

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NARUČITELJ:	RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju PIONIRSKA 1, POREČ OIB: 32377159011
PREDMET PROCJENE:	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	OPĆINA OPRTALJ I OPĆINA GROŽNJAN k.č. *485, *506, *512/1 (k.o. Oprtalj) k.č. 1835/1 (k.o. Šterna)
BROJ ELABORATA:	62/2021
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:	DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.
SVRHA ELABORATA:	PRODAJA NEKRETNINE

Kostrena, listopad 2021.

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

SADRŽAJ

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	2
1.1. IZVADAK.....	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA	7
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK.....	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.	8
3. SAŽETAK PROCJENE	9
4. UVOD	10
4.1. ZADATAK.....	10
4.2. OPĆI PODACI	11
4.3. IDENTIFIKACIJA	12
4.4. LOKACIJA.....	13
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	15
4.6. OPIS NEKRETNINE	18
k.č. *485 i *506 k.o. Oprtalj	18
4.6.1. ZATEČENO STANJE	19
4.7. GEOMETRIJSKI PODACI	21
4.7.1. VRIJEDNOST POVRŠINA I OBUJAM	21
TLOCRTI PREMA IZMJERI - k.č. *506 i *485 k.o. Oprtalj.....	21
5. ODABIR METODE PROCJENE.....	23
5.1. OPĆENITO	23
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM	23
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	24
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	24
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM	24
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	25
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE	26
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	27
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA.....	28
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	34
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	35
9. FOTODOKUMENTACIJA	36
10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	40
10.1. OPĆI AKTI	40
10.2. LITERATURA	40
10.3. OSTALO	40
11. PRILOZI.....	41

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 1
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 * - Izrada procjene opasnosti,
- 1 * - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 * - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 * - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - Pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrane, ležaljke i sl.
- 1 * - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 2
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
 - 1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
 - 1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
 - 1 * - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
 - 1 * - Djelatnost iznajmljivanja plovila
 - 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
 - 1 * - Poslovanje nekretninama
 - 4 * - energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
 - 4 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
 - 4 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
 - 4 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
 - 4 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
 - 4 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata katastarske izmjere
 - 4 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
 - 4 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 3
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

PROJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 4 | * | - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - tehničko vođenje katastra vodova |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - izrada geodetskoga projekta |
| 4 | * | - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije |
| 4 | * | - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja |
| 4 | * | - stručni nadzor nad: |
| 4 | * | - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - - tehničkim vođenjem katastra vodova |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - - izradom geodetskoga projekta |
| 4 | * | - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - - izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 4
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | * | - zaštićena i štice područja |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| 4 | * | - provođenje energetskih pregleda javne rasvjete |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide |
| 4 | * | - izrada procjembenih elaborata |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - jedini član d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - direktor |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 5
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271
Kostrena, Glavani 76
- 4 - prokurist
- 4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEMELJNI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:

- 2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.
- 4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 19.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/7557-4	04.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-12/7557-5	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/7557-6	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-16/7113-2	11.11.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu /	18.06.2014	elektronički upis
eu /	23.06.2015	elektronički upis
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	19.06.2018	elektronički upis

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 6
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-333/2020-8
Rijeka, 26. listopada 2020.

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

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dražen Duvnjak radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke 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 Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim broj 4 Su-471/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, potvrdu o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da 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 Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 7
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. 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

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

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 Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 8
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

3. SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnina	OPĆINA OPRTALJ I OPĆINA GROŽNJAN
Vrsta nekretnine	Stambeni objekt, ruševina i poljoprivredno zemljište
zk.ul.br.	465, 826, 486
zk.č.br.	*485, *506, *512/1 (k.o. Oprtalj), 1835/1 (k.o. Šterna)
k.o.	Oprtalj, Šterna
Posjedovni list br.	722, 289
k.č.br.	*485, *506, *512/1 (k.o. Oprtalj), 1835/1 (k.o. Šterna)
k.o.	Oprtalj, Šterna
Površina	Prema posjedovnim listovima i ZK ulošku
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. *485 i *506 k.o. Oprtalj	777.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. *512/1 k.o. Oprtalj	58.200,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1835/1 k.o. Šterna	74.700,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnina - SVEUKUPNO	909.900,00 kn
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječan
Namjena	unutar građevinskog područja : *485, *506, *512/1 k.o. Oprtalj, poljoprivredno zemljište: 1835/1 k.o. Šterna
Pristup	DA
Datum očevida	29.10.2021.
Datum vrednovanja	29.10.2021.
Datum kakvoće	29.10.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	134,34
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 9
---	--	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4. UVOD

4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju PIONIRSKA 1, POREČ, OIB: 32377159011) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti sljedećih nekretnina:

k.č. *485, *506 k.o. Oprtalj upisane u ZK uložak br. 826 Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje

k.č. *512/1 k.o. Oprtalj upisane u ZK uložak br.465 Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje

k.č. 1835/1 k.o. Šterna upisane u ZK uložak br. 486 Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 29.10.2021. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

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.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 10
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju
PIONIRSKA 1, POREČ, OIB: 32377159011

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha elaborata: Prodaja nekretnina

Nekretnina: Kuća (*485 i 506); Kuća *512/1 - u naravi
ruševina; poljoprivredno zemljište

Lokacija: Oprtalj, Općina Oprtalj; Općina Grožnjan

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: 29.10.2021.

Datum kakvoće: 29.10.2021.

Datum vrednovanja: 29.10.2021.

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.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 11
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.3. IDENTIFIKACIJA

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci su Zemljišniku i Katastru su usklađeni vezano za oznake čestica.

ZEMLIŠNO KNJIŽNI - KATASTARSKI PODACI							
ZEMLIŠNIK				KATASTAR			
Br. ZKU	k.č.	Oznaka	Površina (m2)	Br. P.L.	k.č.	Oznaka	Površina (m2)
826	485 ZGR	KUĆA I DVORIŠTE	nije upisano	722	*485	KUĆA, OPRTALJ	14
826	506 ZGR	KUĆA I DVORIŠTE	nije upisano	722	*506	KUĆA, OPRTALJ	36
465	512/1 ZGR	KUĆA	nije upisano	Napomena sa katastar.hr : čestica postoji samo u grafici			
486	1835/1	pašnjak	nije upisano	289	1835/1	pašnjak	2216

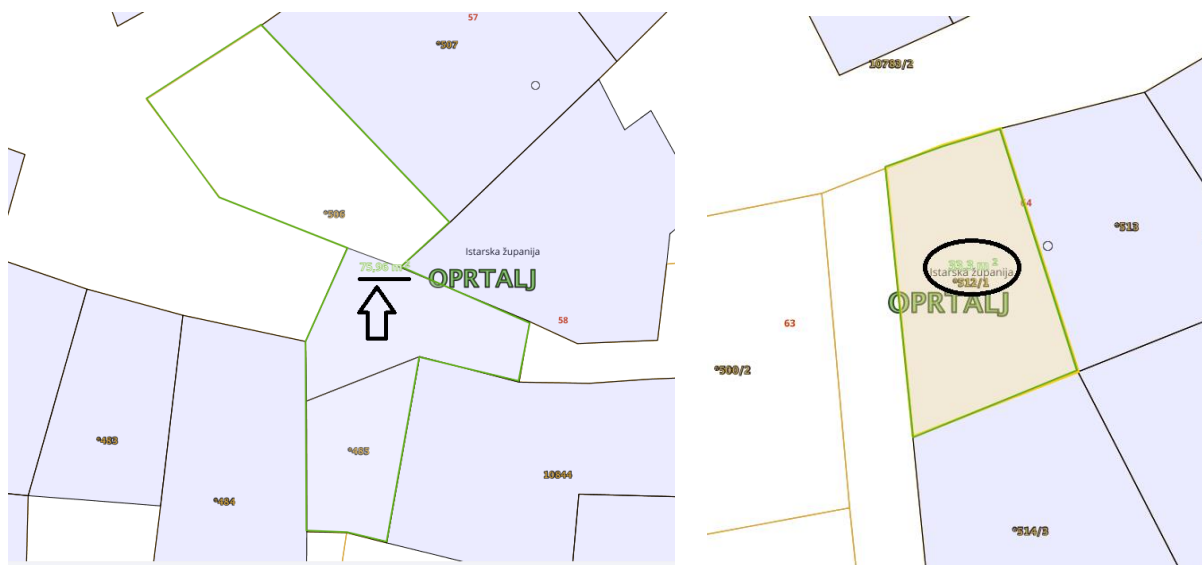
Kao mjerodavna površina za izradu ove procjene uzima se površina upisana u Posjedovnom listu za k.č.*485 i *506 te 1835/1.

Izmjerom ukupne površine za k.č. *485 i *506 vidljivo je odstupanje od 26 m2 u odnosu na površinu upisanu u Posjedovni list. Odnosno, ukupno izmjerena površina ove dvije čestice iznosi 76 m2 dok upisana površina iznosi 50 m2 (14 m2 + 36 m2).

Za k.č.*512/1 nije upisana površina niti u ZK ulošku niti u posjedovnom listu. Za potrebe izrade procjene površina je izmjerena na portalu katastar.hr.

Pristup nekretninama na dan očevida omogućen je preko javnih površina..

Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.



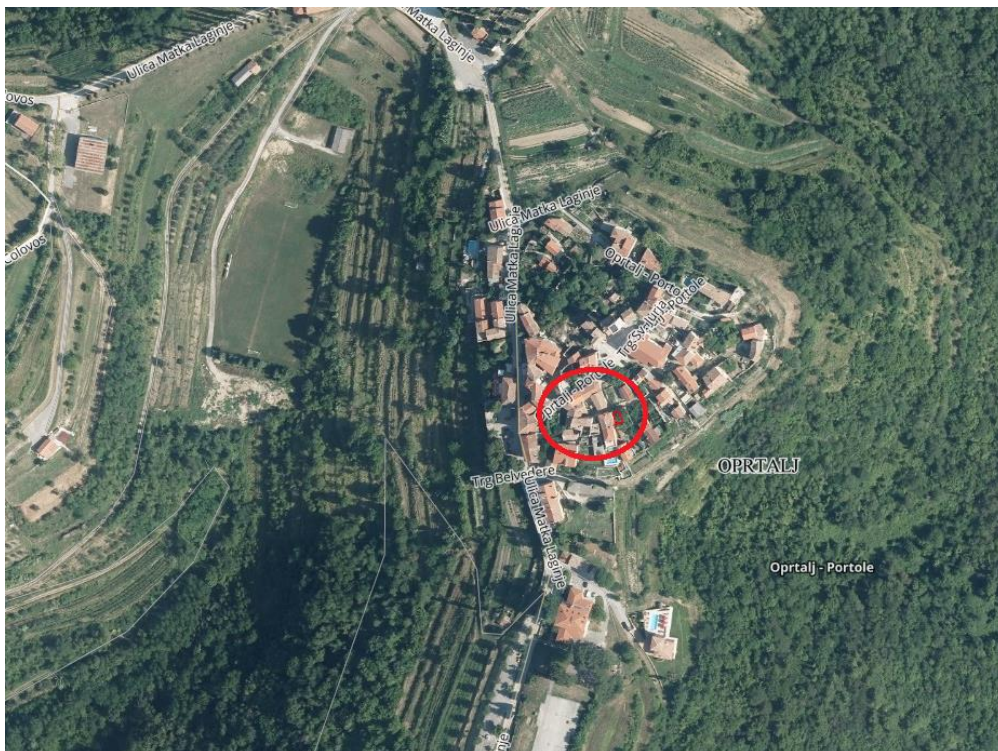
*485 i *506 – ukupna izmjerena površina 76 m2

*512/1 ukupna izmjerena površina 33 m2

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 12
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.4. LOKACIJA



k.č. *485, *506, *512/1 k.o. Oprtalj



k.č. 1835/1 k.o. Šterna

Preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 13
---	--	--------------------------	----------

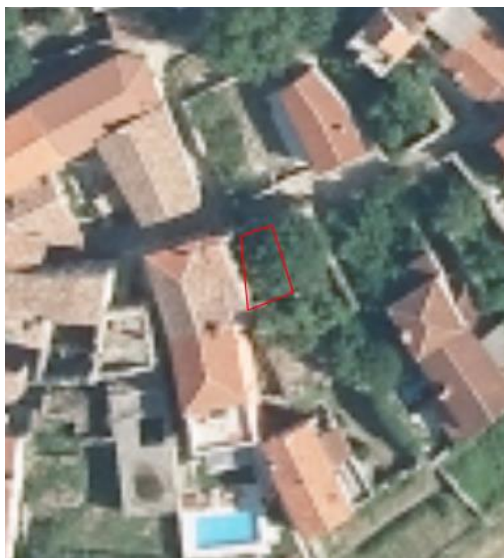
DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



k.č. *506 k.o. Oprtalj



k.č.*485 k.o. Oprtalj



k.č. *512/1 k.o. Oprtalj



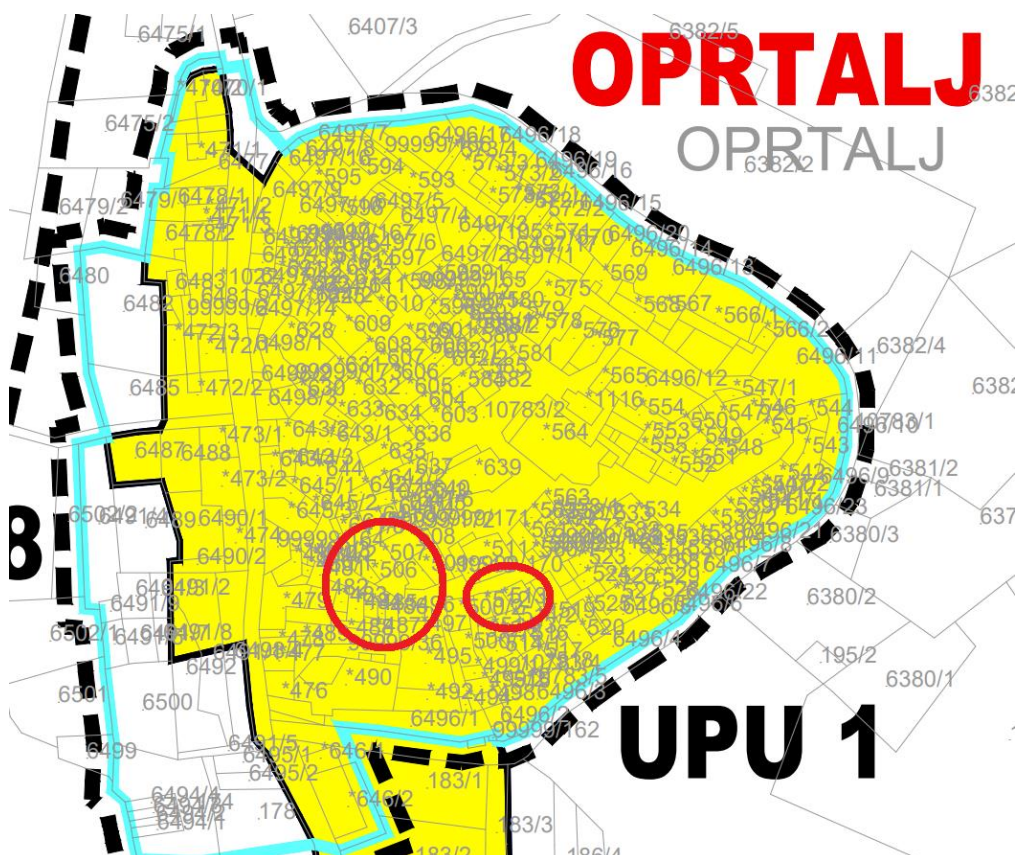
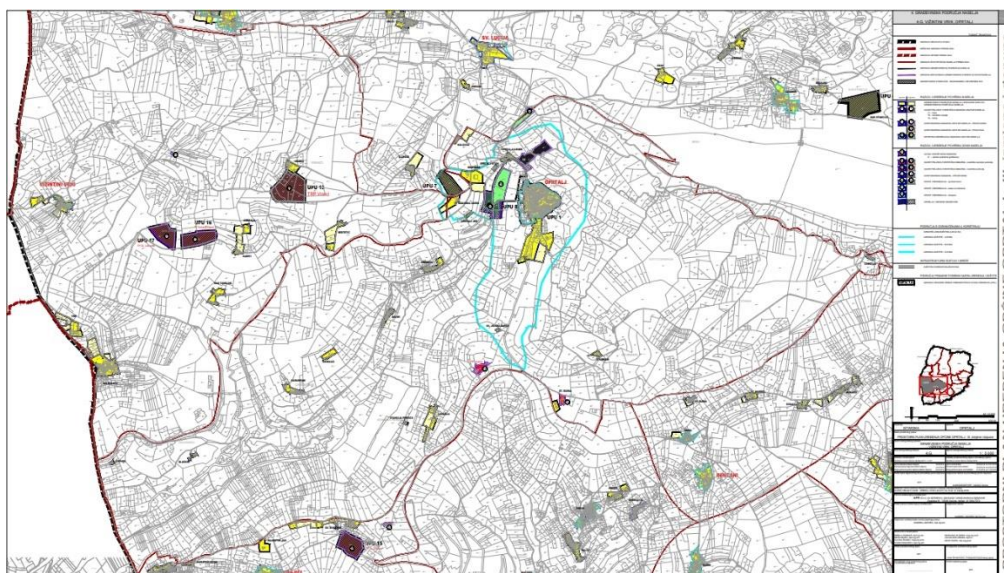
k.č. 1835/1 k.o. Šterna

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 14
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

Prema PROSTORNOM PLANU UREĐENJA OPĆINE OPRTALJ („Službene novine Općine Oprtalj“ 03/03., 02/10., 05/14. i 4/19.) nekretnine *485, *506 i *512/1 se nalaze unutar građevinskog područja naselja. Položaj čestice s obzirom na prostorno planska obilježja i uvjeti gradnje prikazani su u nastavku.



PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OPRTALJ („Službene novine Općine Oprtalj“ 03/03., 02/10., 05/14. i 4/19.)

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 15
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Članak 40.

- (1) Stambena zgrada ne može biti površine manje od 60,0 m².

Članak 41.

- (1) U izgrađenim dijelovima naselja, koja su na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja", mogu se:

- a) graditi nove stambene zgrade gdje je ukupna izgrađenost građevne čestice:
- za zgrade izgrađene na slobodnostojeći način na česticama površine manje od 1000 m² - do 35%,
 - za zgrade izgrađene na slobodnostojeći način na česticama površine veće od 1000 m²: zbir 350 m² i 20% površine građevne čestice iznad 1000 m² (za čestice površine od 1000 m² do -3000-m²),
 - za poluugrađene građevine do 50 %,
 - za ugrađene građevine do 60 %.
- b) rekonstruirati, održavati, uklanjati ili izgraditi zamjenska građevina; U tim slučajevima ne smije se pogoršati zatečeno stanje u pogledu osunčanja, odnosa prema susjedu i sl., ali do najveće dozvoljene izgrađenosti utvrđene u prethodnoj točki.

- (2) Kod već izgrađenih čestica pod najmanjom izgrađenošću podrazumijeva se postojeća izgrađenost.

- (3) Iznimno je moguća izgrađenost do 80% i to u slučajevima kada se radi o postojećim česticama veličine do 200 m² sa već izgrađenom građevinom osnovne namjene unutar povijesnih izgrađenih dijelova naselja. Povećanje izgrađenosti se odnosi na izgradnju vanjskog

13

stubišta, sanitarnog čvora te garaže za osobno vozilo i to samo u područjima gdje postojeća prometna situacija ne omogućava da se osobno vozilo parkira unutar uličnog pojasa.

- (4) Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti izračunava se kao umnožak najvećeg dozvoljenog koeficijenta izgrađenosti građevne čestice i najvećeg dozvoljenog broja etaža.

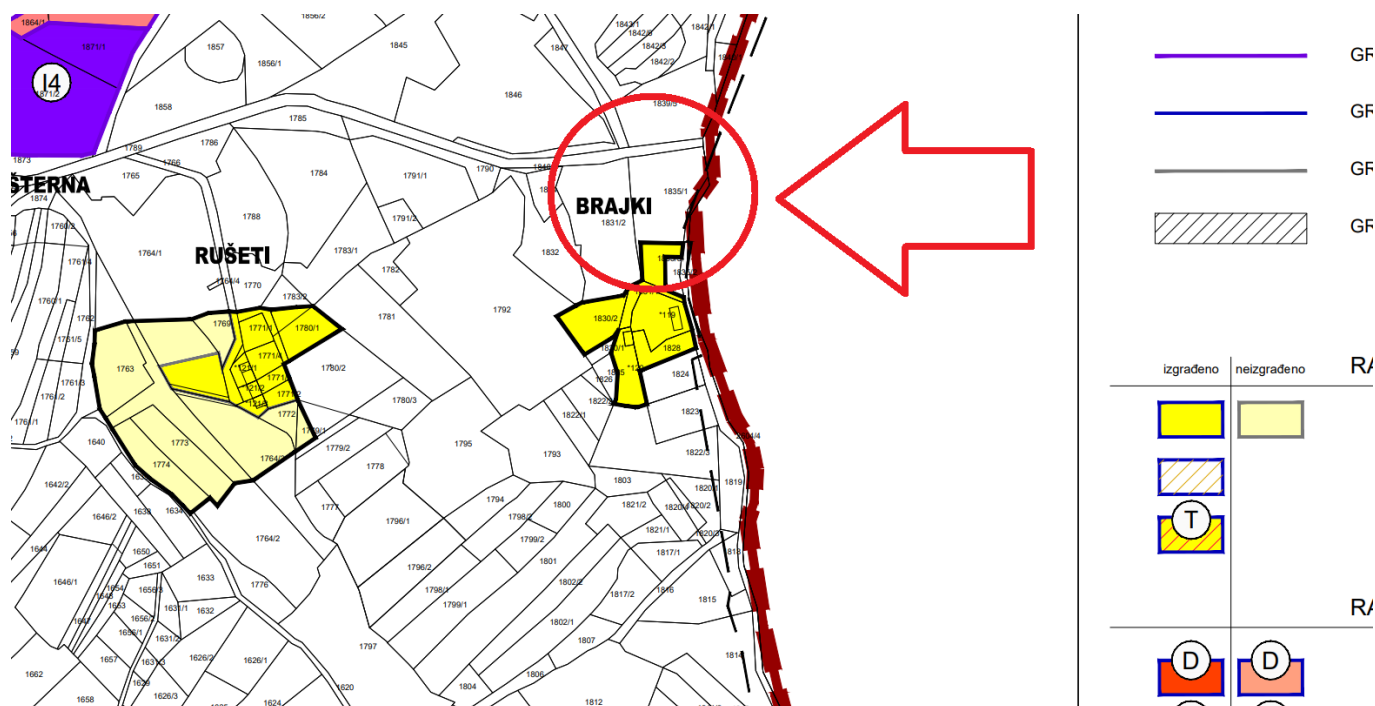
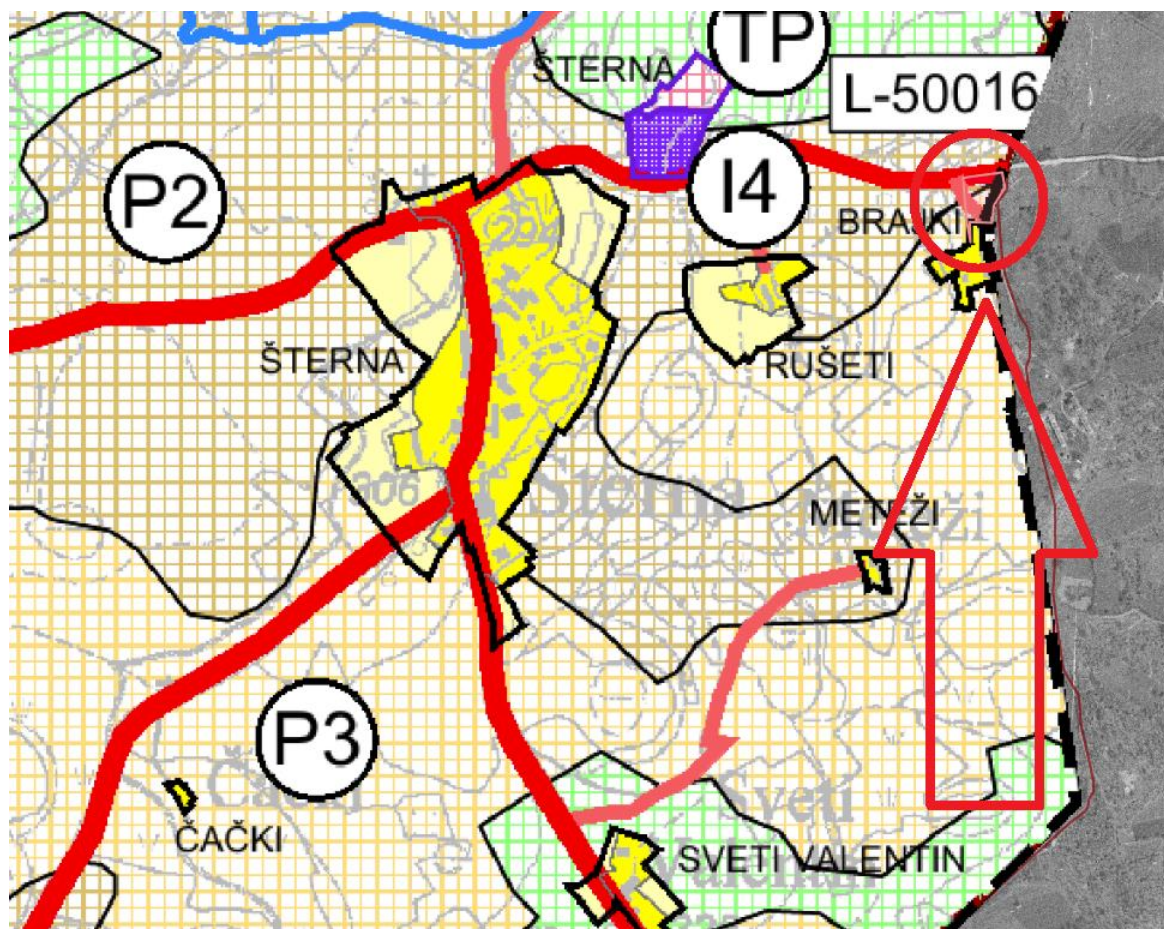
~ ~ ~

Odredbe iz tekstualnog dijela PPU

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 16
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

PREMA PROSTORNOM PLANU UREĐENJA OPĆINE GROŽNJAN - GRISIGNANA („Službene novine Općine Grožnjan“ 05/08., 1/13.-ispravak., 11/19., 6/21.) ZEMLJIŠTE OZNAKE K.Č. 1835/1 K.O. ŠTERNA nalazi se izvan građevinskog područja naselja, odnosno, radi se o poljoprivrednom zemljištu.



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 17
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.6. OPIS NEKRETNINE

k.č. *485 i *506 k.o. Oprtalj

Nekretnina:	Kuća
Adresa:	Oprtalj 57, Oprtalj
Namjena zgrade:	stambena
Godina gradnje:	Nepoznata, prema načinu gradnje i okolnim zgradama gradnja je izvršena prije više od 100 g.
Etaže:	Suteren + prizemlje + 2 kata
Prostorije:	U suterenu su smješteni pomoćni prostori – spremišta, u prizemlju sanitarni čvor i spremište, na katu dnevni boravak, kuhinja, soba i sanitarni čvor, u potkrovlju dvije sobe, sanitarni čvor i spremišta
Temelji:	kameni
Nosiva konstrukcija:	Masivni kameni zidovi
Međukatna konstrukcija:	Drveni grednik
Krovná konstr.:	Višestrešni kosi krov sa pokrovom od crijepa
Pročelje:	Žbukano, obojano
Vanjska stolarija:	Drvena sa griljama
Pregradni zidovi:	zidani opekom
Obrada zidova:	Žbukano, obojano
Obrada podova:	Keramičke pločice, kamen, drveni pod
Obrada stropova:	Drveni grednik, podaskano
Unutarnja stolarija:	drvena
Stubište:	unutarnje

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 18
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Instalacije:	Električne: provedene Telefon: da Vodovod: proveden Kanalizacija: provedena Grijanje: Na drva i struju PTV: bojler Klima: ne Dodatne instalacije: nema
Okoliš:	Javne površine i okolne zgrade sličnog tipa gradnje
Orijentacija zgrade:	zapad-istok
Parkirna mjesta:	Na javnim površinama udaljenim cca 150 m

Predmetna zgrada je izvedena kao poluugrađeni objekt katnosti suteran, prizemlje i 2 kata. Opće stanje objekta je prosječno, zastarjelo ali funkcionalno sa potrebnim ulaganjima u redovno održavanje. Budući da korisnici objekta nisu posjedovali dokumentaciju objekta, izvršena je izmjera tlocrta na licu mjesta da bi se dobila geometrija objekta potrebna za izradu ovog elaborata. Za sve dijelove zgrade koji nisu vidljivi pri pregledu (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

4.6.1. ZATEČENO STANJE

Na dan očevida 29.10.2021. god. (u prisustvu korisnika prostora za k.č. *485 i *506) utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti. Stambeni objekt je izveden kao poluugrađeni i sastoji se od ukupno četiri etaže.

U suterenu su smješteni pomoćni prostori – spremišta, u prizemlju sanitarni čvor i spremište, na katu dnevni boravak, kuhinja, soba i sanitarni čvor, u potkrovlju dvije sobe, sanitarni čvor i spremišta. Objekt je u funkcionalnom stanju ali sa potrebnim ulaganjima u redovno održavanje.

Iako su u ZK ulošku navedena 2 objekta tj. za svaku k.č. (485 i 506) navedeno je „kuća i dvorište“ u naravi se radi o jednom objektu koji se nalazi na ove dvije čestice.

Energetski certifikat nije predložen.

K.č. *512/1 u naravi predstavlja ruševinu sa djelomično obnovljenim zidom pročelja prema ulici.

Za ovu k.č. ne postoji evidencija o površini (ni u ZK ulošku ni u Posjedovnom listu) te je površina čestice izmjerena na web stranici „katastar.hr“ pomoću dostupnih alata za mjerenje površine.

K.č. 1835/1 k.o. Šterna u naravi predstavlja neobrađeno poljoprivredno zemljište uz lokalnu prometnicu

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 19
---	--	--------------------------	----------

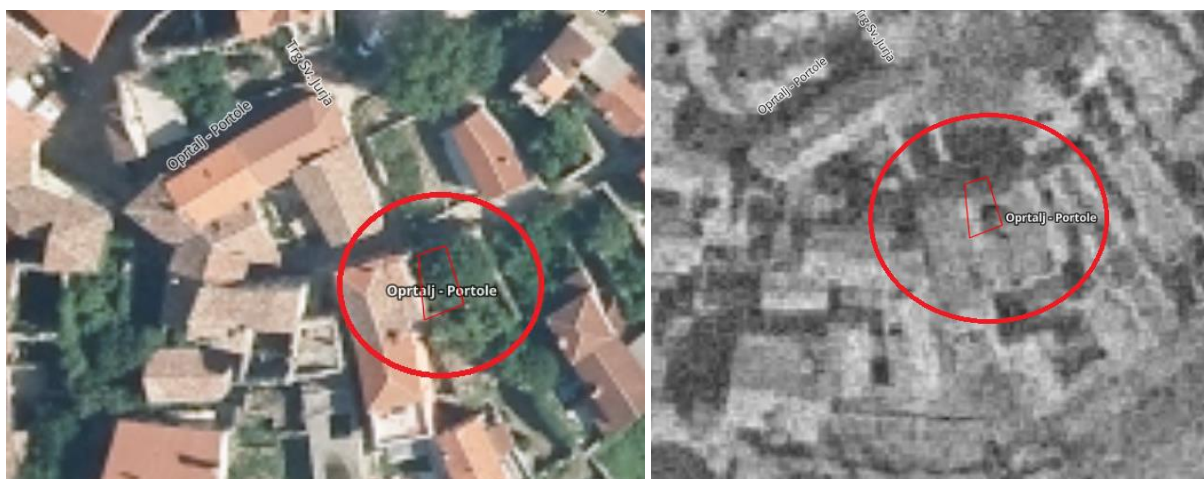
DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Budući da dokumentacija za predmetne objekte nije dostupna, provjera legalnosti izvršena je preko portala www.geoportal.hr gdje su vidljive građevine izgrađene prije 1968.g.

Utvrđeno je da su predmetne građevine vidljive na ovim kartama te se, sukladno Zakonu o gradnji, smatraju legalnima. U odnosu na izvornu gradnju nisu primijećeni nelegalno dograđeni dijelovi.



k.č. *506 i *485 k.o. Oprtalj



k.č. *512/1 k.o. Oprtalj

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 20
---	--	--------------------------	----------

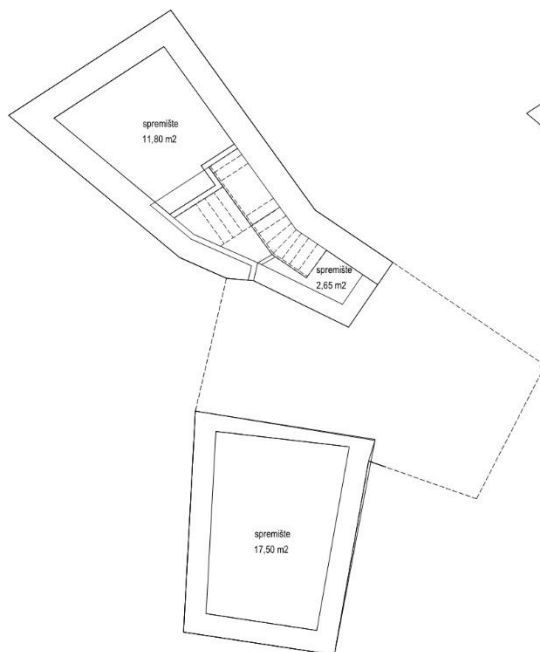
DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.7. GEOMETRIJSKI PODACI

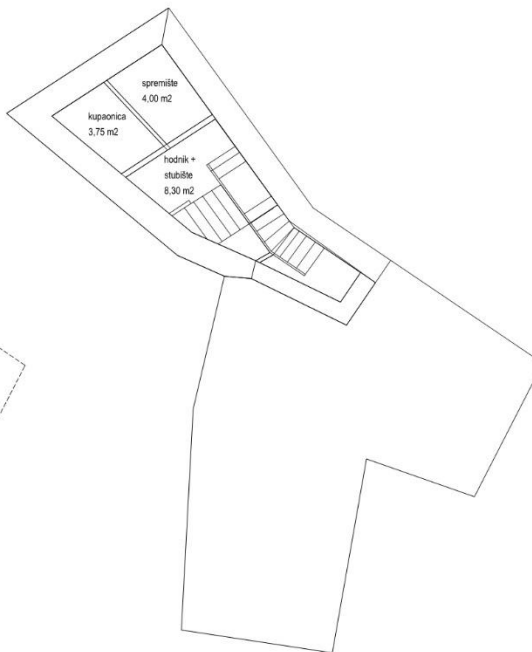
4.7.1. VRIJEDNOST POVRŠINA I OBUJAM

TLOCRTI PREMA IZMJERI - k.č. *506 i *485 k.o. Oprtalj

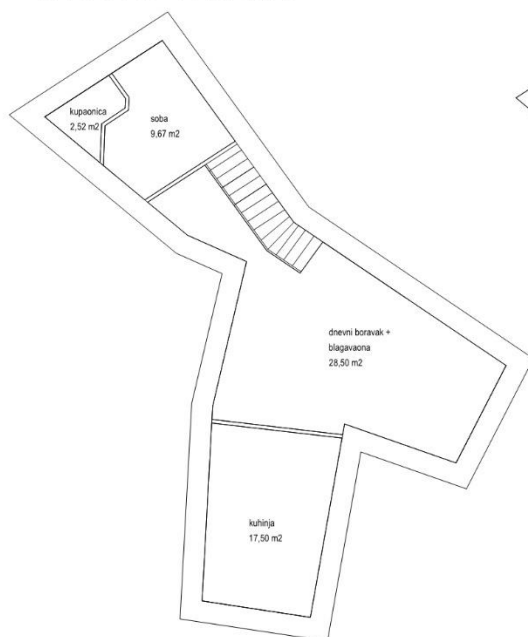
TLOCRT SUTERENA



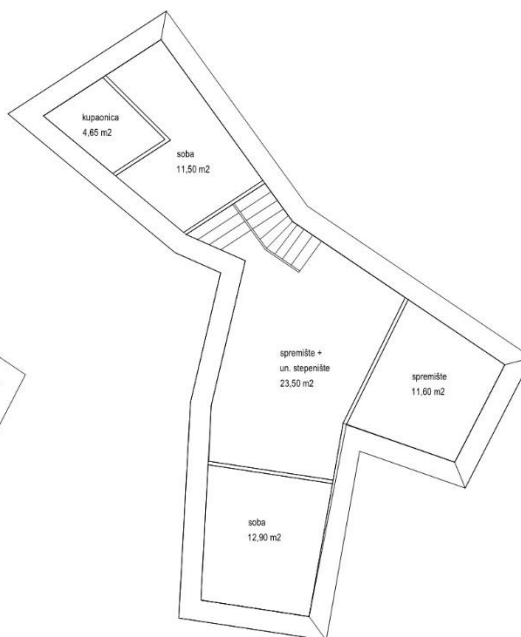
TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT 1. KATA



TLOCRT 2. KATA



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 21
--	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

SUTEREN					
R.BR.	OPIS / NAMJENA	POVRŠINA	VISINA	KOEF.	POVRŠ. X KOEF.
1.	SPREMIŠTE	11,80	2,15	0,35	4,13
2.	SPREMIŠTE	2,65	2,15	0,35	0,93
3.	SPREMIŠTE	17,50	2,15	0,35	6,13
UKUPNO POVRŠINA X KOEF.					11,18

PRIZEMLJE					
R.BR.	OPIS / NAMJENA	POVRŠINA	VISINA	KOEF.	POVRŠ. X KOEF.
1.	KUPAONICA	3,75	2,15	0,75	2,81
2.	SOBA / SPREMIŠTE	4,00	2,15	0,75	3,00
3.	HODNIK + STUB.	8,30	2,40	0,90	7,47
UKUPNO POVRŠINA X KOEF.					13,28

1. KAT					
R.BR.	OPIS / NAMJENA	POVRŠINA	VISINA	KOEF.	POVRŠ. X KOEF.
1.	KUPAONICA	2,52	2,00	0,75	1,89
2.	SOBA	9,67	2,00	0,75	7,25
3.	DN.BORAVAK + BLAG.	28,50	2,00	0,75	21,38
4.	KUHINJA	17,50	2,22	0,90	15,75
UKUPNO POVRŠINA X KOEF.					46,27

2. KAT					
R.BR.	OPIS / NAMJENA	POVRŠINA	SR. VISINA	KOEF.	POVRŠ. X KOEF.
1.	KUPAONICA	4,65	3,00	1,00	4,65
2.	SOBA	11,50	3,00	1,00	11,50
3.	SOBA / SPREMIŠTE	23,50	3,00	1,00	23,50
4.	SOBA / SPREMIŠTE	11,60	3,00	1,00	11,60
5.	SOBA	12,90	3,00	1,00	12,90
UKUPNO POVRŠINA X KOEF.					64,15

SVEUKUPNO NETO POVRŠINA X KOEF.					134,88
---------------------------------	--	--	--	--	--------

BRUTO POVRŠINA I OBUJAM			
ETAŽA	BRUTO POVR.	SR. VISINA	OBUJAM
SUTEREN	52,00	2,45	127,40
PRIZEMLJE	31,54	2,45	77,27
1. KAT	76,00	2,35	178,60
2. KAT	76,00	3,00	228,00
SVEUKUPNO	235,54		611,27

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 22
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5. ODABIR METODE PROCJENE

5.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine.

Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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.

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 23
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 24
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju 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.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 25
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu predmetne nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je troškovna metoda za procjenu vrijednosti stambenog objekta koji je u funkciji te poredbena metoda za procjenu zemljišta. Budući da su na k.č. *485, *506 i *512/1 već izgrađeni objekti zaključeno je da se radi o zemljištu 1. Kategorije (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). K.č. 1835/1 k.o. Šterna nalazi se izvan granica građevinskog područja i poljoprivredne je namjene te se, sukladno Pravilniku, radi o zemljištu IV kategorije.

Čestice *485 i *506 k.o. Oprtalj su promatrane kao cjelina budući da se na ove obje čestice nalazi jedan objekt.

Na k.č. *512/1 k.o. Oprtalj se u naravi nalazi ruševina iako je u ZK ulošku naznačena „kuća“. Gabariti nekadašnjeg objekta su vidljivi na licu mjesta te se prema istima izračunao komunalni i vodni doprinos koji će se priznati prilikom eventualne rekonstrukcije objekta. Dio pročelja prema ulici je saniran a iza navedenog pročelja nije primjetan ruševni dio kojeg bi trebalo uklanjati, stoga je u ovoj procjeni vrednovana sama čestica te navedeni doprinosi.

Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine. S obzirom na mikrolokaciju i koeficijent iskoristivosti građevinskih zemljišta u blizini predmetnih zemljišta nisu evidentirane transakcije koje bi bile iskoristive za ovu procjenu. Sukladno odredbama Zakona i Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina proširena je pretraga na područja sličnog indeksa razvijenosti (prema podacima Hrvatskog zavoda za statistiku) no također nisu pronađene odgovarajuće transakcije zemljišta sličnih karakteristika koje su iskoristive u ovu svrhu.

Nakon provedenog istraživanja, uz jednu nekretninu iz Općine Oprtalj kao poredbe su uzete dodatne nekretnine iz susjedne Općine Grožnjan. Budući da se radi o području istih klimatoloških uvjeta, sličnih gospodarskih uvjeta, slične mikrolokacije, sličnih mogućnosti vezano za bavljenje turizmom itd. zaključeno je da predmetna zemljišta zadovoljavaju potrebne zahtjeve da bi bila iskoristiva u ovu svrhu. Nakon odabira zemljišta izvršeno je međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje nekretnina da bi se dobila tržišna vrijednost predmetnih nekretnina.

Vrijednost poljoprivrednog zemljišta (k.č.1835/1 k.o. Šterna) određena je poredbenom metodom sa zemljištima sličnih karakteristika.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 26
---	--	--------------------------	----------


DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.6. 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 je za 2. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **134,34**.

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 27
--	--	---------------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE – k.č. *485 i *506 k.o. Oprtalj

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.				
ADRESA	OPRTALJ	GROŽNJAN	GROŽNJAN	GROŽNJAN				
K.Č.	7418	2683	2392/6	1734/6				
K.O.	OPRTALJ	GROŽNJAN	GROŽNJAN	ZAVRŠJE				
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište				
POVRŠINA U PROMETU	1698,00 m2	1399,00 m2	2000,00 m2	1508,00 m2				
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	896.043,46	1.093.711,51	1.065.595,96	846.163,14				
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	527,71	781,78	532,80	561,12				
DATUM UGOVORA	23.12.2020.	25.09.2020.	10.02.2020.	25.06.2020.				
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	127,61	126,91	125,39	126,30				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,06	1,07	1,06				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent iskoristivosti poredbenog zemljišta	1,96	2,00	2,00	2,00				
Koeficijent za preračunavanje (KP) poredbenog zemljišta	1,43	1,45	1,45	1,45				
Koeficijent iskoristivosti procijenjivanog zemljišta	3,10	3,10	3,10	3,10				
Koeficijent za preračunavanje (KP) procijenjivanog zemljišta	1,88	1,88	1,88	1,88				
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,31	1,30	1,30	1,30				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta				
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	727,94 kn/m2	1.072,00 kn/m2	739,44 kn/m2	773,13 kn/m2				
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	828,13 kn/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-100,19 kn/m2	243,87 kn/m2	-88,69 kn/m2	-55,00 kn/m2				
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-12,10%	29,45%	-10,71%	-6,64%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	727,94 kn/m2	1.072,00 kn/m2	739,44 kn/m2	773,13 kn/m2				
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-100,19 kn/m2	243,87 kn/m2	-88,69 kn/m2	-55,00 kn/m2				
RELATIVNO ODSTUPANJE	-12,10%	29,45%	-10,71%	-6,64%				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	10.037,82	59.472,77	7.865,20	3.024,50				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	80.400,30	163,71	19,77%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				327,41
PROSJEČNA CIJENA	828,13 kn/m2							
Prosječna cijena					828,13 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					50,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					41.406,52 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					41.406,52 kn			

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 28
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

TROŠKOVNA METODA – OBJEKT NA k.č. *485 i *506 k.o. Oprtalj

Utvrđivanje vrijednosti građevine

Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
PREDMET PROCJENE	NRP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Kuća	134,88	235,54	611,27
UKUPNO	134,88	235,54	611,27

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Objekt (cijena određena pomoću Biltena IGH - TIP V-A.2.a. Zagreb, XII 2020.G.) : 8.503,73 - 650,79 (strojarske instalacije) = 7.852,94 kn	(kn/m²)	7.852,94	1.059.204,55
Koeficijent dovršenosti (prethodno umanjena vrijednost za neizvedene radove)			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)	1.059.204,55	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos (Oprtalj)	(kn/m³)	100,00	73.352,40
Vodni doprinos	(kn/m³)	5,63	3.441,45
Priključci	(kn/m² BRP)	100,00	23.554,00
Projektiranje, nadzor, savjetovanje...(10%)	(kn)	NV	105.920,45
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(kn)	206.268,30	

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 29
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	1,5	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 30
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Starost građevine (G) - prosječno	>100 g	god.	100
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	0
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	100%
Ostatak održivog vijeka korištenja % (OOVK) - Prilog 10		50%	50,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	50,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	50%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):			529.602,27
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis		kn	-
PRIVOĐENJE SVRSI		kn	206.268,30
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		kn	529.602,27
VRIJEDNOST OBJEKTA :			735.870,58

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	41.406,52
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis	kn	-
PRIVOĐENJE SVRSI	kn	206.268,30
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	kn	529.602,27
VRIJEDNOST (OBJEKT + ZEMLJIŠTE) :	kn	777.277,10
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE- ZAKRUŽENO		777.000,00

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 31
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6.2. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE – k.č. *512/1 k.o. Oprtalj

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.				
ADRESA	OPRTALJ	GROŽNJAN	GROŽNJAN	GROŽNJAN				
K.Č.	7418	2683	2392/6	1734/6				
K.O.	OPRTALJ	GROŽNJAN	GROŽNJAN	ZAVRŠJE				
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište				
POVRŠINA U PROMETU	1698,00 m2	1399,00 m2	2000,00 m2	1508,00 m2				
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	896.043,46	1.093.711,51	1.065.595,96	846.163,14				
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	527,71	781,78	532,80	561,12				
DATUM UGOVORA	23.12.2020.	25.09.2020.	10.02.2020.	25.06.2020.				
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	127,61	126,91	125,39	126,30				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,06	1,07	1,06				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent iskoristivosti poredbenog zemljišta	1,96	2,00	2,00	2,00				
Koeficijent za preračunavanje (KP) poredbenog zemljišta	1,43	1,45	1,45	1,45				
Koeficijent iskoristivosti procijenjivanog zemljišta	3,00	3,00	3,00	3,00				
Koeficijent za preračunavanje (KP) procijenjivanog zemljišta	1,84	1,84	1,84	1,84				
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,28	1,27	1,27	1,27				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta				
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	713,52 kn/m2	1.050,76 kn/m2	724,79 kn/m2	757,82 kn/m2				
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	811,72 kn/m2							
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-98,20 kn/m2	239,04 kn/m2	-86,93 kn/m2	-53,91 kn/m2				
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-12,10%	29,45%	-10,71%	-6,64%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	713,52 kn/m2	1.050,76 kn/m2	724,79 kn/m2	757,82 kn/m2				
APSOLUTNO ODSUPANJE	-98,20 kn/m2	239,04 kn/m2	-86,93 kn/m2	-53,91 kn/m2				
RELATIVNO ODSUPANJE	-12,10%	29,45%	-10,71%	-6,64%				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	9.643,99	57.139,37	7.556,61	2.905,84				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	77.245,81	160,46	19,77%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				320,93
PROSJEČNA CIJENA	811,72 kn/m2							
Prosječna cijena					811,72 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					33,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					26.786,83 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
DODACI								
Komunalni doprinos : 33,00 m2 x 9 (prosječna visina 3 etaže + kosi krov) = 297,00 m3 x 100 kn/m3= 29.700,00 kn					29.700,00 kn			
Vodni doprinos : 33,00 m2 x 9 (prosječna visina 3 etaže + kosi krov) = 297,00 m3 x 5,63 kn/m3= 1.672,11 kn					1.672,11 kn			
UKUPNO DODACI					31.372,11 kn			
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA								
Dodatak sukladno čl. 33 Pravilnika					0,00%			
UKUPNO DODATANA OBILJEŽJA					0,00 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					58.158,94 kn			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO)					58.200,00 kn			

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 32
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6.3. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE – k.č. 1835/1 k.o. Šterna

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ADRESA	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ
K.Č.	7002/2	6997/4	7004/3	7005	5668/2	7057/3	10246
K.O.	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ	OPRTALJ
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište
POVRŠINA	3954,67 m2	6298,00 m2	2343,33 m2	3647,00 m2	5164,50 m2	2127,00 m2	2014,00 m2
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	209.722,29	151.737,98	122.870,37	111.765,18	99.711,49	77.163,00	51.468,95
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	53,03	24,09	52,43	30,65	19,31	36,28	25,56
DATUM UGOVORA	15.01.2021.	16.03.2021.	11.08.2021.	17.02.2020.	12.12.2018.	15.01.2021.	11.12.2017
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	132,80	132,80	134,34	125,39	113,50	132,80	108,67
Korektivni faktor (PN/UN)	1,01	1,01	1,00	1,07	1,18	1,01	1,24
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
Kategorija zemljišta (UN)	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	53,65 kn/m2	24,37 kn/m2	52,43 kn/m2	32,83 kn/m2	22,85 kn/m2	36,70 kn/m2	31,59 kn/m2
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	36,35 kn/m2						
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	17,30 kn/m2	-11,97 kn/m2	16,09 kn/m2	-3,51 kn/m2	-13,49 kn/m2	,35 kn/m2	-4,75 kn/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	47,60%	-32,95%	44,26%	-9,67%	-37,13%	0,97%	-13,08%
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	DA	NE	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA				32,83 kn/m2		36,70 kn/m2	31,59 kn/m2
APSOLUTNO ODSTUPANJE				-,87 kn/m2		2,99 kn/m2	-2,12 kn/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE				-2,60%		8,87%	-6,28%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA				0,77		8,94	4,48
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	14,18	2,66	7,90%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			5,33
PROSJEČNA CIJENA	33,71 kn/m2						
Prosječna cijena					33,71 kn/m2		
Površina predmetne nekretnine					2.216,00 m2		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					74.696,98 kn		
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%		
UKUPNO ODBICI					0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					74.700,00 kn		

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 33
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnina evidentiranih kao:

k.č. *485, *506 k.o.Oprtalj upisane u ZK uložak br.826 Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje

k.č. *512/1 k.o. Oprtalj upisane u ZK uložak br.465 Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje

k.č. 1835/1 k.o. Šterna upisane u ZK uložak br. 486 Općinskog suda u Pazinu, ZK odjel Buje

Kao metoda procjene korištena je Poredbena i Troškovna metoda.

Na osnovu svega prethodno navedenog ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih zemljišta u iznosu od:

k.č. *485, *506 k.o.Oprtalj : 777.000,00 kn

k.č. *512/1 k.o. Oprtalj : 58.200,00 kn

k.č. 1835/1 k.o. Šterna : 74.700,00 kn

Odnosno, ukupno procijenjena vrijednost za sve nekretnine iznosi:

909.900,00 kn

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

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost

Izradio:

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina



Kostrena, 29.10.2021.g.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 34
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 35
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

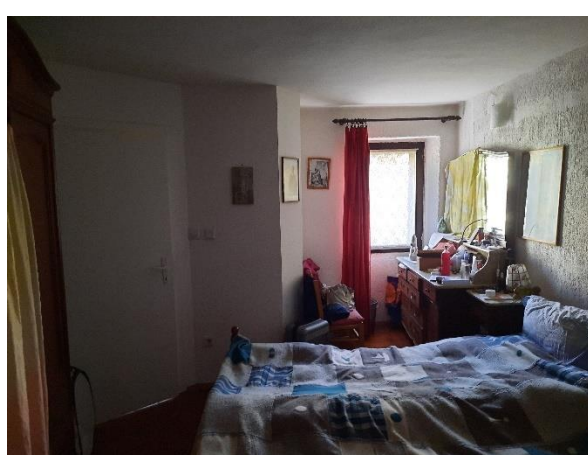
9. FOTODOKUMENTACIJA

k.č. *485 i *506 k.o. Oprtalj



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 36
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
---	--	--	---



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 37
---	--	--	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

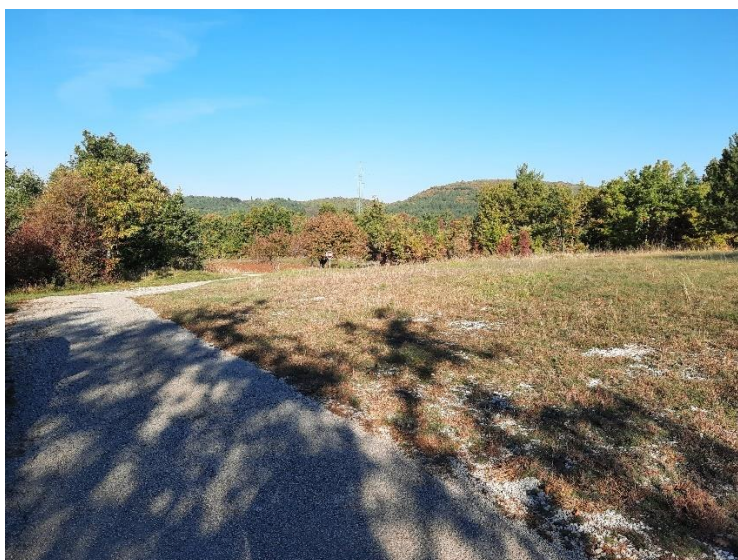
k.č. 512/1 k.o. Oprtalj



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 38
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
---	--	--	---

k.č. 1835/1 k.o. Šterna



NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 39
---	--	--	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 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 i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- Prostorno planska dokumentacija

10.2. LITERATURA

- Brajdić J.; 2018.g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; 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

10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; 2018.g; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb
- Podaci dostavljeni od Naručitelja

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 40
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

11. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 28.09.2021. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uložka: 826

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28630/2016
Aktivne plombe: Z-16766/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	485 ZGR.	KUĆA I DVORIŠTE				
2.	506 ZGR.	KUĆA I DVORIŠTE				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUSTIKALNA KUĆA D.O.O., POREČ, PIONIRSKA 1	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.2 Zaprimljeno 06.10.2016.g. pod brojem Z-28630/2016		
	na 1.1 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE POSL. BR. 8 OVR-6317/2016 28.09.2016, u istom prvenstvenom redu sa zabilježbom pokretanja postupka pod posl.br. R1-43/16 (Z-20911/2016)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2021.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 41
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 28.09.2021. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uložka: 465

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2088/2021
Aktivne plombe: Z-16766/2021

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	512/1 ZGR.	KUĆA				
II						
1.	5807	ORANICA				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Suvlasnički dio: 1/2	
	OPĆINA OPRTALJ, OIB: 27242457430, UL.MATIJE LAGINJE 21, 52428 OPRTALJ OPRTALJ	
	ZK tijelo I - 2. Suvlasnički dio: 1/2	
	RUSTIKALNA KUĆA D.O.O., POREČ, PIONIRSKA 1	
	ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 1/2	
	REPUBLIKA HRVATSKA	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 1/2	
	OPĆINA OPRTALJ, OIB: 27242457430, UL.MATIJE LAGINJE 21, 52428 OPRTALJ OPRTALJ	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	ZK tijelo I, na suvlasnički dio: 1 (1/2)		
1.1	Zabilježena je zabrana otuđenja i promjene pravnog statusa na nekretninama u Al.		
1.	ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 2 (1/2)		
1.1	Zabilježena je zabrana otuđenja i promjene pravnog statusa na nekretninama u Al.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2021.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 42
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUJE
Stanje na dan: 28.09.2021. 23:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301990, ŠTERNA

Broj ZK uložka: 486

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1353/2006
Aktivne plombe: Z-16766/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1835/1	PAŠNJAK				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUSTIKALNA KUĆA D.O.O., POREČ, PIONIRSKA 1	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Uknjiženo je pravo služnosti postavljanja, održavanja i rekonstrukcije vodovodnih cijevi na k.č.br.1835/1 u AI, na ime: RO "ISTARSKI VODOVOD", BUZET		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2021.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 43
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.11.2021. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OPRTALJ (Mbr. 301957)

Posjedovni list: 722

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	DESPOT LJILJANA, OPRTALJ BB, OPRTALJ	
1/2	DESPOT MILENKO, OPRTALJ BB, OPRTALJ	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		485	OPRTALJ	14	10		
			KUĆA, OPRTALJ	14			
*		506	OPRTALJ	36	10		
			KUĆA, OPRTALJ	36			
Ukupna površina katastarskih čestica				50			

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

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 44
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.11.2021. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTERNA (Mbr. 301990)

Posjedovni list: 289

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HERAK SLAVICA, STIPE RAJKA 28, POREČ (VLASNIK)	32817653943

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1830/2	KUMFIN	881	7		
			PAŠNJAK	881			
		1835/1	NOVELA	2216	7		
			NEPLODNO OSTALO	1000			
			PAŠNJAK	1216			
Ukupna površina katastarskih čestica				3097			

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

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 45
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

03. 11. 2021. 09:25

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠTERNA, 301990
k.č. br.: 1835/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.11.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=159&cadastreMunicipalityId=3176&possessionS...> 1/1

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 48
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Temeljem članka 78. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18), članka 19. Statuta Općine Oprtalj (Službene novine Općine Oprtalj 03/09, 1/13), Općinsko vijeće Općine Oprtalj na sjednici održanoj 30. siječnja 2019. godine, donosi sljedeću

O D L U K U o komunalnom doprinosu

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se:

- zone na području Općine Oprtalj za plaćanje komunalnog doprinosa,
- jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po pojedinim zonama u Općini Oprtalj (u daljnjem tekstu: jedinična vrijednost komunalnog doprinosa),
- način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa,
- opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinačnim slučajevima odobrava djelomično ili potpuno oslobođanje od plaćanja komunalnog doprinosa.

Članak 2.

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Općine Oprtalj i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine, ako Zakonom o komunalnom gospodarstvu nije propisano drugačije.

Komunalni doprinos je prihod proračuna Općine Oprtalj koji se koristi samo za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture.

II. OBVEZNIK PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 3.

Komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa.

Općina Oprtalj ne plaća komunalni doprinos na svom području.

III. ZONE ZA PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 4.

Zone se određuju s obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone.

Ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objekta i uređaja komunalnom infrastrukturom u Općini Oprtalj utvrđuju se 2 (dvije) zone područja za plaćanje komunalnog doprinosa, i to:

I zona obuhvaća građevinska područja: Oprtalj, Livade

II zona obuhvaća građevinska područja: Sv. Stjepan, Beninići, Maršići, Štelki, Ipši, Tašići, Gradinje, Čepić, Novaki, Prišti, Grguri, Rakari, Pigini, Pišmanjak, Bazjaki, Mavretići, Zubini, Sv. Jelena, Kolovoz, Lubiani, Pirelići, Hrastići, Orlići, Sv. Lucija, Sv. Ivan, Jakusi, Šorgi, Končari, Medici, Stanići, Vižintini, Šavleti, Zrenj, Pici, Čabarnica, Žnjidarići, Klarići, Škeri, Bencani, Petešići, Cotići, Golubići, Pašini, Respili, Ravnica, Šabani, Balini, Krajići, Sv.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 50
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

3. kategorija			
3.1.	Obiteljske kuće do max. 400m ² bruto razvijene površine s najviše dvije stambene jedinice (u kvadraturu uključeni i pomoćni objekti do 50m ²)	100 kn/m ³	100 kn/m ³
3.2.	Višestambene građevine do 4 (četiri) stambene jedinice,	100 kn/m ³	100 kn/m ³
3.3.	Javne građevine (vrtići, škole, sportske dvorane, društveni domovi, domovi zdravlja, bolnice, domovi umirovljenika),	50 kn/m ³	40 kn/m ³
3.4.	Infrastrukturne i industrijske građevine,	85 kn/m ³	80 kn/m ³
	- građevine prometa i veza (autobusni kolodvor i telefonske centrale) - energetske građevine (trafostanice odnosno uređaji za proizvodnju električne energije), - vodoprivredne građevine (vodospreme i uređaji za pročišćavanje otpadnih i oborinskih voda), - industrijske građevine	85 kn/m ³	80 kn/m ³
3.5.	Građevine poslovne namjene (proizvodne, uslužne, trgovačke, sportsko rekreativne i ost.djelatnosti osim turističke namjene i smještajnih kapaciteta u turizmu)	85 kn/m ³	75 kn/m ³
4. kategorija			
4.1.	Građevine poslovne turističke namjene: kampovi, hoteli, odmarališta, mali hoteli i pansioni i dr.	90kn /m ³	90kn /m ³
4.2.	Građevine za ugostiteljstvo i zabavu (restorani, casinoi, noćni klubovi i sl.)		

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 51
---	--	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAČ : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	BR. ELABORATA: 62/2021
--	--	-------------------------------------	---------------------------

TARIFE VODNOGA DOPRINOSA

Svi postupci obračuna vodnoga doprinosa na građevine za koje je postupak ishoda akta za građenje pokrenut nakon 01.01.2016. godine - primjena Uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN br. 83/2015)

Tbr.	Osnovica	Jedinica	Zona		
			A	B	C
1.	Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	16,73	10,05	5,03
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10
	Obiteljske kuće do 400 m ² - ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,80	m ³	6,75	4,50	1,68
	Obiteljske kuće do 400 m ² - hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskoga rata i članovi obitelji poginulih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,50	m ³	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75	9,86	4,95
	Građevine u voćnjacima, vinogradima, maslinicima, ribarska spremišta koje obveznicima – fizičkim osobama služi kao spremište za poljoprivredne proizvode i/ili alate - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	3,94	2,47	1,24
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	3,00	1,80	0,60
	Plastenici i staklenici namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji do 3 m - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	0,75	0,45	0,15
	Spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	0,75	0,45	0,15
6.	Prometne građevine	m ²	1,39	0,41	0,23
7.	Proktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m ²	4,91	2,96	0,98
	Otvoreni objekti komunalne infrastrukture - primjena korekcijskog koeficijenta 0,20	m ²	0,98	0,59	0,20

Na građenje etaža garaže, odnosno parkirališnih prostora koji se s najmanje 75% svojeg obujma nalaze ispod površine konačno uređenog izravnatog terena uz pročelje zgrade, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,25.

Na građenje podruma s pomoćnim prostorom, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,50.

Na građenje građevina kojima nije unaprijed određena namjena kao i za zakonjene građevine bez namjene, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1.

Na građenje građevina iz tarifnog broja 1. i 5. na obujam iznad 6 metara svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

Na građenje plastenika i staklenika namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji na obujam iznad 3 metra svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

NARUČITELJ: RUSTIKALNA KUĆA d. o. o. u stečaju	STAMBENI OBJEKTI I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 52
---	--	--------------------------	----------