

JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ. - STALNI SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADIELJSTVA I PROCJENE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

m.tel 091 577 3262; email: jasna.busljeta@gmail.com



## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: GP GRADING d.o.o. u stečaju, Cernik, Požeška ulica 169  
OIB 13868937119  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

PREDMET PROCJENE: GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
LOKACIJA: OPĆINA MALINSKA DUBAŠNICA  
Frankopanska ulica, Malinska  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

BROJ ELABORATA: 11-2021  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK: JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ  
SVRHA ELABORATA: ZA POTREBE NARUČITELJA

Krk, rujan 2021. godine

## SADRŽAJ:

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O NEKRETNINI KOJA SE PROCJENJUJE, SVRSI PROCJENE I OVLAŠTENOM SUDSKOM PROCJENITELJU .....	1
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	2
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE.....	4
4. UVOD.....	5
4.1 ZADATAK.....	5
4.2 OPĆI PODACI.....	6
4.3 IDENTIFIKACIJA.....	7
4.4 LOKACIJA.....	8
4.5 PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	9
4.6 OPIS NEKRETNINE.....	12
5. ODABIR METODE PROCJENE.....	13
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE.....	18
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	22
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	23
9. FOTODOKUMENTACIJA.....	24
10. PRILOZI.....	26

## 2. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-372/2020-8  
Rijeka, Rijeka, 26. listopada 2020.

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

JASNA BUŠLJETA, dipl.ing.građ. iz Krka, Josipa Pupačića 3, OIB: 29973516303, 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 obratila se Jasna Bušljeta radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Jasna Bušljeta imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim brojem 4 Su-451/2016, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, potvrde o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja te da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da ista 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.



PREDSEDNIK 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. Jasni Bušljeta iz Krka, Josipa Pupačića 3 (e-mail: [jasna.busljeta@gmail.com](mailto:jasna.busljeta@gmail.com))
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)

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)

Zakon o vlasništvu istvaramim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/16, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 114/18, 39/19 i 98/19)

Prostorno planska dokumentacija

Brajdić j.: 2018g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb

Uhlir Ž., Majčica B; 2016; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

Tkalec M.; Vizek M.; Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama

Geoportal – <https://geoportal.dgu.hr>

Državni zavod za statistiku Republike hrvatske; 2018; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb

Podaci dostavljeni od strane naručitelja

## 4. UVOD

### 4.1 ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, i to građevinskih zemljišta oznake:

k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović u naselju Malinska

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta dana 3. rujna 2021. godine te utvrđivanja današnje tržišne vrijednosti nekretnina.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

### NAPOMENA:

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko - pravnog stanja, niti provjera sa upravno - pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

#### 4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj: GP GRADING d.o.o. u stečaju, Cernik  
Požeška ulica 169  
OIB 13868937119  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

Vlasnik: GP „Grading“ d.o.o. Cerni, Požeška 169

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha elaborata: Za potrebe naručitelja

Nekretnina: Građevinska zemljišta k.č. 792/5 i 792/7  
k.o. Bogović

Lokacija: Općina Malinska Dubašnica, naselje Malinska

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: 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

Datum očevida: 03. rujna 2021. godine

Datum kakvoće: 03. rujna 2021. godine

Datum vrednovanja: 03. rujna 2021. godine

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

**Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

#### 4.3. IDENTIFIKACIJA

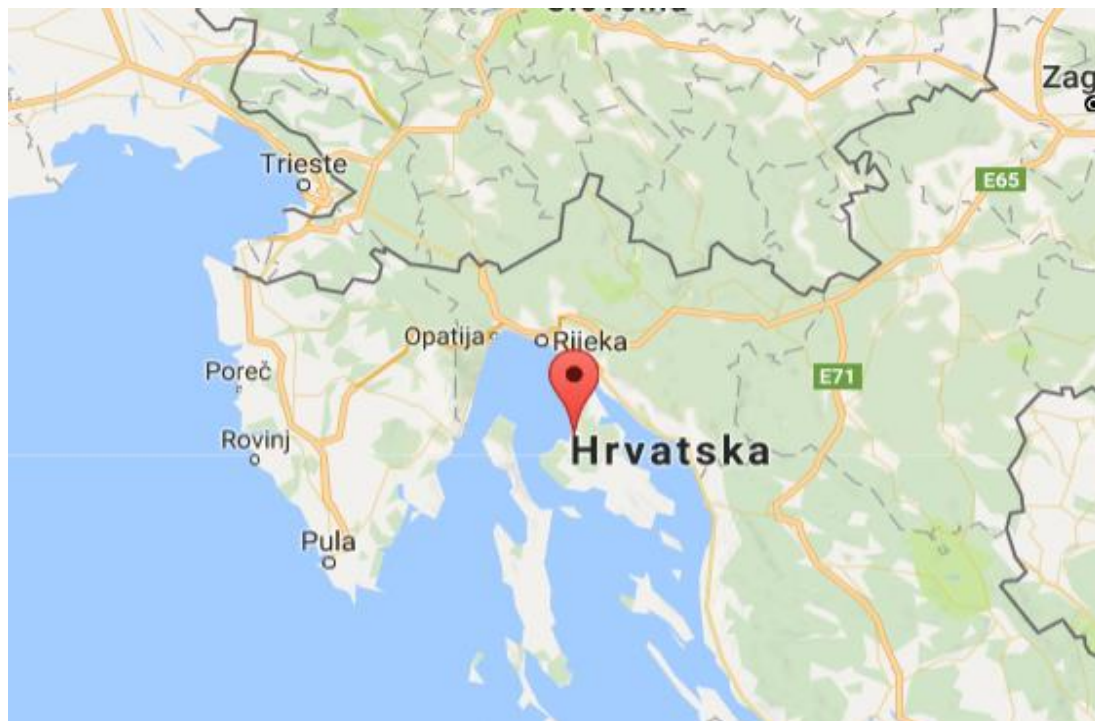
Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci u zemljišnim knjigama i Katastru su usklađeni.

Zemljišne knjige					Katastar				
Br.ZKU	k.č.	kultura	površina	m2	Br.plana	k.č.	kultura	površina	m2
1874	792/5	pašnjak	49		2104	792/5	pašnjak	49	
1874	792/7	dvor	94		2104	792/7	dvor	94	

Mjerodavna površina za izradu procjene uzima se površina upisana u ZKU.

Pristup parcelama na dan očevida omogućen je preko pristupne ceste odnosno susjedne parcele.

Na parcelama nema utjecaja zagađenosti niti buke od prometa.





#### 4.4. LOKACIJA

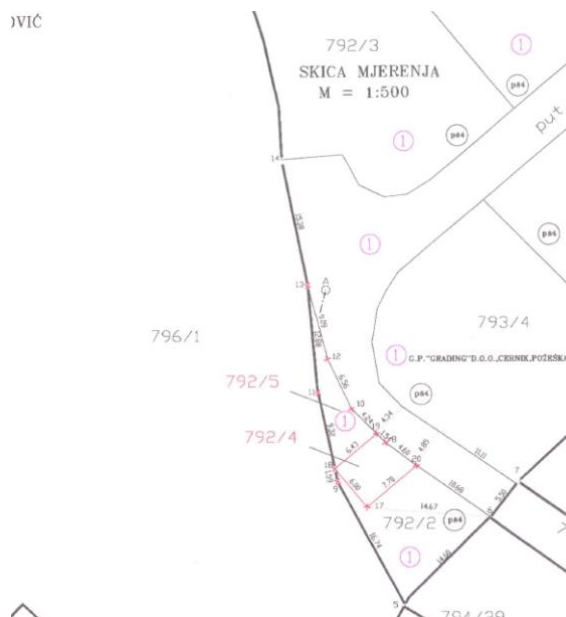
Nekretnine (predmet procjene) se nalazi u urbano definiranom dijelu grada koji karakterizira većim dijelom individualna stanogradnja. U okruženju se nalaze uslužni sadržaji, osnovna škola, sportska dvorana, dječji vrtić, ambulanta, market.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



DGU geoportal

DGU Katastar Krk k.č. 792/5, skica izmjere



NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

DATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 8



Geoportal DGU

DGU Katastar Krk

k.č. 792/5



Geoportal DGU k.č. 792/7

#### 4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je Prostornim planom uređenja zona GP2 (naselja Bogovići, Zidarići, Milčetići) u obuhvatu obvezne izrade Urbanističkog plana uređenja.

Neposrednom provedbom Plana unutar izgrađenog i uređenog izgrađenog dijela građevinskog područja naselja dozvoljena je izgradnja slijedećih tipova građevina:

obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i stambeno-poslovnih građevina.

U građevinama stambene namjene dopušten je smještaj pratećih sadržaja drugih namjena koje ne ometaju stanovanje i bez štetnog su utjecaja na okoliš: ugostiteljsko-turističke, uslužne, trgovačke, poslovne, društvene i dr. namjene. Površina prostora za prateće sadržaje smije biti najviše 25% građevinske (brutto) površine građevine.

Uvjeti gradnje i rekonstrukcije višeobiteljske građevine ( max 6 stambenih jedinica)

- najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju višeobiteljske građevine iznosi najmanje 500m<sup>2</sup>, uz uvjet da za svaku stambenu jedinicu treba osigurati min 200 m<sup>2</sup>.
- najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 100m<sup>2</sup>, za sve tipove gradnje.
- najveća površina tlocrtne projekcije nove građevine iznosi 200m<sup>2</sup>
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,25

NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

DATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 9

- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 1,0
- najveći dopušteni broj etaža višeobiteljske građevine iznosi tri nadzemne etaže i jedna podzemna etaža
- najveća dopuštena visina višeobiteljske građevine iznosi 7,8 m do vijenca, odnosno do sljemena krova,
- ukopani ulazi u garaže maksimalne širine 5,5 m i stepenice ulaza u podrum se izuzimaju kod mjerenja najniže točke terena.

Stambeno - poslovne građevine

Stambeno - poslovna građevina je građevina stambene namjene unutar koje je moguć i smještaj poslovnih sadržaja koji ne ometaju stanovanje, s tim da površina poslovnih sadržaja nije veća od 50% građevinske (bruto) površine građevine.

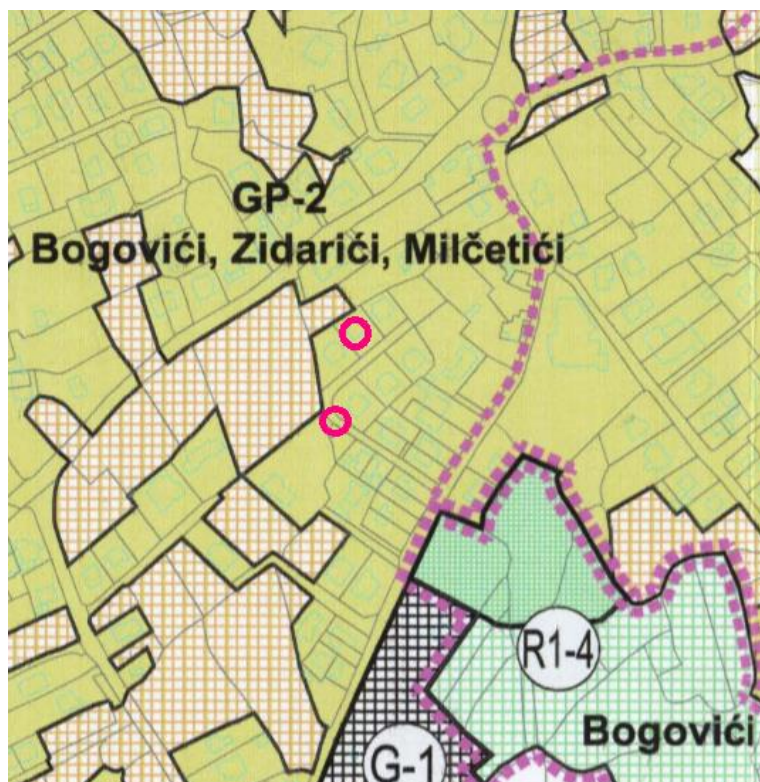
Promet u mirovanju

- unutar građevne čestice višeobiteljske građevine potrebno je osigurati jedno parkirno mjesto korisnika prostora i korisnoj površini:  
-uredski 1PM/30-40m<sup>2</sup> korisn površine(25-30 PM/1000 m<sup>2</sup> korisne površine)

smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru određuje se uvjetima minimalne udaljenosti od granice građevne čestice i to:

a) nove građevine najmanje pola visine građevine ( $h/2$ ), odnosno ne manje od 4m za višeobiteljske građevine, 6 m od javne prometnice i 4 m od pristupnog puta.

Postojeće udaljenosti zadržavaju se bez mogućnosti promjeni (ako su manje od navedenih).



#### 4.6. OPIS NEKRETNINE

Prava i tereti

Prema priloženom ZKU.

Zatečeno stanje k.č. 792/5 k.o Bogović

Na dan očevidan utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podaci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina. U naravi se radi o čestici trokutastog oblika., smještenoj unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, odnosno u obuhvatu je Prostornog plana uređenja GP2.

Pristup parceli omogućen je sa javnoprometne površine Frankopanske ulice.

**Stanje nekretnine:**

- Trokutasti oblik
- U blagom nagibu
- Klizišta. Nema
- Infrastruktura: u blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebnosti: nema

**Pristup javno prometnoj površini:** Da

**Zgrade:** Ne

Zatečeno stanje k.č. 792/7 k.o Bogović

Na dan očevidan utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podaci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina. U naravi se radi o čestici trokutastog oblika., smještenoj unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, odnosno u obuhvatu je Prostornog plana uređenja GP2.

Pristup parceli omogućen je posredno preko k.č. 792/1 na javnoprometnu površinu - Frankopansku ulicu. Parcela je ogradena i korist se kao dvorište k.č. 792/1.

**Stanje nekretnine:**

- Nepravilni oblik
- Nagib: nema
- Klizišta. Nema
- Infrastruktura: u blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebnosti: nema

**Pristup javno prometnoj površini:** Da

**Zgrade:** Ne

## 5. ODABIR METODE PROCJENE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Odabrane poredbene cijene koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

### **POREDBENA METODA**

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i iugrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### **INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih kaastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvići) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednoszi istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

### KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU

su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji

izgrađenih katastarskih čestica (faktor izgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno

izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

### TROŠKOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti, čija svrha nije stvaranje prihoda a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se ozir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

### PRIHODOVNA METODA

NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

DATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 14

je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica

na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih

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 na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.



## ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

Obzirom na vrst nekretnina za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je poredbena metoda. Obzirom na karakteristike predmetnih čestica zaključeno je da se radi o zemljištu 2. kategorije (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

„2. kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se utvrđuje pitanje gradnje.“

Poredbene nekretnine uzete su u informacijskom sustavu eNekretnine.


Odabrane su nekretnine 2. kategorije smještene u istom području, neposrednoj blizini predmetnih čestica, koje prema prostorno planskoj dokumentaciji svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost sa procjenjivanim nekretninama (ista namjena, zemljište 2. kategorije, isti cjenovni blok itd).

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks za 2. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **132,80**

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<i>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></i>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		<i>Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup></i>					
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
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

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

**6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNOSTI**

POREDBENA METODA – k.č. 792/5 k.o. Bogović

REDNI BROJ NEKRETNINE	PROCJENJIVANA	1.	2.	3.	
ADRESA	MALINSKA	MALINSKA	MALINSKA	MALINSKA	
k.č.	792/5	919/5	761/1	850/14	
k.o.	Bogović	SV.Anton	Bogović	Sv.Anton	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	
NAMJENA	IZGRAĐENO	IZGRAĐENO	IZGRAĐENO	IZGRAĐENO	
POVRŠINA	49	54	36	31,25	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)		26131,86	27000	14875	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)		483,92	750	476	
DATUM UGOVORA		6.3.2018.	1.4.2021.	25.7.2019.	
IZVOR		e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
Indeks na dan transakcije		110,54	132,8	118,05	
korektivni faktor (PN/UN)		1,20	1,00	1,12	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA					
koeficijent iskoristivosti		1,00	1,00	1,00	
koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja		1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
Kategorija zemljišta (UN)		II kategorija	II kategorija	II kategorija	
Odabrani odnos (UN)		100%	100%	100%	
Korektivni faktor (PN7UN)		1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)		581,37	750	535,47	
PROSJEČNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)	622,28				
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (kn7m2)		-40,91	127,72	-86,81	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-6,57%	20,52%	-13,95%	
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		581,37	750	535,47	
APSOLUTNO ODSUPANJE		-40,91	127,72	-86,81	
RELATIVNO ODSUPANJE		-6,57%	20,52%	-13,95%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		1.673,57	16.311,70	7.535,62	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	25.520,89	65,15	10,47%	DVOSTRUKA STAND.DEVIJACIJA	130,30
PROSJEČNA CIJENA (kn/m2) 622,28					

NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upraviteljGRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. BogovićDATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 18

Prosječna cijena (kn/m <sup>2</sup> )		622,28
Površina predmetne parcele m <sup>2</sup>		49
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>30.491,72 kn</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj bike	neznatan 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	neznatan 0%	0,00%
UKUPNO ODBICI		-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		30.491,72 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ZAKRUŽENO)		<b>30.000,00 kn</b>
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m <sup>2</sup> )		612,24

## POREDBENA METODA – k.č. 792/7 k.o. Bogović

REDNI BROJ NEKRETNINE	PROCJENJIVANA	1.	2.	3.	
ADRESA	MALINSKA	MALINSKA	MALINSKA	MALINSKA	
k.č.	792/7	919/5	761/1	850/14	
k.o.	Bogović	SV.Anton	Bogović	Sv.Anton	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	
NAMJENA	IZGRAĐENO	IZGRAĐENO	IZGRAĐENO	IZGRAĐENO	
POVRŠINA	94	54	36	31,25	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)		26131,86	27000	14875	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)		483,92	750	476	
DATUM UGOVORA		6.3.2018.	1.4.2021.	25.7.2019.	
IZVOR		e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
Indeks na dan transakcije		110,54	132,8	118,05	
korektivni faktor (PN/UN)		1,20	1,00	1,12	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA					
koeficijent iskoristivosti		1,00	1,00	1,00	
koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja		1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA					
Kategorija zemljišta (UN)		II kategorija	II kategorija	II kategorija	
Odabrani odnos (UN)		100%	100%	100%	
Korektivni faktor (PN7UN)		1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)		581,37	750	535,47	
PROSJEČNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)	622,28				
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (kn7m2)		-40,91	127,72	-86,81	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE		-6,57%	20,52%	-13,95%	
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		581,37	750	535,47	
APSOLUTNO ODSUPANJE		-40,91	127,72	-86,81	
RELATIVNO ODSUPANJE		-6,57%	20,52%	-13,95%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		1.673,57	16.311,70	7.535,62	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	25.520,89	60,15	9,67%	DVOSTRUKA STAND.DEVIJACIJA	120,30
PROSJEČNA CIJENA (kn/m2)		622,28			

## NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upraviteljGRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. BogovićDATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 20

Prosječna cijena (kn/m <sup>2</sup> )		622,28
Površina predmetne parcele m <sup>2</sup>		94
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>58.494,32 kn</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj bike	neznatan 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	neznatan 0%	0,00%
UKUPNO ODBICI		-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		58.494,32 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ZAKRUŽENO)		<b>58.000,00 kn</b>
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m <sup>2</sup> )		617,02

## 7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine i to zemljišta evidentiranog kao:

k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

Korištena metoda procjene je Poredbena metoda

Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od:

REKAPITULACIJA PROCJENE				
k.č.	k.o.	Br.ZKU	Površina (m <sup>2</sup> )	Zaokruženon (vrijednost čestice - kn)
792/5	Bogović	1874	49	30.000,00
792/7	Bogović	1874	94	58.000,00

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

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.

Izradila:

**Jasna Bušljeta** dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak iz područja

graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

Krk, rujan 2021. godine

NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

DATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 22



## 8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) i Pravilniku o metodama procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15).

Procjena je obavljena neovisno te moja naknada n na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Svi materijali i dokumentacija vezana za izradu procjemenog elaborata tretira se kao tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.

Svi povjereni dokumenti i konverzacija povjerljivi su.

**Jasna Bušljeta** dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak iz područja

graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

## 9. FOTODOKUMENTACIJA



k.č. 792/5 k.o. Bogović





k.č. 792/7 k.o. Bogović



## 10. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 09.09.2021. 23:33

Katastarska općina: 315869, BOGOVIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-679/2014  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1874

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	792/5	PAŠNJAK			49	
2.	792/7	DVOR			94	
		UKUPNO:			143	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GP " GRADING " D.O.O., CERNIK , POŽEŠKA 169	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2021.

NARUČITELJ:

GP Grading d.o.o. u stečaju  
Mijo Rončević, stečajni upravitelj

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA  
k.č. 792/5 i 792/7 k.o. Bogović

DATUM:  
rujan, 2021. godine

list: 26