ŠTEFANIĆ vještačenja d.o.o. za građevinska vještačenja

Antun Štefanić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procijene vrijednosti nekretnine
Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101, e-mail: antun.stefanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:
k.č. 2338/2, k.č. 2339, k.č.2340, k.č. 2341, k.č. 2343, k.č. 2467/7 i k.č. 3018
upisane u ZK uložak 1215, ZK odjel Senj, k.o. Stinica









Naručitelj procjene: **CONING D.D. U STEČAJU**,
ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6,
42000 VARAŽDIN
OIB: 49557976962

Dan vrednovanja procjene: **21. ožujak 2024.**
Dan kakvoće nekretnine: **21. ožujak 2024.**

ANTUN ŠTEFANIĆ

Digitally signed by ANTUN ŠTEFANIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=ŠTEFANIĆ, givenName=ANTUN, serialNumber=PNOHR-78828400327, cn=ANTUN ŠTEFANIĆ

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procijene vrijednosti nekretnine

Sadržaj

1.0 SAŽETAK PROCJENE: 2
2.0 Uvod 3
3.0 Metoda procjene 3
3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom 3
3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode 3
3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode 4
3.4 Obrazloženje za odabir metode 4
4.0 OPĆI PODACI 5
4.1 Lokacija nekretnine 5
4.2 Dokaz vlasništva 9
4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju 9
5.0 TEHNIČKI OPIS 14
5.1 Iskaz površina i obračunskih veličina i izračun KVP-a 19
6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine 20
6.1 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni 23
7.0 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza zemljišta 24
7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – građevinska 24
7.2 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – negrađevinska 25
7.3 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – neizgrađeni dio naselja 26
8.0 Procjena tržišne vrijednosti – zemljišta – rezultat 27
8.1 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2338/2 - rezultat 27
8.2 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2339 - rezultat 28
8.3 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2340 - rezultat 29
8.4 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2341 - rezultat 30
8.5 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2343 - rezultat 31
8.6 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2467/7 - rezultat 32
8.7 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 3018 - rezultat 33
9.0 Informacije o poredbenim nekretninama 34
9.1 Zemljište poredbene nekretnine – kupoprodaja – građevinska zona 34
9.2 Zemljište poredbene nekretnine – poljoprivredna i park prirode 37
9.3 Zemljište poredbene nekretnine – neizgrađeni dio naselja 39
10.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrada na k.č. 2340 42
11.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrada na k.č. 2341 44
12.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrada na k.č. 2343 46
13.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrade na k.č. 2338/2 – pomoćna zgrada i alatnica 48
14.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine–troškovna metoda zid na k.č. 2338/2 50
15.0 ZAKLJUČAK 52
16.0 PRILOZI: 52
Prilog br. 1 – Fotografije predmetnih nekretnina 53
Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige 65
Prilog br. 3 – Izvod iz katastarskog plana 68
Prilog br. 4 - Očitovanje konzervatorskog odjela u Gospiću 75
Prilog br. 5 – Uvjerenje o evidentiranja građevina prije 15. veljače 1968. 78
Prilog br. 6 – Izjava 81
Prilog br. 7 – Rješenje 82

1.0 SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	**O CONING D.D. U STEČAJU, OIB: 49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN**
Vrsta nekretnine	Zgrade i zemljišta
zk.ul.br.	1215
zk.č.br.	2338/2, 2339, 2340, 2341, 2343, 2467/7, 3018
k.o.	325325, STINICA
Površina katastarskih čestice	5 j 2511 čhv (6.675,57 m^2)
Tržišna vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 1215	**1.585.400,00 €**
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1 dijela	100,00%
Kategorija zemljišta	različite
Namjena zemljišta	različito
Datum vrednovanja	21/03/2024
Datum kakvoće	21/03/2024
Indeks na dan procjene	168,50

2.0 Uvod

Na zahtjev naručitelja, CONING d.d. u stečaju, Augusta Šenoe 4-6, 42 000 Varaždin, OIB: 49557976962, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Senj, katastarska općina 325325, Stinica, zk.ul.br. 1215, katastarska čestica broj 2338/2, 2339, 2340, 2341, 2343, 2467/7, 3018 u vlasničkom dijelu 1/1 u vlasništvu CONING D.D. U STEČAJU, OIB: 49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN, Hrvatska.
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.
Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.
Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:
Tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene.

3.0 Metoda procjene

3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).
Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 korisne površine iste.
Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.
Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.
Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.
Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),

2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

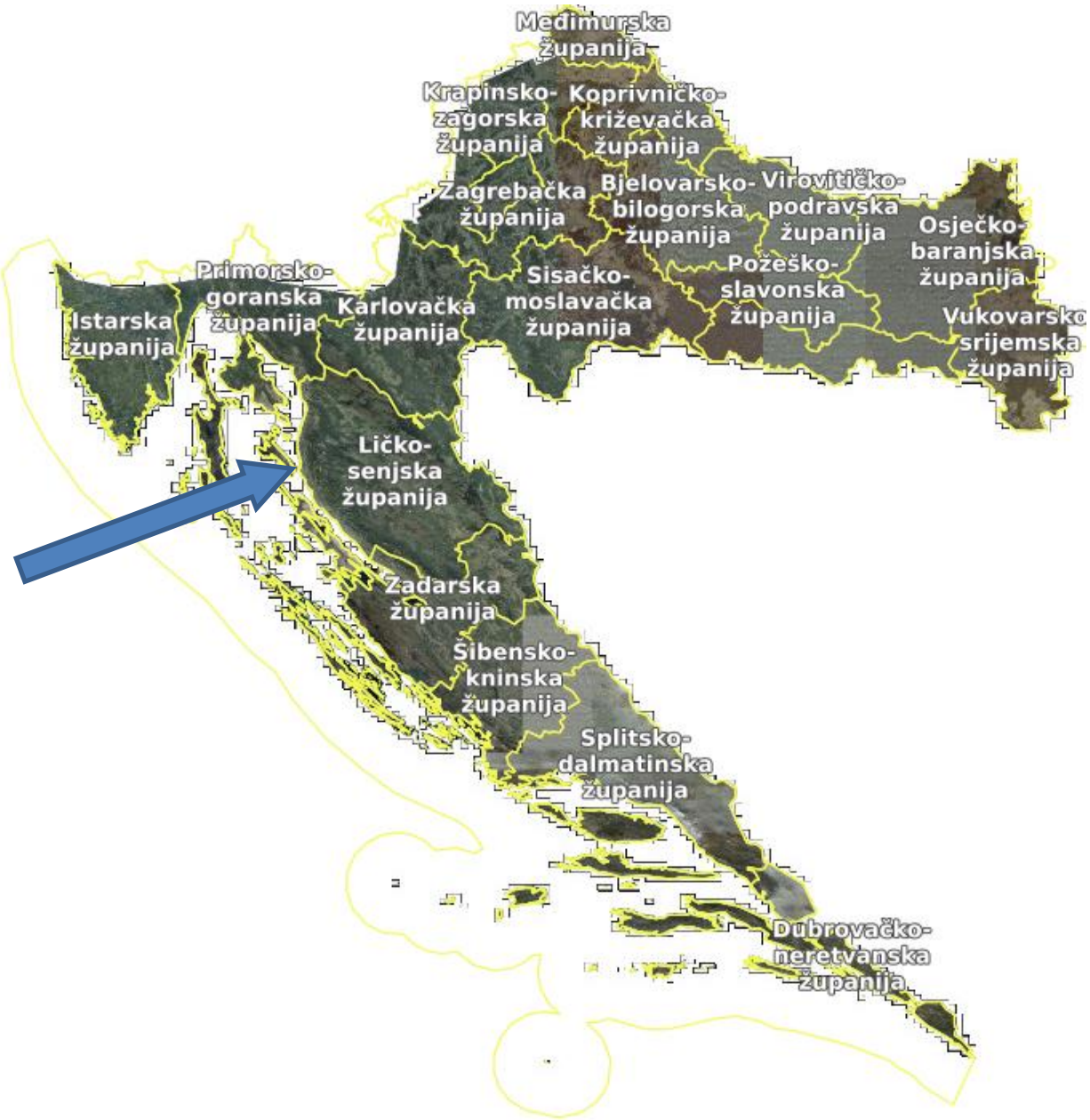
Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.
Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.
Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

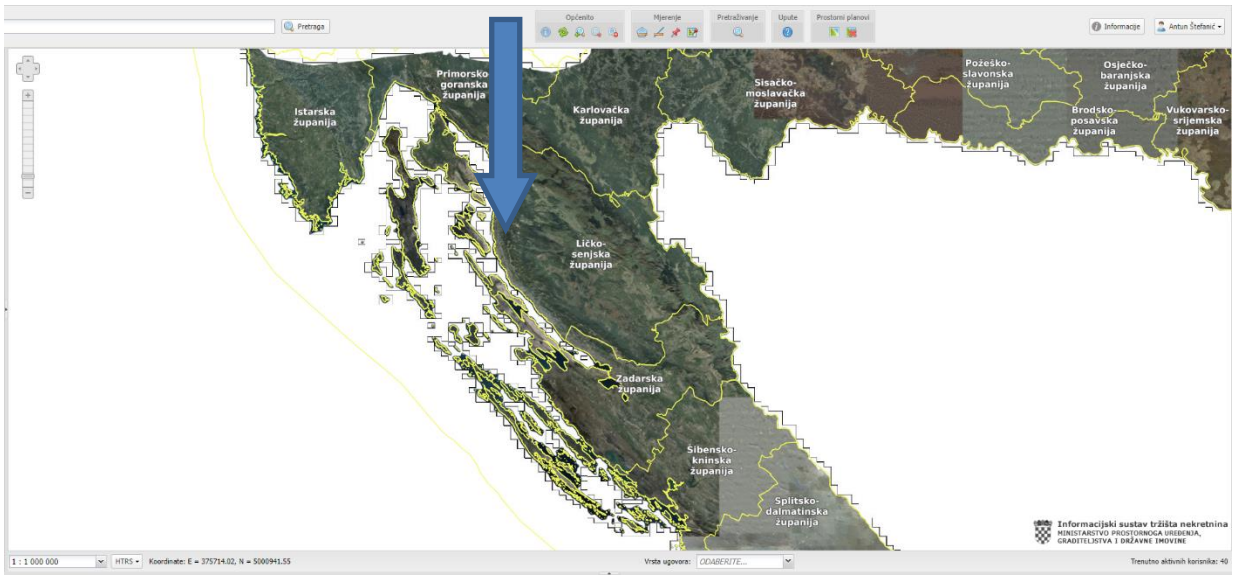
3.4 Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetnog zemljišta, za izračun vrijednosti građevina korištena je troškovna metoda a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15)..
Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu http://nekretnine.mgipu.hr .

4.0 OPĆI PODACI

4.1 Lokacija nekretnine




Primorsko goranska županija
Istarska županija
Karlovačka županija
Sisačko-moslavačka županija
Požeško-slavonska županija
Osječko-baranjska županija
Brodsko-posavska županija
Vukovarsko-srijemska županija
Ličko-senjska županija
Zadarska županija
Šibensko-kninska županija
Splitsko-dalmatinska županija
Informacijski sustav tržišta nekretnina




RAB
BARBAT
STINICA
JABLANAC



k.č. 2338/2



k.č. 2339



k.č. 2340



k.č. 2341



k.č. 2343



k.č. 2467/7



k.č. 3018

Stinica je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Grada Senja, Ličko-senjska županija.
Naselje je udaljeno 40ak kilometara od Senja, te trajektna luka za otok Rab. U prošlosti tu bilo veliko skladište drvene građe koja se žičarom dopremala s Velebita. Na zapadnoj strani luke postojalo je pretpovijesno naselje Ortopla
Predmetne nekretnine nalaze se u blizini trajektnog pristaništa Stinica, nekretnine se nalaze prema prostornom planu u zoni parka prirode Velebit kao poljoprivredno zemljište i unutar građevinskog izgrađenog područja. Katastarska čestice nemaju sve direktan pristup asfaltiranoj prometnici.

4.2 Dokaz vlasništva

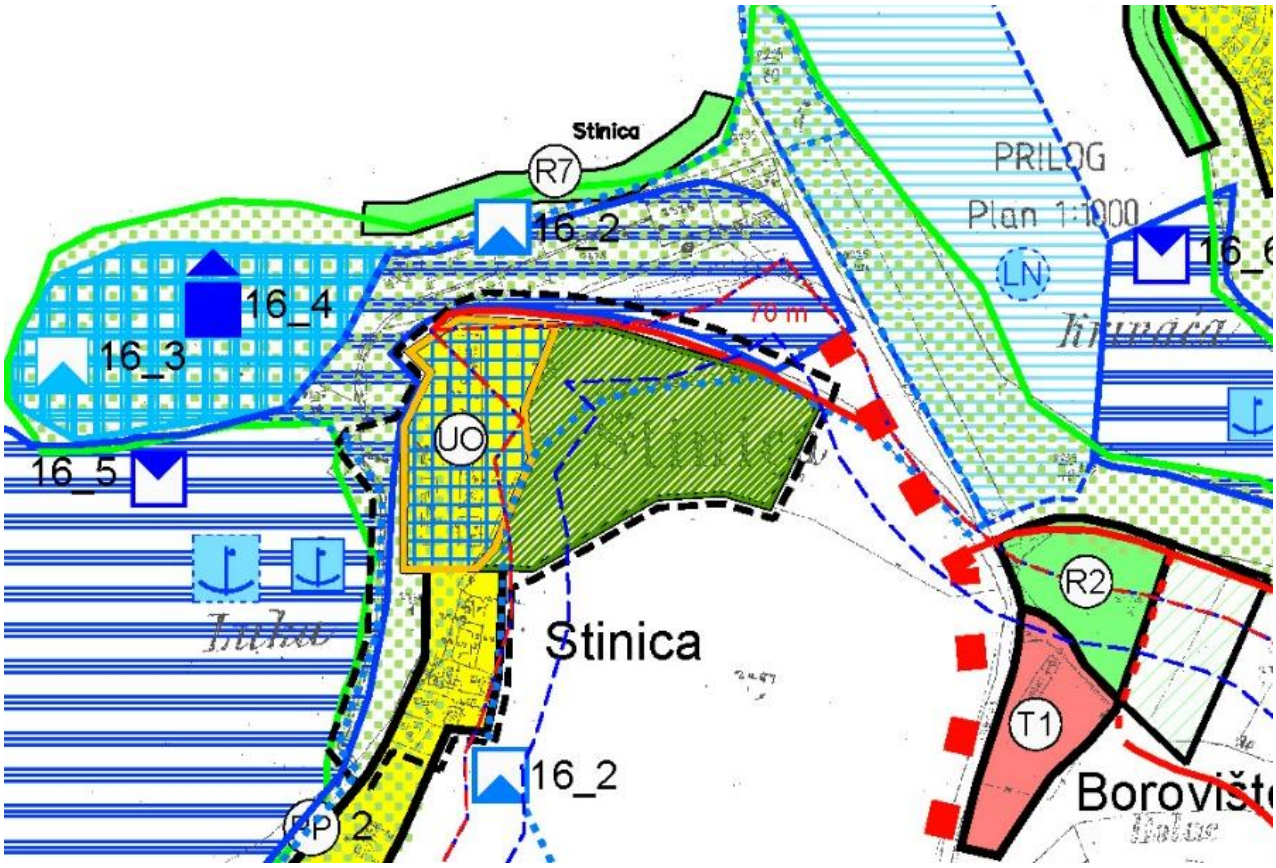
Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočen je izvadak iz zemljišne knjige, Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Senj, katastarska općina 325325, Stinica, u zk.ul.br. 1215, katastarska čestica broj 2338/2, GOSPODARSKA ZGRADA, RUŠEVINA, DVORIŠTE U STINICI, 1 jutro i 519 čhv, katastarska čestica broj 2339, PAŠNJAK PULFER KRAJ MOLA U STINICI, 2 jutra i 940 čhv, katastarska čestica broj 2340, ZGRADA, PRODAVAONICA U STINICI, 67 čhv, katastarska čestica broj 2341, KUĆA ŠUMONJA U STINICI, 86 čhv, katastarska čestica broj 2343, ZGRADA, RESTORAN U STINICI, 118 čhv, katastarska čestica broj 2467/7, PAŠNJAK U STINICI, 2 jutra i 765 čhv, katastarska čestica broj 3018, ZDENAC KOD BIRTIJE U STINICI, 16 čhv. UKUPNO: 5 jutra i 2511 čhv u vlasničkom dijelu 1/1 u vlasništvu CONING D.D. U STEČAJU, OIB:49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN, Hrvatska, kao prilog broj 2 ovog elaborata.

4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Vrsta plana: PPŽ
Naziv revizije plana: Prostorni plan Ličko-senjske županije - IX. ID
Područje (županija/RH): Ličko-senjska
Područje (grad/općina):
Oznaka plana: HR-ISPU-PPZP-00009-R10
Namjena plana: HR-ISPU-PPZP-00009-R10:
Površina na kopnu (ha): 535050

Napomena: Odluka o izradi IX. ID objavljena 27.11.2019. ("Županijski glasnik Ličko-senjske županije", broj 32/19)
Datum objave: 26.2.2021. 0:00:00
Podaci o objavi: Županijski glasnik br. 16/02, 17/02 - ispravak, 19/02 - ispravak, 24/02, 3/05, 3/06, 15/06 - pročišćeni tekst, 19/07, 13/10, 22/10 - pročišćeni tekst, 19/11, 4/15, 7/15 - pročišćeni tekst, 6/16, 15/16 - pročišćeni tekst, 9/17- pročišćeni tekst, 29/17 - ispravak, 20/20 i 3/21
Adrese izvora:
https://www.licko-senjska.hr/images/stories/Glasnik_2021/03-2021.pdfPREGLEDAJ SVE METAPODATKE

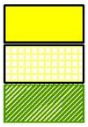
Vrsta plana: PPUG
Naziv revizije plana: PPUG Senj - III. ID (ciljane)
Područje (županija/RH): Ličko-senjska
Područje (grad/općina): SENJ
Oznaka plana: HR-ISPU-PPGO-03875-R04
Namjena plana: HR-ISPU-PPGO-03875-R04:
Površina na kopnu (ha): 66083
Napomena: Odluka o izradi III. (ciljanih) ID objavljena 17.10.2016. ("Službeni glasnik Grada Senja", broj 06/16). Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izradi III. (ciljanih) ID objavljena 12.04.2017. ("Službeni glasnik Grada Senja", broj 03/17)
Datum objave: 27.12.2018. 0:00:00
Podaci o objavi: "Službeni glasnik Grada Senja", broj 11/06, 1/12, 06/14, 10/14-pročišćeni tekst i 15/18
Adrese izvora:
https://www.senj.hr/prostorni-plan-uredenja-grada-senja-3-izmjene-i-dopune/
PREGLEDAJ SVE METAPODATKE


Stinica
R7
16_2
16_4
16_3
16_5
70 m
UO
PRILOG
Plan 1:1000
LN
R2
T1
Stinica
16_2
PP 2

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA / POVRŠINA

1.2. PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

1.2.1. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

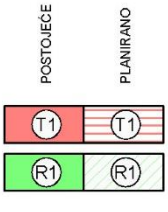


IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NEIZGRAĐENI I UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

1.2.2. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA

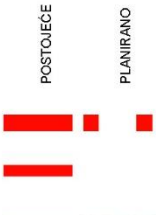


UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
hotel - T1, turističko naselje - T2

ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
centar za zimske sportove - R3, sportski teren - R4
centar za vodene sportove - R5, uređena plaža - R6
neuređena plaža - R7

1.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAV

1.3.1. CESTOVNI PROMET

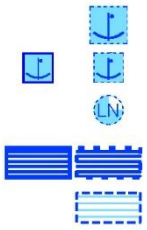


DRŽAVNA CESTA

ŽUPANIJSKA CESTA

NERAZVRSTANA CESTA

1.3.3. POMORSKI PROMET



MORSKA LUKA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

MORSKA LUKA LOKALNOG ZNAČAJA
privezište - P

MORSKA LUKA ZA POSEBNE NAMJENE ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
nautički turizam - LN

LUČKO PODRUČJE LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET

LUČKO PODRUČJE LUKE NAUTIČKOG TURIZMA

3. UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA

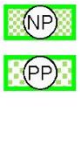
3.1. UVJETI KORIŠTENJA

3.1.1. PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA

REGISTRIRANO

EVIDENTIRANO ZA ZAŠTITU

ZAŠTIĆENI DIJELOVI PRIRODE

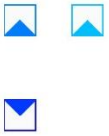


NACIONALNI PARK

PARK PRIRODE

SPOMENIK PRIRODE

ARHEOLOŠKA BAŠTINA



ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - KOPNENI
16_1 - zidne slikarije kod Čakljevca
16_2 - arheološka zona Stinica (preventivno zaštićeno)
16_3 - antičko naselje Ortopla
16_7 - kasnoantički refugij Panos - uvala Biškupnica

ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET - PODMORSKI
16_5 - uvala Mala Stinica
16_6 - uvala Krivača

POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA

CIVILNA GRAĐEVINA
16_4 - kastrum Murula
16_8 - međa Ortoplina i Becosa

3.2. PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE

3.2.2. SANACIJA



REKONSTRUKCIJA DIJELA NASELJA (URBANA OBNOVA)

3.2.3. PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

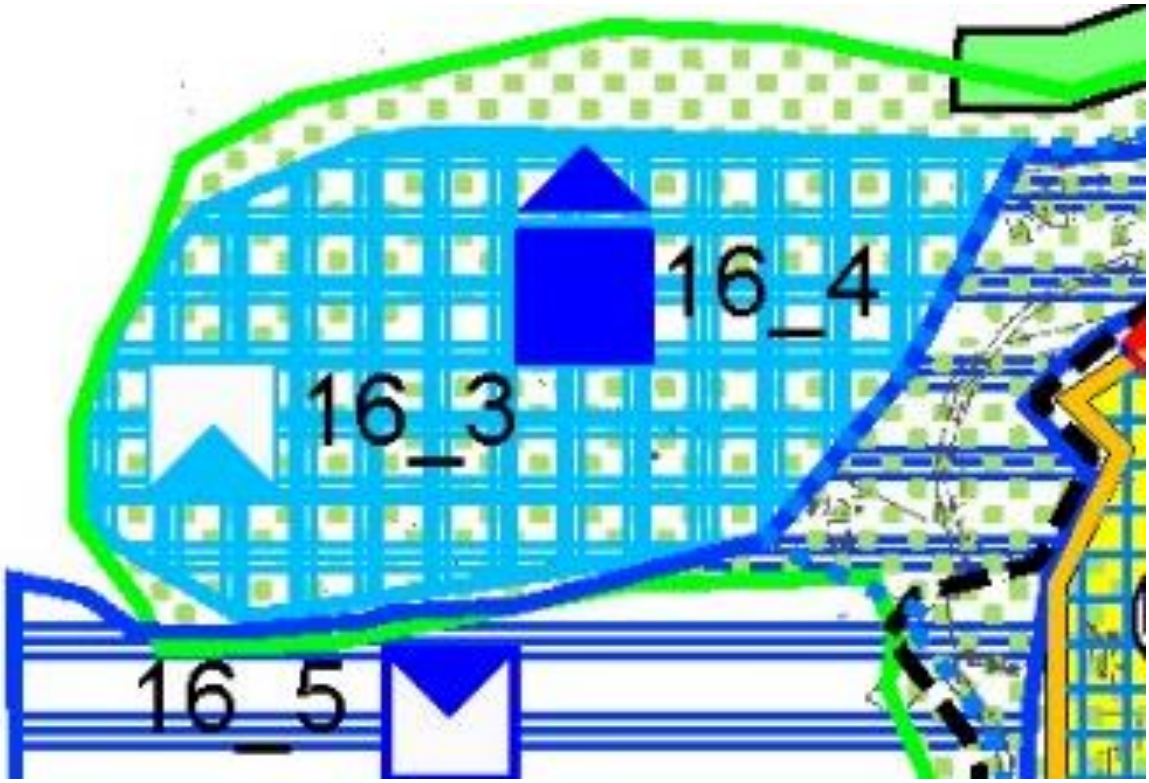
ZAŠTIĆENI OBALNI POJAS (ZOP)
LINIJA 300m OD OBALE (na moru)

ZAŠTIĆENI OBALNI POJAS (ZOP)
LINIJA 1000m OD OBALE (na kopnu)

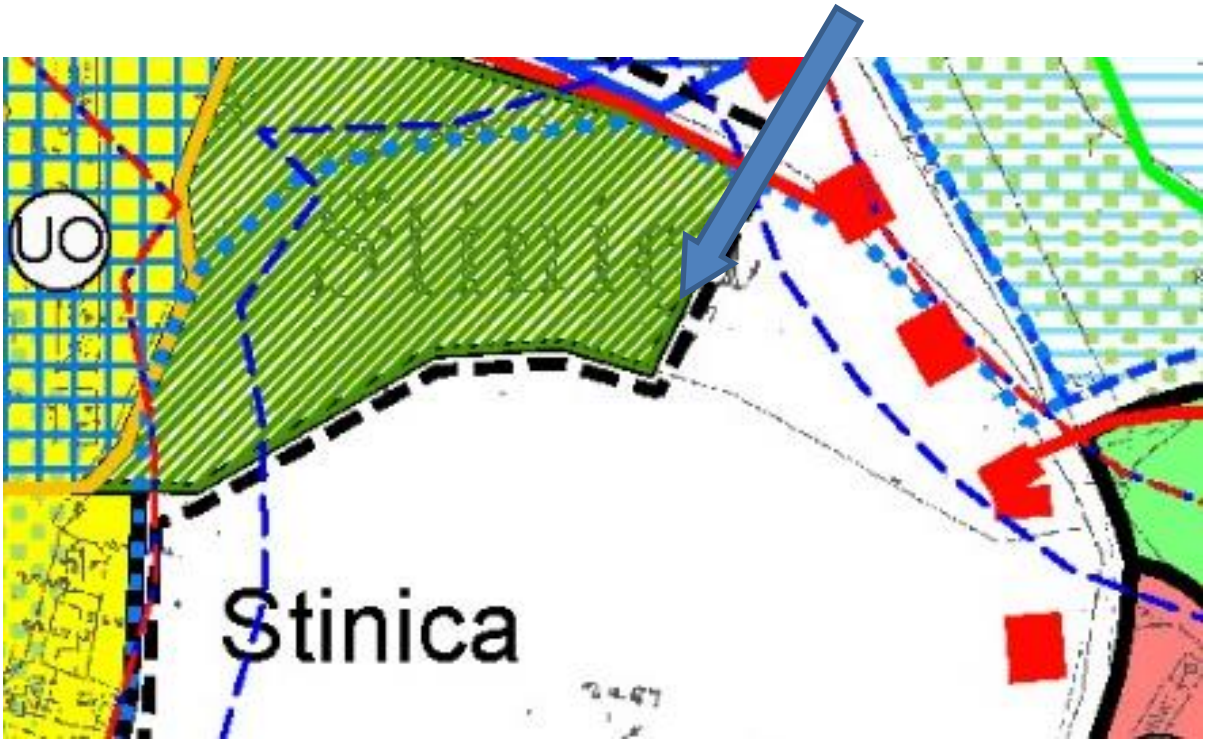
OGRANIČENJA IZGRAĐENOSTI U ZOP-u
LINIJE 70/100m OD OBALE



k.č. , 2338/2, 2340, 2341, 2343, 3018



k.č. 2339



k.č. 2467/7

5.0 TEHNIČKI OPIS

Površina zemljišta upisanih ZK uložak 549, Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Senj, katastarska općina: 325325, Stinica koje su predmet ove procjene iznosi 5 jutara i 2.511 čhv odnosno 37.799,78 m^2.
- zemljišne čestice br. 2338/2, površine od 7.620,35 m^2,
- zemljišne čestice br. 2339, površine od 14.888,41 m^2,
- zemljišne čestice br. 2340, površine od 240,85 m^2,
- zemljišne čestice br. 2341, površine od 309,15 m^2,
- zemljišne čestice br. 2343, površine od 424,19 m^2,
- zemljišne čestice br. 2467/7, površine od 14.259,31 m^2,
- zemljišne čestice br. 3018, površine od 57,52 m^2,

Prilikom pregleda zemljišnih čestica br. 2340, 2341, 2343, i 2338/2 k.o. Stinica upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 1215, bilo je vidljivo da su na istima izgrađene zgrade raznih namjena. Zgrada za popravak čamaca- radionica, napuštena upravna zgrada koja nije u funkciji, zgrada za druženje, pomoćna zgrada – skladište i pomoćna zgrada - alatnica. Iste su u devastiranom stanju. Daljnje korištenje je moguće ako se zgrade saniraju uz prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Gospiću. Na temelju vizualnog pregleda predmetnih građevina mišljenja da su predmetne građevine građene 60.-ih godina prošlog stoljeća.
Prilikom pregleda zemljišne čestice br. 3018 k.o. Stinica, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 1215, bilo je vidljivo da ista predstavlja dvorište.

Kroz zemljišnu česticu br. 2338/2 k.o. Stinica protežu se ostaci kamenih zidina. Na temelju očitovanja Konzervatorskog odjela u Gospiću , navedeno je bilo stavljeno pod preventivnu zaštitu koje je istekla ali je na istom području i dalje moguće očekivati arheološke nalaze. S obzirom da materijalni ostaci imaju svojstvo kulturnog dobra, na česticama br. 2339, nije moguća izgradnja trajnih ili montažnih građevina ili provođenje radova i aktivnosti koji bi na bilo

koji način ugrožavali integritet istih. Iako je preventivna zaštita istekla preporuča se kontaktirati konzervatorski odjel za eventualna radove na katastarskim česticama i objektima.
Očitovanje konzervatorskog odjela Gospić nalazi se kao prilog ovog elaborata.

Predmetni kompleks građevina izgrađenih na zemljišnim česticama br. 2340, 2341, 2343 i 2338/2 ko. Stinica, građeni su različitih godina u periodu između 1960. i 1970. godine. Kao prilog elaboratu je Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevina izgrađenih prije 15. veljače 1968. godine za građevine izgrađene na česticama br. 2340, 2341, 2343 i 2338/2 k.o. Stinica. Ujedno kroz česticu 2338/2 prolazi i asfaltirani put prema drugim česticama koje su u državnom ili privatnom vlasništvu kao pristup izgrađenim česticama.

Za izradu Procjene vrijednosti navedenih nekretnina, izvršena je izmjera istih, izvršen je pregled cjelokupne konstrukcije, prikupljeni su podaci sa terena te je izvršeno fotografiranje te su fotografije kapo prilog ovoga nalaza a dio je pohranjenu arhivi vještaka.

Građevina na k.č. 2341 k.o. Stinica popravak čamaca – radiona
Status lokacije: Prema Prostornom planu uređenja Grada Senja zemljišna čestica nalazi se unutar građevinskog područja. Također predmetna parcela nalazi se unutar obuhvata obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja, te unutar područja urbane obnove.
Vrsta građevine: poslovna građevina
Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena oko 1960. godine
Funkcija građevine: radiona
Katnost građevine: prizemlje (Pr)
Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog pregleda jer u predmetnu zgradu nije bilo moguće ući, te iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)
Temelji:
- temelji prema pretpostavci izvedeni od betona, trakasti temelji

Prizemlje:
- podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, završno obrađena s obradom do crnog sjaja
- zidovi prizemlja su izvedeni u kombinaciji opeke normalnog formata i kamena, završno su obrađeni sa žbukom
- stropna konstrukcija prizemlja je krovište zgrade

Krovište:
- krovište je izvedeno kao dvostrešno krovište izvedeno iz drvenih elemenata. Pokriveno je sa valovitim salonitnim pločama.

Fasada: izvedena je žbukanjem vanjskih zidova,
Unutarnja stolarija: pretpostavlja se da je drvena
Vanjska stolarija: izvedena od drva, metala i stakla
Limarija: izvedena je iz pocinčanog lima
Grijanje i ventilacija: pretpostavlja se da ne postoji

Instalacije: priključak na vodovodnu mrežu i elektroenergetsku mrežu, instalacije su izvedene
Trenutno stanje: Nekretnina je stara 64 godine, u lošem stanju. Trenutno je u funkciji i koristi se.
Predmetna građevina iako je u funkciji i koristi se kao radiona za popravak čamaca, dotrajala je, te je u lošem stanju.
Za pretpostaviti je da je vrijednost zgrade u konstrukciji. Zgrada mora pretrpjeti rekonstrukciju i adaptaciju u vidu zamjene pokrova, vanjske stolarije, te je potrebno toplinski izolirati zgradu.

Građevina na k.č. 2341 k.o. Stinica
Status lokacije: Prema Prostornom planu uređenja Grada senja zemljišna čestica nalazi se unutar građevinskog područja. Također predmetna parcela nalazi se unutar obuhavta obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja, te unutar područja urbane obnove.
Vrsta građevine: poslovna zgrada
Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena oko 1960. godine
Funkcija građevine: uprava
Katnost građevine: prizemlje (Pr)
Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda, i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)
Temelji:
- temelji prema pretpostavci izvedeni od betona, trakasti temelji

Prizemlje:
- podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, završno obrađena, te je izvedena podna oblogom u zavisnosti od namjene prostorije (keramičke pločice, parket)
- zidovi prizemlja su izvedeni od opeke normalnog formata i kamena, završno su obrađeni sa žbukom, te je obojana poludisperzivnim bojama ili obučena u keramičke pločice
- stropna konstrukcija prizemlja je drvena, ožbukana i obojana

Krovište:
- krovište je izvedeno kao dvostrešno krovište izvedeno iz drvenih elemenata. Pokriveno je sa valovitim salonitnim pločama.

Fasada: izvedena je žbukanjem vanjskih zidova
Unutarnja stolarija: ne postoji ili je uništena. Vidljivo da je bila izvedena iz drva i drvnih prerađevina
Vanjska stolarija: ne postoji ili je uništena. Vidljivo da je bila izvedena iz drva i drvnih prerađevina
Limarija: izvedena je iz pocinčanog lima
Grijanje i ventilacija: ne postoji
Instalacije: ne postoje
Trenutno stanje: Nekretnina je stara 59 godina, u lošem stanju. Urušava se stropna konstrukcija, otpada žbuka sa fasade. Trenutno nije u funkciji.

Građevina na k.č. 2343 k.o. Stinica - nadstrešnica
Status lokacije: Prema Prostornom planu uređenja Grada senja zemljišna čestica nalazi se unutar građevinskog područja. Također predmetna parcela nalazi se unutar obuhavta obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja, te unutar područja urbane obnove.

Vrsta građevine: poslvna zgrada
Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena oko 1964. godine
Funkcija građevine: natkrivena terasa za druženje mladeži
Katnost građevine: prizemlje (Pr)
Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda, i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)
Temelji:
- temelji prema pretpostavci izvedeni od betona, trakasti temelji

Prizemlje:
- podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča
- zidovi prizemlja su izvedeni od kamena
- stropna konstrukcija prizemlja je krovište

Krovište:
- jednostrešno krovište, drvena rešetka, pokriveno salonit pločama

Fasada: ne postoji
Unutarnja stolarija: ne postoji
Vanjska stolarija: ne postoji
Limarija: izvedena je iz pocinčanog lima
Grijanje i ventilacija: ne postoji
Instalacije: priključak na elektroenergetsku mrežu
Trenutno stanje: Nekretnina je stara 55 godina, konstrukcija je u dobrom stanju. Trenutno nije u funkciji.

Građevina na k.č. 2338/2 k.o. Stinica - skladište
Status lokacije: Prema Prostornom planu uređenja Grada Senja zemljišna čestica nalazi se unutar građevinskog područja. Također predmetna parcela nalazi se unutar obuhavta obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja, te unutar područja urbane obnove.
Vrsta građevine: pomoćna zgrada
Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena oko 1960. godine
Funkcija građevine: skladište
Katnost građevine: prizemlje (Pr)
Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog pregleda, te iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)
Temelji:
- temelji prema pretpostavci izvedeni od betona, trakasti temelji

Prizemlje:
- podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča
- zidovi prizemlja su izvedeni od kamena
- stropna konstrukcija prizemlja je ujedno i krovište

Krovište:

- dvostrešno krovište izvedeno iz drvenih elemenata. Pokriveno je sa valovitim salonitnim pločama.

Fasada: neožbukana
Unutarnja stolarija: ne postoji
Vanjska stolarija: izvedena iz drva i drvnih prerađevina
Limarija: ne postoji
Grijanje i ventilacija: ne postoji
Instalacije: priključak na elektroenergetsku mrežu
Trenutno stanje: Nekretnina je stara 59 godina, konstrukcija je u dobrom stanju. Trenutno nije u funkciji.

Građevina na k.č. 2338/2 k.o. Stinica - alatnica
Status lokacije: Prema Prostornom planu uređenja Grada Senja zemljišna čestica nalazi se unutar građevinskog područja. Također predmetna parcela nalazi se unutar obuhavta obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja, te unutar područja urbane obnove.
Vrsta građevine: pomoćna zgrada
Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena oko 1960. godine
Funkcija građevine: alatnica u funkciji zgrade za popravak čamaca - radione
Katnost građevine: prizemlje (Pr)
Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog pregleda, te iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)
Temelji:
- temelji prema pretpostavci izvedeni od betona, trakasti temelji

Prizemlje:
- podna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča
- zidovi prizemlja su izvedeni od kamena u kombinaciji s opekom punog formata
- stropna konstrukcija prizemlja je krovište

Krovište:
- krovište je izvedeno kao jednostrešno krovište, armiranobetonska ploča u padu koja je pokrivena trapeznim limom

Fasada: izvedena je žbukanjem vanjskih zidova
Unutarnja stolarija: nepoznato
Vanjska stolarija: izvedena od drva
Limarija: ne postoji
Grijanje i ventilacija: ne postoji
Instalacije: priključak na elektroenergetsku mrežu zgrade za popravak čamaca-radione
Trenutno stanje: Nekretnina je stara 59 godina, konstrukcija je u dobrom stanju. Trenutno u funkciji.

Građevina na k.č. 2338/2 k.o. Stinica - ostaci antičkih zidina
Status lokacije: Prema Prostornom planu uređenja Grada senja zemljišna čestica nalazi se unutar građevinskog područja. Također predmetna parcela nalazi se unutar obuhavta obavezne izrade Urbanističkog plana uređenja, te unutar područja urbane obnove.

Vrsta građevine: ostaci zida antičkih građevina
Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena u 12.stoljeću
Funkcija građevine: -
Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog pregleda, i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)
Temelji:
- temelji prema pretpostavci izvedeni od slaganja kamena u iskopanom rovu u zemlji

Trenutno stanje: Materijalni ostaci antičkog zida starosti su cca 820 godina, ziđe se prvi put spominje u 12.stoljeću. Pretpostavlja se da je ziđe materijalni ostatak castrum Murulle.

5.1 Iskaz površina i obračunskih veličina i izračun KVP-a

Korisna površina
Za potrebe procjene vrijednosti građevina, površine prostora u građevinama se definiraju i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011. Za potrebe obračuna korisnih površina te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.
Prilikom obračuna površina, dozvoljena su odstupanja ±2% samostalne uporabne jedinice.
Predmetne građevine koje ulaze u procjenu vrijednosti a upisane su u predmetni zemljišno knjižni izvadak su:

Građevina na k.č. 2341 k.o. Stinica popravak čamaca – radiona
Bruto površina = 11,30 x 21,31 = 240,85 m^2
Neto površina = (10,70 x 21,10) x0,50 = 112.89m^2
Volumen = 11,30 x 21,68 x 3,80 + ((5,65 x 21,68)/2)x1,90)x2 = 1.160,00 m^3

Građevina na k.č. 2341 k.o. Stinica
Bruto površina = 10,50 x 31,60 = 331,80 m^2
Neto površina = 9,90 x 31,00 x 0,75 = 230,18 m^2
Volumen = 10,50 x 31,60 x 3,80 + ((5,25 x 31,60)/2)x1,90)x2 = 1.576,00m^3

Građevina na k.č. 2343 k.o. Stinica - nadstrešnica
Bruto površina = 35,95 x 11,70 = 420,62 m^2
Neto površina = 10,00 x 35,00 x 0,25 = 87,50 m^2
Volumen = 35,95 x 11,70 x 4,35 + ((35,95 x 11,70)/2)x2,33) = 2.319,70 m^3

Građevina na k.č. 2338/2 k.o. Stinica - skladište
Bruto površina = 9,90 x 4,40 = 43,56 m^2
Neto površina = 9,30 x 3,80 x 0,50 = 17,67 m^2
Volumen = 9,30 x 3,80 x 2,65 + ((9,30 x 1,92)/2)x 1,37)x2 = 118,85 m^3

Građevina na k.č. 2338/2 k.o. Stinica - alatnica
Bruto površina = 5,50 x 3,50 = 19,25 m^2
Neto površina = 4,90 x 2,90 x 0,50 = 7,10 m^2

Volumen = 5,50 x 3,50 x 2,30 + ((5,56 x 3,50)/2)x 1,15) = 55,95 m^3

Građevina na k.č. 2338/2 k.o. Stinica - ostaci antičkih zidina
Tlocrtna površina = (48,80 x 0,80) + (1,10 x 1,00) + (1,00 x 1,00 x 8) = 48,14 m^2
Volumen = (48,14 x 0,80 x 5,40) + ((1,10 x 1,00)/2)x 5,00) + ((1,00x1,00)/2)x8) = 214,72 m^3

6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

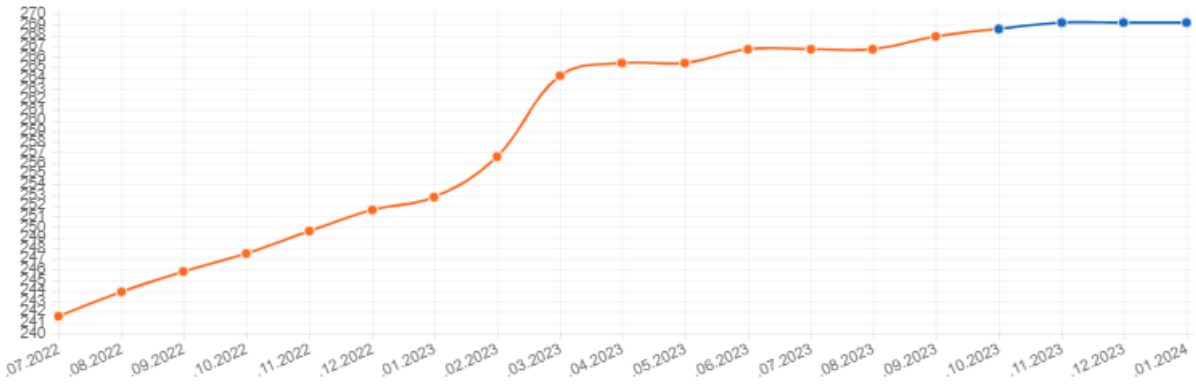
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

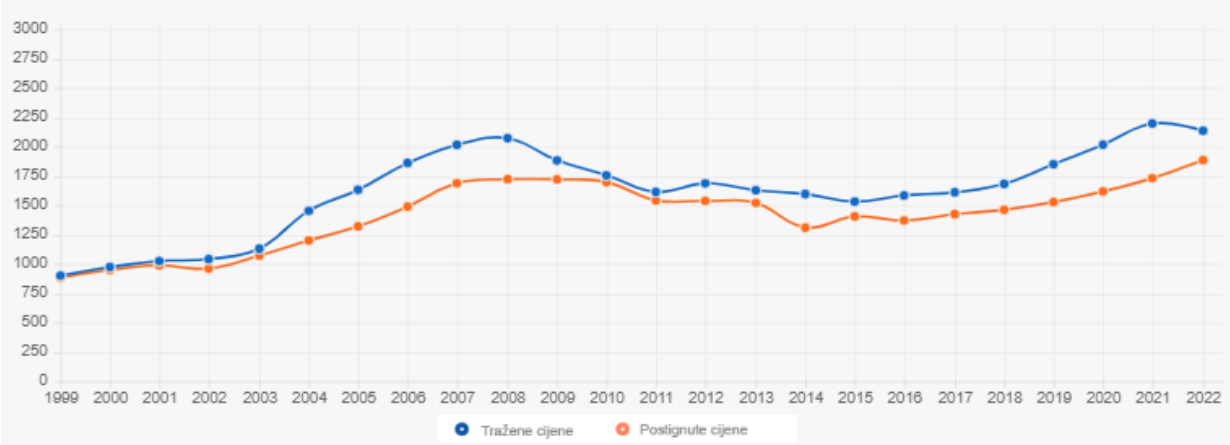
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



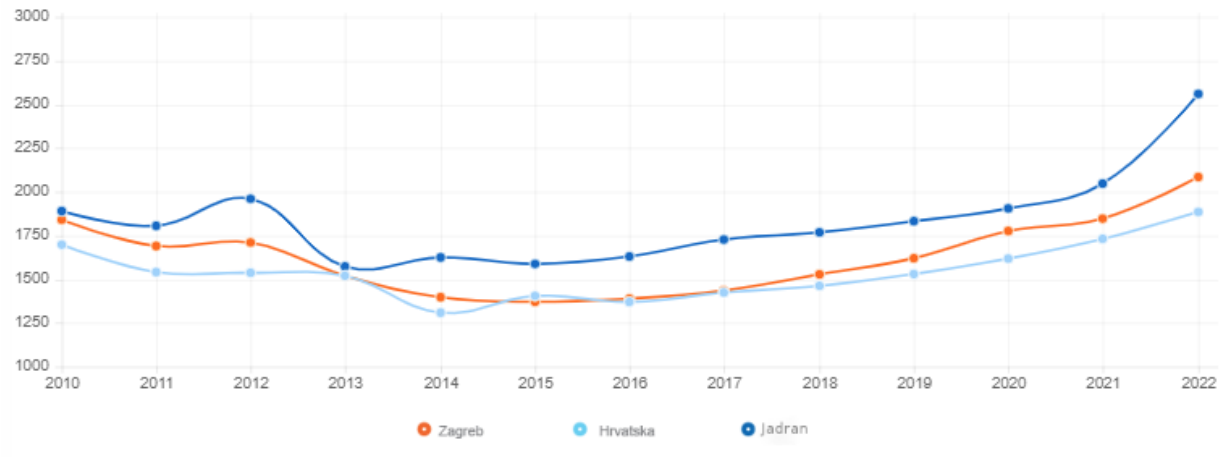
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2021.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Indeks cijena stambenih objekata

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES[1)]
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] Indices (Ø 2015 = 100)[2)]						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)[3)] Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)[3)]						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)[3)] Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100)[3)]					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i provedbenom Uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika ''Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina''.

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.
Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa
Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno. (Izvor: https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58331)

6.1 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.
Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procijeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- http://nekretnine.mgipu.hr.

7.0 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza zemljišta

7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – građevinska

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ
	ZK ID/C	1665/06	2004/975	1970/725	1917/353	1970/574	1948/06	1966/329	1986/95
	K.Č.	2238/14	2235/37	961/119	634/1/35	520	2235/99	1850/11	2235/238
	K.O.	STINICA	STINICA	PAKLINA	KLADA	KLADA	STINICA	STINICA	STINICA
	VRSTA NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	390	733,72	310	1.354,00	102	398,44	64,3	402,83
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	22.380,00	28.000,00	39.000,00	95.000,00	10.000,00	19.000,00	8.000,00	34.500,00
	JED NIČNA CIJENA	63,94 €	38,16 €	125,81 €	70,16 €	98,04 €	48,91 €	124,42 €	85,64 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.05.2021.	23.08.2023.	06.06.2023.	12.05.2023.	19.04.2023.	21.03.2023.	08.02.2023.	29.11.2022.
	NAMJENA	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
	KATEGORIJA ZEMLIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	BILJEVINE- ŠUMA - PARK PRIRODE	BILJEVINE- ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE**								
	Indeks na dan transakcije	134,34	168,50	170,86	170,60	170,86	166,65	166,65	160,87
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,25	1,00	0,99	0,99	0,99	1,01	1,01	1,05
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (K?)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS	100,00%	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	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	80,20 €/m2	38,16 €/m2	124,07 €/m2	69,30 €/m2	96,69 €/m2	49,46 kn/m2	125,80 kn/m2	89,71 kn/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**84,17 €/m2**							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-3,97 €/m2	-46,01 €/m2	39,90 €/m2	-14,87 €/m2	12,51 €/m2	-34,72 kn/m2	41,63 €/m2	5,53 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-4,72%	-54,66%	47,40%	-17,67%	14,87%	-41,24%	49,45%	6,57%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	NE	DA	DA	NE	NE	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	80,20 €/m2			69,30 €/m2	96,69 kn/m2			89,71 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	15,76			221,22	156,57			30,62
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	393,55	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		22,91	0,27			
	STANDARDNA DEVIJACIJA	11,45	13,64%						
	TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA	83,97 €/m2							
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA	84,00 €/m2							

7.2 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – negrađevinska

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	NOVI VINODOLSKI	SENJ	SENJ	SENJ
	ZK IDC	1910418	1884119	1486646	1877535
	K.Č.	3676	94/3	2383/1	94/3
	K.O.	KRMPOTE	PRIZNA	STINICA	PRIZNA
	VRSTA NEKRETNINE	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	206,57	999,85	3.104,00	999,85
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	398,70 €	2000,00 €	15.387,57	2.132,72
	JEDINIČNA CIJENA	1,93 €	2,00 €	4,96 €	2,13 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.11.2021.	02.12.2022.	12.08.2021.	02.12.2022.
	NAMJENA	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	4.	4.	4.	4.
	CJENOVNI BLOK	SIBINJ KRMPOTSKI - ŠUMA	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	142,51	160,87	138,18	160,87
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,18	1,05	1,22	1,05
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS	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	2,28 €/m2	2,10 €/m2	6,05 €/m2	2,23 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**3,16 €/m2**			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-0,88 €/m2	-1,07 €/m2	2,88 €/m2	-0,93 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-27,88%	-33,78%	91,05%	-29,39%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	NE	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	2,28 €/m2			2,23 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,78			0,86
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1,64		DVOSTRUKA STAND.	2,56
	STANDARDNA DEVIJACIJA	1,28	55,73%		
	TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**2,26 €/m2**			
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**2,30 €/m2**			

7.3 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika – neizgrađeni dio naselja

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ	SENJ
						PRIZNA		JABLANAC
	ZK IDC	1986195	1891087	1830164	1813196	1666451	1508784	1466709
	K.Č.	2235/238	233/141	208/40	634/143	1045/42	1970	233/25
	K.O.	STINICA	JABLANAC	STARIGRAD	KLADA	PRIZNA	JABLANAC	JABLANAC
	VRSTA NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	402,83	3.039,18	219,4	668	69	1.212,08	28,77
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	34.500,00	78.000,00	3.000,00	75.061,14	4.363,24	60.000,00	2.000,00
	JEDINIČNA CIJENA	85,64 €	25,66 €	13,67 €	112,37 €	63,24 €	49,50 €	69,52 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.11.2022.	17.09.2022.	12.09.2022.	26.05.2022.	12.11.2021.	18.09.2021.	24.05.2021.
	NAMJENA	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	CIJENOVNI BLOK	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	BILJEVINE- ŠUMA - PARK PRIRODE	BILJEVINE- ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	160,87	155,80	155,80	151,52	142,51	138,18	134,34
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,05	1,08	1,08	1,11	1,18	1,22	1,25
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
	ODABRANI ODNOS	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	89,71 €/m2	27,76 €/m2	14,79 €/m2	124,96 €/m2	74,77 €/m2	60,36 €/m2	87,19 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**68,51 €/m2**						
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	21,20 €/m2	-40,75 €/m2	-53,72 €/m2	56,45 €/m2	6,26 €/m2	-8,14 kn/m2	18,69 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	30,95%	-59,48%	-78,41%	82,41%	9,14%	-11,88%	27,28%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	NE	DA	DA	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA					74,77 kn/m2	60,36 kn/m2	87,19 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA					39,22	66,28	349,26
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	454,77		DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	30,16			
	STANDARDNA DEVIJACIJA	15,08	20,35%					
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**74,11 €/m2**						

8.0 Procjena tržišne vrijednosti – zemljišta – rezultat

8.1 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2338/2 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 2338/2**
Prosječna cijena		84,00 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE jutro		1,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		519,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		7.620,35 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	77,30%	5.890,53 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	22,70%	1.730,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		74,11 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**623.014,83 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2338/2		**623.014,83 €**
ZAOKRUŽENO		**623.000,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**81,75 €/m2**
NAPOMENE:		

8.2 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2339 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 2339**
Prosječna cijena		2,30 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE jutro		2,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		940,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		14.888,41 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	14.888,41 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		0,00 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**34.243,34 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2339		**34.243,34 €**
ZAOKRUŽENO		**34.200,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**2,30 €/m2**
NAPOMENE:		

8.3 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2340 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 2340**
Prosječna cijena		84,00 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		67,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		240,85 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	240,85 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		0,00 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**20.231,62 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2340		**20.231,62 €**
ZAOKRUŽENO		**20.200,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**83,87 €/m2**
NAPOMENE: objekt na k.č.		

8.4 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2341 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 2341**
Prosječna cijena		84,00 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		86,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		309,15 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	309,15 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		0,00 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**25.968,95 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2341		**25.968,95 €**
ZAOKRUŽENO		**26.000,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**84,10 €/m2**
NAPOMENE: objekt na k.č.		

8.5 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2343 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 2343**
Prosječna cijena		84,00 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		118,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		424,19 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	424,19 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		0,00 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**35.631,82 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2343		**35.631,82 €**
ZAOKRUŽENO		**35.600,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**83,92 €/m2**
NAPOMENE: objekt na k.č.		

8.6 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 2467/7 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 2467/7**
Prosječna cijena		74,11 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE jutro		2,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		765,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		14.259,31 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	68,55%	9.774,31 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	31,45%	4.485,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		2,30 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**734.673,48 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 2467/7		**734.673,48 €**
ZAOKRUŽENO		**734.700,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**51,52 €/m2**
NAPOMENE: dio zemljišta nije u građevinskoj zoni		

8.7 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište k.č. 3018 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE 3018**
Prosječna cijena		84,00 €/m2
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE čhv		16,00
Površina predmetne nekretnine - ZEMLJIŠTE		57,52 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	57,52 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		0,00 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**4.831,43 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 3018		**4.831,43 €**
ZAOKRUŽENO		**4.800,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**83,45 €/m2**
NAPOMENE: objekt na k.č.		

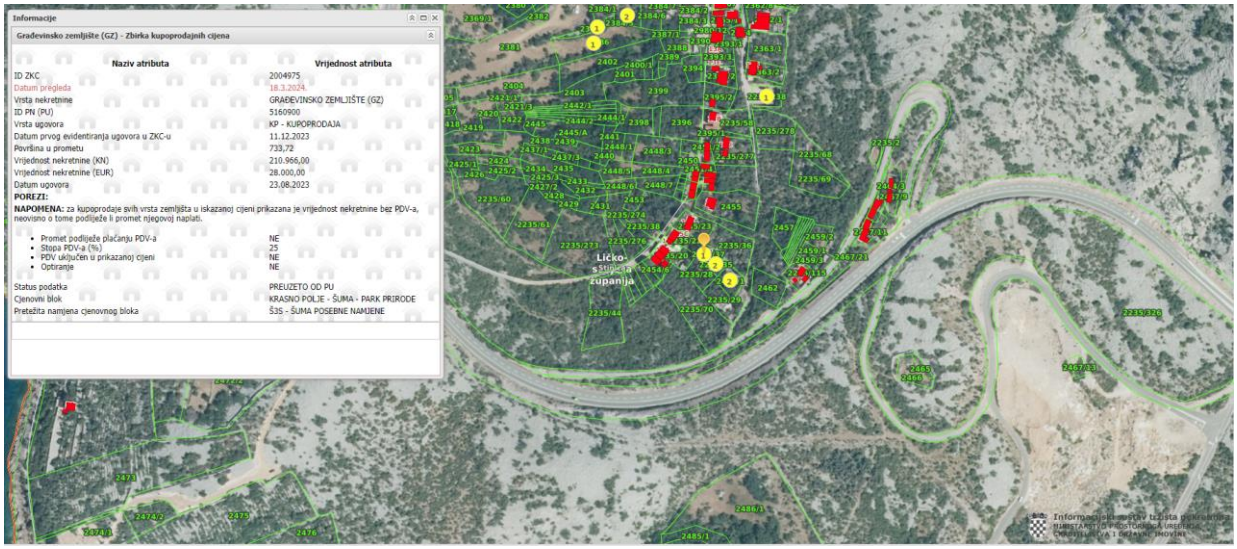
9.0 Informacije o poredbenim nekretninama

9.1 Zemljište poredbene nekretnine – kupoprodaja – građevinska zona

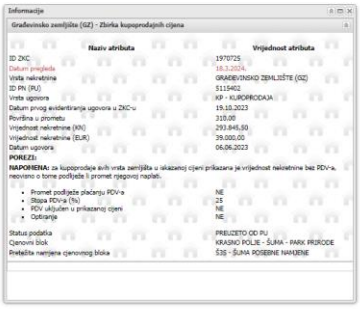
Nekretnina 1



Nekretnina 2

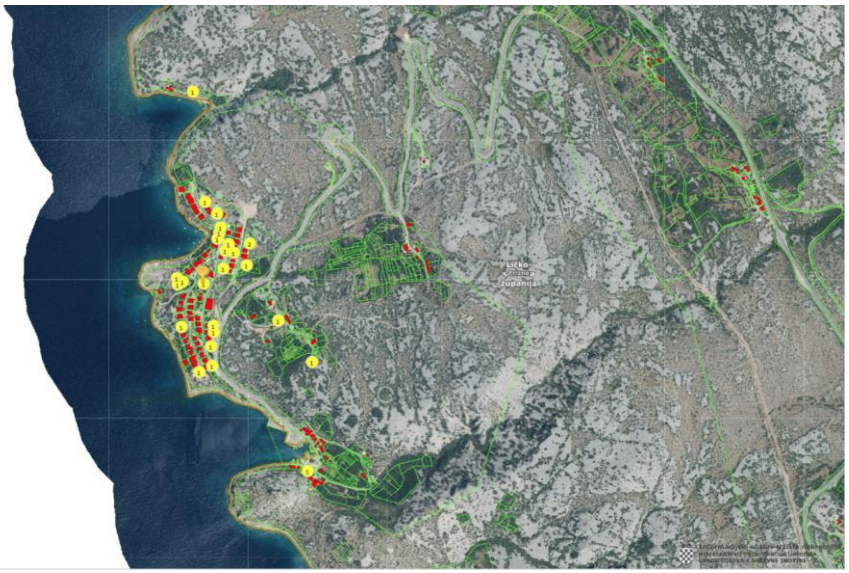


Nekretnina 3

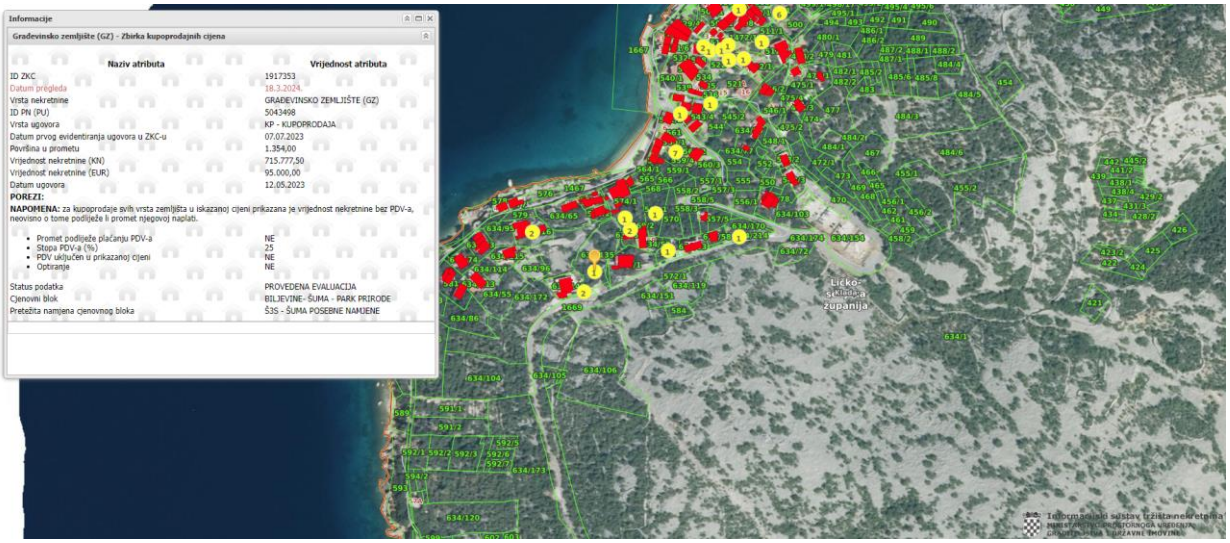

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1970725
Datum pregleda	18.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5115402
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.10.2023
Površina u prometu	310,00
Vrijednost nekretnine (KN)	293.845,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	39.000,00
Datum ugovora	06.06.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobađanje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUMA POSEBNE NAMJENE



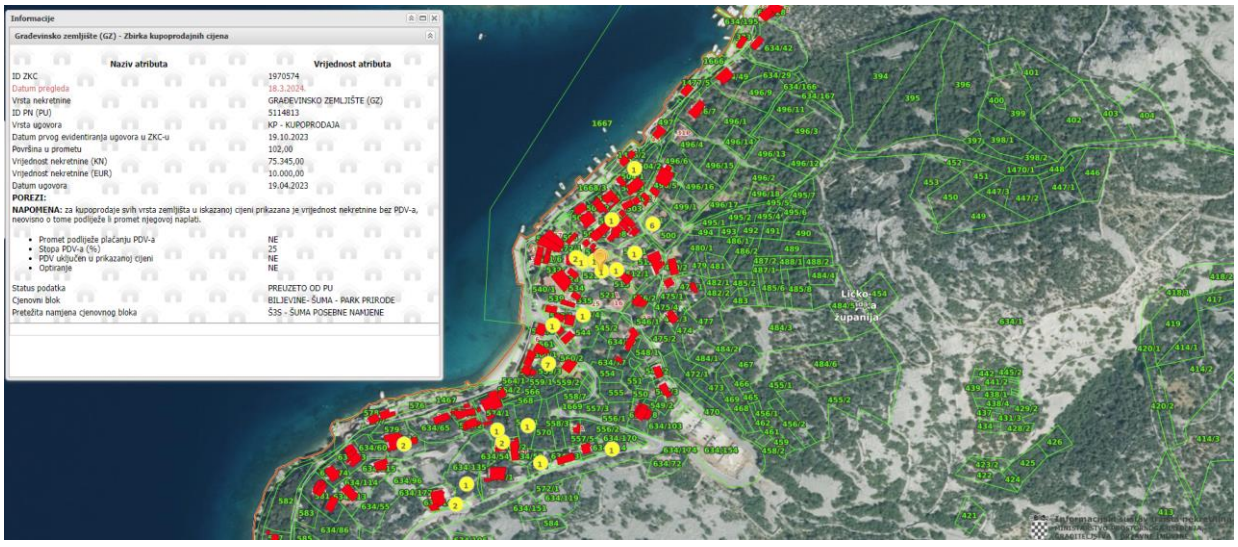
Nekretnina 4


Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1917353
Datum pregleda	18.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5043498
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.07.2023
Površina u prometu	1.354,00
Vrijednost nekretnine (KN)	715.777,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	95.000,00
Datum ugovora	12.05.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobađanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BILJEVINE - ŠUMA - PARK PRIRODE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUMA POSEBNE NAMJENE

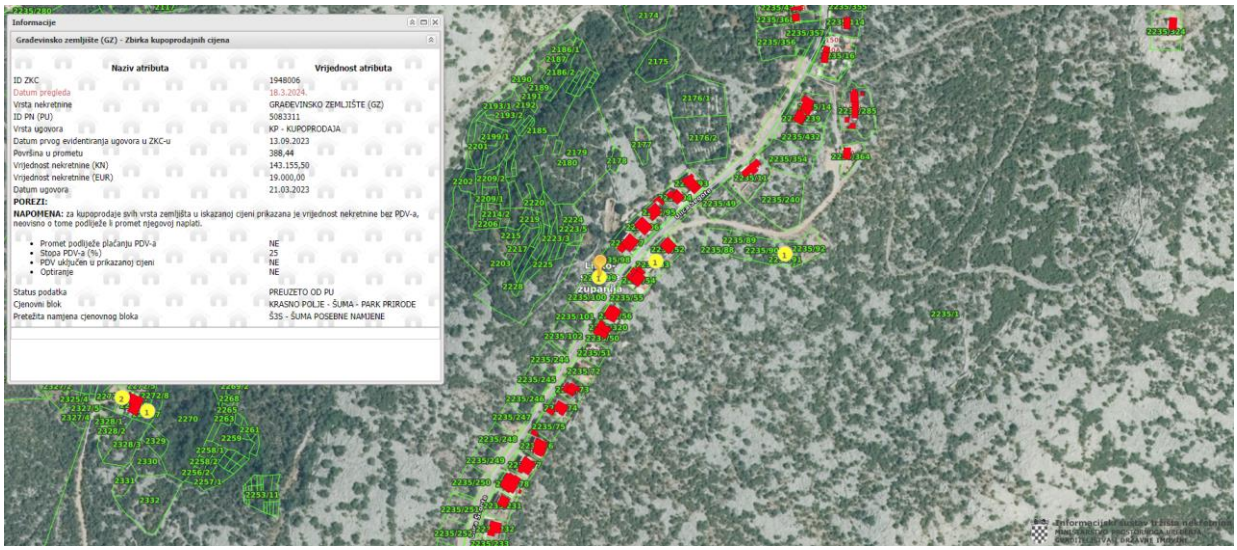
Nekretnina 5


Informacije

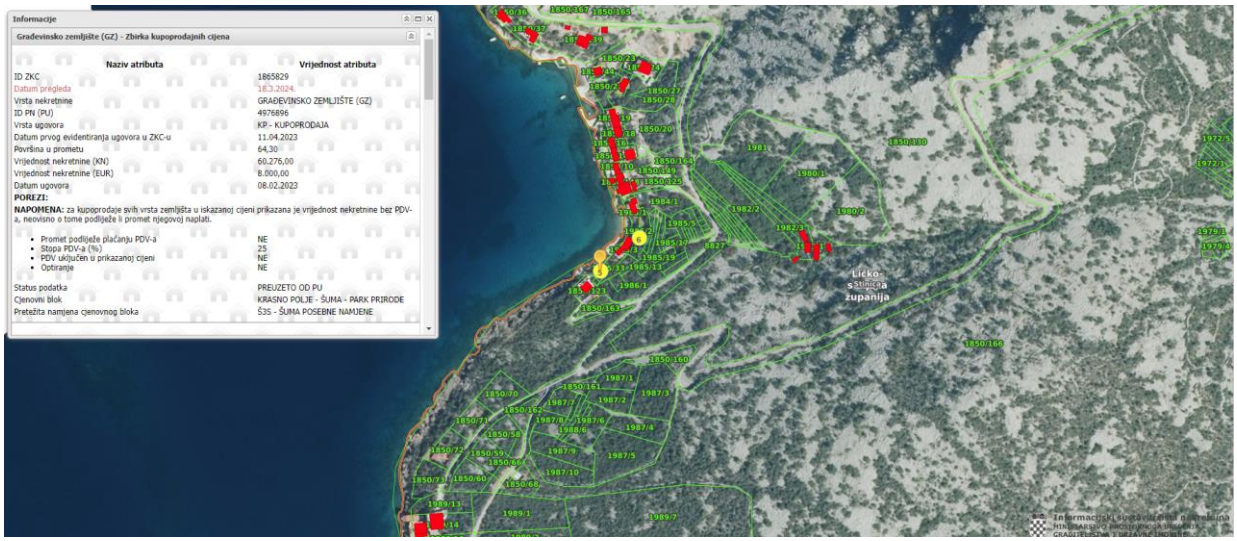
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1970574
Datum pregleda	18.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5114813
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.10.2023
Površina u prometu	102,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	19.04.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobađanje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BILJEVINE - ŠUMA - PARK PRIRODE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUMA POSEBNE NAMJENE

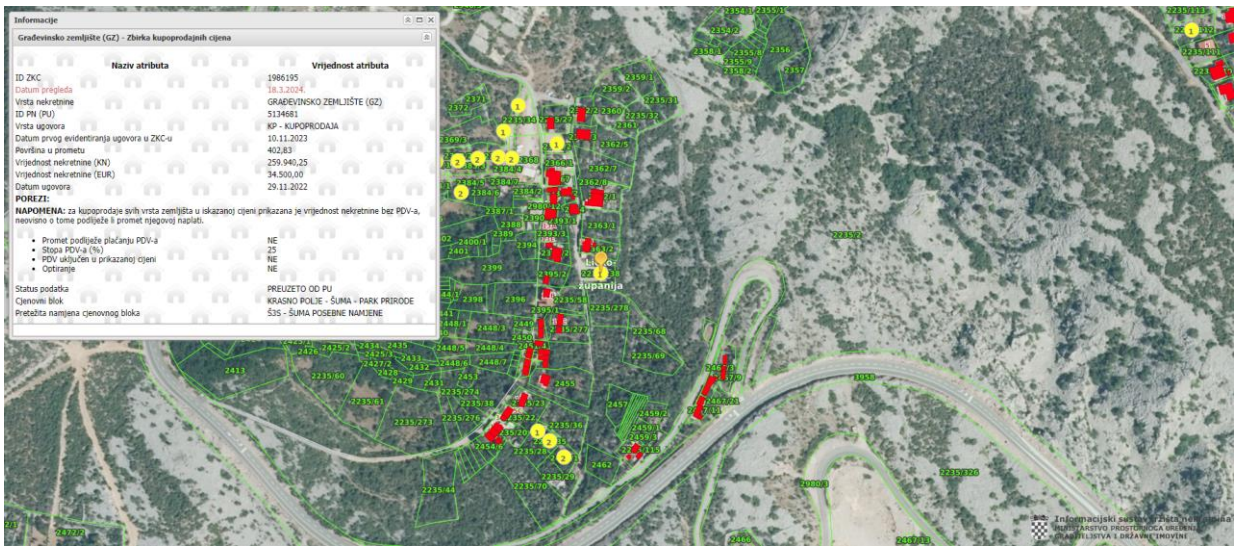
Nekretnina 6



Nekretnina 7



Nekretnina 8

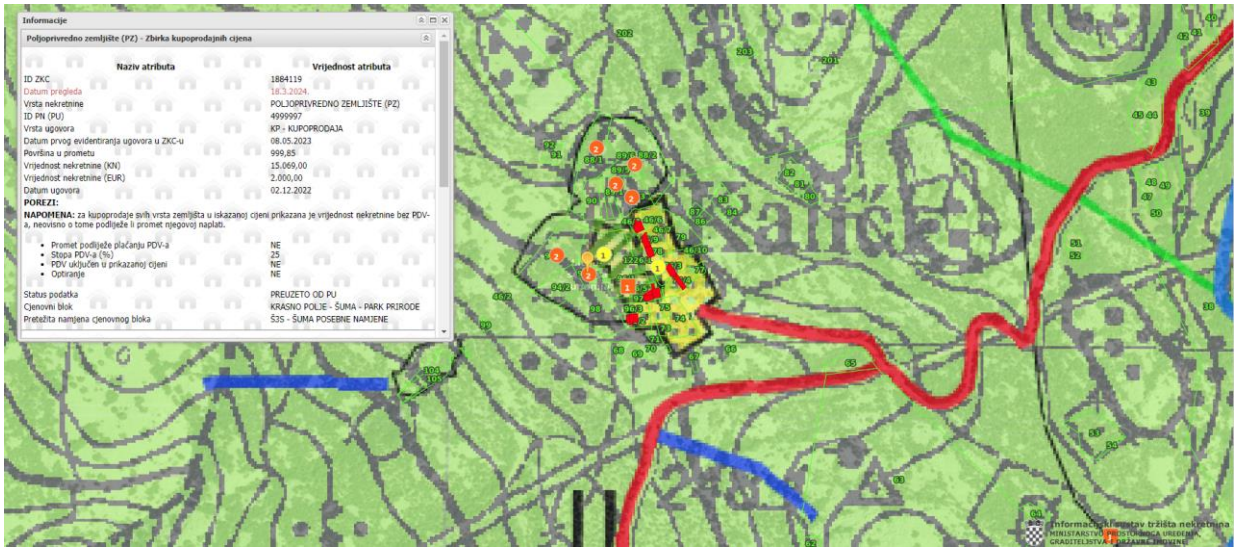


9.2 Zemljište poredbene nekretnine – poljoprivredna i park prirode

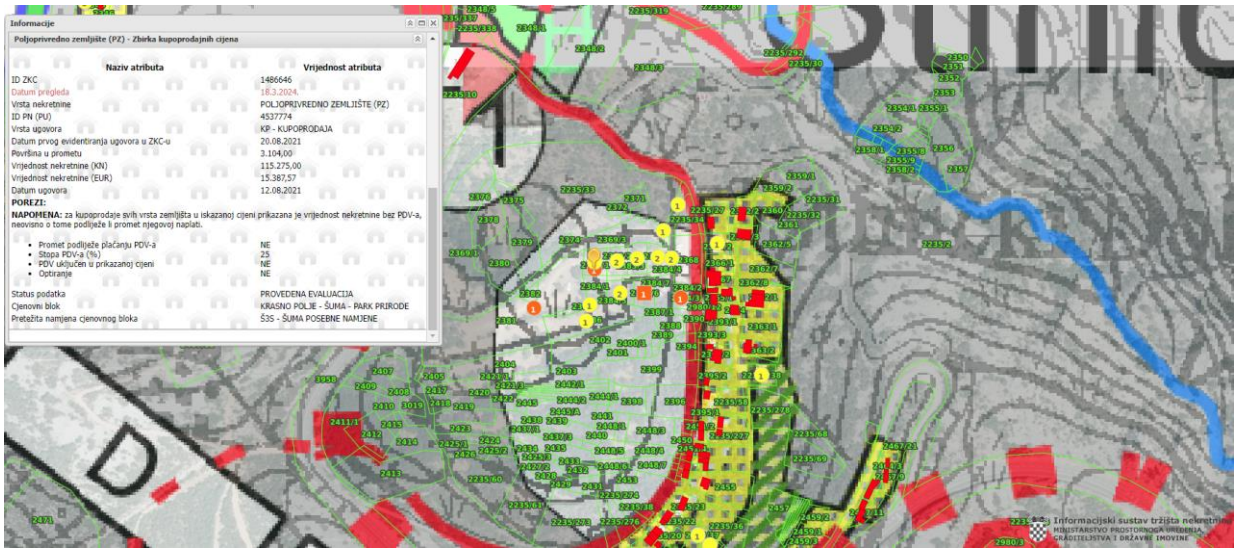
Nekretnina 1



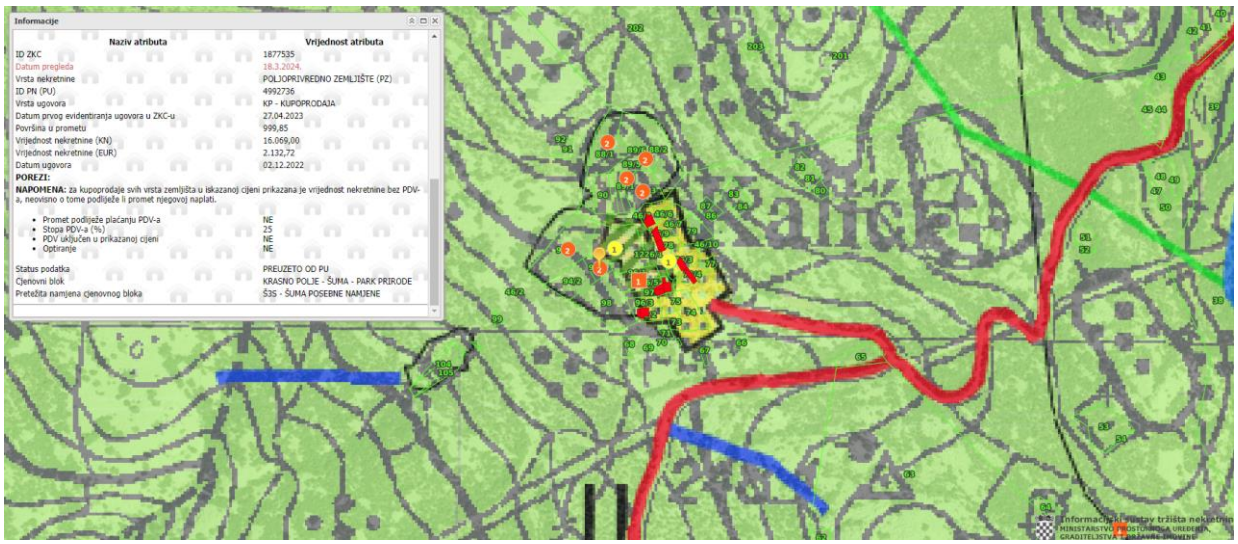
Nekretnina 2



Nekretnina 3

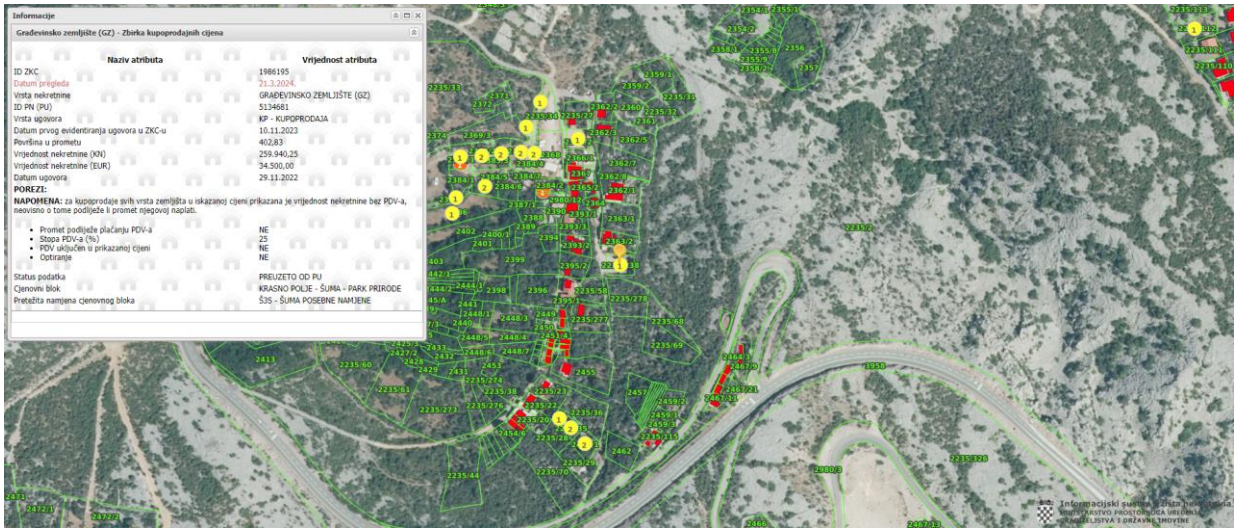


Nekretnina 4

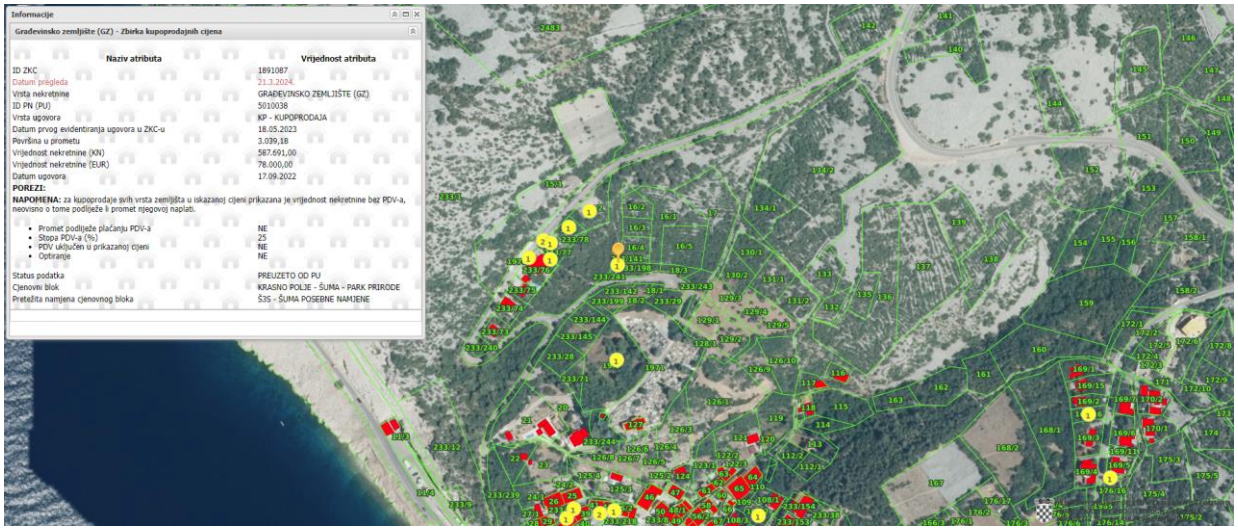


9.3 Zemljište poredbene nekretnine – neizgrađeni dio naselja

Nekretnina 1



Nekretnina 2



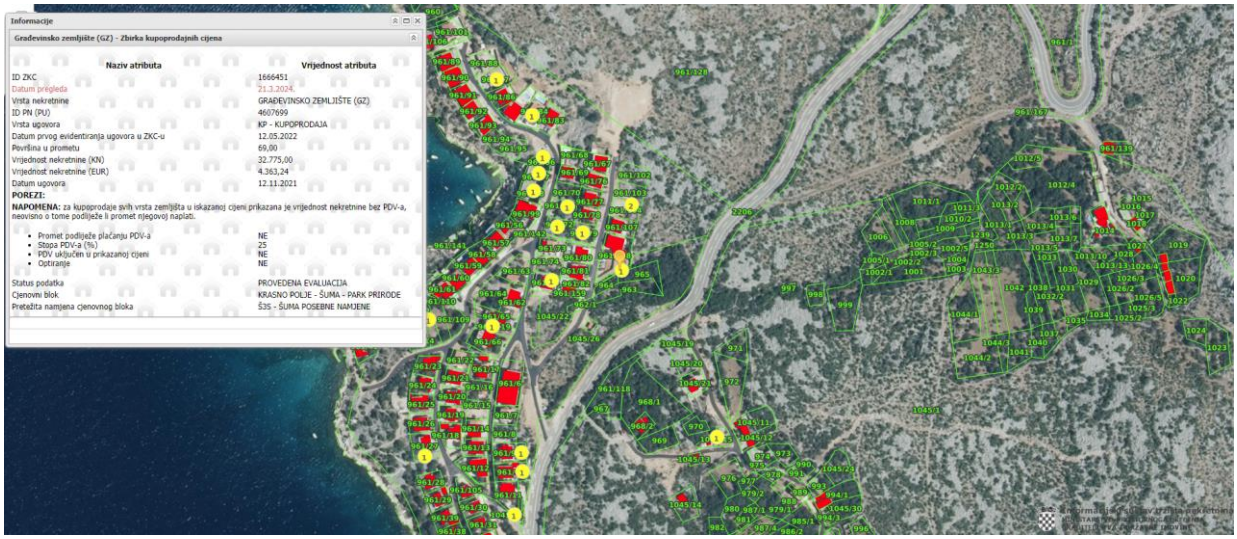
Nekretnina 3



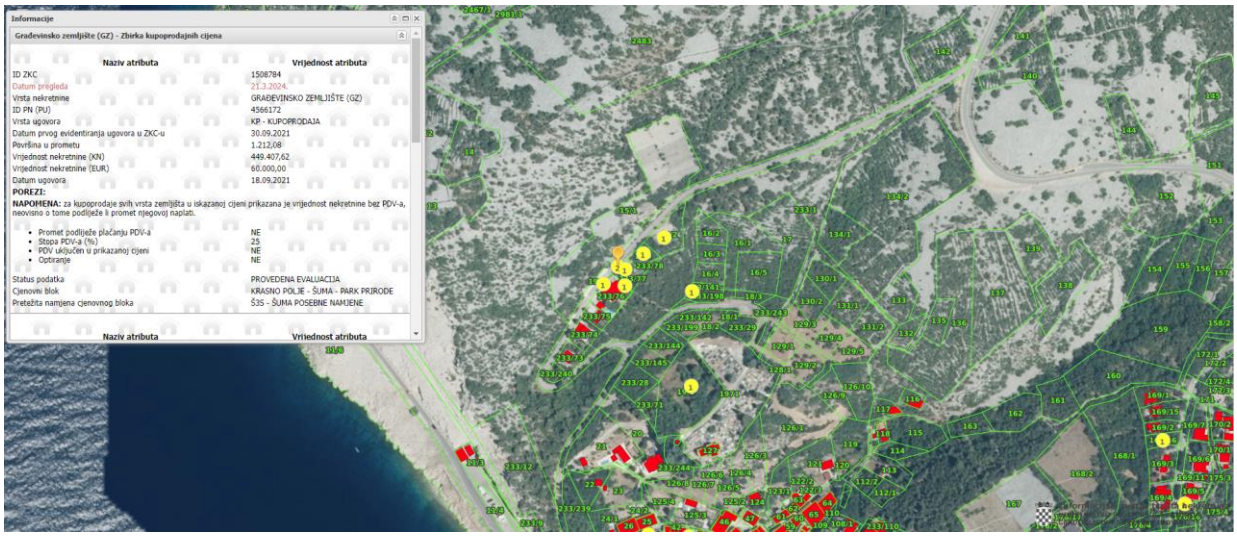
Nekretnina 4



Nekretnina 5



Nekretnina 6



Nekretnina 7



10.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrada na k.č. 2340

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	240,85	m^2
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	83,87 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost zemljišta	**Vz =**	**20.200,00 €**	
VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Površina **dvorišta**	Pd =	0,00	m^2
Jedinična cijena uređenja **dvorišta**	Jcz =	5,00 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost uređenja zemljišta	**Vz =**	**0,00 €**	
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.160,00	m^3
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,52 €	/m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**5.243,20 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.160,00	m^3
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,22 €	/m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**2.575,20 €**	

TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV			
Troškovi priključaka	3,0%	18,00 €	/m^2
Vrijednost priključaka		**2.032,02 €**	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	2,5%	15,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije		**1.693,35 €**	
TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)	1,5%	9,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost taksa		**1.016,01€**	

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti		**EUR**
Troškovi građenja i opremanja	100,0%		600,00 €/m^2 NKP
Korisna vrijednost površina		KVP =	**112,89** m^2
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng			**67.734,00 €**

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE		2024	godina	
GODINA IZGRADNJE		1960	godina	
STAROST OBJEKTA - G		64	godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		80	godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		160	godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	3	3,5	3,5	
Odabrani faktor korištenja		3,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		80,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		36,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		29 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		51 god		
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %		63,75%		
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))		36,25%		

REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI **24.553,58 €**
ZAOKRUŽENO **25.000,00 €**

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV

Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	5,0%	30,00 €/m² NKP
Vrijednost troškova		**3.386,70 €**

POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**EUR**
Reducirana vrijednost objekta =	25.000,00 €
Vrijednost zemljišta =	20.200,00 €
Vrijednost uređenja zemljišta =	0,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa =	5.243,20 €
Vrijednost vodnog doprinosa =	2.575,20 €
Vrijednost priključaka =	2.032,02 €
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	1.693,35 €
Vrijednost taksi =	1.016,01 €
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta =	-3.386,70 €
UKUPNO =	**54.373,08 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	Nizak: ≤10 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Neodržavano: od - 5 % do -10 %
Odabrani iznos parametra:	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =0,90

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 48.935,77 €
ZAOKRUŽENO: 49.000,00 €

11.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrada na k.č. 2341

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	309,15	m^2
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	84,10 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost zemljišta	**Vz =**	**26.000,00€**	
VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Površina **dvorišta**	Pd =	0,00	m^2
Jedinična cijena uređenja **dvorišta**	Jcz =	5,00 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost uređenja zemljišta	**Vz =**	**0,00 €**	
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.576,00	m^3
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,52 €	/m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**7.123,52 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	1.576,00	m^3
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,22 €	/m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**3.498,72 €**	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV			
Troškovi priključaka	3,0%	18,00 €	/m^2
Vrijednost priključaka		**4.143,24 €**	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	2,5%	15,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije		**3.452,70 €**	
TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)	1,5%	9,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost taksa		**2.071,62 €**	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti	**EUR**	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	600,00 €	/m^2 NKP
Korisna vrijednost površina	KVP =	**230,18**	m^2
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**138.108,00 €**	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE		2024	godina	
GODINA IZGRADNJE		1964	godina	
STAROST OBJEKTA - G		60	godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		80	godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		20	godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	3	4,5	4	
Odabrani faktor korištenja		4,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		80,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		25,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		20 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		60 god		
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %		75,00%		
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))		25,00%		

REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI **34.527,00 €**
ZAOKRUŽENO **35.000,00 €**

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV

Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	15,0%	90,00 €/m^2 NKP
Vrijednost troškova		**20.867,63 €**

POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**EUR**
Reducirana vrijednost objekta =	35.000,00 €
Vrijednost zemljišta =	26.000,00 €
Vrijednost uređenja zemljišta =	0,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa =	7.123,52 €
Vrijednost vodnog doprinosa =	3.498,72 €
Vrijednost priključaka =	4.143,24 €
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	3.452,70 €
Vrijednost taksi =	2.071,62 €
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta =	-20.716,20 €
UKUPNO =	**60.573,60 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	Nizak: ≤10 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Neodržavano: od - 5 % do -10 %
Odabrani iznos parametra:	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =0,90

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 54.516,24 €
ZAOKRUŽENO: 54.500,00 €

12.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrada na k.č. 2343

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	424,19	m^2
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	83,92 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost zemljišta	**Vz =**	**35.600,00 €**	
VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Površina **dvorišta**	Pd =	0,00	m^2
Jedinična cijena uređenja **dvorišta**	Jcz =	5,00 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost uređenja zemljišta	**Vz =**	**0,00 €**	
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	2.319,70	m^3
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,52 €	/m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**10.485,04 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	2.319,70	m^3
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,22 €	/m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**5.149,73 €**	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV			
Troškovi priključaka	3,0%	18,00 €	/m^2
Vrijednost priključaka		**1.575,00 €**	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	1,0%	6,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije		**525,00 €**	
TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)	1,5%	9,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost taksa		**787,50 €**	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti	**EUR**	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	600,00 €	/m^2 NKP
Korisna vrijednost površina	KVP =	**87,50**	m^2
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**52.500,00 €**	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE		2024	godina	
GODINA IZGRADNJE		1964	godina	
STAROST OBJEKTA - G		60	godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		80	godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		20	godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	3	3,5	3,5	
Odabrani faktor korištenja		3,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		75,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		36,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		29 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		51 god		
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %		63,75%		
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))		36,25%		

REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI **19.031,25 €**
ZAOKRUŽENO **19.000,00 €**

TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV

Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	15,0%	90,00 €/m^2 NKP
Vrijednost troškova		**7.875,00 €**

POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**EUR**
Reducirana vrijednost objekta =	19.000,00 €
Vrijednost zemljišta =	35.600,00 €
Vrijednost uređenja zemljišta =	0,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa =	10.485,04 €
Vrijednost vodnog doprinosa =	5.149,73 €
Vrijednost priključaka =	1.575,00 €
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	525,00 €
Vrijednost taksi =	787,50 €
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta =	-7.875,00 €
UKUPNO =	**65.247,28 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	Nizak: ≤10 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Neodržavano: od - 5 % do -10 %
Odabrani iznos parametra:	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =0,90

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 58.722,55 €
ZAOKRUŽENO: 58.700,00 €

13.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – troškovna metoda zgrade na k.č. 2338/2 – pomoćna zgrada i alatnica

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	62,81	m^2
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	84,00 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost zemljišta	**Vz =**	**5.268,28 €**	
VRIJEDNOST UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Površina **dvorišta**	Pd =	0,00	m^2
Jedinična cijena uređenja **dvorišta**	Jcz =	5,00 €	/m^2 NKP
Prometna vrijednost uređenja zemljišta	**Vz =**	**0,00 €**	
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	175,00	m^3
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	4,52 €	/m^3
Vrijednost komunalnog doprinosa	**Vkd =**	**791,00 €**	
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	175,00	m^3
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	2,22 €	/m^3
Vrijednost vodnog doprinosa	**Vkd =**	**388,50 €**	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU % OD NGV			
Troškovi priključaka	3,0%	18,00 €	/m^2
Vrijednost priključaka		**3.150,00 €**	
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	1,0%	6,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije		**1.050,00 €**	
TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)	1,5%	9,00 €	/m^2 NKP
Vrijednost taksa		**1.575,00 €**	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti	**EUR**	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	600,00 €	/m^2 NKP
Korisna vrijednost površina	KVP =	**24,77**	m^2
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**14.862,00 €**	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE		2024	godina	
GODINA IZGRADNJE		1960	godina	
STAROST OBJEKTA - G		64	godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		80	godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		16	godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	3	3,5	3,5	
Odabrani faktor korištenja		3,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		80,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		36,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		29 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		51 god		
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %		63,75%		
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))		36,25%		

REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI **5.387,48 €**
ZAOKRUŽENO **5.000,00 €**

POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**EUR**
Reducirana vrijednost objekta =	5.000,00 €
Vrijednost zemljišta =	5.268,28 €
Vrijednost uređenja zemljišta =	0,00 €
Vrijednost komunalnog doprinosa =	791,00 €
Vrijednost vodnog doprinosa =	388,50 €
Vrijednost priključaka =	3.150,00 €
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	1.050,00 €
Vrijednost taksi =	1.575,00 €
UKUPNO =	**17.222,78 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	Nizak: ≤10 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Neodržavano: od - 5 % do -10 %
Odabrani iznos parametra:	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =0,90

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 15.500,53 €
ZAOKRUŽENO: 15.500,00 €

14.0 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine–troškovna metoda zid na k.č. 2338/2

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA I KONZALTING % OD NGV			
Troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga	1,0%	6,00 €	/m² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije		**1.228,32 €**	
TAKSE, DOPRINOSI % OD NGV			
Ostali troškovi (doprinosi, takse)		1,00 €	/m² NKP
Vrijednost taksa		**214,72 €**	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST			
	Učešće u ukupnoj vrijednosti	**EUR**	
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	1.000,00 €	/m² NKP
Korisna vrijednost površina	KVP =	**48,14**	m²
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		**48.140,00 €**	

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI				
GODINA PROCJENE		2024	godina	
GODINA IZGRADNJE		1200	godina	
STAROST OBJEKTA - G		824	godina	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA OVK		120	godina	Prilog 9. Pravilnika
PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		-704	godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	
	3	3,5	3,5	
Odabrani faktor korištenja		3,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		686,67%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		20,00%		Prilog 10. Pravilnika
OOVK (OVK*PoOVK)		24 god		
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		96 god		
Linearni otpis - LO (ZS/OVK) %		80,00%		
Ostatak nakon linearnog otpisa (%) (100%-LO(%))		20,00%		
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		**9.628,00 €**		
ZAOKRUŽENO		**10.000,00 €**		

POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	**EUR**
Reducirana vrijednost objekta =	10.000,00 €
Vrijednost tehničke dokumentacije i nadzora =	1.288,32 €
Vrijednost taksi =	214,72 €
UKUPNO =	**11.503,04 €**

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠTU:	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj/ Lokacija	Održavanje
Raspon parametra:	Neznatan: 0 %	Nizak: ≤10 %	Dobra lokacija: 0 do + 5%	Neodržavano: od - 5 % do -10 %
Odabrani iznos parametra:	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%

Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =0,95

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 10.927,89 €

ZAOKRUŽENO: 11.000,00 €

15.0 ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Senj, katastarska općina 325325, Stinica, zk.ul.br. 549, katastarska čestica broj 2235/24, 2235/25, 2235,328, 2335/1, 2337/1 , 2344, 2345, 2346, 2347, u vlasničkom dijelu 1/1 u vlasništvu CONING D.D. U STEČAJU, OIB: 49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN, Hrvatska.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina iskazana u tablici.

Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2338/2	**649.500,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2339	**34.200,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2340	**49.000,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2341	**54.500,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2343	**58.700,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2467/7	**734.700,00 €**
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3018	**4.800,00 €**
SVEUKUPNO:	**1.585.400,00 €**

NAPOMENA:
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procijene vrijednosti nekretnine

U Zagrebu, 21. ožujak 2024.

16.0 PRILOZI:

Prilog br. 1 - Fotografije predmetnih nekretnina
Prilog br. 2 Izvadak iz zemljišne knjige
Prilog br. 3 Izvod iz katastarskog plana
Prilog br. 4 Očitovanje konzervatorskog odjela u Gospiću
Prilog br. 5 Uvjerenje o evidentiranja građevina prije 15. veljače 1968.
Prilog br. 6 Izjava o neovisnosti i nepristranosti
Prilog br. 7 Rješenje

Prilog br. 1 – Fotografije predmetnih nekretnina








ARBIA


























ARBIA


Bavaria
Bavaria













Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SENJ
Stanje na dan: 03.04.2024. 17:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325325, STINICA

Broj ZK uloška: 1215

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3171/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2338/2	GOSPODARSKA ZGRADA, RUŠEVINA, DVORIŠTE U STINICI	1	519		
2.	2339	PAŠNJAK PULFER KRAJ MOLA U STINICI	2	940		Pripis iz uloška 549
3.	2340	ZGRADA, PRODAVAONICA U STINICI		67		Pripis iz uloška 549
4.	2341	KUĆA ŠUMONJA U STINICI		86		Pripis iz uloška 549
5.	2343	ZGRADA, RESTORAN U STINICI		118		Pripis iz uloška 549
6.	2467/7	PAŠNJAK U STINICI	2	765		
7.	3018	ZDENAC KOD BIRTIJE U STINICI		16		Pripis iz uloška 549
		UKUPNO:	5	2511		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.10.2022.g. pod brojem Z-16248/2022	
7.1	ZABILJEŽBA, PROGLAŠENJE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA, OBAVIJEST ZA Z.K. - PPR 17.10.2022, PARK PRIRODEVELEBIT na k.č. 2338/2, 2339, 2340, 2341, 2343, 2467/7, 2467/22, 3018	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
CONING D.D. U STEČAJU, OIB: 49557976962, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **03.04.2024. 17:29:18** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325325, STINICA

Broj ZK uloška: 1215

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 08.04.2009. broj Z-426/09 Na temelju pravomoćnog rješenja Uprave za zašitu kulturne baštine, Konzervatorijski odjel u Gospiću od 20. veljače 2008g. klasa: UP/I-612-08/06-05/6074, Urbroj: 532-04-16/1-08-8 zabilježuje se stavljanje pod preventivnu zašitu arheološke zone Stinica do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra i to na z.k. čest. br. 2467/7, 2338/3, 2339, 2340, 2341, 2343, 3018.	
4.1	Zaprimljeno 28.06.2018.g. pod brojem Z-25792/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU RADI OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA POSL.BR.7 ST.997/16-61 19.06.2018, na nekretninama Coning d d Varaždin, OIB: 49557976962, iz Ulica Augusta Šenoe 4/6, 42000 Varaždin, korist predlagatelja Financijske Agencije,Regionalni centar Zagreb,Podružnica Varaždin, iz Ulica Augusta Cesarca 2, Varaždin .	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.04.2011. broj Z-648/11 Na temelju Dodatka I Sporazumu o povratu prava vlasništva i zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 25. ožujka 2011 g. i Sporazuma solemniziranog po javnom bilježniku Jagodi Vajdić Sevšek iz Varaždina dne 31.03.2011 g. pod br. OV-2481/11 na nekreninama u A I uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-4/09 od 30.06.2009 g.za kredit u iznosu od 35.000.000,00 kuna što je na dan 16.03.2009g. predstavljalo protuvrijednosti od 4.730.572,28 EUR-a uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 2 % godišnje, koja je promjenjiva sukladno odluci Uprave HBOR-a, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog poslova i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj: DT-4/09, Sporazumu i Dodatku I Sporazuma, za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9**	35.000.000,00 KN	
3.			
3.2	Zaprimljeno 12.04.2011. broj Z-648/11.....> Z-814/11 Na temelju Dodatka I Sporazumu o povratu prava vlasništva i zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 25. ožujka 2011 g. i Sporazuma solemniziranog po javnom bilježniku Jagodi Vajdić Sevšek iz Varaždina dne 31.03.2011 g. pod br. OV-2481/11 zabilježuje se Ustup reda prvenstva založnom pravu pod br. Z-648/11 uknjižbom ispred izvršenog prijenosa prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine u korist fiducijarnog vlasnika uknjiženog pod br. 600/Z-02, i broj Z-150/10 (Z-633/09) kao i ispred založnog prava uknjiženog u korist Fiducijarnog vlasnika pod br, 364/Z-1998, čime će založno pravo upisano pod br. Z-648/11 stupiti naprijed, a novčane tražbine fiducijarnog vlasnika pod brojem 600/Z-02 i broj Z-150/10 (Z-633/09) i 364/Z-1998 stupiti natrag u prvenstvenom redu.		USTUP REDA PRVENSTVA
4.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325325, STINICA

Broj ZK uloška: 1215

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 12.04.2011. broj Z-648/11-----> Z-814/11 Na temelju Dodatka I Sporazumu o povratu prava vlasništva i zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 25. ožujka 2011 g. i Sporazuma solemniziranog po javnom bilježniku Jagodi Vajdić Sevšek iz Varaždina dne 31.03.2011 g. pod br. OV-2481/11 zabilježuje se pravo prvenstvene naplate tražbine založnog vjerovnika osigurane založnim pravom pod br. Z-648/11 ispred naplate fiducijarnog vlasnika i eventualnih budućih drugih vjerovnika.		ZABILJEŽBA PRAVA PRVENSTVENE NAPLATE
5.			
5.2	Zaprimljeno 12.04.2011. broj Z-649/11-----> Z-815/11 Na temelju Dodatka I Sporazumu o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 25. ožujka 2011 g. solemniziranog po javnom bilježniku Jagodi Vajdić Sevšek iz Varaždina dne 30.03.2011 g. pod br. OV-2469/11 na nekretninama u AI uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-2/06 za kredit dodjeljen u iznosu od 23.635.486,75 kuna uvećano za kamatnu stopu od 2% godišnje koja je promjenjiva sukladno odluci Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14 % godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu i predmetnom Dodatku I Sporazuma za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	23.635.486,75 KN	
6.			
6.2	Zaprimljeno 12.04.2011. broj Z-649/11-----> Z-815/11 Na temelju Dodatka I Sporazumu o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 25. ožujka 2011 g. solemniziranog po javnom bilježniku Jagodi Vajdić Sevšek iz Varaždina dne 30.03.2011 g. pod br. OV-2469/11 zabilježuje se ustup reda prvenstva založnom pravu pod br. Z-649/11 i to uknjižbom ispred izvršenog prijenosa prava vlasništva radi osiguranja novčane tražbine u korist fiducijarnog vlasnika uknjiženog pod br. 600/Z-02 i broj Z-150/10 (Z-633/09) kao i ispred založnog prava uknjiženog u korist fiducijarnog vlasnika pod brojem Z-364/1998, čime će založno pravo pod br. Z-649/11 stupa naprijed, a novčane tražbine fiducijarnog vlasnika pod brojem 600/Z-02 i broj Z-150/10 (Z-633/09) i 364/Z-1998 stupiti natrag u prvenstvenom redu		USTUP REDA PRVENSTVA
7.			
7.2	Zaprimljeno 12.04.2011. broj Z-649/11-----> Z-815/11 Na temelju Dodatka I Sporazumu o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 25. ožujka 2011 g. solemniziranog po javnom bilježniku Jagodi Vajdić Sevšek iz Varaždina dne 30.03.2011 g. pod br. OV-2469/11 na nekretninama u AI zabilježuje se pravo prvenstvene naplate Tražbine založnog vjerovnika osigurane založnim pravom ipod br. Z-649/11 ispred naplate fiducijarnog vlasnika i eventualnih budućih drugih vjerovnika.		ZABILJEŽBA PRAVA PRVENSTVENE NAPLATE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.04.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 25727/2024

Kontrolni broj: 23018656ff7c724

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti ispravnost podataka. Isto možete učiniti i na internetskoj adresi http://oss.uredenazemljista.hr/public/preuzmi.Dokumenti unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave poništuje ispravnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 03.04.2024. 17:29:18 Stranica: 3

Prilog br. 3 – Izvod iz katastarskog plana

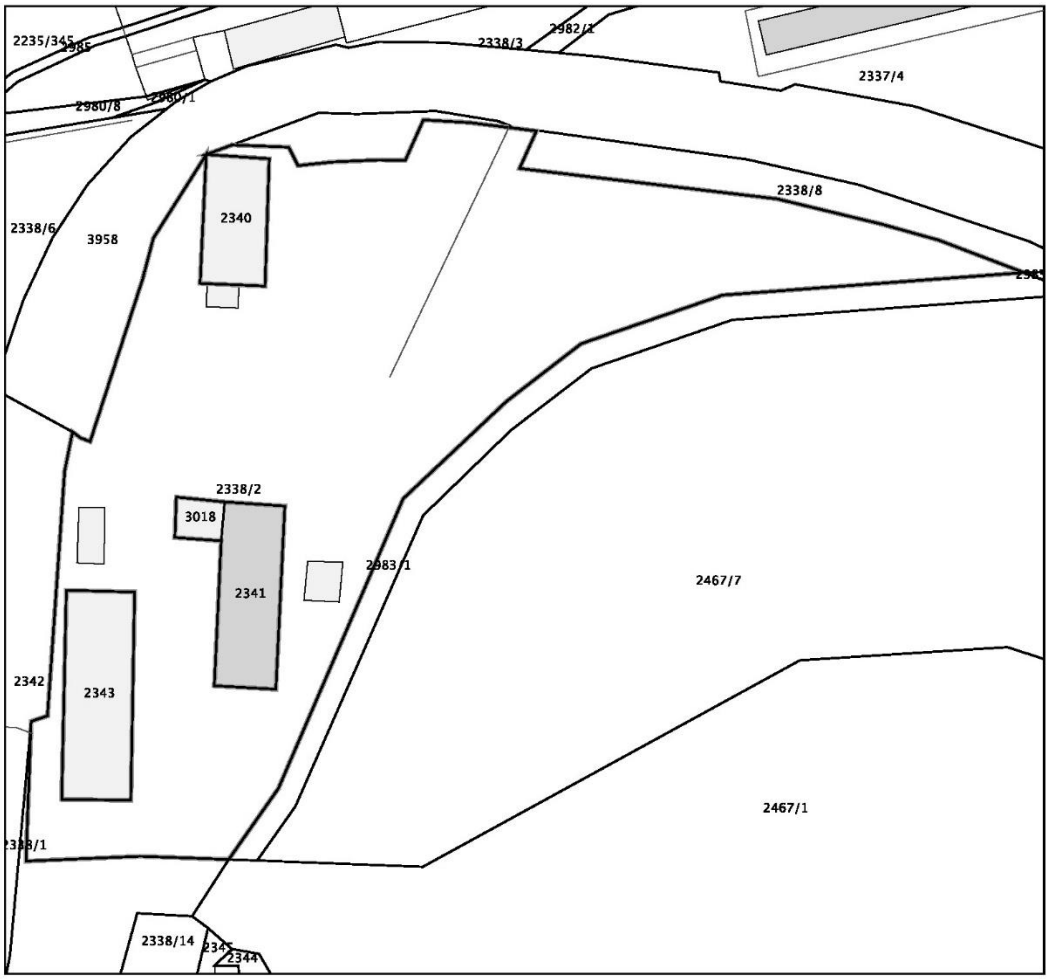
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 2338/2

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686555/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 224673212253f5b

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

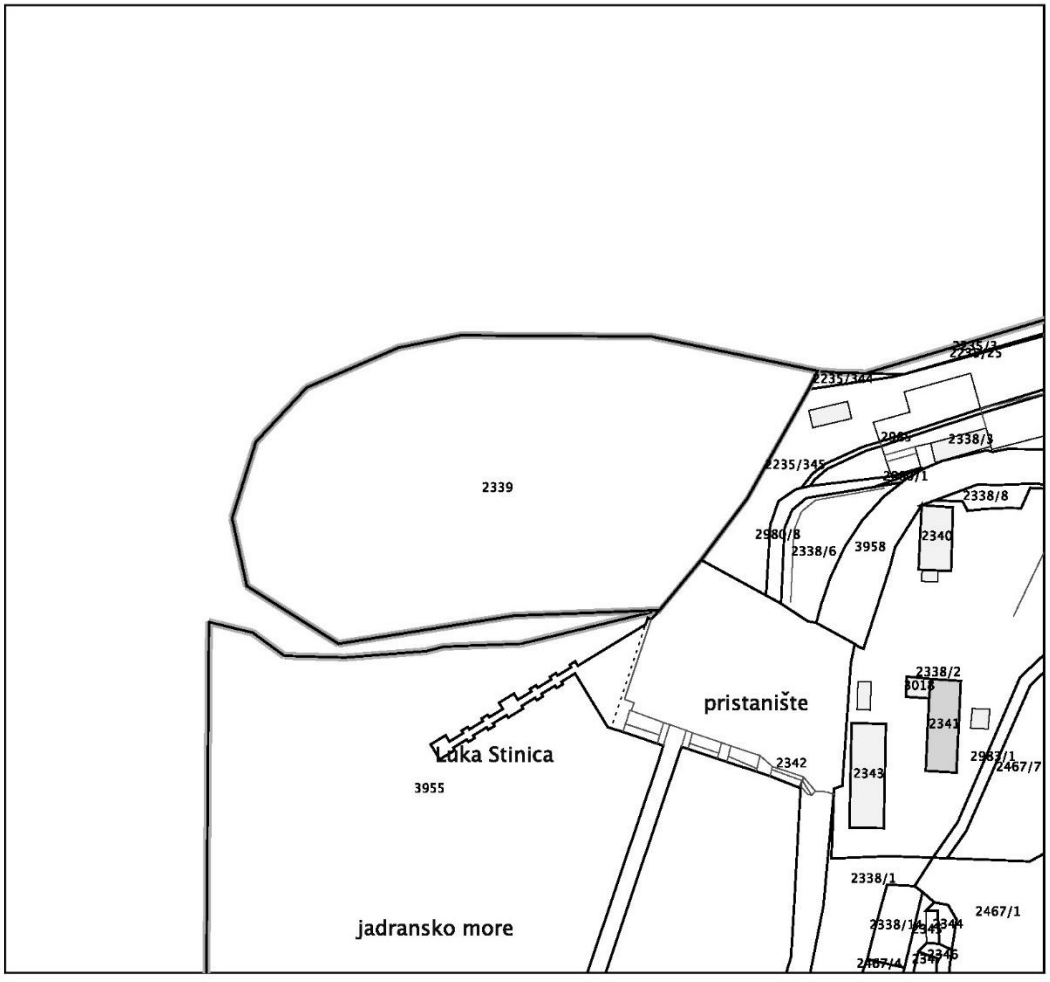
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 2339

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686577/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 22467344560c585

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

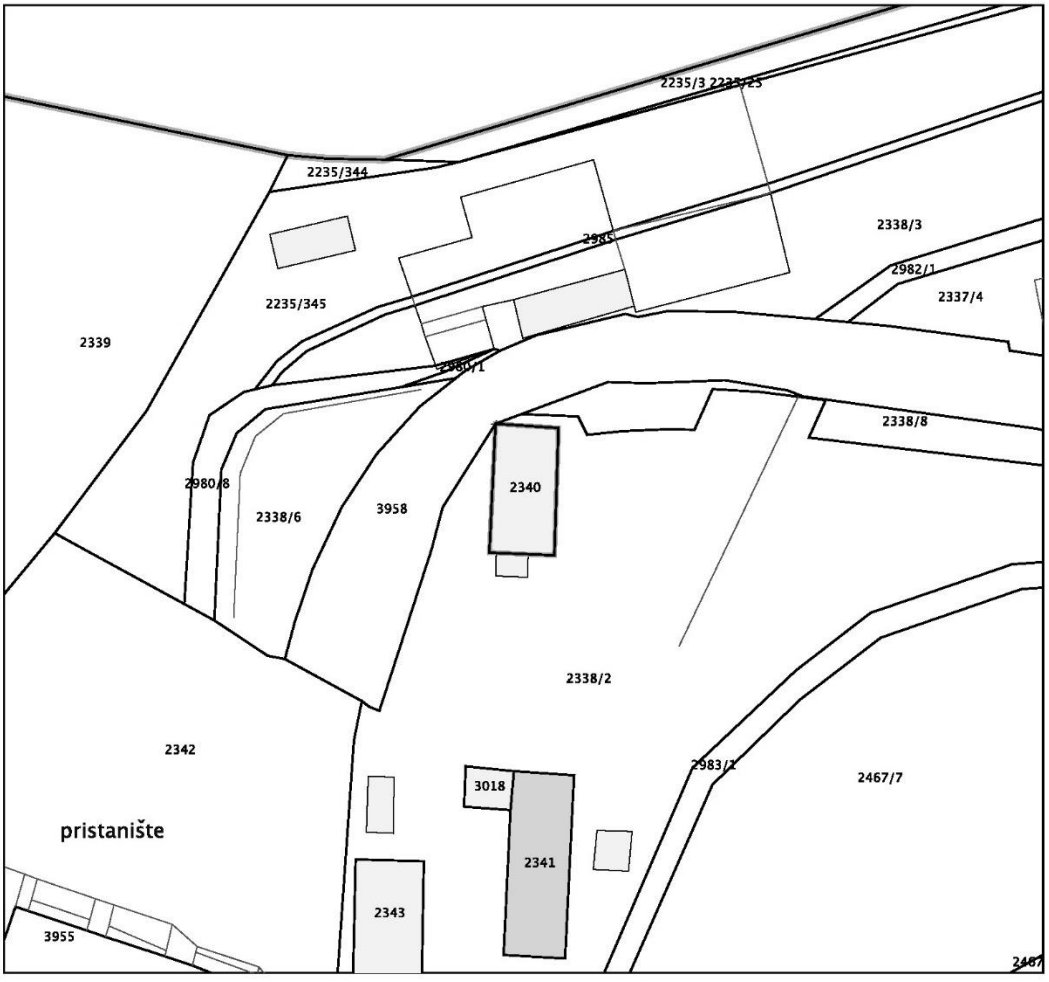
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 2340

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686560/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 2246732429c34ac

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

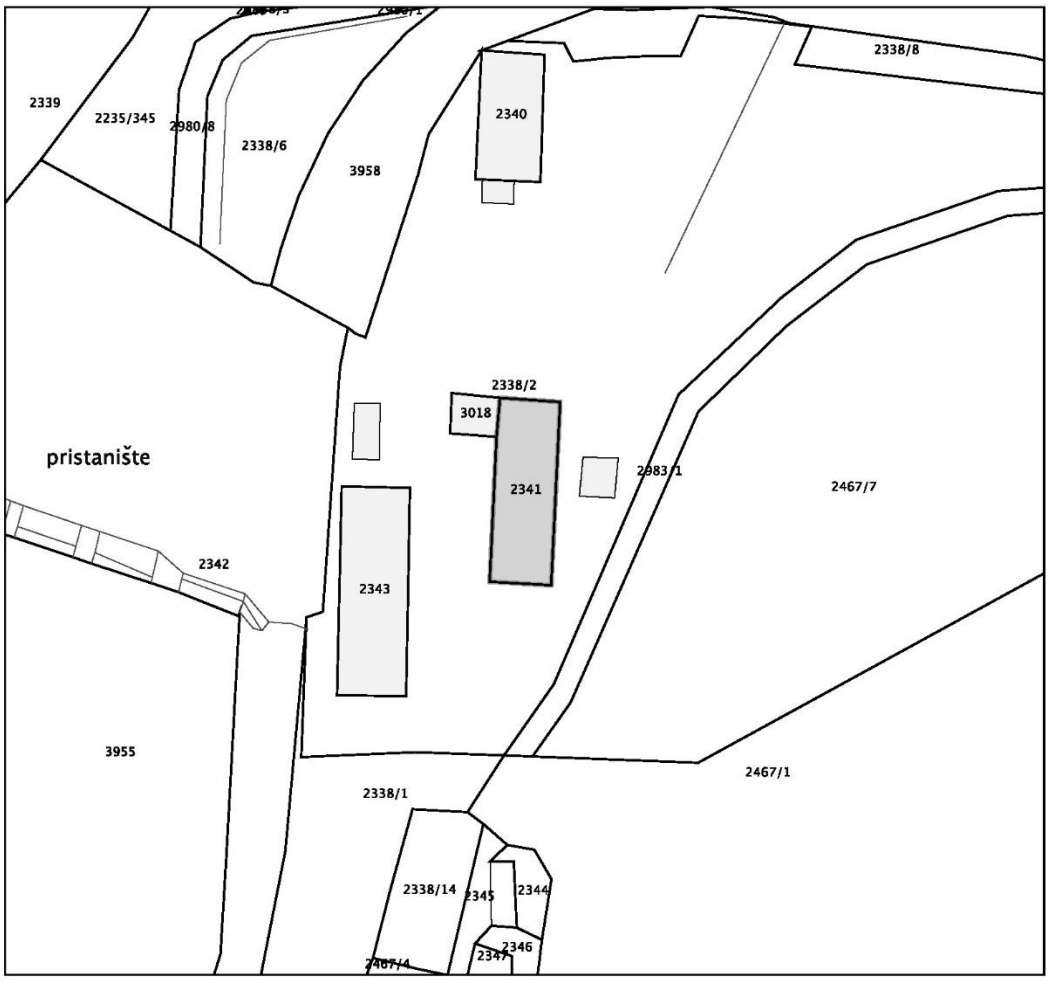
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 2341

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686572/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 224673381133250

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

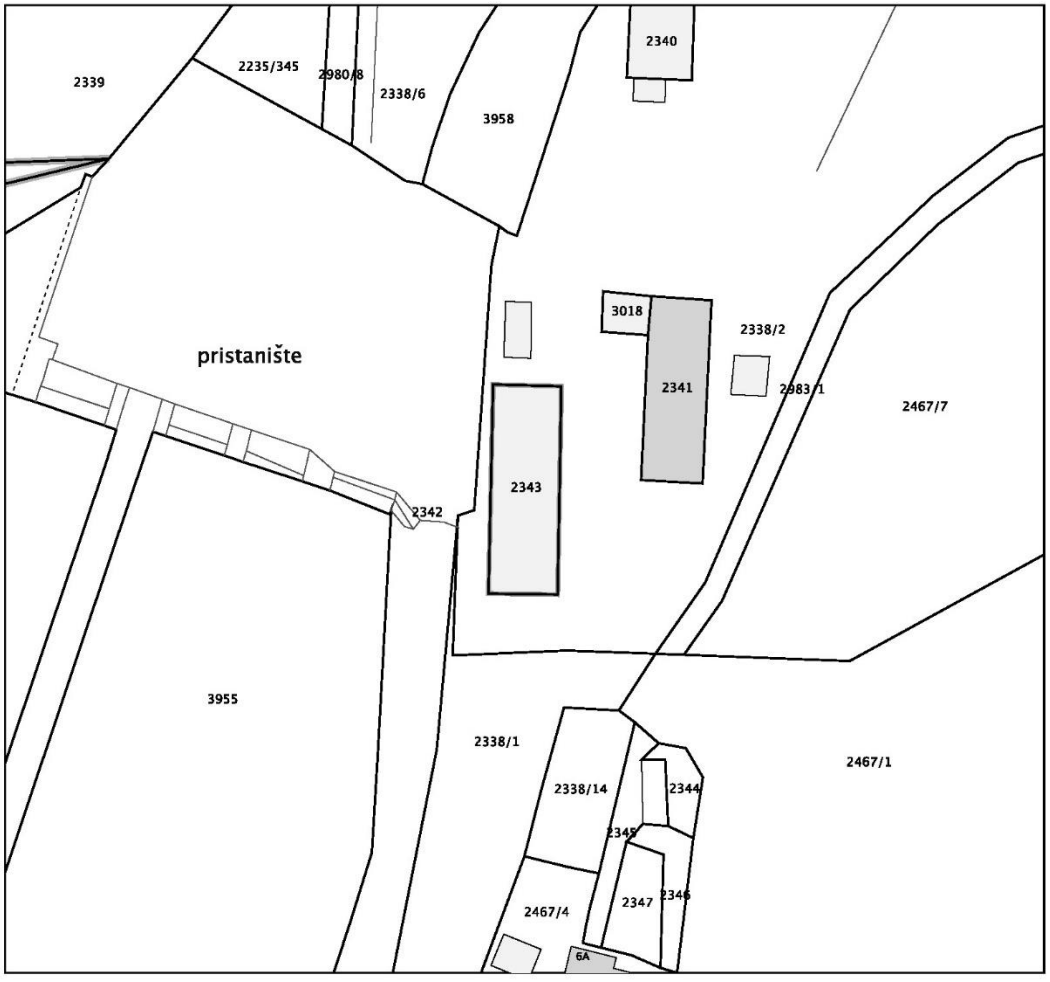
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 2343

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686573/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 224673422a5e2f1

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

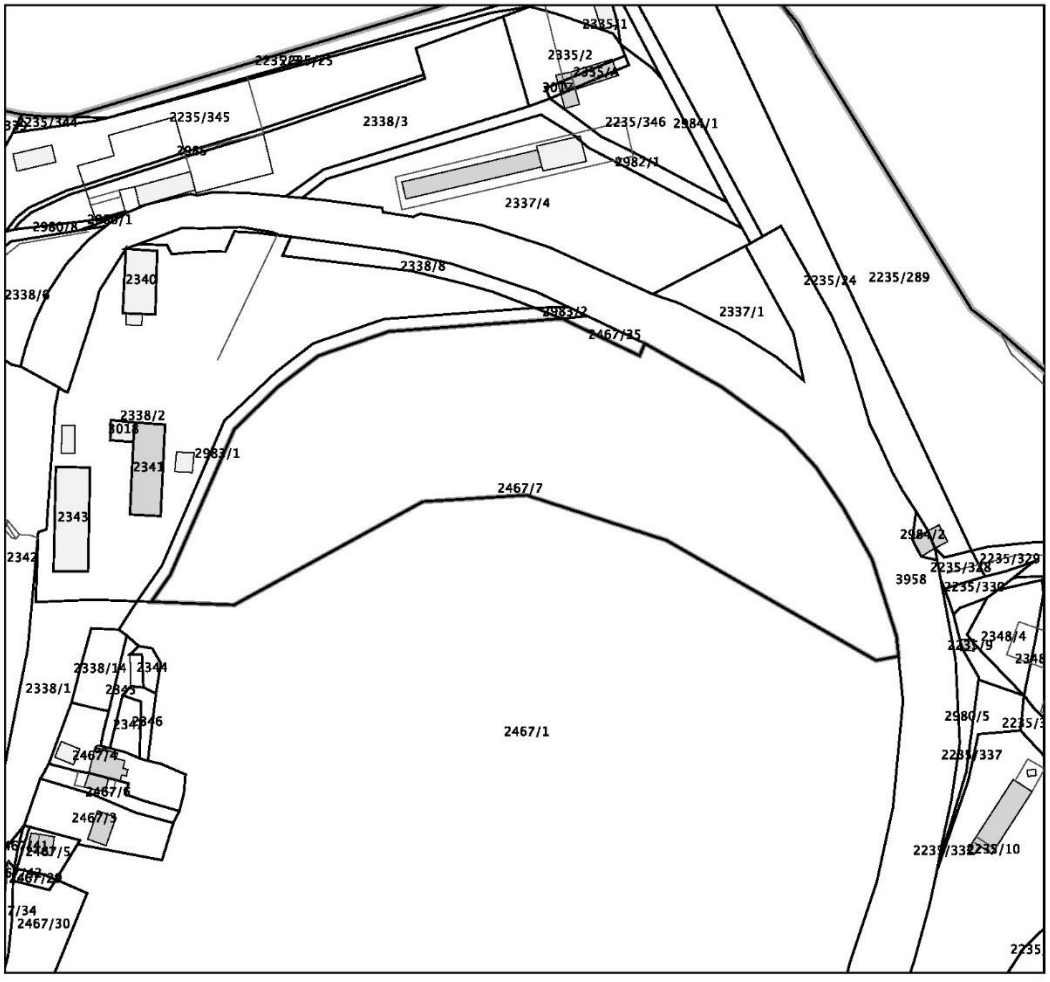
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 2467/7

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686548/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 224673119b572d4

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

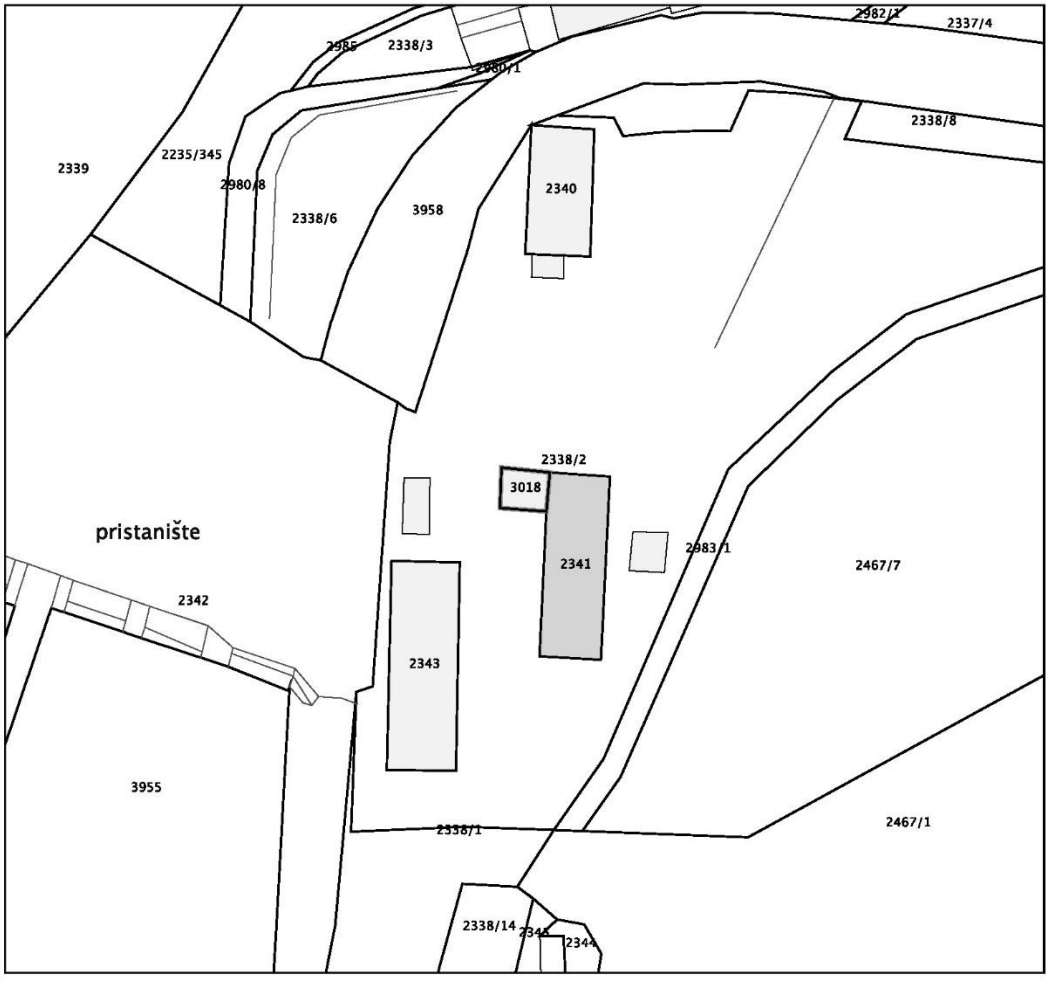
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

K.o. STINICA
k.č.br.: 3018

Stanje na dan: 08.03.2024.
OSS evidencijski broj: 686569/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 224673349fd0776

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

Prilog br. 4 - Očitovanje konzervatorskog odjela u Gospiću

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA

UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
KONZERVATORSKI ODJEL U GOSPIĆU

Klasa: 612-08/24-01/0437
Urbroj: 532-05-02-12/2-24-02
Gospić, 05. ožujak 2024.

Antun Štefančić
Savska 81
10 000 Zagreb

PREDMET: k.č. 2235/24, 2235/25, 2235/328, 2335/1, 2337/1, 2344, 2345, 2346, 2347,2235/9, 2235/330, 2338/2, 2339, 2340, 2341, 2343, 2467/7, 3018, k.o. Stinica
- mišljenje, dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavom podataka o stanju k.č. 2235/24, 2235/25, 2235/328, 2335/1, 2337/1, 2344, 2345, 2346, 2347, 2235/9, 2235/330, 2338/2, 2339, 2340, 2341, 2343, 2467/7, 3018, k.o. Stinica, naselje Stinica, Grad Senj, Ličko-senjska županija od 01. ožujka 2024. g., Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Gospiću donosi slijedeće:

Katastarske čestice 2235/24, 2235/328, 2344, 2345, 2346, 2347, 2235/9, 2235/330, 2338/2, 2340, 2341, 2343, 2467/7, 3018, k.o. Stinica nalaze se na području ranije preventivno zaštićene Arheološke zone Stinica. Predmetna preventivna zaštita je istekla, ali je na istom području i dalje moguće očekivati arheološke nalaze, prvenstveno u smislu antičkih rimskih grobova. Prilikom planiranja novih gradnji na navedenom području potrebno je kontaktirati nadležni Konzervatorski odjel u Gospiću koji će temeljem članka 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20) prema potrebi propisati daljnje mjere zaštite arheološke baštine u vidu provođenja arheološkog nadzora i/ili zaštitnih arheoloških istraživanja prije provođenja građevinskih radova.

Katastarska čestica 2235/25, k.o. Stinica nalazi se na području industrijskog postrojenja u Stinici izgradnjom kojeg je u drugoj polovici 20. st. uništen arheološki sloj, pa ista ne sadrži arheološke nalaze te ne podliježe mjerama zaštite kulturnih dobara.

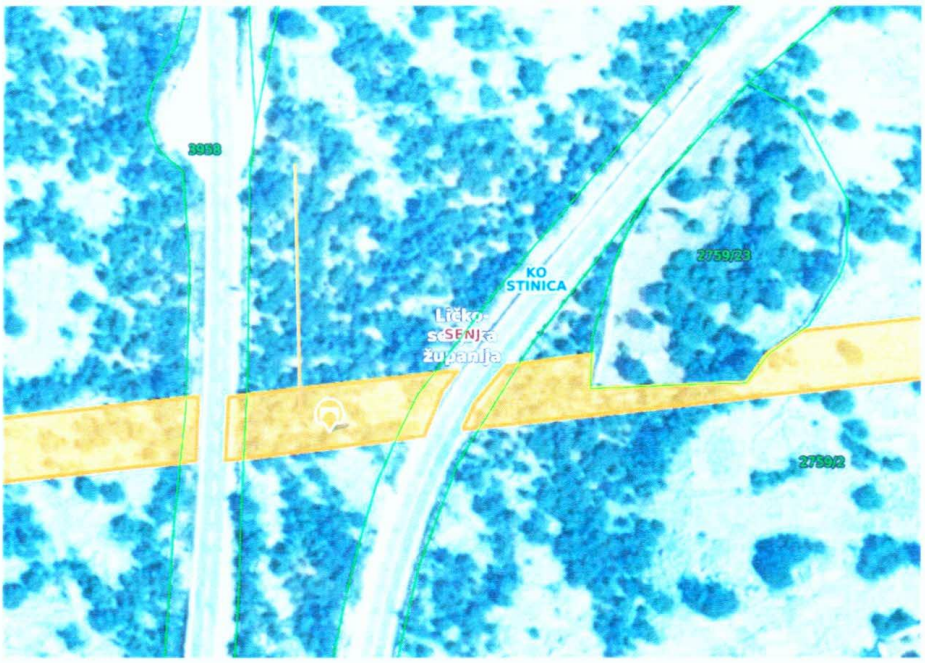
Južni dio katastarske čestice 2235/1, k.o. Stinica presijeca trasa trajno zaštićenog kulturnog dobra Suhozidni granični zid Rješenjem Ministarstva kulture (KLASA: UP/I-612-08/19-06/0128, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-20-13) od 25. rujna 2020. g. te upisanog u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-7383. Predmetnim Rješenjem predviđene su slijedeće mjere zaštite kulturnog dobra:

- zaštitni i drugi radovi na kulturnome dobru iz točke 1. i unutar prostornih međa iz točke 2. Izreke ovoga Rješenja mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnoga tijela;

- ako se prilikom dopuštenih radova, arheoloških i konzervatorskih istraživanja nađu ostatci građevine ili predmeti, nalaznik je dužan o tome obavijestiti nadležno tijelo i nadležni muzej, a predmete predati na privremenu pohranu muzeju do odluke o trajnoj pohrani;

- vlasnik kao i drugi imatelj kulturnoga dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnoga kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo;

- predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članaka 36. - 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.



Izvadak iz Geoportala kulturnih dobara sa prikazom trase antičkog graničnog suhozida na k.č 2235/1, k.o. Stinica

Katastarska čestica 2337/1, k.o. Stinica nije utvrđena.

Na katastarskoj čestici 2339, k.o. Stinica (poluotok Pulfer) utvrđeno je postojanje bogatog arheološkog nalazišta s ostatcima sjedišta plemenske zajednice Ortoplina - Municipium Ortopla. Ista se čestica nalazi u postupku donošenja Rješenja o trajnoj zaštiti kulturnog dobra iako trenutno nije registrirana kao kulturno doro. Prijedlogom Rješenja predviđaju se slijedeće mjere zaštite za predmetnu katastarsku česticu:

- unutar predmetnoga područja zabranjena je bilo kakva gradnja, postavljanje montažnih objekata i odlaganje otpada;

- unutar prostornih međa određenih Rješenjem bez prethodnog odobrenja nadležnoga tijela nisu dopuštene nikakve radnje, zahvati i intervencije u prostoru;

- ako se prilikom dopuštenih radova eksploatacije područja arheološke zone pronađu ostatci građevina ili predmeti, nalaznik je dužan o tome obavijestiti nadležno tijelo i nadležni muzej, a predmete predati nadležnom muzeju;

- istraživanje lokaliteta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela i uz uvjet da se svi nalazi nakon dovršenih istraživanja i iskapanja stručno konzerviraju, a pokretni nalazi predaju na čuvanje nadležnom muzeju;

- područje arheološke zone za koje je utvrđeno svojstvo kulturnoga dobra ili dijelovi toga područja mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članaka 36. – 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara;

- arheološki lokalitet treba prezentirati javnosti kao arheološko-hortikulturni park. U tu svrhu treba postaviti putokaze, info table i druge slične sadržaje te predvidjeti prezentaciju arheoloških struktura i slojeva *in situ*.



Izvadak iz Geoportala kulturnih dobara sa prikazom k.č 2339, k.o. Stinica

S poštovanjem,

Po ovlasti ministrice:

pročelnik
Nediljko Vančo, dipl. pov. umj.

DOSTAVITI:

1. Antun Štefančić, Savska 81, 10 000 Zagreb
2. Pismohrana-ovdje.

Prilog br. 5 – Uvjerenje o evidentiranja građevina prije 15. veljače 1968.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA SENJ
KLASA: 935-08/09-02/87
UR.BROJ: 541-15-3-06/5-09-2
Senj, 03.11.2009.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91, 103/96), a na zahtjev VELEBIT D.D.- SENJ izdaje se:

UVJERENJE

Da su na k.č. broj **2340, 2341, 2343 i 3018** u **k.o. STINICA, evidentirane građevine** prije 15. veljače 1968. godine.

Na k.č.br.**2340** evidentirana je gosp.zgrada,
Na k.č.br.**2341** evidentirane su kuće br.8 i 9
Na k.č.br.**2343** evidentirana je kuglana i
na k.č.br.**3018** evidentirana je cisterna, sve prije 15.veljače 1968.god.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravne pristojbe naplaćene su po tarifnim brojevima: 1. u iznosu od 20.00 kn, 4. u iznosu od 20.00 kn, 55. u iznosu od 20.00 kn i 56. u iznosu od 45.00 kn Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/2000, 163/2003, 17/2004, 110/2004, 141/2004, 150/2005, 153/2005, 129/2006). Stvarni troškovi naplaćeni su prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN br. 19/03) u iznosu od 35,00 kn u gotovini.

Priloga:x2

REPUBLIKA HRVATSKA - PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ - ISPOSTAVA SENJ 1 - DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Odgovorna osoba: v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA SENJ

Senj, 03.11.2009.

IZVADAK IZ POSJEDOVNOG LISTA

BROJ POSJEDOVNOG LISTA : 381 KATASTARSKA OPĆINA: STINICA

Matični broj	Prezime i ime (Naziv) - Adresa	Omjer
3083000064	VELEBIT D.D. ZA HOTELJERSTVO I TRGOVINU - SENJ POTOK 5	1/1

Broj K.Č.	Pl an	Naziv K.Č.	Kultura	Površina Ha a m2	Primjedba ZK uložak
2340	8	STINICA	ZGRADA	2 41	549
2341	8	STINICA	DVIJE KUĆE	3 09	549
2343	8	STINICA	ZGRADA	4 24	549
3018	8	PILANA STINICA	CISTERNA	58	549
Stanje na dan 03.11.2009.			U K U P N O :	10 32	

Ovaj izvadak iz posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava

REPUBLIKA HRVATSKA - PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ - ISPOSTAVA SENJ - DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA - 1

M. P.

Voditelj ispostave: p.o.

Ali Bakija, dipl.ing.geod.

Strana: 1

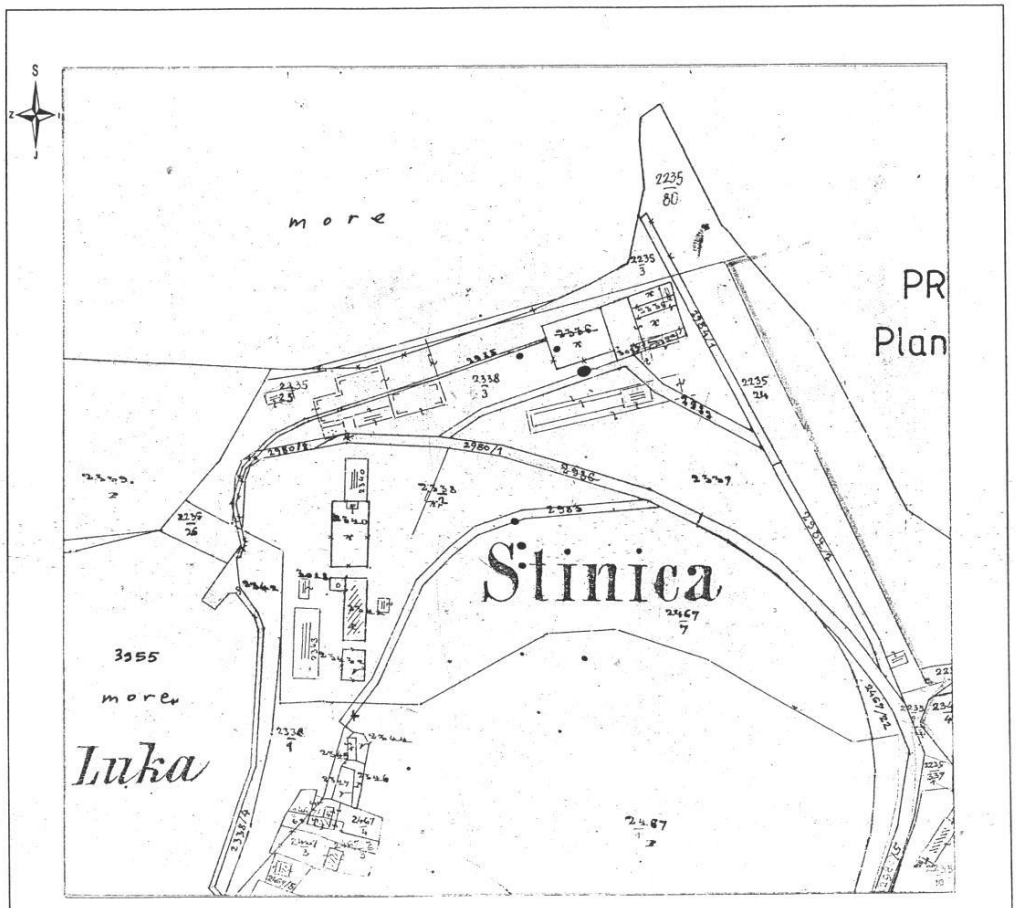
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ
ISPOSTAVA SENJ

Senj, 03. 11. 2009. g.

K.o. STINICA
Broj katastarskog plana: 8
Broj katastarske čestice: 2340, 2341, 2343 i 3018.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 2880



Napomena: katastarska čestica: 2340, 2341, 2343 i 3018. *odgovara zemljišno knjižnoj čestici:* ISTE.

a) Upravna pristojba po tarifnom broju 1. i 55. U iznosu od 40 kn naplačena je i na podnesku poništena.
b) Oslobođeno pristojbe po čl. ..... točke. ..... Zakona o upravnim pristojbama (NN 53/1991).

Materijalni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN 26/2000) u iznosu od 30,00 kn plaćeni u gotovini.

Obradio: 1

REPUBLIKA HRVATSKA - PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ - ISPOSTAVA SENJ - DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA M.P.

Ovjerava: Ali Bakija dipl.ing.geod.

Prilog br. 6 – Izjava

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).
Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.
Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procijene vrijednosti nekretnine

Prilog br. 7 – Rješenje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/336
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Antuna Štefanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku potvrde o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-1218/2019 od 25. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana

m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Budući da je podnositelj zahtjeva zatražio imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina te zahtjevu priložio ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kao i dokaze o radu na poslovima u struci podnositelj zahtjeva imenovan je stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Antun Štefanić, Zagreb, Savska cesta 81
2. Pismohrana-ovdje

m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw