. br.: 3534/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 19.04.2017



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA CRIKVENICA

KLASA: 361-03/10-07/7
UR BROJ: 2170/1-03-11-4
Crikvenica: 26. siječnja 2011.

Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko – goranske županije, Ispostava Crikvenica, povodom zahtjeva BILIĆ-MARKULJ DUŠKA, Rijeka, Emilija Randića 4, u predmetu potvrđivanja samostalnih uporabnih cjelina te izdavanja potvrde, na temelju čl. 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (N.N.47/09), čl. 51. Zakona o sustavu državne uprave (NN broj 75/93, 48/99, 95/00 i 59/01) i čl. 96. stavka 1. točke 3. Uredbe o unutarnjem ustrojstvu ureda državne uprave u županijama (NN broj 21/02), izdaje slijedeću

POTVRDU

Potvrđuje se da:

I) U PODRUMU:

- **POMOĆNI PROSTOR BR. 1**, koji se sastoji od hoby sale, ukupne površine 20,00 m² (u nacrtu označeno šrafurom na križiće crnom bojom);
- **POMOĆNI PROSTOR BR. 2**, koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja, ukupne površine 27,05 m² (u nacrtu označeno šrafurom na križiće zelenom bojom);
- **POMOĆNI PROSTOR BR. 3**, koji se sastoji od vinoteke i konobe, ukupne površine 60,72 m² (u nacrtu označeno šrafurom na križiće crvenom bojom)

I) U PRIZEMLJU:

- **POSLOVNI PROSTOR**, koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i WC-a, ukupne korisne površine 43,81 m², (u nacrtu označeno šrafurom cik-cak crnom bojom);
- **STAN BR. 1**, koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagovaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i izbe, ukupne korisne površine 59,33 m² te pripadajućoj terase površine 5,02 m² i stepenica površine 0,23 m², (u nacrtu označeno šrafurom cik-cak crvenom bojom).

II) NA PRVOM KATU:

- **STAN BR. 2**, koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagovaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s WC-om i lođe, ukupne korisne površine 50,44 m², (u nacrtu označeno šrafurom na točkice crnom bojom);
- **STAN BR. 3**, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i dvije lođe sveukupne površine 30,66 m², (u nacrtu označeno šrafurom na točkice crvenom bojom);
- **STAN BR. 4**, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i balkona, sveukupne površine 27,59 m², (u nacrtu označeno šrafurom na točkice zelenom bojom).

III) NA MANSARDI:

- **STAN BR. 5**, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone sa WC-om i dvije lođe, ukupne korisne površine 30,66 m², te pripadajućeg spremišta površine 2,94 m² (u nacrtu označeno šrafurom na točkice crnom bojom);
- **STAN BR. 6**, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s WC-om i terase, sveukupne površine 22,72 m², (u nacrtu označeno šrafurom na točkice zelenom bojom).

u obiteljskoj stambenoj građevini s poslovnim prostorom u Jadranovu, izgrađenoj na k.č.br 3534/4. k.o. SV. JAKOV, određeni i opisani u ELABORATU ETAŽNOG VLASNIŠTVA broj 26/09 od prosinca 2009. godine, izrađenog po „GEODOM“ d.o.o., Rijeka, E. Barčića 9/III, koji je sastavni dio ove potvrde, predstavljaju samostalne uporabne cjeline.

Elaborat etažnog vlasništva je u skladu s građevinskom dozvolom Klasa: I°361-03/90-04/47, Ur.br.: 07-2107-90-1, od 04. rujna 1990. godine i izmjenom građevne dozvole Klasa: UP/I°-361-03/99-04/50, Ur.br.: 2170-04-01-00-03/CT/, od 18.siječnja 2000. godine.

Potvrda se izdaje nakon izvršenog uvida u ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA i obavljenog očevida na licu mjesta dana 23. travnja 2010. godine.

Potvrda se izdaje u svrhu uspostave vlasništva posebnih dijelova predmetne građevine, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 40,00 kn po Tbr. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10 i 69/10) nalijepljena je na podnesku stranke i poništena.

VODITELJ ISPOSTAVE

Darko DeFranceski, dipl. pravnik

GEODOM d.o.o.
E. Randića 9/III, Rijeka
tel. 312-083, 099/167-2084

NEKRETNNA HROVETKA
PRIVREMENA ODRŽAVNA ZUPANJA
Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okolice
Odbor za prostorno uređenje i graditeljstvo
Izobavna u Otkrivenici

Dobavilo se izjavo o izradi

KLASA 361-03/10-01/4

URBROJ 247011-03-11-4

U Otkrivenici 26.01.2011.

Z-1174/M
[Signature]

El. br. 26/09

ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA

GEODOM
d.o.o. RIJEKA

STAMBENA ZGRADA
u Jadranovu, Omladinska 1 F

GEODOM
d.o.o. RIJEKA

Izgrađena na parceli 3534/4 u K.O. Sv. Jakov
Upisana u z.k.ul. 1619 u K.O. Sv. Jakov
Naručitelj: Bilić- Markulj Duško, Rijeka, E. Randića 4

U Rijeci, prosinac 2009.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ing. geod. *Randića Poljak*
Partizanski put 838, Rijeka

Direktor **GEODOM**
d.o.o. RIJEKA

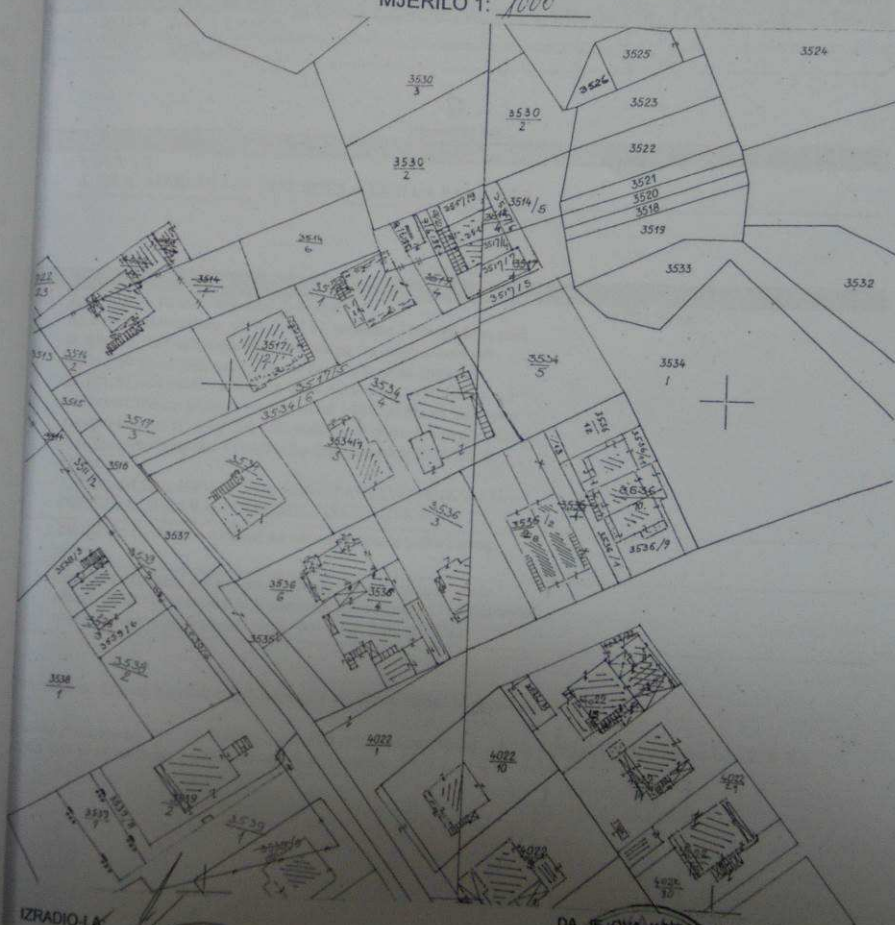


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA-ODSJEK ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA
Kralja Tomislava 85/A, Crikvenica

Klasa: 935-06/09-01/ 4
Urb: 541-14-3-02/ 44-09-458
U Crikvenici, dana 29.12.2009.

Katastarska općina: SADRANOVO
Broj lista katastarskog plana: 51,52
Broj katastarske čestice: 3534/4

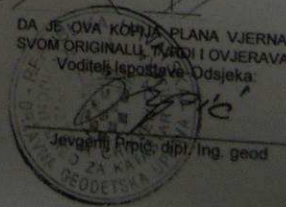
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1: 1000



IZRADIO LA

Prema Zakonu o upravnim pristojbama:
a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55. u iznosu od 40,00 kn
b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl.
Prema Pravniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno 3,00 kn

DA JE OVA KOPJA PLANA VJERNA
SVOM ORIGINALU, TUPDI I OVJERAVA
Voditelj ispostave Odsjeka



Jevgenij Rpić, dipl. ing. geod.

OPIS POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA

Naručitelj: **Bilić- Markulj Duško, Rijeka, E. Randića 4**

Elaborat: **PLAN POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA
U Jadranovu, Omladinska 1 F**

1. PREDMET DIOBE

Ovim PLANOM POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA, prikazano je: pomoćni prostori u podrumu 1, 2 i 3, poslovni prostor u prizemlju, stan u prizemlju, tri stana na I. katu i dva stana na mansardi u K.O. Sv. Jakov, na adresi Omladinska 1 F, Jadranovo. Kuća je sagrađena na k.č. 3534/4 u K.O. Sv. Jakov a upisana je u z.k.uložak 1619, u K.O. Sv. Jakov kao kuća i dvorište sveukupne površine 161 čhv. Predmet diobe su pomoćni prostori u podrumu 1, 2 i 3, poslovni prostor u prizemlju, stan u prizemlju, tri stana na I. katu i dva stana na mansardi koji čine samostalne uporabne cjeline.

2. VLASNIK OBJEKTA:

1. **BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA**

3. OPIS PROSTORIJA U KUĆI

3.1 POMOĆNI PROSTOR BR. 1 U PODRUMU, koji se sastoji od hoby sale sveukupne površine **20,00 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **53/1000** dijela.

Pomoćni prostor br. 1 obilježen je na tlocrtu šrafurom na križiče crnom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.2 POMOĆNI PROSTOR BR. 2 U PODRUMU, koji se sastoji od kotlovnice i vešeraja sveukupne površine **27,05 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **71/1000** dijela.

Pomoćni prostor br. 2 obilježen je na tlocrtu šrafurom na križiče zelenom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.3 POMOĆNI PROSTOR BR. 3 U PODRUMU, koji se sastoji od vinoteke i konobe sveukupne površine **60,72 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **159/1000** dijela.

Pomoćni prostor br. 3 obilježen je na tlocrtu šrafurom na križiće crvenom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.4 POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU, koji se sastoji od pripreme, prodaje, rashladne komore 1 i 2 i wc-a sveukupne površine **43,81 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **115/1000** dijela.

Poslovni prostor u prizemlju obilježen je na tlocrtu šrafurom na cik-cak crnom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.5 STAN BR. 1 U PRIZEMLJU, koji se sastoji od dva hodnika, kuhinje, blagovaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s wc-om i izbe ukupne površine **59,33 m²**. Stanu br. 1 u prizemlju pripada terasa površine **5,02 m²** i stepenice površine **0,23 m²**. Sveukupna površina stana br.1 u prizemlju s pripadcima iznosi **64,58 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **169/1000** dijela.

Stan br. 1 u prizemlju obilježen je na tlocrtu šrafurom na cik-cak crvenom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.6 STAN BR. 2 NA I. KATU, koji se sastoji od hodnika, kuhinje, blagovaone s dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaone s wc-om i lođe sveukupne površine **50,44 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **132/1000** dijela.

Stan br. 2 na I. katu obilježen je na tlocrtu šrafurom na točkice crnom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.7 STAN BR. 3 NA I. KATU, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s wc-om i dvije lođe sveukupne površine **30,66 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **81/1000** dijela.

Stan br. 3 na I. katu obilježen je na tlocrtu šrafurom na točkice crvenom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.8 STAN BR. 4 NA I. KATU, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s wc-om i balkona sveukupne površine **27,59 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **72/1000** dijela.

Stan br. 4 na I. katu obilježen je na tlocrtu šrafurom na točkice zelenom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.9 STAN BR. 5 NA MANSARDI, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s wc-om i dvije lođe ukupne površine **30,66 m²**. Stanu br. 5 na mansardi pripada spremište na mansardi površine **2,94 m²**. Sveukupna površina stana br. 5 na mansardi iznosi **33,60 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **88/1000** dijela.

Stan br. 5 na mansardi obilježen je na tlocrtu šrafurom na kockice crnom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

3.10 STAN BR. 6 NA MANSARDI, koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaone s dnevnim boravkom, sobe, kupaone s wc-om i terase sveukupne površine stana br. 6 na mansardi iznosi **22,72 m²**, što u odnosu na cijelu nekretninu iznosi **60/1000** dijela.

Stan br. 6 na mansardi obilježen je na tlocrtu šrafurom na kockice zelenom bojom.

VLASNIK OVOG DIJELA NEKRETNINE JE:

BILIĆ- MARKULJ DUŠKO, RIJEKA, E. RANDIĆA 4 U 1/1 DIJELA

Zajednički dijelovi i uređaji u kući, a koji služe redovnoj uporabi kao cjelina kuće su: temelji, nosivi zidovi (fasadni i srednji), fasada, stropne konstrukcije, krovnište sa pokrovom i odvodnim vodama (žljebovi), hodnik i stepenice koje vode od podruma do mansarde, wc u podrumu (zajednički dio samo od pomoćnih prostora 1, 2 i 3 u podrumu), dimnjaci, te svi priključci i uređaji komunalne infrastrukture kao i zemljište nužno za redovnu uporabu kuće.

U Rijeci, prosinac 2009.

GEODOM
Izradila: *[signature]* RIJEKA

IZRAČUN KORISNE POVRŠINE ZA STAMBENU ZGRADU
 U JADRANOVU, OMLADINSKA 1F
 SAGRAĐENA NA K.Č. 3534/4 U K.O. SV. JAKOV
 UPISANA U Z.K.U.L. 1619 U K.O. SV. JAKOV

PROSTORI U PODRUMU

Pomoćni pr. br.1 u podrumu	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hoby sala	20,00	1,00	20,00
	Ukupno:			20,00

Pomoćni pr. br.2 u podrumu	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Kotlovnica	11,50	1,00	11,50
	Vešeraj	15,55	1,00	15,55
	Ukupno:			27,05

Pomoćni pr. br.3 u podrumu	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Vinoteka	24,32	1,00	24,32
	Konoba	36,40	1,00	36,40
	Ukupno:			60,72

PROSTORI U PRIZEMLJU

Poslovni prostor u prizemlju	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Priprema	13,65	1,00	13,65
	Prodaja	20,00	1,00	20,00
	Rashladna komora 1	2,63	1,00	2,63
	Rashladna komora 2	3,23	1,00	3,23
	Wc	4,30	1,00	4,30
	Ukupno:			43,81

Stan br. 1 u prizemlju	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hodnik	2,40	1,00	2,40
	Hodnik	6,84	1,00	6,84
	Kuhinja	3,23	1,00	3,23
	Blagovaona i dn. boravak	24,24	1,00	24,24
	Soba	7,60	1,00	7,60
	Soba	9,88	1,00	9,88
	Kupaona i wc	3,52	1,00	3,52
	Izba	1,62	1,00	1,62
Pripadak	Terasa	20,08	0,25	5,02
Pripadak	Stepenice	0,92	0,25	0,23
	Ukupno:			64,58

59,33

PROSTORI NA I. KATU

Stan br. 2 na I. katu	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hodnik	4,55	1,00	4,55
	Kuhinja	5,75	1,00	5,75
	Blagovaona i dn. boravak	17,30	1,00	17,30
	Soba	7,77	1,00	7,77
	Soba	9,82	1,00	9,82
	Kupaona i wc	3,00	1,00	3,00
	Loda	3,00	0,75	2,25
	Ukupno:			50,44

Stan br. 3 na I. katu	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hodnik	1,32	1,00	1,32
	Kuhinja, blag. i dn. bor.	9,88	1,00	9,88
	Soba	10,00	1,00	10,00
	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
	Lođa	4,50	0,75	3,38
	Loda	4,27	0,75	3,20
	Ukupno:			30,66

Stan br. 4 na I. katu	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hodnik	1,32	1,00	1,32
	Kuhinja, blag. i dn. bor.	9,88	1,00	9,88
	Soba	8,91	1,00	8,91
	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
	Balkon	9,20	0,50	4,60
	Ukupno:			27,59

PROSTORI NA MANSARDI

Stan br. 5 na mansardi	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hodnik	1,32	1,00	1,32
	Kuhinja, blag. i dn. bor.	9,88	1,00	9,88
	Soba	10,00	1,00	10,00
	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
	Loda	4,50	0,75	3,38
	Loda	4,27	0,75	3,20
Pripadak	Spremište	2,94	1,00	2,94
	Ukupno:			33,66

Stan br. 6 na mansardi	Prostorija	Pov. m2	Koef.	Pov. m2
	Hodnik	1,32	1,00	1,32
	Kuhinja, blag. i dn. bor.	6,36	1,00	6,36
	Soba	8,91	1,00	8,91
	Kupaona i wc	2,88	1,00	2,88
	Terasa	6,50	0,50	3,25
	Ukupno:			22,72

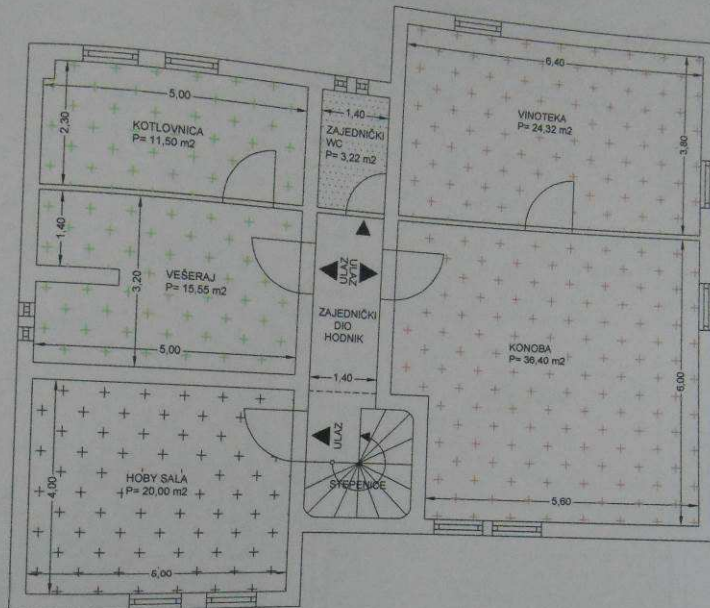
REKAPITULACIJA SUVLASNIŠTVA

	Ukupno m2	Suvi. po kvadraturi	
Pomoćni pr. br.1 u podrumu	20,00	52,47	53%
Pomoćni pr. br.2 u podrumu	27,05	70,97	71%
Pomoćni pr. br.3 u podrumu	60,72	159,30	159%
Poslovni prostor u prizemlju	43,81	114,94	115%
Stan br. 1 u prizemlju	64,58	169,43	169%
Stan br. 2 na I. katu	50,44	132,33	132%
Stan br. 3 na I. katu	30,66	80,44	81%
Stan br. 4 na I. katu	27,59	72,38	72%
Stan br. 5 na mansardi	33,60	88,15	88%
Stan br. 6 na mansardi	22,72	59,61	60%
	381,17	1000,00	1000%

K.O. SV. JAKOV
K.E. 3534/4
Zak. ul. 1619

PLAN POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA Jadranovo, Omladinska 1 F

PODRUM
M=1:100



GRAFIKA	NAMJENA	PK (m ²)	VLASNIK	UDIO	NAPOMENA
+ + +	POMOĆNI PROSTOR BR. 1	20,00	BILIĆ-MARKULJ DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
+ + +	POMOĆNI PROSTOR BR. 2	27,05	BILIĆ-MARKULJ DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
+ + +	POMOĆNI PROSTOR BR. 3	60,72	BILIĆ-MARKULJ DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
	ZAJEDNIČKI WC POMOĆNIH PROSTORA 1, 2 I 3	3,22	BILIĆ-MARKULJ DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK

TLOCRT JE IZRADEN ZA POTREBE ETAŽNOG ELABORATA I U DRUGE SVRHE SE NE MOŽE UPOTRIJEBITI!

Uradnik: *Nika*

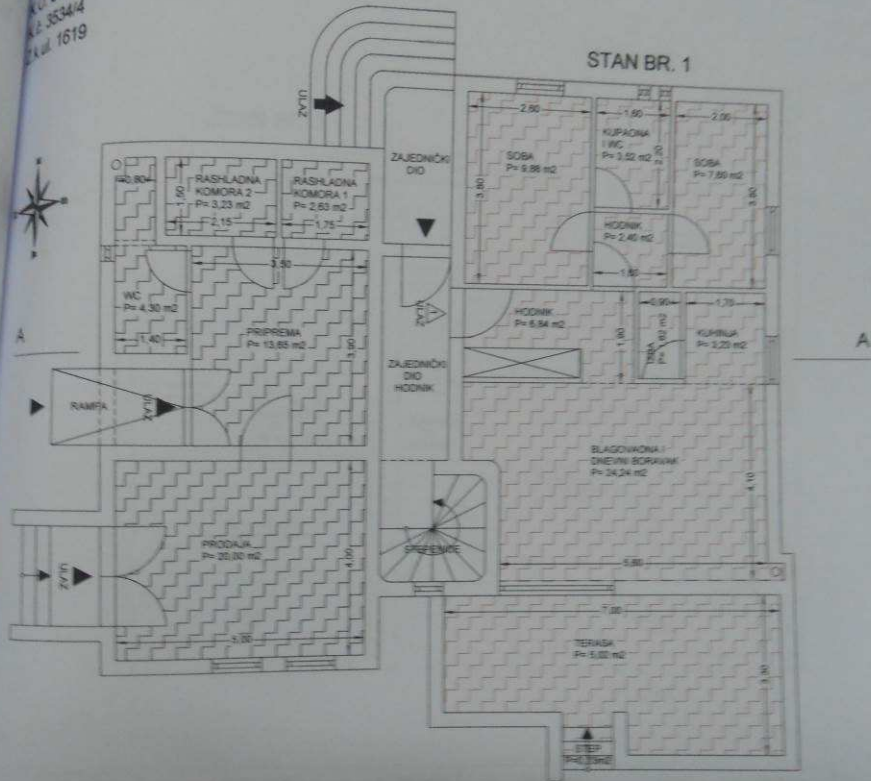
U Rijedi, prosinac 2009.

GEODOM
RIJEKA
Direktor: *[Signature]*

PLAN POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA
Jadranovo, Omladinska 1 F

PRIZEMLJE
M=1:100

SV. JAKOV
3534/4
ul. 1619



GRAFIKA	NAMIENA	PK (m ²)	VLASNIK	UDIO	NAPOMENA
	POSLOVNI PROSTOR U PRIZ.	43,81	BILIĆ-MARKULJI DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
	STAN BR. 1 U PRIZEMLJU	64,58	BILIĆ-MARKULJI DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK

TLOORT JE OVRHODEN ZA POTREBE ETAŽNOG ELABORATA I U DRUGE SVRHE SE NE MOŽE UPOTREBITI

Projektant: *[Signature]*

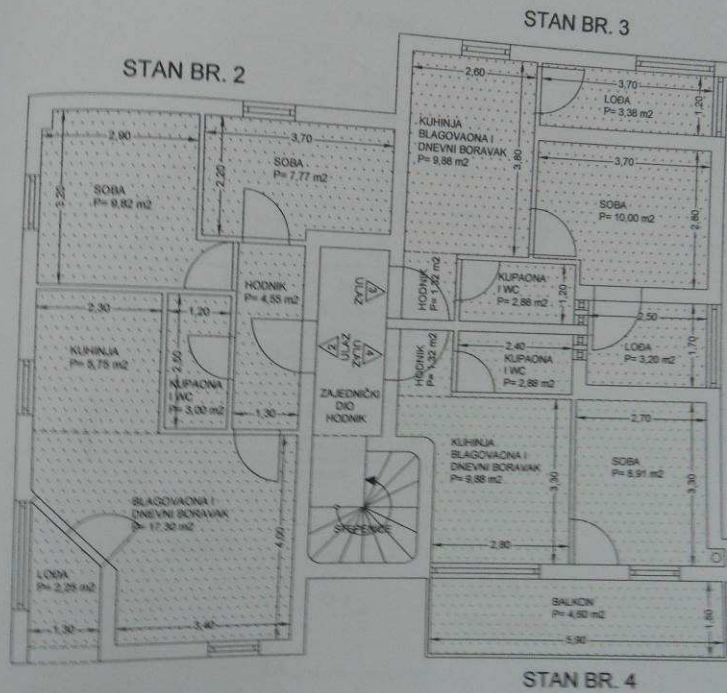
U Radu, prosinac 2005.

GEODOM
Dizajnirao: *[Signature]*

PLAN POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA
Jadranovo, Omladinska 1 F

I. KAT
M=1:100

SV. JAKOV
30344
1619



GRAFIKA	NAMJENA	PK (m ²)	VLASNIK	UDIO	NAPOMENA
	STAN BR. 2 NA I. KATU	50.44	BILIĆ-MARKULI DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
	STAN BR. 3 NA I. KATU	30.66	BILIĆ-MARKULI DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
	STAN BR. 4 NA I. KATU	27.59	BILIĆ-MARKULI DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK

PLAN JE IZRAĐEN ZA POTREBE ETAŽNOG ELABORATA I U DRUGE SVRHE SE NE MOŽE UPOTRIJEBITI

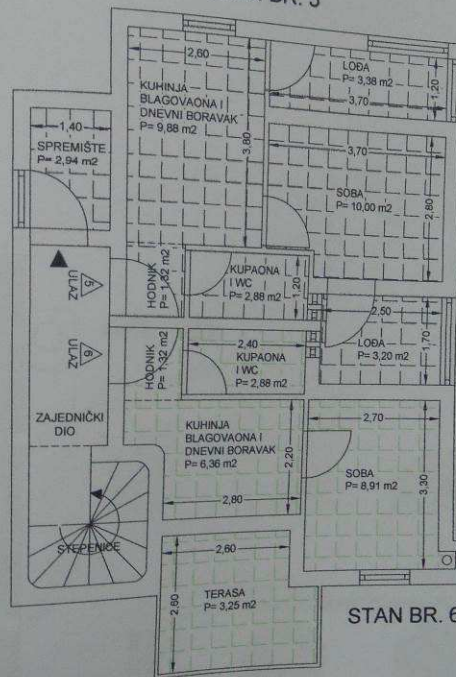
GEODOM
RJEKA

U Rijeci, ožujak 2008.

PLAN POSEBNIH DIJELOVA OBJEKTA
Jadranovo, Omladinska 1 F

MANSARDA
M=1:100

STAN BR. 5



GRAFIKA	NAMJENA	PK (m ²)	VLASNIK	UDIO	NAPOMENA
	STAN BR. 5 NA MANSARDI	33,60	BILIĆ-MARKULJ DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK
	STAN BR. 6 NA MANSARDI	22,72	BILIĆ-MARKULJ DUŠKO	1/1	SAMOVLASNIK

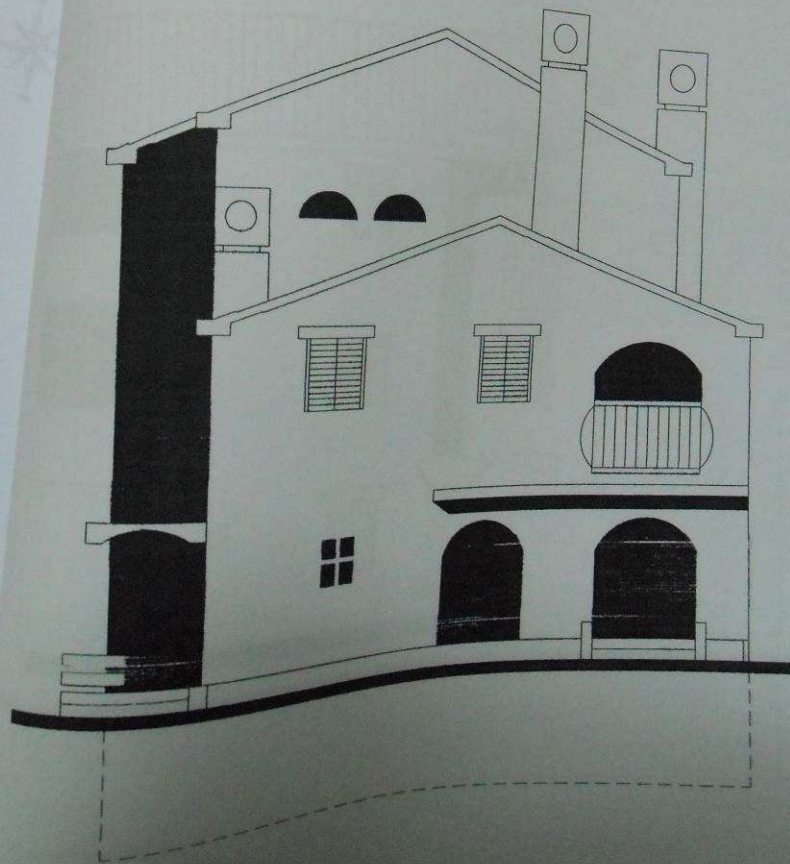
TLOCRT JE IZRADEN ZA POTREBE ETAŽNOG ELABORATA I U DRUGE SVRHE SE NE MOŽE UPOTRIJEBITI

U Rijeci, prosinac 2009.

GEODOM
RIJEKA
Direktor

SJEVERNO PROČELJE
Jadranovo, Omladinska 1 F

M=1:100



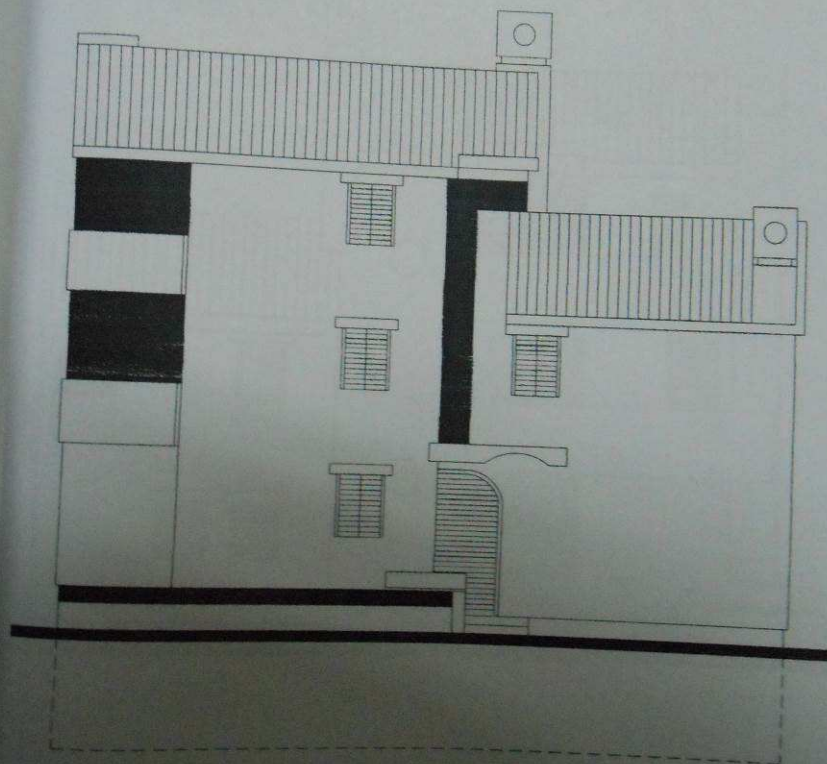
GEODOM
IZ OBLASTI RJEKA


d.o.o.
Ul. Rječka
098/167-2084

ISTOČNO PROČELJE
Jadranovo, Omladinska 1 F

SV. JAKOV
3534/4
Ul. 1519

M=1:100



M. K.

U Rječi, prosinac 2008

GEODOM
d.o.o. RJEČKA
Direktor

Geodoma d.o.o. Rijeka
Istarska 10
tel: 099/167-2084

K.O. SV. JAKOV
K.č. 3534/4
Z.k.ul. 1619

ZAPADNO PROČELJE

Jadranovo, Omladinska 1 F

M=1:100



Nka

U Rijeci, prosinac 2009.

GEODOMA
D.O.O. RIJEKA

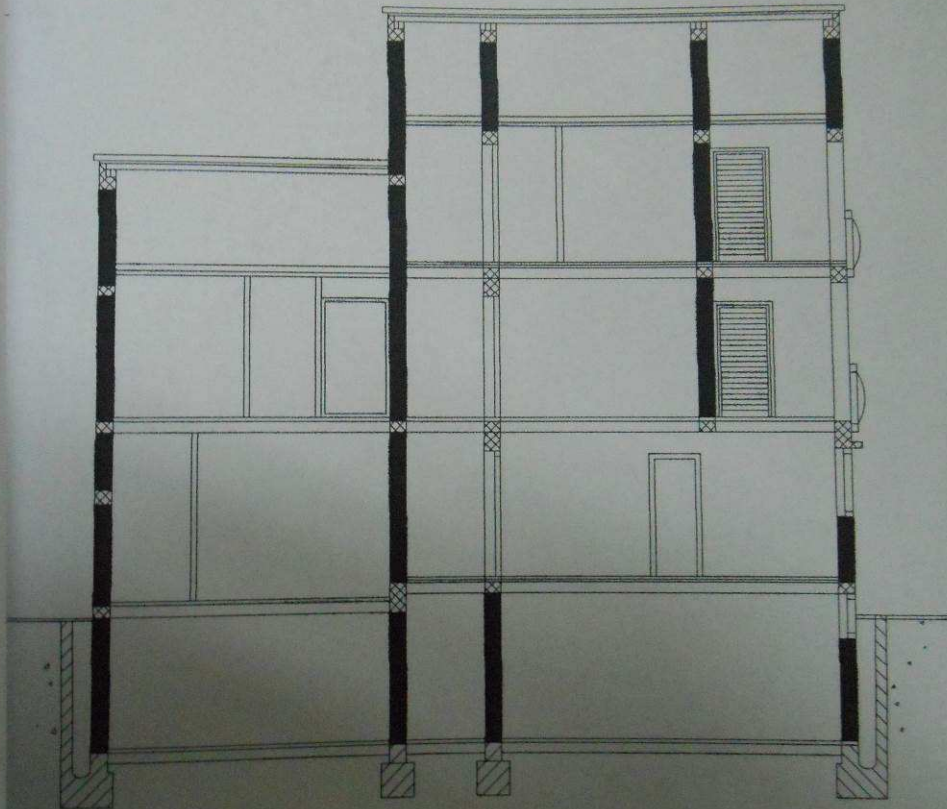
I.O.O.
37-2084

PRESJEK A - A

Jadranovo, Omladinska 1 F

JAKOV
4/4
519

M=1:100



Kat

U Rijeci, prosinac 2009.

GEODOM
MARK BJEKA
Direktor: