



# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Nekretnina: Kuća, Vjekoslava Spinčića 12, Kastav**



**Naručitelj procjene: GLOBAL TILING d.o.o, Ružić selo 119, Hreljin**

**Dan vrednovanja procjene:**

**21. svibanj 2019.**

**Dan kakvoće nekretnine:**

**21. svibanj 2019.**

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:**

**Željko Pantelić d.i.g.**

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Naručitelj procjene	<b>GLOBAL TILING D.O.O., RUŽIĆ SELO 119, HRELJIN</b>
Adresa nekretnine	Vjekoslava Spinčića 12, Kastav
Vrsta nekretnine	Obiteljska kuća
zk.ul.br.	4519
poduložak	-
zk.č.br.	3532
k.o.	Kastav
Posjedovni list broj	4153
k.č.br.	3532
k.o.	Kastav
Površina zemljišta	79,00 m <sup>2</sup>
Korisna vrijednost površina - KVP	152,80 m <sup>2</sup>
Obujam	639,90 m <sup>3</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine - stupanj završenosti 49%</b>	<b>104.000,00 €</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m <sup>2</sup> )	700,00 €/m <sup>2</sup>
Nova građevinska vrijednost nekretnine	106.961,40 €
<b>Legalitet</b>	<b>NE</b>
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	DA
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA - pristup na javno prometnu površinu k.č. 3460, k.o. Kastav, oznake zemljišta ULICA vlasništvu GRAD KASTAV, OIB: 54394236461, KASTAV, ZAKONA KASTAFSKEGA 3
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1902. god.
Godina obnove	započeta rekonstrukcija unutarnjeg dijela
Energetski certifikat	NIJE DOSTAVLJEN
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost	P + 2
Održavanje nekretnine	Neodržavano
Datum vrednovanja	21.05.2019.
Datum kakvoće	21.05.2019.
Indeks na dan procjene - DZS	113,50
Procjenitelj	Željko Pantelić dipl.ing.građ.

## ***1. Uvod***

Na zahtjev naručitelja, GLOBAL TILING d.o.o, Ružić selo 119, Hreljin potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine za Kuća, Vjekoslava Spinčića 12, Kastav, na zk.č.br. 3532, upisana u zemljišno-knjižni odjel Rijeka, Općinskog suda u Rijeci, ZK.ul.br. 4519, k.o. Kastav.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 21. svibnja 2019. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 21. svibnja 2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,41 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 21. svibnja 2019.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – predmetne kuće na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## *2. Metoda procjene*

### *2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom*

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ) te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.7.

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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.

### *2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode*

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.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni

značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### ***2.3. Obrazloženje za odabir metode***

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je Poredbena metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

### 3. OPĆI PODACI

#### 3.1. *Lokacija*



Procjenjivana nekretnina, kuća , nalazi se u gradu Kastvu na adresi Vjekoslava Spinčića 12.

Kastav je gradić u zapadnom dijelu Primorsko-goranske županije, u neposrednoj blizini Rijeke i Opatije. Iako u zemljopisnom smislu pripada Istri, danas je Kastav u stvari predgrađe Rijeke.

Stara gradska jezgra Kastva je smještena na brdu 350 m iznad mora, 11 km zapadno od Rijeke, uz cestu Rijeka - Trst.

Iz grada se pruža lijep pogled na Kvarner s otocima Cresom i Krkom, kao i na planinu Učku i popularno ljetovalište Opatiju. Procjenjiva nekretnina se nalazi u staroj gradskoj jezgri.

### ***3.2. Dokaz vlasništva***

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočen je izvuk iz ZK, zemljišno-knjižni odjel Rijeka, Općinskog suda u Rijeci, ZK.ul.br. 4519, k.o. Kastav - vidi zk izvadak u prilogu.

### ***3.3. Komentar legaliteta***

Za predmetnu nekretninu dostavljeno je UVJERENJE o evidentiranju građevine u katastarskom operatu, KLASA: 935-08/18-02/1110, URBROJ: 541-17-02/10-18-2 izdano od strane Područnog ureda za katastar Rijeka, u Rijeci, 26.10.2018.

Unutar zgrade izvedeni su konstruktivni radovi na zamjeni međukatnih konstrukcija i krovišta. Stubište između I i II kata nije izvedeno. Radovi se izvode bez valjane projektne dokumentacije.

Kao dokaz legalnosti potrebno je ishoditi Uporabnu dozvolu.

Stupanj dovršenosti zgrade iznosi 49%. Vrijednost procjene umanjena je za vrijednost potrebnu za dovršenje zgrade.

U teretnom listu C upisan je teret u korist: **Tereta nema!**

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, evidentirana je korisna površina kuće u iznosu od 152,80 m<sup>2</sup>, što će biti osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina ima pristup na javno prometnu površinu k.č. 3460, k.o. Kastav, oznake zemljišta ULICA vlasništvu GRAD KASTAV, OIB: 54394236461, KASTAV, ZAKONA KASTAFSKEGA 3

Promet u mirovanju riješen je na javnim parkirnim površinama unutar naselja.

**TEHNIČKI OPIS****TEHNIČKI OPIS ZGRADE NA DAN OČEVIDA 21. svibnja 2019. godine**

GODINA GRADNJE: **1902.g, zamjena krovišta i međukatnih konstrukcija prije cca 10 god**

KATNOST GRAĐEVINE: **P+2**

NAMJENA: **Stambena**

**Konstrukcija zgrade**

Temelji: **Kameni**  
Nosiva konstrukcija: **Kamen, novi dio opeka i AB serklaži**  
Međukatna konstrukcija: **AB ploča, drveni grednici**  
Krovište: **Drvena konstrukcija, pokrov crijep**  
Pregradni zidovi: **nisu izvedeni**  
Vanjski otvori: **Drveni/drvene grilje**  
Pročelja: **Ožbukano, gruba žbuka**  
Limarija: **Izvedena pocinčana**

**Unutarnja obrada**

podovi: **neobrađeni**  
zidovi: **neobrađeni**  
stropovi: **neobrađeni**  
unutarnja stolarija: **nije ugrađena**  
oprema: **nema**  
grijanje: **nema**  
klimatizacija: **Ne**

**PRIKLJUČCI NA:**

NN mrežu: **Ne** vodoopskrba: **Ne** odvodnja: **Da** telefon: **Ne** plin: **Ne**

## **5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Ponudu nekretnina na predmetnom području karakteriziraju većim dijelom poluugrađene i ugrađene stambene zgrade.

Zgrade u neposrednom okruženju su poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće, slične katnosti.

Gledano prema tržištu nekretnina može se reći da je na tržištu prisutna veća ponuda od potražnje.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, te unutarnje direktive RZB Group i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

**PRILOZI**

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun NKP-a, BRP-a i obujma
Prilog br.3	Procjena tržišne vrijednosti kuće – analiza usporednih kuća
Prilog br.3a	Procjena tržišne vrijednosti kuće – interkvalitativno izjednačenje
Prilog br.4	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - rezultat
Prilog br.5	Izvadak iz zemljišne knjige
Prilog br.6	Prijepis posjedovnog lista
Prilog br.7	Izvadak iz zemljišne knjige (cesta)
Prilog br.8	Izvod iz katastarskog plana
Prilog br.9	Uvjerenje o vremenu građenja (s priložima)
Prilog br.10	Izjava
Prilog br.11	Ovlaštenje sudskog vještaka

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** za Kuća, Vjekoslava Spinčića 12, Kastav, na zk.č.br. 3532, upisana u zemljišno-knjižni odjel Rijeka, Općinskog suda u Rijeci, ZK.ul.br. 4519, k.o. Kastav.

Ovim procjemenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – **za kuću na adresi Vjenceslava Spinčića 12, Kastav:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	103.555,65 €
ZAOKRUŽENO	104.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA	680,62 €/m <sup>2</sup>

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

**Rijeka, 23.05.2019.**

Izradio:

**Željko Pantelić d.i.g.**



**- prilog br. 1: FOTODOKUMENTACIJA**





**PRILOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a, BGP-a i BV-a**
**GLOBAL TILING D.O.O., RUŽIĆ SELO 119, HRELJIN**
**Obiteljska kuća**
**Vjekoslava Spinčića 12, Kastav**
**KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA**

<b>KUĆA</b>	<b>Visina h (m)</b>	<b>Korisna površina KP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Koeficijent korisne vrijednosti površina</b>	<b>Korisna vrijednost površina KVP (m<sup>2</sup>)</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
1.1. prostorija 1	2,17	59,16	0,75	44,37
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>		<b>59,16</b>		<b>44,37</b>
<b>I KAT</b>				
2.1. prostorija 2	2,27	55,36	0,90	49,82
2.2. stubište	2,27	6,36	0,90	5,72
<b>UKUPNO I KAT</b>		<b>61,72</b>		<b>55,55</b>
<b>II KAT</b>				
3.1. prostorija 3	2,44	58,76	0,90	52,88
<b>UKUPNO KAT</b>		<b>58,76</b>		<b>52,88</b>
<b>UKUPNO KUĆA</b>		<b>179,64</b>		<b>152,80</b>
<b>SAŽETAK</b>				
		<b>KVP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BGP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BV (m<sup>3</sup>)</b>
		152,80	237,00	639,90
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>152,80</b>	<b>237,00</b>	<b>639,90</b>

**PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE- ANALIZA USPOREDNIH KUĆA  
GLOBAL TILING D.O.O., RUŽIĆ SELO 119, HRELJIN**
**Obiteljska kuća**
**Vjekoslava Spinčića 12, Kastav**

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	IZVOR PODATAKA	eNekretnine ID ZKC 971234	eNekretnine ID ZKC 767748	eNekretnine ID ZKC 896171	eNekretnine ID ZKC 857486
	ADRESA	k.č. 3452/3, k.o. Kastav	k.č. 2234, k.o. Bakar	k.č. 520, k.o. Selce	k.č. 1234, k.o. Kukuljanovo
	Z.K.Č.	3452	2234	520	1234
	ZK. O.	Kastav	Bakar	Selce	Kukuljanovo
	K.Č.	3452	-	520	1234
	K.O.	Kastav	-	Selce	Kukuljanovo
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	49	46	cca. 59	96
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	-	-	-	-
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	-	21	cca. 24	193
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	49	72	83	289
	GODINA IZGRADNJE	prije 1968.	prije 1968.	prije 1968.	prije 1968.
	BROJ ETAŽA	P+1	-	P+1	P
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	72,18	97,33	66,47	62,25
	UKUPNA CIJENA	61.000,00 €	86.000,00 €	71.000,00 €	53.000,00 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.07.2018.	05.10.2016.	23.01.2018.	30.11.2017.
	CJENOVNI BLOK	KASTAV	BAKAR	SELCE	KUKULJANOVO
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	72,18 m2	97,33 m2	66,47 m2	62,25 m2
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	845,11 €/m2	883,59 €/m2	1.068,15 €/m2	851,41 €/m2
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	112,20	101,39	110,54	108,67
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,01	1,12	1,03	1,04
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	854,90 €/m2	989,13 €/m2	1096,75 €/m2	889,25 €/m2

**PRILOG BR 3a. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE - ANALIZA USPOREDNIH KUĆA - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**  
 GLOBAL TILING D.O.O., RUŽIĆ SELO 119, HRELJIN  
 Obiteljska kuća  
 Vjekoslava Spinčića 12, Kastav

		USPOREDNE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE										
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	OBIJELJEŽJA NEKRETNINE	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	10.	
		TLOCRTNA POVRŠNA KUĆE (m <sup>2</sup> )	79	49	46	cca. 59	96					
		TLOCRTNA POVRŠNA POMOĆNIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-					
		POVRŠNA DVORIŠTA (m <sup>2</sup> )	-	-	21	cca. 24	193					
		UKUPNA POVRŠNA ČESTICE (m <sup>2</sup> )	79	49	72	83	289					
		GODINA IZGRADNJE	1902.	prije 1968.	prije 1968.	prije 1968.	prije 1968.					
		BROJ ETAŽA	P + 2	P+1	-	P+1	P					
		POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE	152,80	72	97	66	62					
		UKUPNA CIJENA	-	61.000,00 €	86.000,00 €	71.000,00 €	53.000,00 €					
		JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	-	845,11 €/m <sup>2</sup>	883,59 €/m <sup>2</sup>	1.068,15 €/m <sup>2</sup>	851,41 €/m <sup>2</sup>					
	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	-	854,90 €/m <sup>2</sup>	989,13 €/m <sup>2</sup>	1.096,75 €/m <sup>2</sup>	889,25 €/m <sup>2</sup>						
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE												
	POREDBENI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE									
	Normalni troškovi izgradnje - procjenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	700,00 €/m <sup>2</sup>	Slično	Slično	Slično	Slično						
			1,00	1,00	1,00	1,00						
	Većina zgrade (Korisna vrijednost površina)	152,80 m <sup>2</sup>	Manja	Manja	Manja	Manja						
			1,05	1,05	1,05	1,05						
	Površina čestice	79,00 m <sup>2</sup>	Manja	Slična	Slična	Veća						
			1,05	1,00	1,00	0,95						
	OOVK	100 god	Sličan	Sličan	Sličan	Sličan						
			1,00	1,00	1,00	1,00						
	Prometna povezanost	Dobra	Slična	Slična	Slična	Slična						
			1,00	1,00	1,00	1,00						
	Položaj (lokacija)	Dobra	Slična	Sličan	Sličan	Sličan						
			1,00	1,00	1,00	1,00						
	Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Osrednje	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato	Nepoznato						
			1,00	1,00	1,00	1,00						
	Priključci komunalne infrastrukture	EVO	EVO	EVO	EVO	EVO						
			1,00	1,00	1,00	1,00						
	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	-	942,53 €/m <sup>2</sup>	1.038,58 €/m <sup>2</sup>	1.151,59 €/m <sup>2</sup>	887,02 €/m <sup>2</sup>						
	Postotak izdane vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja		-10,25%	-5,00%	-5,00%	0,25%						
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA						
	USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN		942,53 €/m <sup>2</sup>	1038,58 €/m <sup>2</sup>	1151,59 €/m <sup>2</sup>	887,02 €/m <sup>2</sup>						
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		1004,93 €/m <sup>2</sup>									
	APSOLUTNO ODSUPANJE		-62,40 €/m <sup>2</sup>	33,65 €/m <sup>2</sup>	146,66 €/m <sup>2</sup>	-117,91 €/m <sup>2</sup>						
	RELATIVNO ODSUPANJE		-6,21%	3,35%	14,59%	-11,73%						
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA						
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		942,53 €/m <sup>2</sup>	1038,58 €/m <sup>2</sup>	1151,59 €/m <sup>2</sup>	887,02 €/m <sup>2</sup>						
	APSOLUTNO ODSUPANJE		-62,40 €/m <sup>2</sup>	33,65 €/m <sup>2</sup>	146,66 €/m <sup>2</sup>	-117,91 €/m <sup>2</sup>						
	RELATIVNO ODSUPANJE		-6,21%	3,35%	14,59%	-11,73%						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		3.894,20	1.132,47	21.508,89	13.902,23						
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		40.437,79	STANDARDNA DEVIJACIJA			116,10	11,55%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	232,20			
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST KUĆA		1004,93 €/m <sup>2</sup>										

**PRIOLOG BR. 4 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT**
**GLOBAL TILING D.O.O., RUŽIĆ SELO 119, HRELJIN**
**Obiteljska kuća**
**Vjekoslava Spinčića 12, Kastav**

<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>IZNOS</b>
Određena jedinična tržišna cijena		1004,93 €/m <sup>2</sup>
Korisna vrijednost površine		152,80 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>153.555,65 €</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>IZNOS</b>
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatan	0,00 €
Utjecaj povećanja buke	Neznatan	0,00 €
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA</b>		<b>IZNOS</b>
Gospodarska zastarjelost	Nema	0,00 €
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00 €
Građevinski nedostaci - potrebno za uređenje	Ima	50.000,00 €
Građevinske štete	Ne	0,00 €
Kulturno dobro	Ne	0,00 €
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>-50.000,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>103.555,65 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>104.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>		<b>680,62 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE: Stupanj završenosti zgrade iznosi 49%.		

**prilog br. 05: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

 Općinski sud u Rijeci  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA  
 Stanje na dan: 02.05.2019. 23:09

Katastarska općina: 324574, KASTAV

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-11118/2019  
 Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4519

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**
**A**
**Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3532	KUĆA			79	Pripis iz uložka 478
		<b>UKUPNO:</b>			79	

**B**
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 BALVAN DRAGAN, OIB: 31568607494, BRESTOVICE 36, 51215 KASTAV	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 LJEVAR MARKAN, OIB: 37584338911, LIBURNIJSKA 16, IČIĆI, HRVATSKA	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 LJEVAR IVICA, OIB: 84515976905, RIJEKA, ŠUMCI 22	

**C**
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.05.2019.

**prilog br. 06: PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

KLASA: 935-07/19-01/410  
URBROJ: 541-17-01/17-19-2  
RIJEKA, 08.05.2019

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: KASTAV (Mbr. 324574)

Posjedovni list: 4153

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	LJEVAR IVICA, RIJEKA-DIO, ŠUMCI 22 (VLASNIK)	84515976905
1/3	BALVAN DRAGAN, BRESTOVICE 36, KASTAV (VLASNIK)	31568607494
1/3	LJEVAR MARKAN, GORICE 41, KASTAV, HRVATSKA (VLASNIK)	37584338911

**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
		3532	KASTAV	79	28		
			KUĆA, KASTAV	79			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>79</b>			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu. Upravna pristojba prema Tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifí upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima. Upravna pristojba po tar.br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Petra Pribanić  
stručna referentica za geodetske poslove

	<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	08.05.2019 09:59	<b>Serijski broj certifikata</b>	252687823428262769266879971326151801298
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	<b>Kontrolni broj</b> Z1103760906f0b5c6			

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

**Napomene** -

**prilog br. 07: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (CESTA)**

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Rijeci  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
 Stanje na dan: 21.05.2019. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324874, KASTAV

Broj ZK uložka: 5430

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12220/2015

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3460	ULICA			1039	Pripis iz uložka 2819
2.	3466	CESTA			168	Pripis iz uložka 2819
3.	3511	CESTA			447	Pripis iz uložka 2819
4.	3522	CESTA			44	Pripis iz uložka 2819
5.	3535/1	CESTA			263	Pripis iz uložka 2819
6.	3548	CESTA			354	Pripis iz uložka 2819
7.	3570/4	PUT			1058	Pripis iz uložka 2819
8.	4303	CESTA			1494	Pripis iz uložka 2819
9.	4320	CESTA			1232	Pripis iz uložka 2819
		UKUPNO:			6099	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KASTAV, OIB: 54394236461, KASTAV, ZAKONA KASTAFSKEGA J.	

**- prilog br. 08: IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

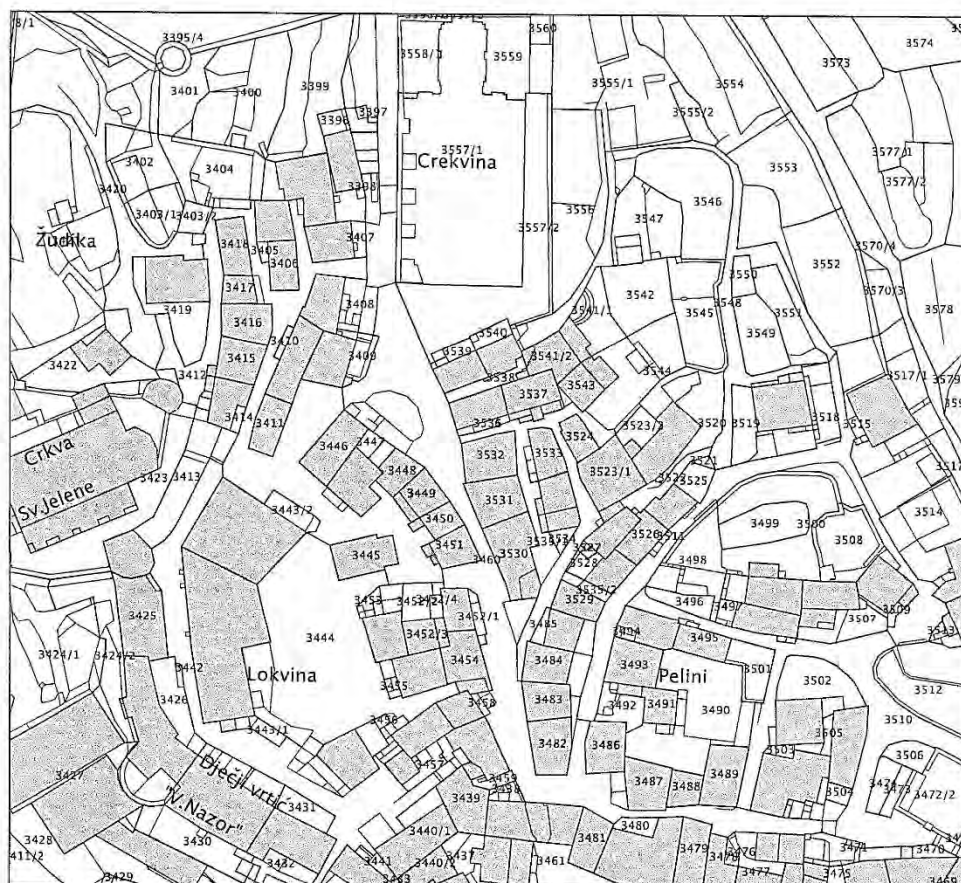
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

K.o. KASTAV  
k.č.br.: 3532

KLASA: 935-06/19-01/651  
URBROJ: 541-17-02/13-19-2  
RIJEKA, 15.04.2019.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Upravna pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima/na propisani račun. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Helena Vesel  
ovlaštena geodetska referentica

	<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	15.04.2019 12:08	<b>Serijski broj certifikata</b>	213766827578093367799607236970495261265
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	<b>Kontrolni broj</b> Z109844676dbbd43a			

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

**Napomene** -

**- prilog br. 9: UVJERENJE O VREMENU GRAĐENJA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

KLASA: 935-08/18-02/1110  
URBROJ: 541-17-02/10-18-2  
RIJEKA, 26.10.2018

Područni ured za katastar Rijeka na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09), a na zahtjev KOVAČEVIĆ ŽELIMIR, OIB: 63278541040, DOVIČIĆI 49, 51216 VIŠKOVO, HRVATSKA izdaje se:

**UVJERENJE**

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine KASTAV na katastarskoj čestici broj 3532 prije 15. veljače 1968. godine, što je utvrđeno uvidom u katastarski operat i Hrvatsku osnovnu kartu KASTAV 48.

Hrvatska osnovna karta izrađena je na temelju snimanja iz zraka 1966. godine.

Tlocrtna površina evidentirane građevine na katastarskoj čestici broj 3532 izračunata je sa Hrvatske osnovne karte i iznosi 79 m<sup>2</sup>.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista i preslika Hrvatske osnovne karte KASTAV 48.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **osobno** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 60,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima.

Izradio/la:  
Ljubica Maravić  
ovlaštenu geodetski referent  
Priloga: 3



**- prilog br. 10: IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( nn 105/15 ) te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.7.

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:**  
**Željko Pantelić, d.i.g.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pantelić" with a stylized flourish at the end.

**- prilog br. 11: OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDsjedNICE SUDA  
Broj: 4 Su-91/2017-2  
Rijeka, 14. ožujka 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 14. ožujka 2017. godine donijela je sljedeće

**RJEŠENJE**

**ŽELJKO PANTELIĆ**, dipl.ing.građ. iz Kastva, Spinčići 259A, OIB: 74114840584, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

**Obrazloženje**

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 10. ožujka 2017. godine obratio se Željko Pantelić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovanog za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovani ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjedNICA SUDA  
Ika Mohorović

