

**Naručitelj: OPĆINA MATULJI**  
Trg M. Tita br. 11  
51211 MATULJI  
OIB: 23730024333

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**za nekretninu u K.O. MIHOTIĆI, z.k.ul. 794**  
**-kat.č. 730** (pašnjak 524 m2)  
**-kat.č. 729/4** (pašnjak 1075 m2), **z.k.ul. 594**



Izradila: Iva Karlavaris, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak građ. struke  
Ovl. Br.4Su-52/2021, Rijeka 28. veljače 2021.

El. broj:21/24  
Izrađeno u dva (2) primjerka.  
Opatija, 04. 11. 2024.

## **SADRŽAJ ELABORATA:**

- 1. Izvadak iz sudskog registra TVRTKE,**
- 2. Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka,**
- 3. Popis primjenjenih ZAKONA, stručne literature i ostalih upotrebljenih podataka,**

## **4. ZADATAK PROCJENE:**

- općenito o predmetnoj nekretnini,**
- lokacija nekretnine,**

## **5. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE:**

- opis nekretnine,**
- prostorno-planski uvjeti,**
- stanje na tržištu, sa prikazom i analizom općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**
- komunalni doprinos,**
- vodni doprinos,**
- vrste metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine,**

## **6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine prema odabranoj i obrazloženoj METODI,**

## **7. ZAKLJUČAK sa iskazom dobivene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine,**

## **8. IZJAVA procjenitelja,**

## **9. PRILOZI:**

- izvadak iz ZK (neslužbena kopija web)**
- izvod iz katastarskog plana (neslužbena kopija web)**
- fotodokumentacija o zatečenom stanju!**



TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Tt-20/1664-2

MBS: 040414832  
EUID: HRSR.040414832  
Datum: 04.05.2020

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VITABEL HOME d.o.o., dizajn, interijeri,  
procjena nekretnina upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

VITABEL HOME d.o.o., dizajn, interijeri, procjena nekretnina

VITABEL HOME d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Opatija (Grad Opatija)  
Vjekoslava Spinčića 12

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

iva.karlavaris@ri.t-com.hr

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

74.10 - Specijalizirane dizajnerske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Iva Karlavaris, OIB: 43844144161  
Opatija, Ulica Vjekoslava Spinčića 14  
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Iva Karlavaris, OIB: 43844144161  
Opatija, Ulica Vjekoslava Spinčića 14  
- direktor  
- zastupa samostalno i pojedinačno, temeljem odluke od 29.  
travnja 2020. godine

TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću  
sastavljena je dana 29. travnja 2020. godine.

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- \* - dizajn interijera
- \* - grafički dizajn
- \* - web dizajn
- \* - modni dizajn
- \* - specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- \* - procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina u



TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Tt-20/1664-2

MBS: 040414832  
EUID: HRSR.040414832  
Datum: 04.05.2020

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VITABEL HOME d.o.o., dizajn, interijeri,  
procjena nekretnina upisuje se:

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- \* graditeljstvu
- \* - djelatnost sudskog vještačenja u graditeljstvu
- \* - projektiranje, građenje građevina te stručni nadzor građenja
- \* - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- \* - inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
- \* - djelatnost energetskog certificiranja i energetskog pregleda zgrade
- \* - poslovanje u prometu nekretnina
- \* - poslovanje nekretninama
- \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- \* - iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- \* - čišćenje svih vrsta stambenih i poslovnih objekata
- \* - uređenje i održavanje okućnica
- \* - promidžba (reklama i propaganda)
- \* - prijevoz za vlastite potrebe
- \* - pružanje usluga smještaja
- \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- \* - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- \* - turističke usluge u kongresnom turizmu
- \* - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- \* - usluge iznajmljivanja opreme za sport i rekreaciju turistima
- \* - kupnja i prodaja robe
- \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- \* - zastupanje inozemnih tvrtki u prometu roba i usluga
- \* - pružanje usluga informacijskog društva
- \* - djelatnost nakladnika
- \* - tiskarska djelatnost
- \* - distribucija tiska
- \* - proizvodnja nakita i srodnih proizvoda
- \* - pranje i kemijsko čišćenje tekstila

U Rijeci, 04. svibnja 2020.

Sudski savjetnik  
Ana Sabljak



TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Tt-20/1664-2

MBS: 040414832

EUID: HRSR.040414832

Datum: 04.05.2020

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VITABEL HOME d.o.o., dizajn, interijeri, procjena nekretnina upisuje se:

SUBJEKT UPISA

Dokument je elektronički potpisan:

ANA SABLJAK

Vrijeme potpisivanja:

04-05-2020  
09:04:09

```
DH
C=HR
G=TRQ0V4ZKJUCUJUEDI
2.5 x 5" x 1" 10042319077583030345007
LPRKKA
WickAnLoh.
GndApp
DyadMat. SAMS. 00
```

Broj zapisa: dzl-3373661  
Kontrolni broj: b9d39-w6njt



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/)  
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta  
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati  
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan  
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Rijeci  
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-52/2021-6

Rijeka, Rijeka, 28. veljače 2021.

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

IVA KARLAVARIS, dipl.ing.građ. iz Opatije, Ul. Spinčičeva 14, OIB: 43844144161, 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 Iva Karlavaris 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 Iva Karlavaris imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnj broj 4 Su-47/2017 od 27. veljače 2017. godine, 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 dokaz 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.

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. Ivi Karlavaris iz Opatije, Ul. Spinčičeva 14 (e-mail: [iva.karlavaris@rlt-com.hr](mailto:iva.karlavaris@rlt-com.hr))
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

#### **4. Popis primjenjenih ZAKONA, stručne literature i ostalih upotrebljenih podataka,**

-OVIM ELABORATOM potrebno je prema navedenom Zadatku PROCJENITELJU, utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine,

-Na dobivenu tržišnu vrijednost nije dodan PDV!

**-DAN VREDNOVANJA i DAN KAKVOĆE** predmetne nekretnine je isti, dan vrednovanja i dan kakvoće je dan očevida i izrade ovog Elaborata: **04. 11. 2024.** godine,

-Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama, normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina:

-Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, (NN. od 91/96. do 152/14 godine),

-Zakon o građenju (NN 153/13, 20/17 i 39/19),

-Zakon o prostornom uređenju, (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),

-Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),

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

-Podaci o postotku građevinske opremljenosti i dovršenosti objekta prikazanom u Biltenu IGH,

-HRN ISO 9836:2002, standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada,

-HDSV: Načela procjene TRŽIŠNE vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007,

-DGIZ: PRIRUČNIK za procjenu vrijednosti nekretnina, Mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ., Branimir Majčica, mag.zemljišnog menadžmenta, Zagreb 2016.

-ODLUKA o komunalnom doprinosu, Općina Matulji,

-Pokazatelji troškova građenja -2017 godina, HKA, prema tipu gradnje,

-uvid u UPU Matulji,

-uvid u bazu eNekretnina,

-dobiveni Ugovori o ostvarenim kupoprodajama na predmetnoj lokaciji, od Naručitelja!

## 5. ZADATAK PROCJENE:

Na zahtjev Naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost za nekretnine u K.O. K.O. MIHOTIĆI, z.k.ul. 794

-kat.č. 730 (pašnjak 524 m<sup>2</sup>)

-kat.č. 729/4 (pašnjak 1075 m<sup>2</sup>), z.k.ul. 594

**SVRHA:** rješavanje imovinsko-pravnih poslova



-identifikacija predmetne nekretnine na orto-foto prikazu s katastrom!



## 6. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE:

- opis nekretnine,
- prostorno-planski uvjeti,
- stanje na tržištu, prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu,
- komunalni doprinos,
- vodni doprinos,
- vrste metodologija za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine,

### PROSTORNA IDENTIFIKACIJA i prikaz položaja predmetnih nekretnina s opisom zatečenog stanja:

#### Elementi na temelju kojih je izvršen nalaz:

- Očevid na licu mjesta,
- Podaci o izvršenim kupoprodajama nekretnina na predmetnom području,
- Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina,
- Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, N.N. 78/15,
- BILTEN IGH, 06. 2018. godine,
- PRIRUČNIK za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir i B. Majčica, Zagreb 2016. godina,
- Prema ODLUCI o komunalnom doprinosu OPĆINE MATULJI,
- Prema dobivenim podacima i dokumentaciji za predmetnu nekretninu od Naručitelja,

#### -OPIS NEKRETNINE:

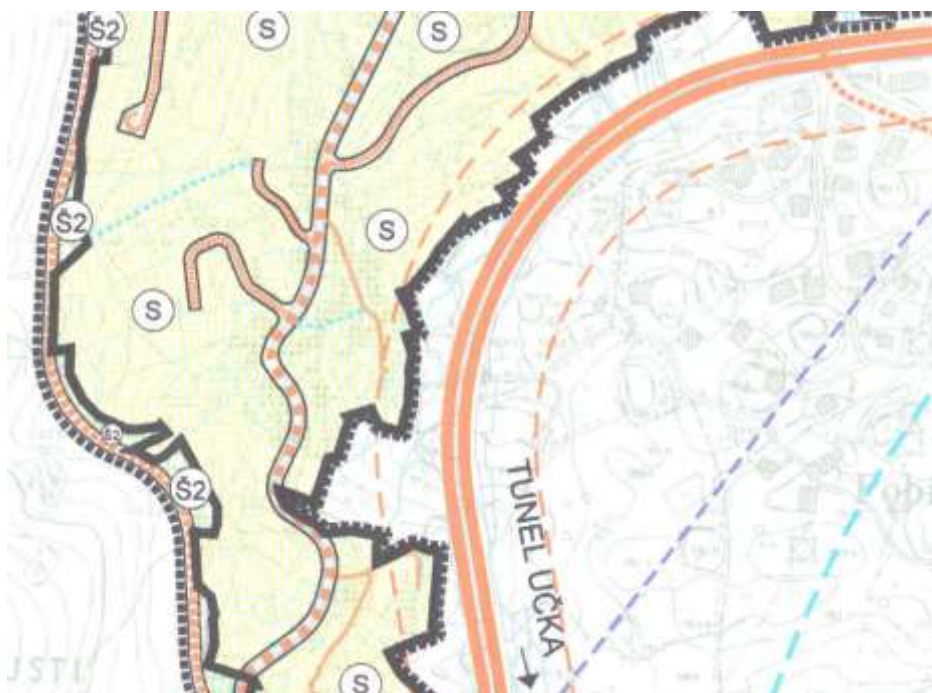
Predmetna nekretnina (kat.č. 730 ),u naravi predstavlja neizgrađeno građ. zemljište, na kojem se trenutno izvode radovi planiranja zemljišta, a kat.č. 729/4, u naravi predstavlja uređeni pristupni slijepi put. Zatečeno stanje nekretnina prikazano na fotografijama u Elaboratu!

Do kat.č. 730, postoji kolni pristup, zemljište predstavlja I kategoriju zemljišta, prema Pravilniku, PRILOG 4, udjel od 100%.



- prikaz pristupne ceste sa Ul. 43. Istarske divizije,

**-PROSTORNO-PLANSKI UVJETI:** UPU Matulji, S namjena zemljišta



Županija: PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad: OPĆINA MATULJI	
Naziv prostornog plana: III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA MATULJA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000/2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ br. 09/21 i 16/23	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ br. 45/23
Javne rasprave (datum objave): "Novi list" 18.07.2023. www.mpgi.hr 17.07.2023. www.matulji.hr 17.07.2023.	Javni uvid održan: od 20.07.2023. godine do 03.08.2023. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Smiljana Veselić, mag. iur.  (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja prema članku 106. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne Novine", br. 153/13, 85/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) Klasa: 350-02/23-16/35, ur.broj: 531-08-1-1-23-3 od 8. studenog 2023.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: 	urbanistički studio rijeka d.o.o. PROJEKTOVANJE URBANISTIČKOG PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I ZAŠTITA OKOLIŠA R.I.J.S. d.o.o. Strojarska ulica 3, 88101 Matulji, e-mail: info@studio-rijeka.hr
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba: Tatjana Rakovac, dipl. ing. arh.  (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: Tatjana Rakovac, dipl. ing. arh. 	
Stručni tim u izradi plana: 1. Tatjana Rakovac, dipl. ing. arh. 2. Miro Kučan, dipl. ing. arh. 3. Ana Brusić Bašić, mag. inž. arh. 4. Leon Rus, dipl. inž. arh. urb.	

## -Osvrt na STANJE NA TRŽIŠTU:

-Tablica prikaza i analize općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8

## KOMUNALNI DOPRINOS

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

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m2 tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m3 građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013 i 83/2015). U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (A, B i C).

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

## 7.) IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine prema odabranoj i obrazloženoj METODI,

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



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

#### Troškovna metoda procjene nekretnine

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

#### Prihodovna metoda procjene nekretnine

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine.

Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja.

Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi.

Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje.

Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

### ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE:

**Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:**

**-USPOREDNA (poredbena) metoda za procjenu zemljišta:**

**-kategorija zemljišta: (PRILOG 4. Pravilnika)**

**(udjel vrijednosti u postocima: 100%)**

Za procjenu vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda, jer postoji mogućnost neposredne usporedne transakcije (kupoprodaje), tj. usporedne vrijednosti predmetnog zemljišta, te vrijednosti sličnih po istoj namjeni i mjeri korištenja u stvarnim transakcijama.

### -POREDBENI UZORAK 1



## -POREDBENI UZORAK 2



Informacije:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1672196
Datum prijave	26.10.2024
Vrsta nekretnosti	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4546576
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	568,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	449.635,50
Vrijednost nekretnosti (EUR)	60.000,00
Datum ugovora	24.08.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Otpiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: MIHOTIČI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADNJE DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1665408
Datum prijave	26.10.2024

## -POREDBENI UZORAK 3



Informacije:

Cjenovni blok: MIHOTIČI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADNJE DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1665408
Datum prijave	26.10.2024
Vrsta nekretnosti	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4499825
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	1.000,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	615.563,34
Vrijednost nekretnosti (EUR)	82.000,00
Datum ugovora	25.05.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Otpiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: MIHOTIČI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADNJE DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



**Tablica ODABRANIH uzoraka za poredbu-zemljišta:**

	Cijena Eura/m2	Namjena zemljišta- građevinsko -datum kupoprodaje	INDEKS na dan vrednovanja	INDEKS na dan transakcije	Korekcijski faktor (međuvrem izjednačava)	Kategorija zemljišta	Korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	Korekcijski faktor (mjera grad. zemljišta) <b>PRILOG 11. Pravilnika</b>	Međuvre i interkvali izjednača Eura/m2	Odstupanje od prosjeaka %
1	100,00	28.04.2022.	181,50	151,52	<b>1,1979</b>	I	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>119,79</b>	-2,70
2	105,63	24.08.2021.	181,50	138,18	<b>1,3135</b>	I	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>138,75</b>	+12,70
3	82,00	25.05.2021	181,50	134,34	<b>1,3510</b>	I	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>110,78</b>	-10,02
								<b>Prosjek:</b>	<b>123,11 Eura/m2</b>	

-pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja su unutar +/- 30%

-dobiven je dovoljan broj uzoraka koji su unutar odstupanja +/- 30% !

## 8.) ZAKLJUČAK sa iskazom dobivene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

**REKAPITULACIJA izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:**

### 8.) ZAKLJUČAK:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST: K.O. MIHOTIĆI**

**-kat.č.730** (pašnjak 524 m2)

524 m2 x 123,11 Eura/m2 = 64.509,64 Eura

-zaokruženo prema uputama Ministarstva prost. Uređenja... Klasa:364-04/21-01/2,  
Ur. broj:531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05. 2023., što iznosi:

**64.500,00 Eura**

## **TRŽIŠNA VRIJEDNOST: K.O. MIHOTIĆI** **-kat.č. 729/4** (/m<sup>2</sup>)

-zaokruženo prema uputama Ministarstva prost. Uređenja... Klasa:364-04/21-01/2,  
Ur. broj:531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05. 2023., što iznosi:

**123,11Eura/m<sup>2</sup>**

NAPOMENA: dobivena tržišna vrijednost predmetne nekretnine **ne** uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Opatija, 04.11. 2024.

Izradila:

### **9.) IZJAVA PROCJENITELJA:**

- 1. Ova procjena izrađena je za potrebe Naručitelja, svrha je rješavanje imovinsko-pravnih poslova, korištenje ili pozivanje na nju od strane trećih je nevažeća.**
- 2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna i nepristrana stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima na tržištu, osobno sam nezainteresirana za kupnju predmetnih nekretnina**
- 3. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima,**
- 4. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje procjena,**
- 5. Usluga je obavljena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.**
- 6. Važenje ove procjene ograničeno je s obzirom na promjenu indeksa cijena (DZS), ova procjena izrađena je prema zadnjem objavljenom indeksu cijena!**

**PRILOZI:**

- neslužbena kopija katastarskog plana,
- neslužbena kopija izvotka iz ZK,