

# PROCJEMBENI ELABORAT br. 53/21

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### NEDOVRŠENA KUĆA SA OKUĆNICOM na adresi u Viškovu, Mladeníci, Brtuni 34

- k.č. 969/2, upisana u zk. Uložak 1094 (u ¾ idealna dijela);
- k.č. 969/1 i k.č. 969/3, obje upisane u zk. Uložak 1270, sve u K.O. Viškovo



Naručitelj: Općinski sud u Rijeci, Posl. br. Ovr.-1267/2019  
Svrha: radi ovrhe na nekretninama

K.O.	ZK.UL.	K.Č.	IDEALNI DIO	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
VIŠKOVO	1270	969/1	1/1	211.390,20 kn
		969/3	1/1	453.376,35 kn
	1094	969/2	3/4	622.963,93 kn
Ukupno:				1.290.000,00 kn

*stalni sudski vještak*  
*graditeljske struke i procjene nekretnina*  
**MARKO AGBABA**  
*ing. građ.*

tel: 051/228-021, mob: 098/206-563, e-mail: info@imobilijeok.com

RIJEKA  
listopad  
2021. god.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-112/2021-8

Broj: Rijeka, 11. ožujka 2021.

Rijeka.

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

RJEŠENJE

MARKO AGBABA, ing. građ. iz Rijeke, Drenovski put 160 A, OIB: 51004413518, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

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

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Marko Agbaba imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-61/2017 od 10. ožujka 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

PREDSJEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DOSTAVITI:

1. Marku Agbaba iz Rijeke, Drenovski put 160 A (e-mail: info@imobiljeok.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

**NARUČITELJ:** OPĆINSKI SUD U RIJECI, Žratava fašizma 7, Rijeka,  
temeljem zaključka od 17. rujna 2021. god., Posl. br. Ovr-1267/2019

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao

- 3/4 idealnog dijela k.č. 969/2 KUĆA BR. 272 površine 135 m<sup>2</sup> u zk.ul. 1094;
  - k.č. 969/1 RUŠEVINA I PAŠNJAK površine 380 m<sup>2</sup> u zk.ul. 1270;
  - k.č. 969/3 CISTERNA, DVORIŠTE I PAŠNJAK površine 315 m<sup>2</sup> u zk.ul. 1270
- sve upisane u Katastarskoj općini (324841) Viškovo.

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

---

Rijeka, 18. listopada 2021. god.

**IZRADIO:**



**SADRŽAJ ELABORATA (ukupno 30 str.):**

1. ZADATAK I SVRHA PROCJENE
2. ELEMENTI NA TEMELJU KOJIH JE IZRAĐEN ELABORAT
3. NALAZ I MIŠLJENJE PROCJENITELJA
  - 3.1. Opći podaci o nekretnini
  - 3.2. Lokacija
  - 3.3. Prostorna namjena
  - 3.4. Mikrolokacija
  - 3.5. Elementi konstrukcije i instalacija
  - 3.6. Namjena i površina stambene građevine
  - 3.7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
  - 3.8. Procjena vrijednosti nekretnine
    - 3.8.1. Poredbena metoda – podaci za procjenu vrijednosti zemljišta
    - 3.8.2. Troškovna metoda – podaci za procjenu vrijednosti građevine
  - 3.9. Rekapitulacija troškovne vrijednosti nekretnine
  - 3.10. ZAKLJUČAK – TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Prilozi:

- rješenje o imenovanju
- karakteristične fotografije
- dokumentacija
- izjava o nepristranosti i neovisnosti

## **1. ZADATAK I SVRHA PROCJENE**

Na temelju dobivene zadaće potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao :

- 3/4 idealnog dijela k.č. 969/2 KUĆA BR. 272 površine 135 m<sup>2</sup> u zk.ul. 1094;
  - k.č. 969/1 RUŠEVINA I PAŠNJAK površine 380 m<sup>2</sup> u zk.ul. 1270;
  - k.č. 969/3 CISTERNA, DVORIŠTE I PAŠNJAK površine 315 m<sup>2</sup> u zk.ul. 1270
- sve upisane u Katastarskoj općini (324841) Viškovo.

U naravi predmetne nekretnine zajedno predstavljaju nedovršenu samostojeću kuću (P+1+ Pot.), sa pomoćnim objektom, cisternom i pripadajućim dvorištem.

Nekretnine su locirane u građevinskom području Općine Viškovo, u naselju Mladenići, na adresi Brtuni 43.

Procjena se vrši radi ovrhe na predmetnim nekretninama.

## **2. ELEMENTI NA TEMELJU KOJIH JE IZRAĐEN ELABORAT**

Ovaj elaborat izrađen je na temelju sljedećih propisa i elemenata:

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Prostorni plan uređenja Općine Viškovo (Službene novine PGŽ broj 49/07)
- Odluka o II. izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Viškovo (SN PGŽ br. 07/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Općinsko vijeće Općine Viškovo na 21. sjednici održanoj 30. siječnja 2019. godine)
- Stručni rad "Troškovi građevinsko-obrtničkih radova stambeno-poslovnih građevina" N. Martinec, N. Hrnjak Ajduković, M. Ajduković (objavljeno: Građevinar 63 – 2011)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Informacijski sustav tržišta nekretnina – eNekretnine
- Vlasnički listovi (zk.ul. 1094 i 1270, k.o. Viškovo)
- Kopija katastarskog plana (Geoportal)
- Posjedovni listovi (br. 1233 i 1421 )
- Očevid na licu mjesta, dana 17. svibnja i 17. rujna 2021. god.

### 3. NALAZ I MIŠLJENJE PROCJENITELJA

#### **3.1. Opći podaci o nekretninama**

Nekretnine zajedno predstavljaju nedovršenu kuću (P + 1 + Pot.) sa dvorištem, cisternom i neuređenim pomoćnim objektom, na adresi u Viškovu, Brtuni 34, naselje Mladenici.

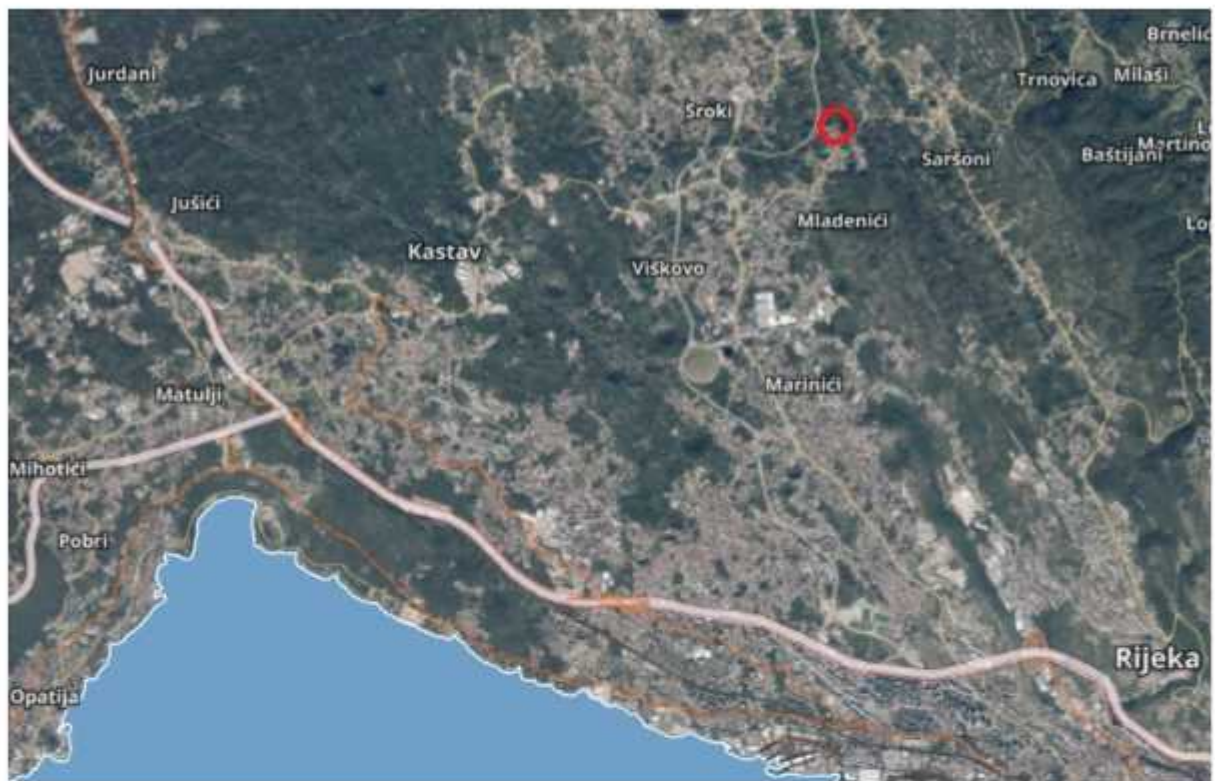
Prizemlje kuće sadrži dvije uređene stambene cjeline, a prvi kat i visokopotkrovlje su nedovršeni (u cigli – niska "roh-bau" izvedba).

Dvorište je dijelom uređeno (betonirano ispred kuće, vrt), a dijelom neuređeno i ima komunikaciju sa asfaltiranom lokalnom cestom u naselju.

#### **3.2. Lokacija:**

Općina Viškovo smještena je sjeverozapadno od Rijeke, 7,5 km od centra grada na svega 20-ak kvadratnih kilometara i predstavlja jedno od najpropulzivnijih područja, ne samo unutar Primorsko-goranske županije, već i na razini države.

Sa državnim cestama Općina Viškovo je spojena preko glavnog čvora Škurinje te preko novootvorenog čvora Rujevica (Riječka obilaznica) koji olakšava tranzit i pristup samoj Općini. Kroz Općinu prolazi ukupno 5 županijskih i 4 lokalne ceste.





### 3.5. Elementi konstrukcije i instalacija:

- temelji: betonski
  - vanjski zidovi: cigla 30 cm
  - međukatna konstrukcija: arm. betonska ploča (ispune i gredice)
  - krov: drveno
  - pokrov: "mediteran" crijep
  - fasada: samo prizemna etaža – gruba žbuka
  - oluci: pocinčani
  - dimnjaci: jedan
  - elektro - instalacija: dva dvotarifna brojila sa automatskim osiguračima
  - kanalizacija: septička jama
  - vodo - instalacija: spojena na gradsku mrežu (jedan vodomjer)
  - solarno: izvedena instalacija (cijevi)
  - grijanje/hlađenje: centralno na drva, dva klima uređaja
  - vanjska stolarija: drvena sa griljama, a dio prizemlja PVC
  - stropovi: standardne visine
  - podne obloge: parket, laminat i keramika (u prizemnoj etaži)
- **stanje nekretnine** : kuća je nedovršena, uređena prizemna etaža (dva stana), a prvi kat i visoko potkrovlje u prvoj (roh-bau) fazi izvedbe.  
Prilikom gradnje upotrijebljeni su materijali i oprema prosječne kvalitete. Ruševina u naravi ne postoji, a cisterna nije u funkciji.
  - **parkiranje**: predviđeno u okućnici objekta.
  - **dvorište**: dijelom neuređeno.
  - **utjecaj na okoliš**: očevitom na licu mjesta je utvrđeno da nema izvora zagađenja (kontaminacije nekretnina) koji bi bili općepoznati ili uočljivi, te ne postoji rizik ugrožavanja okoliša.
  - **utjecaj buke**: ne postoji općepoznat izvor buke.
  - **pravni status**: nekretnine su upisane u Općinskom sudu u Rijeci, u zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka i usklađene površinom sa upisom u katastarskom operateru.

NEDOVRŠENA KUĆA SA OKUĆNICOM – Viškovo, Mladeníci, Brtuni 34



NEDOVRŠENA KUĆA SA OKUĆNICOM – Viškovo, Mladenici, Brtuni 34





3.6. Namjena i korisna površina stambene građevine

ETAŽA	NAMJENA	POVRŠINA	KOEF.	KORISNA POVRŠINA
PRIZEMLJE	HODNIK	8,65 m	1,00	8,65 m
	SOBA 1	21,81 m		21,81 m
	BLAGOVAONA	13,95 m		13,95 m
	KUHINJA	11,39 m		11,39 m
	PREDPROSTOR	4,45 m		4,45 m
	SOBA 2	16,67 m		16,67 m
	KUPAONICA 1	7,96 m		7,96 m
	DNEVNI BORAVAK	20,50 m		20,50 m
	KUPAONICA 2	5,72 m		5,72 m
	VERANDA	5,91 m	0,75	4,43 m
<b>Ukupno prizemlje:</b>				<b>115,53m<sup>2</sup></b>
PRVI KAT	NEUREĐEN PROSTOR	108,00 m <sup>2</sup>	1,00	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>
V. POTKROVLJE	NEUREĐEN PROSTOR	108,00 m <sup>2</sup>	1,00	<b>108,00 m<sup>2</sup></b>

Tlocrtna površina građevine koja je pravokutnog oblika iznosi 130,00 m<sup>2</sup>.

<b>NETTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA</b>	<b>331,53 m<sup>2</sup></b>
<b>BRUTTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA</b>	<b>390,00 m<sup>2</sup></b>
<b>VOLUMEN GRAĐEVINE</b>	<b>1.170,00 m<sup>3</sup></b>

### 3.7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

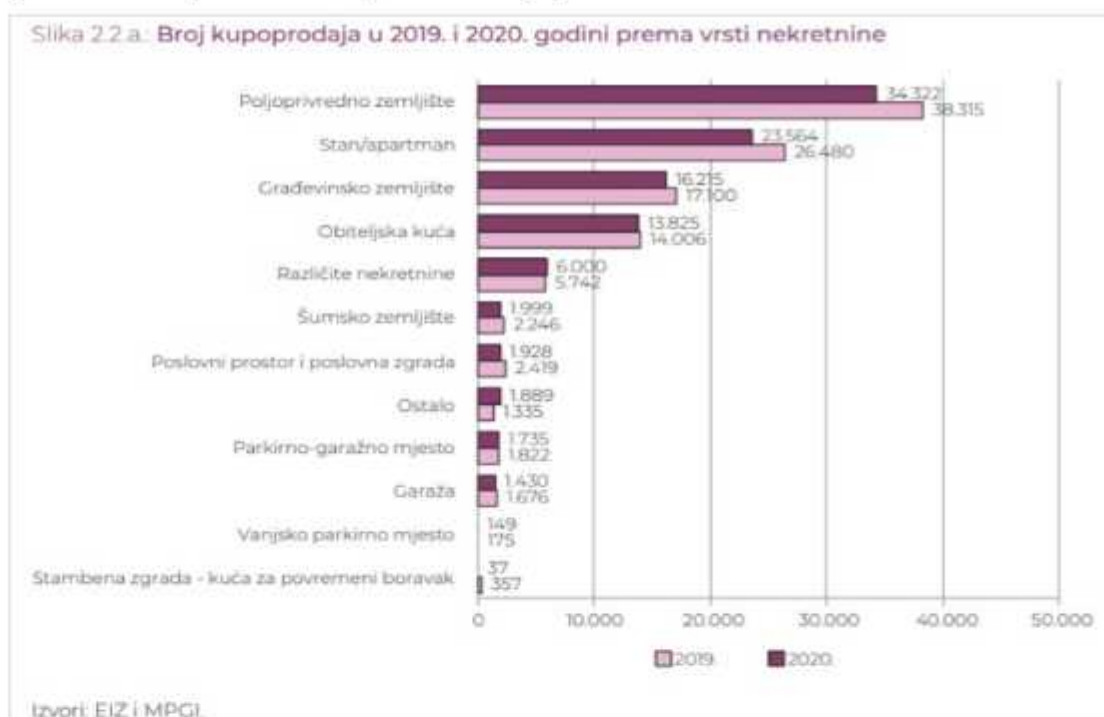
Publikacija "Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj" (Izdavač Ekonomski institut Zagreb, srpanj 2021. god.) na pregledan i jednostavan način ocrtava glavne trendove na tržištu nekretnina u našoj zemlji.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020. četvrto je izdanje publikacije koju u suradnji s Ekonomskim institutom, Zagreb objavljuje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: MPGI).

#### Ponašanje tržišta nekretnina

Brojni su i istovremeni utjecaji različitih faktora na tržište nekretnina, međutim odluke kupaca se pretežito pozitivno odnose prema društvenoj stabilnosti i gospodarskom rastu. U svakoj gospodarskoj krizi prvo prestaje kupovina nekretnina. Jednako tako prilikom gospodarskog oporavka ponovno se intenzivira promet nekretnina.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što predstavlja 11 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine. U odnosu na 2019. godinu, vrijednost prodanih nekretnina se u 2020. godini povećala za svega 0,5 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.



Prema broju kupoprodajnih transakcija izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju Split, Zadar i Rijeka, te Osijek u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana, dok su kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije u priobalnom pojasu izvan većih naselja i zaleđu, a kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

### **3.8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **Objasnenje metoda procjene nekretnina**

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, troškovna metoda i prihodovna metoda.

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

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

#### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

#### **Prihodovna metoda**

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

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti, kao i na dostupne podatke, **u ovoj procjeni koristit će se poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta, a troškovna metoda za vrijednost nedovršene građevine**, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti.

#### **3.8.1. Poredbena metoda**

Poredbena metoda koja je u prvom redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti zemljišta, jer su poredbeni pokazatelji (usporedna zemljišta) bili prikladni odnosno usporedivi za utvrđivanje tržišne vrijednosti u odnosu na širu lokaciju, vrstu i namjenu predmetne nekretnine.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta (pravo služnosti, nelegalan posjed itd.), nedostataka i posebnih obilježja.


### 3.8.2. Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku i Hrvatskoj gospodarskoj komori, te odgovarajući statistički podaci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje održavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

**Datum vrednovanja:** 18. 10. 2021. god.

**Datum kakvoće:** 18. 10. 2021. god.

Za podatke međuvremenskog izjednačenja (indeksi cijena) korišten izvor - Državni zavod za statistiku RH.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

**REALIZIRANA POREDBENA ZEMLJIŠTA**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1477178
Datum pregleda		14.10.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4528517
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.07.2021
Površina u prometu		6.751,00
Vrijednost nekretnine (KN)		3.781.305,00
Datum ugovora		15.04.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1368916
Datum pregleda		14.10.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4394279
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.01.2021
Površina u prometu		160,00
Vrijednost nekretnine (KN)		67.771,54
Datum ugovora		14.09.2020
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1445106
Datum pregleda		14.10.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4188619
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.05.2021
Površina u prometu		1.449,00
Vrijednost nekretnine (KN)		794.000,00
Datum ugovora		12.08.2020
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

## NEDOVRŠENA KUĆA SA OKUĆNICOM – Viškovo, Mladenići, Brtuni 34

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1275739
Datum pregleda	14.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4263019
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.412,09
Vrijednost nekretnine (KN)	743.880,10
Datum ugovora	25.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1246333
Datum pregleda	14.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4222222
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.026,00
Vrijednost nekretnine (KN)	370.000,00
Datum ugovora	23.10.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	980729
Datum pregleda	14.10.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3895141
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	120,57
Vrijednost nekretnine (KN)	54.648,90
Datum ugovora	25.07.2018
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> <li>25</li> <li></li> <li></li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

## NEDOVRŠENA KUĆA SA OKUĆNICOM – Viškovo, Mladenici, Brtuni 34

Izabrano je šest poredbenih nekretnina (zakon definira minimalno tri poredbe) u bližoj okolici, koje su podvrgnute međuvremenskom i interkvalitativnom izjednačenju, a koji podaci nisu stariji od 4 godine.

Osnovni ulazni podaci	Poredba br. 1	Poredba br. 2	Poredba br. 3	Poredba br. 4	Poredba br. 5	Poredba br. 6
<i>Izvor</i>	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
<i>Vrsta nekretnine</i>	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
<i>Vrsta transakcije</i>	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
<i>Datum kupoprodaje</i>	15/04/2021. g.	14/09/2020. g.	12/08/2020. g.	25/11/2019. g.	23/10/2019. g.	25/07/2018. g.
<b>Lokacija</b>						
<i>Katastarska Općina</i>	Viškovo	Viškovo	Viškovo	Viškovo	Viškovo	Viškovo
<i>Katastarska čestica</i>	3458/2	1412/3	1511/2	3091/9	2851/3	3390/6
<b>Detalji cijene</b>						
<i>Vrijednost nekretnine</i>	3.781.305,00 kn	67.771,54 kn	794.000,00 kn	743.880,10 kn	370.000,00 kn	54.648,90 kn
<i>Površina</i>	6.751,00 m <sup>2</sup>	160,00 m <sup>2</sup>	1.449,00 m <sup>2</sup>	1.412,09 m <sup>2</sup>	1.026,00 m <sup>2</sup>	120,57 m <sup>2</sup>
<i>Jedinična cijena</i>	<b>560,11 kn</b>	<b>423,57 kn</b>	<b>547,96 kn</b>	<b>526,79 kn</b>	<b>360,62 kn</b>	<b>453,25 kn</b>
<b>Međuvrem. izjednačenje</b>						
<i>Indeks - dan prodaje (A)</i>	134,34	126,91	126,91	120,35	120,35	112,20
<i>Indeks - dan vrednovanja (B)</i>	<b>134,34</b>					
<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	1,00	1,06	1,06	1,12	1,12	1,20
<i>Prilagođena cijena</i>	560,11 kn	448,98 kn	580,84 kn	590,00 kn	403,89 kn	543,90 kn
<b>Interkvalit. izjednačenje</b>						
<i>Utjecaj prava služnosti vodova</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Utjecaj prava služnosti puta</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Prilagođena cijena</i>	560,11 kn	448,98 kn	580,84 kn	590,00 kn	403,89 kn	543,90 kn
<b>Vrijednost</b>						
<i>Jedinična vrijednost</i>	560,11 kn	448,98 kn	580,84 kn	590,00 kn	403,89 kn	543,90 kn
<b>Prosječna vrijednost</b>	<b>521,29 kn/m<sup>2</sup></b>					

### Kontrola – statistička obrada dobivenih podataka

<i>Apsolutno odstupanje od prosjeka:</i>	38,82	- 72,31	59,55	68,71	- 117,40	22,61
<i>Relativno odstupanje od prosjeka: (dozvoljeno unutar 30 %)</i>	7,45 %	- 13,87 %	11,42 %	13,18 %	- 22,52 %	4,34 %
<i>Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja:</i>	38,82	72,31	59,55	68,71	117,40	22,61
<i>Kvadrat odstupanja:</i>	1.506,99	5.228,74	3.546,20	4.721,06	13.782,76	511,21
<i>Pravilo 2 – sigma:</i>	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
<i>Pojedinačno odstupanje od prosjeka:</i>	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina (prema članku 4. Pravilnika).

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				
K.Č.	POVRŠINA	JED. CIJENA	IDEALNI DIO	VRIJEDNOST
969/1	380 m <sup>2</sup>	521,29 kn/m <sup>2</sup>	1/1	198.090,20 kn
969/2	135 m <sup>2</sup>		3/4	52.780,61 kn
969/3	815 m <sup>2</sup>		1/1	424.851,35 kn
<b>UKUPNO:</b>				<b>675.722,16 kn</b>

### 3.8.2. Troškovna metoda – podaci za procjenu vrijednosti građevine

Procjena predmetne građevine izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentima prilagođena tržišnoj vrijednosti, a uobičajena je za procjenu ovakve vrste nekretnine. Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje da se za procjenu vrijednosti građevine koriste normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja, u ovom predmetu 18. listopada 2021. god., a u slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost, dok se okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se odgovarajućim dodatcima ili oduzimanjem ili na drugi prikladan način.

Procjena vrijednosti temeljem troškova građenja sadržana je u etalonskoj vrijednosti građenja (NN 59/2020) u iznosu od **6.000,00 kn bez PDV-a** po m<sup>2</sup> korisne površine građevine (sukladno Zakonu i Pravilniku).

Jedinična vrijednost cijene građenja podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Datum zadnjeg očevida: 17. 09. 2021. godine

Datum kakvoće: 18.10.2021 (kakvoća-stanje koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine)

Datum vrednovanja: 18.10.2021 (predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine)

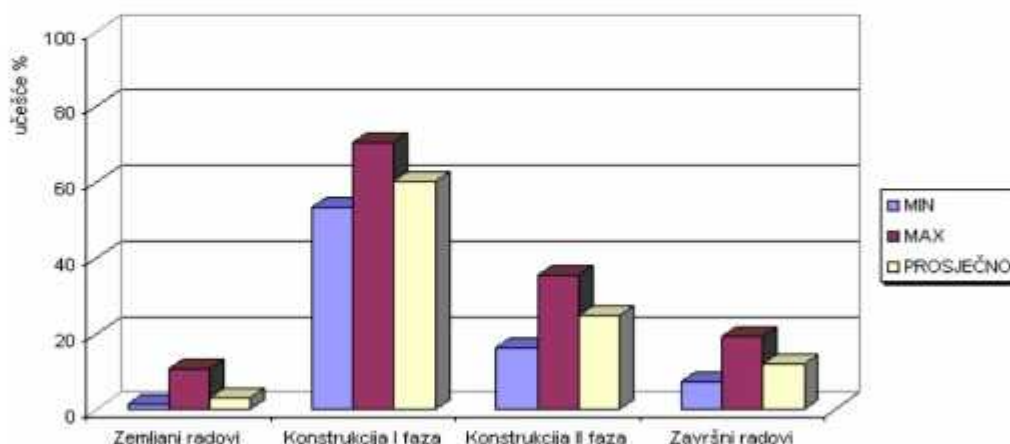
#### **Faktor izgrađenosti**

Radi preciznije procjene vrijednosti nove građevine, jedinična cijena je korigirana sukladno građevinskoj opremi i dovršenosti. Dio predmetne građevine (P) je većim dijelom uređeno, a  $(1 + V_p)$  predstavlja građevinski prvu fazu konstrukcije odnosno nisku "roh bau" izvedbu.

Korišten Stručni rad "Troškovi građevinsko-obrtničkih radova stambeno-poslovnih građevina" N. Martinec, N. Hrnjak Ajduković, M. Ajduković (Objavljeno: Građevinar 63 (2011) 6).

U radu je prikazano kretanje cijena građevinsko-obrtničkih radova stambeno-poslovnih građevina. Analizom su obuhvaćeni troškovnici građevinsko-obrtničkih radova pri izgradnji stambeno-poslovnih građevina u Republici Hrvatskoj. Ustanovljeno je da većinu troškova izgradnje takvih građevina čini petnaestak stavaka. Dobiveni podaci su statistički obrađeni i uspoređeni s podacima iz biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji.

## Troškovi građevinsko-obrtničkih radova



Slika 2. Grafički usporedni prikaz karakterističnih vrijednosti

Tipski troškovnik biltena sadrži otprilike 250 različitih radova (stavaka), grupiranih u devet temeljnih grupa radova (tablica 3.).

Tablica 3. Prosječna struktura troškovnika [2]

R. br.	Struktura troškovnika	Udio	Udio
1.	Zemljani radovi	2,34 %	77,14 %
2.	Konstrukcija I. faza	45,62 %	
3.	Konstrukcija II. faza	21,00 %	
4.	Završni radovi	8,18 %	
6.	Elektroinstalacije	5,50 %	22,86 %
7.	Vodovod i kanalizacija	8,67 %	
8.	Centralno grijanje	6,47 %	
9.	Ostalo	2,22 %	
	Ukupno	100,00 %	100,00 %

1	ZEMLJANI RADOWI
1.2	Iskopi
1.2.3	Transport iskopanog materijala na udaljenost 2 km [m <sup>3</sup> ]
2	KONSTRUKCIJA OBJEKTA I. FAZA
2.1	Betonski radovi
2.1.1	Podloge za tampon, nearmirani beton, mali presjek [m <sup>3</sup> ]
2.2	Armiranobetonski radovi
2.2.1	Temelji, armirani C16/20, vel. presj. [m <sup>3</sup> ]
2.2.3	Zidovi, armirani beton C25/30, sred. presj., glatka završna obrada
2.2.7	Ravne ploče armirani beton mb-30, sred. presj. glatka završna obrada [m <sup>3</sup> ]
2.4	Montažne konstrukcije i elementi
2.4.1	Fasada i fasadni elementi, [m <sup>2</sup> ]
2.5	Armirački radovi
2.5.1	Armatura - čelik i mreže prosječne težine [T]
2.6	Tesarski radovi
2.6.3	Zidovi i ploče, oplata, bez završne obrade [m <sup>2</sup> ]
2.6.4	Dvostruka oplata zid. ravne osnove [m <sup>2</sup> ]
2.7	Zidarski radovi
2.7.29	Zidarska obrada betonskih zid. i stropova sa brušenjem krpanjem i kitanjem cijele površine [m <sup>2</sup> ]

dio građevine	površina	jedinična cijena	postotak izgrađenosti	vrijednost nove građevine (Nv)
prizemlje	115,53 m <sup>2</sup>	6.000,00 kn	92 %	637.725,60 kn
kat + potkrovlje	216,00 m <sup>2</sup>		48 %	622.080,00 kn
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>1.259.805,60 kn</b>

**Napomena:** Izgrađenost prizemlja je kompletna osim fasade (završni radovi 8,00%), a prvog kata i visokog potkrovlja predstavlja nisku "roh - bau" izvedbu – grubo radovi (zemljani radovi 2,34 % + konstrukcija I faza 45,62% = 48%).

### **Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa te priključaka**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada/općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za izgradnju i korištenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture čija se izgradnja financira iz komunalnog doprinosa.

Komunalni doprinos sukladno Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (Narodne novine br. 15/19) obračunava se množenjem obujma zgrade koja se gradi (rekonstruira) ili je izgrađena izraženog u m<sup>3</sup> s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa u zoni u kojoj se zgrada gradi (rekonstruira) ili je izgrađena.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020).

Vodni doprinos se plaća u 3 zone:

- Zona A - Zagreb i zaštićeno obalno područje mora
- **Zona B - ostalo područje Hrvatske (obiteljske kuće do 400 m<sup>2</sup> - 2,82 kn/m<sup>3</sup>)**
- Zona C - područja posebne državne skrbi

### **ZONE I JEDINIČNE VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:**

Na području Općine Viškovo utvrđuju se prema uređenosti i opremljenosti zone komunalnom infrastrukturom i položaju područja zone, prva i druga zona.

**Prva zona** obuhvaća zemljište na području Općine Viškovo koje je važećim planovima prostornog uređenja proglašeno građevinskim zemljištem, odnosno i drugo zemljište na kojem će temeljem akta o građenju biti dozvoljena gradnja, odnosno zemljište na kojem je za građevinu ili dio građevine izdano rješenje o izvedenom stanju.

**Druga zona** obuhvaća zemljište na području Općine Viškovo koje je važećim planovima prostornog uređenja proglašeno radnim zonama, odnosno zemljište koje sukladno odluci o osnivanju radne zone čini njezin sastavni dio.

### **Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa u prvoj zoni iznosi:**

- za izgradnju **stambenih**, poslovnih i drugih objekata kojima se gradnja dozvoljava temeljem akta o građenju, odnosno za građevinu ili dio građevine za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju iznosi **45,00 kn po m<sup>3</sup>**.

Predmetna građevina nalazi se unutar I zone – stambena namjena.

Komunalni doprinos I zona = 1.170,00 m <sup>3</sup> x 45,00 kn/m <sup>3</sup>	52.650,00 kn
Vodni doprinos B zona = 1.170,00 m <sup>3</sup> x 2,82 kn/m <sup>3</sup>	3.299,40 kn
Priključci (struja, voda)	24.000,00 kn
Tehnička dokumentacija (dozvole, projekti, nadzor itd. ~ 2% Nv)	25.196,11 kn
<b>Ukupno komunalni i vodni doprinos, priključci i dokumentacija</b>	<b>105.145,51 kn</b>

### Smanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

#### *Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja*

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja (OOVK).

#### *Odabir klasifikacije i faktora klasifikacije (Fk)*

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Faktor klasifikacije	Ocjena iz matrice	Decimalan broj
A	3	3
B	3	3
C	2	2
Vrijedi najnepovoljniji kriterij	<b>Fk</b>	<b>3,00</b>

*Proračun smanjenja vrijednosti prema Pravilniku (Prilog 10)*

Godina procjene	2021
Godina izgradnje	1987
Godina adaptacije	2014
Starost građevine $G = (34 + 7)/2$	21
Održivi vijek korištenja (OVK) – godine	100
Preostali vijek korištenja (Pv) – godine	79
Odabrani faktor korištenja (Fk)	3,00
Relativna starost ( $R_s = G/OVK$ )	21 %
Postotak održivog vijeka korištenja (OVK %) - iz tablice	52 %
Ostatak održivog vijeka korištenja ( $OOVK = OVK \% \times OVK$ )	52
Zamjenska starost ( $Z_s = OVK - OOVK$ )	48
Linearni otpis ( $Lo = Z_s / OVK$ ) - %	48 %
Smanjenje vrijednosti ( $VLo = N_v \times Lo$ ) - otpis	604.706,69 kn
<b>Sadašnja vrijednost cijele građevine (<math>S_v = N_v - VLo</math>)</b>	<b>655.098,91 kn</b>

**3.9. Rekapitulacija troškovne vrijednosti nekretnine**

**Vrijednost zemljišta :**

A	vrijednost zemljišta (poredbena metoda)	k.č. 969/1	198.090,20 kn
		¾ dijela k.č. 969/2	52.780,61 kn
		k.č. 969/3	424.851,35 kn
B	vanjsko uređenje (cisterna, bet. dijelovi, vrt)	1.195 m <sup>2</sup> x 35,00 kn	41.825,00 kn
<b>UKUPNO:</b>			<b>717.547,16 kn</b>

**Vrijednost građevine :**

C	vrijednost građenje objekta	655.098,91 kn
D	komunalnalni i vodni doprinos, priključci i dokumentacije	105.145,51 kn
<b>UKUPNO:</b>		<b>760.244,42 kn</b>
E	vrijednost građenja 3/4 idealnog dijela objekta	570.183,32 kn
<b>SVEUKUPNA PRIVREMENA VRIJEDNOST (A+B+E) :</b>		<b>1.287.730,48 kn</b>

**Prilagodba tržišnoj vrijednosti**

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima prilagodbe tržištu koje Zakon i Pravilnik propisuju, a na predmetnom području ne postoji dovoljan broj sličnih poredbenih nekretnina, te stoga nije moguće izračunati koeficijent prilagodbe.

Obzirom da je u FK matrici sadržana i tržišna komponenta, zaključujem da nije potrebno dodatno prilagođavati privremenu vrijednost tržišnoj vrijednosti.

privremena vrijednost	parcela	specifičnost građevine	mikrolokacija, okruženje	opći dojam nekretnine	potencijal	koeficijent prilagodbe	Tržišna vrijednost
1.287.730,48 kn	-	-	-	-	-	1,00	1.290.000,00 kn

(iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem – čl. 68. Pravilnika)

**3.10. ZAKLJUČAK – PROCJENJENA VRIJEDNOST**

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


Obzirom na lokaciju (položajna pogodnost), stanje i opremljenost nekretnina, veličinu, funkcionalnost, izgrađenost – način gradnje, pravni status, te trenutne tržišne uvjete, predmetne nekretnine možemo procijeniti na iznose od :

K.O.	ZK.UL.	K.Č.	IDEALNI DIO	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
VIŠKOVO	1270	969/1	1/1	211.390,20 kn
		969/3	1/1	453.376,35 kn
	1094	969/2	3/4	622.963,93 kn
<b>Ukupno:</b>				<b>1.290.000,00 kn</b>

**Napomena:** procijenjena vrijednost iskazana je prema stanju nekretnine u momentu izrade ovog Elaborata, bez poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Rijeka, 18. listopada 2021. god.

**IZRADIO:**



## NESLUŽBENA KOPIJA

---

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Općinski sud u Rijeci  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA  
 Stanje na dan: 12.05.2021. 23:51

Verificirani ZK uočajak  
 Broj ZK uoška: 1270

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33309/2019  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	969/1	RUŠEVINA I PAŠNJAK			380	
2.	969/3	CISTERNA, DVORIŠTE I PAŠNJAK			815	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1195</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
<b>SARŠON VALTER ZVONIMIROV, JADRANSKA 2, RIJEKA</b>		
2.1	Zaprimljeno 05.11.2013. broj Z-14762/13  Na temelju ovisodne naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 05. studenog 2013. posl.br. Ovr-4755/13 zabilježuje se pomba radi osiguranja reda prvenstva sukaldno čl. 54 st. 3 Zemljišna knjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
2.2	Zaprimljeno 03.02.2014. broj Z-1349/14  Na temelju ovisudnog rješenja o ovrši od 29. siječnja 2014. posl.br. Ovr-4755/13 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
1.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-33309/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-1267/2019-2 20.11.2019. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja (Glumina banka d.d. u stečaju, OIB: 82806041381, Hebrangova 11, Zagreb) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem nekretnine i njenom predajom kupcu na temelju zaključka o predaji.	ZABILJEŽBA OVRHE na 1 (1.1)


**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2021.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 13.05.2021. 11:54:21 Stranica: 1

**NESLUŽBENA KOPIJA**

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
 Općinski sud u Rijeci  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA**  
 Stanje na dan: 12.05.2021. 23:51

Verificirani ZK uložak:  
 Broj ZK uložka: 1094

Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33309/2019  
 Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

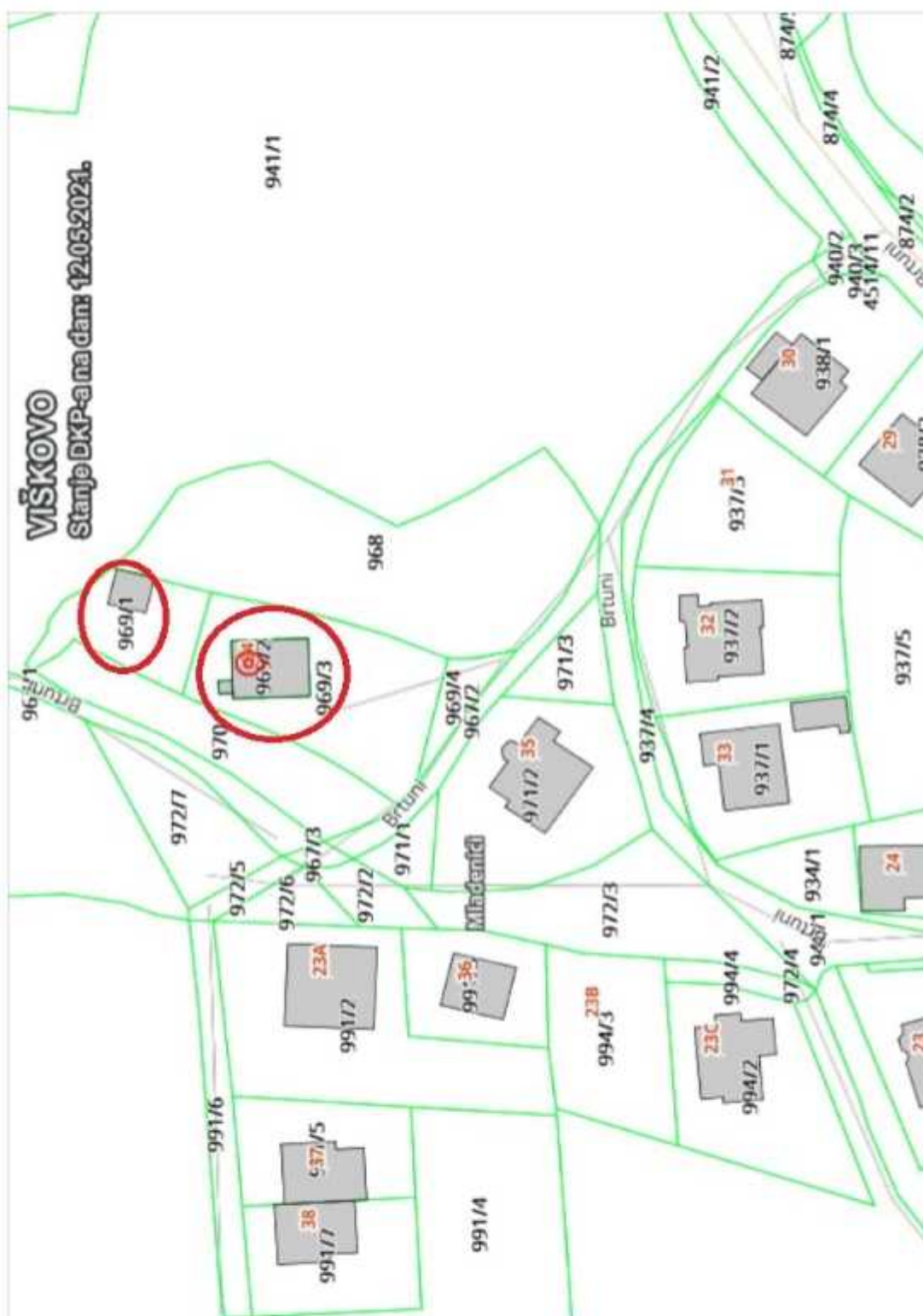
**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	999/2	KUĆA BR. 272			135	
		UKUPNO:			135	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 3/4 <b>SARŠON VALTER, ZVONIMIROV, JADRANSKA 2, RIJEKA</b>		
3.1	Zaprimljeno 05.11.2013. broj Z-14762/13  Na temelju ovisudne naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 05. studenog 2013. posl.br. Ovr-4755/13 zabilježuje se pomba radi osiguranja reda prvenstva sukaldno čl. 54 st. 3 Zemljišno knjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
3.2	Zaprimljeno 03.02.2014. broj Z-1349/14  Na temelju ovisudnog rješenja o ovrši od 29. siječnja 2014. posl.br. Ovr-4755/13 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
2.2	Zaprimljeno 22.11.2019.g. pod brojem Z-33309/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRŠI POSL.BR. OVR-1267/2019-2 20.11.2019. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja (Glumina banka d.d. u stečaju, OIB: 82806041381, Hebrangova 11, Zagreb) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem nekretnine i njenom predajom kupcu na temelju zaključka o predaji	ZABILJEŽBA OVRHE
3. Suvlasnički dio: 1/4 <b>OPĆINA VIŠKOVO</b>		

Zemljišnoknjižni izvaci idatum i vrijeme izrade) 12.05.2021. 11:52:14 Stranica 1





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.05.2021. 23:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIŠKOVO (Mbr. 324841)

Posjedovni list: 1421

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SARŠON VALTER, SIN ZVONIMIRA, RIJEKA, JADRANSKA 2, 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		969/1	BIŠKUPI	380	7		
			RUŠEVINA, BIŠKUPI	44			
			PAŠNJAK	336			
		969/3	BIŠKUPI	815	7		
			CISTERNA I DVOR.	469			
			PAŠNJAK	346			
Ukupna površina katastarskih čestica				1195			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.05.2021. 23:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIŠKOVO (Mbr. 324841)

Posjedovni list: 1233

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/4	SARŠON VALTER, SIN ZVONIMIRA, RIJEKA, JADRANSKA 2, RIJEKA	
1/4	OPĆINA VIŠKOVO, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 3 (VLASNIK)	89369028327

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		969/2	BIŠKUPI	135	7		
			KUĆA, BIŠKUPI	135			
Ukupna površina katastarskih čestica				135			

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

**IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

(u skladu čl. 9 točka 2 ZPVN)

1. Prilikom izrade PROCJEMBENOG ELABORATA djelovao sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
2. Nisam osobno zainteresiran za predmet PROCJEMBENOG ELABORATA.
3. Moja naknada za obavljenju uslugu mi na koji način ne ovisi o zaključcima i vrijednostima.
4. Pretpostavljam, bez posebne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
5. PROCJEMBENI ELABORAT izrađen je u skladu sa priznatim profesionalnim metodama, važećim propisima za sudske vještace / procjenitelje i propisima RH.
6. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za izradu ovog PROCJEMBENOG ELABORATA.
7. Prilikom izrade PROCJEMBENOG ELABORATA bio sam neovisan.
8. Svu dokumentaciju koju sam zatražio i dobio u svrhu izrade PROCJEMBENOG ELABORATA, tretiram kao poslovnu tajnu.
9. PROCJEMBENI ELABORAT služi za namjenu za koju je izrađen i bilo kakvo drugo korištenje i povezivanje sa istim, od ostalih interesenata nije važeće.
10. Svi navedeni podaci u PROCJEMBENOM ELABORATU su točni, dobiveni na licu mjesta, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
11. Sve predmetne fotografije napravljene su za potrebe ovog PROCJEMBENOG ELABORATA te se ne smiju koristiti u druge svrhe.
12. Stranke su bile upoznate o zadaci, bili su prisutni i dali usmeno suglasnost za fotografiranje.



Marko Agbaba