

PROCJEMBENI ELABORAT



Br. elaborata: 20/2023

Naručitelj: **PLANET LOGISTIKA ZAPOSŁJAVANJE d.o.o. u stećaju, Lepavina 114,
Lepavina, Koprivnica
OIB: 83637467323**

Nekretnina: **Šumsko zemljište**

Lokacija: **k.č.br. 1377 i 1378 k.o. Kućeli**

Svrha: **Potencijalna prodaja nekretnine**

Izradila: **Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina**



Datum: **Svibanj 2023.**

SAŽETAK:

| | |
|---|---|
| Naručitelj: | PLANET LOGISTIKA ZAPOSŁJAVANJE d.o.o. u stečaju |
| Adresa: | Lepavina 114, Lepavina, Koprivnica |
| Vrsta nekretnine: | Šumsko zemljište |
| | |
| ZK IZVADAK | |
| ZK odjel: | Zemljišnoknjižni odjel Opatija |
| ZK uložak: | 695 |
| Katastarska općina: | Kučeli |
| Broj čestica: | 1377 i 1378 |
| | |
| Vlasništvo: | |
| Udio vlasništva: | 1/1 |
| Status zakonitosti nekretnine: | Zemljišno-knjižni uložak |
| Upisana prava: | - |
| Zabilježbe: | - |
| | |
| GRADSKI URED ZA KATASTAR | |
| Broj posjedovnog lista: | 538 |
| Katastarska općina: | Kučeli |
| Broj čestica: | 1377 i 1378 |
| | |
| OPĆI PODACI | |
| Vrsta nekretnine: | Šumsko zemljište |
| | |
| PREDMET PROCJENE | |
| Nekretnina: | Šumsko zemljište |
| Površina k.č.br. 1377: | 3902 m ² |
| Površina k.č.br. 1378: | 111 m ² |
| Sudski vještak procjena k.č.br. 1377 k.o. Kućeli: | 4.100,00 eura |
| Sudski vještak procjena k.č.br. 1378 k.o. Kućeli: | 100,00 eura |
| Napomena: | - |
| Dan vrednovanja: | 03.05.2023. |
| Dan kakvoće: | 03.05.2023. |
| Datum izrade: | 03.05.2023. |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č.br. 1377 k.o. Kućeli: | 4.100,00 eura |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST k.č.br. 1378 k.o. Kućeli: | 100,00 eura |

S a d r Ź a j:

1. Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3. – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
8. Obrazloženje za odabir metode
9. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
10. Tržišna vrijednost nekretnine
11. Privitci
 - Kopija Izvatka iz Posjedovnog lista
 - Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga
 - Lokacijska informacija

1.

Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3 – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-299/2022-3
Velika Gorica, 13. svibnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Snježane Vrdoljak, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. svibnja 2022.

r i j e š i o j e

Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., OIB: 29263850579, iz Zagreba, Zemljakova 9, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku uvjerenja Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline o položenom stručnom ispitu, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-272/18-4 od 14. svibnja 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
13-05-2022
08:45:27



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D48523138353830303037353131
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK
SN=HR05375747423.1.34

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Snježana Vrdoljak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30c-01fd7**

Kontrolni broj: **04e42-0c99d-330da**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2.

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su sljedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 1/2/22,
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.dzs.hr

| | |
|-----------|---|
| 3. | Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka |
|-----------|---|

Zadatak vještačenja je izrada procjembenog elaborata za šumsko zemljište, na lokaciji k.č.br. 1377 i 1378 k.o. Kućeli.

Dan vrednovanja: 03.05.2023.

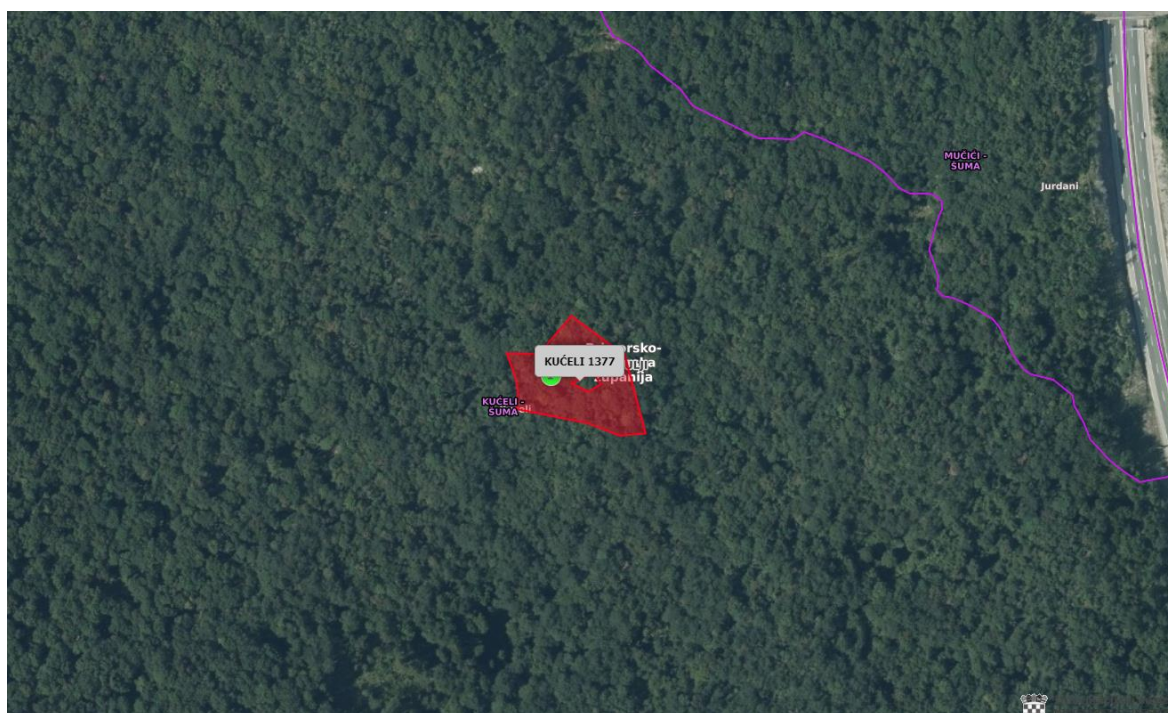
Dan kakvoće: 03.05.2023.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

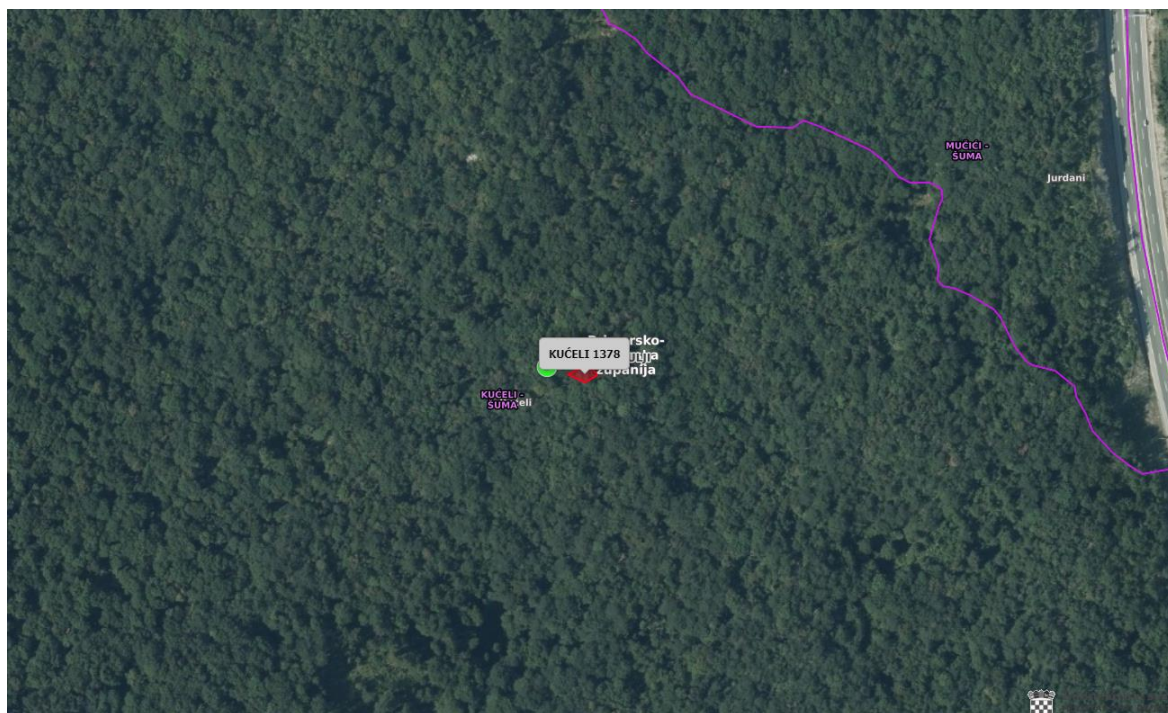
Kućeli su naselje u Hrvatskoj u sastavu općine Matulja. Nalaze se u Primorsko-goranskoj županiji.

Prostorna identifikacija prema položaju.

k.č.br. 1377

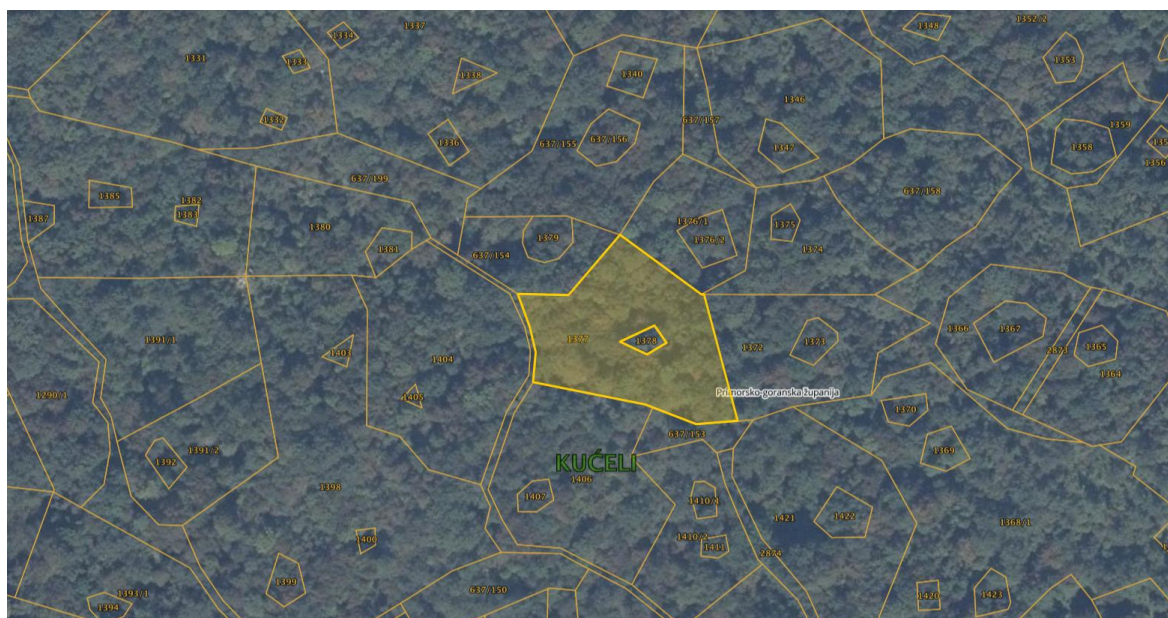


k.č.br. 1378



Kopija katastarskog plana

k.č.br. 1377



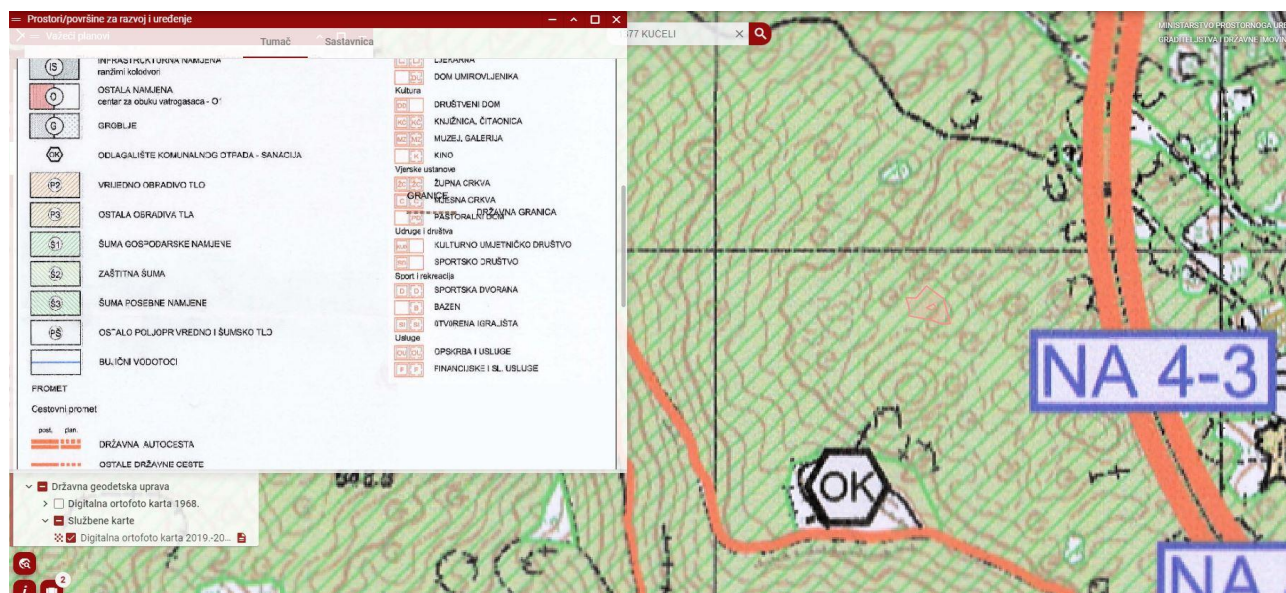
k.č.br. 1378



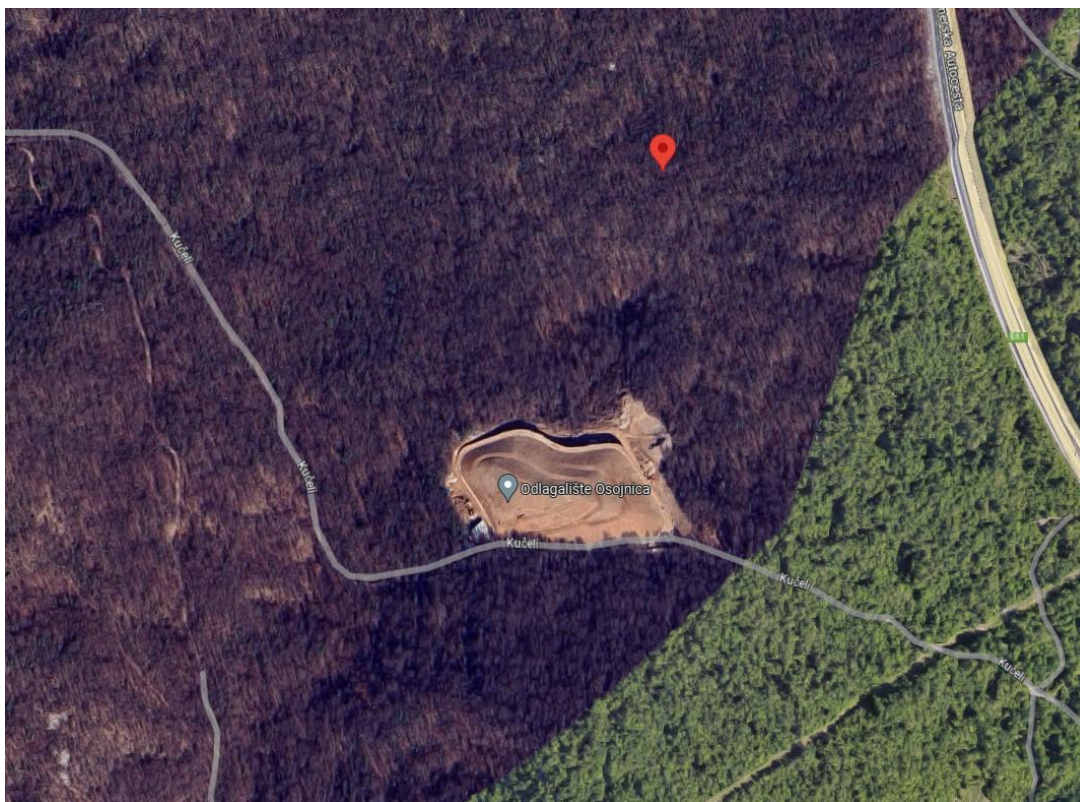
OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina je u naravi šumsko zemljište.

Prema PPUO Matulji namjene je Š1 – šuma gospodarske namjene.



U neposrednoj blizini nalazi se odlagalište neopasnog otpada Osojnica, koje je bilo u funkciji od 1968.-2018. godine a nakon toga slijedi sanacija, završena 2022. godine. U skladu s projektom izgrađen je jedan od najvećih gabionskih zidova na odlagalištima otpada, visok 18 metara te dugačak čak 333 metara u kojeg je ručno ugrađeno oko 5.000 m³ kamena.





| | |
|-----------|---|
| 4. | Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama |
|-----------|---|

4.1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja tvrtke PLANET LOGISTIKA ZAPOSŁJAVANJE d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi šumsko zemljište na k.č.br. 1377 i 1378 k.o. Kućeli, a radi potrebe naručitelja radi saznanja o vrijednosti iste.

Zemljište se nalazi na području Primorsko-goranske županije, u k.o. Kućeli, a definirano je Prostornim planom uređenja općine Matulji (PPUO) ("Službene novine" br. 36/08, 46/11, 27/16, 20/17- pročišćeni tekst, 31/17, 3/19, 6/21).

Predmetna nekretnina nema pristup sa javne površine.

4.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Iskaz predmetne parcele – **upis u zemljišne knjige:**

| z.k. uložak | Katastarska općina | z.k.č. | Oznaka zemljišta | Površina m ² | primjedba |
|-------------|--------------------|--------|------------------|-------------------------|-----------|
| 695 | Kućeli | 1377 | šuma | 3902 | nema |
| | Kućeli | 1378 | oranica | 111 | nema |
| | | | ukupno | 4013 | |

Vlasnik:

PLANET LOGISTIKA ZAPOSŁJAVANJE d.o.o. u stečaju, Lepavina 114, Lepavina, Koprivnica

Iskaz predmetne parcele – **upis u posjedovnom listu:**

| BPL | Katastarska općina | k.č.br. | Adresa | Način uporabe | Površina m ² |
|-----|--------------------|---------|------------|---------------|-------------------------|
| 538 | Kućeli | 1377 | Osojni dol | Šuma | 3902 |
| | Kućeli | 1378 | Osojni dol | oranica | 111 |

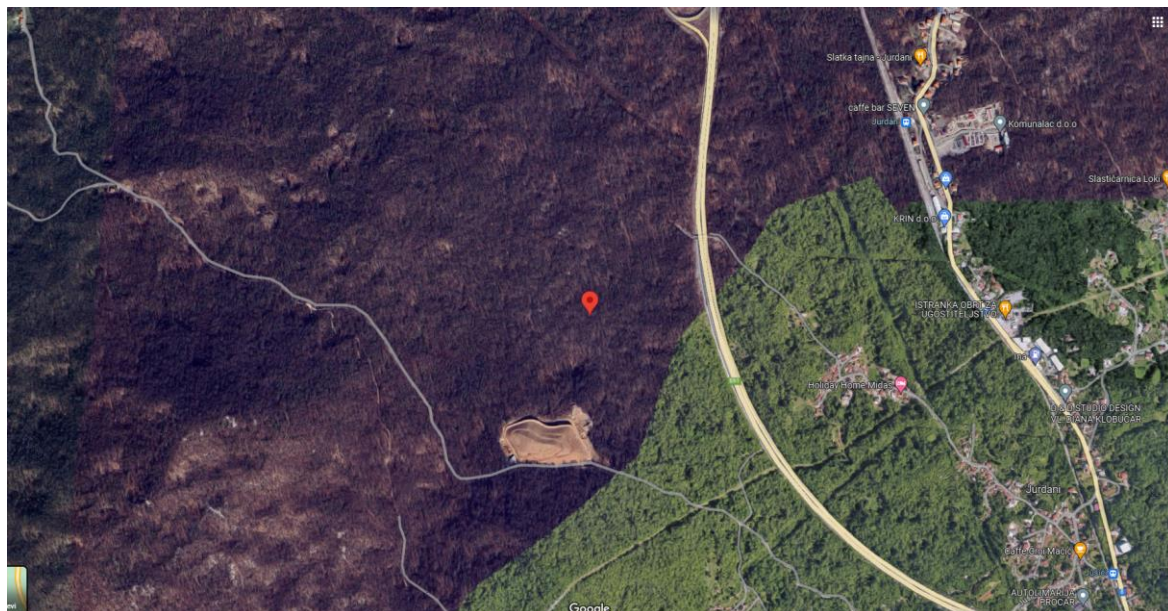
Upisane osobe:

Ivica Podoreški, Cerje Jesenjsko 13, Cerje Jesenjsko, Jesenje (Vlasnik), OIB: 75518429503

4.3. LOKACIJA

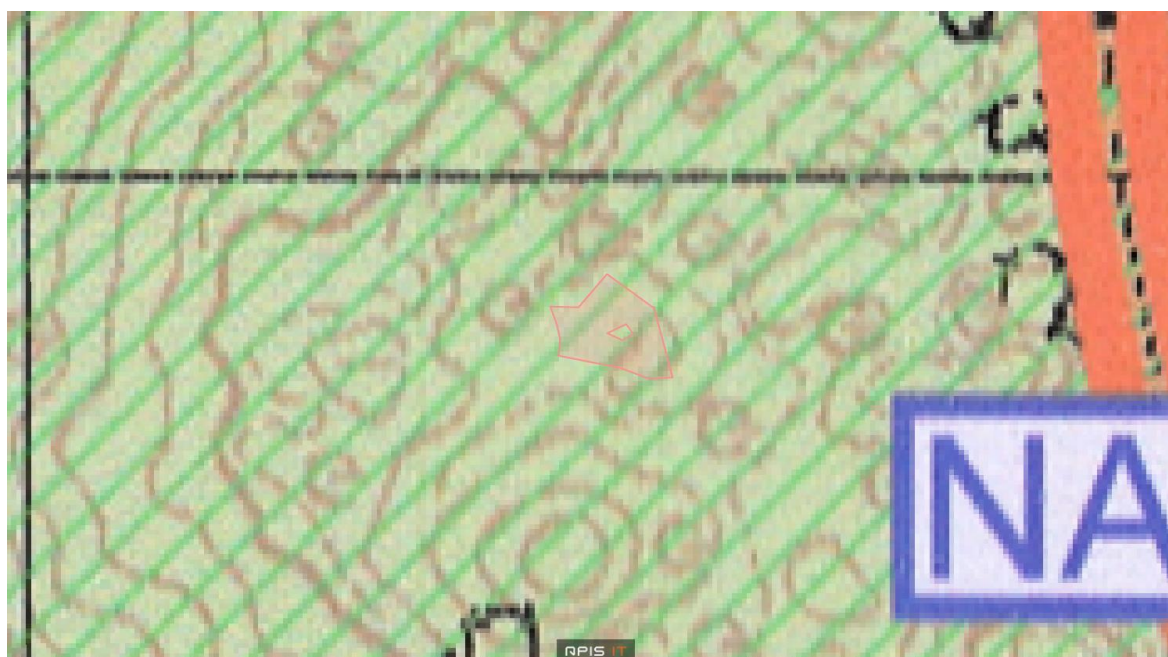
Predmetna nekretnina nalazi se na području Primorsko-goranske županije, u općini Matulji, PPUO Matulji ("Službene novine" br. 36/08, 46/11, 27/16, 20/17- pročišćeni tekst, 31/17, 3/19, 6/21)

Položajno obilježje



4.4. GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE ČESTICE

Čestica je nepravilnog oblika.



| | |
|-----------|--|
| 5. | Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost |
|-----------|--|

| | |
|---|-------------------------------|
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: | 4. kategorija |
| VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA | |
| IZGRAĐENOST ČESTICE: | Neizgrađeno |
| POVRŠINA k.č.br. 1377 | 3902 m ² |
| POVRŠINA k.č.br. 1378 | 111 m ² |
| PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine) | Nije predmet procjene |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA | |
| PROMETNA POVEZANOST: | |
| POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA: | Ne utječe |
| POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA: | Ne utječe |
| UDALJENOST OD CENTRA GRADA: | Ne utječe |
| BLIZINA JAVNOG PROMETA: | Ne utječe |
| PARKING: | Ne utječe |
| BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA: | Ne utječe |
| BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA: | Ne utječe |
| ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA: | Ne utječe |
| UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE: | Ne utječe |
| NAMJENA: | Š1 - šuma gospodarske namjene |

6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

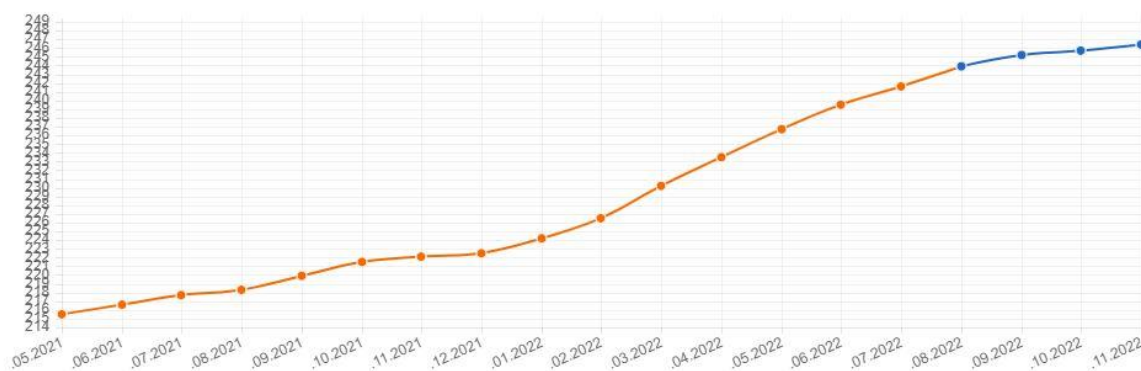
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

GRAĐEVINARSTVO

- Prema kalendarski prilagođenim indeksima, godišnji je rast obujma građevinskih radova u prosincu 2021. iznosio 7,7%, više nego u prethodna dva mjeseca.
- U cijeloj 2021. godini vidljivo je godišnje ubrzanje rasta u odnosu na dinamiku u prethodnoj godini. Naime, u 2021. godišnji je rast iznosio 9,6%, znatno više nego u istom razdoblju 2020. (3,8%). Istodobno, građevinska je aktivnost u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje pretpandemijske 2019. godine, bila viša za 13,7%.
- Struktura odrađenih sati je bila nešto drugačija nego ranijih godina: prvi puta se više od 60% odrađenih sati odnosilo na novogradnju te manje od 40% na ostale radove (rekonstrukcija, popravci, održavanje).
- U 2021. godini bruto dodana vrijednost građevinarstva realno je porasla za 9,3% u odnosu na 2020. godinu, a u odnosu na 2019. godinu za 13,8%.
- Prosječna nominalna plaća u građevinarstvu je na kraju 2021. godine iznosila 5 851 kunu te je nominalno bila 3,9% viša i realno 1,6% niža nego godinu dana prije.

GOSPODARSKA
KRETANJA

2022.

1/2

INDEKSI OBUJMA GRAĐEVINSKIH RADOVA¹⁾

Construction Works Indices¹⁾

| | Indeksi fizičkog obujma građevinskih radova ²⁾ | | Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti građevina - u % | | Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti radova - u % | |
|---------|--|---|--|--|---|-------------------------------------|
| | <i>Total volume indices of construction works²⁾</i> | | <i>Composition of hours worked on sites by type of construction - in %</i> | | <i>Composition of hours worked on sites by type of works - in %</i> | |
| | Prosjeak 2015.=100 <i>Average 2015 =100</i> | Lančani Indeksi <i>Chain indices</i> | Na zgradama <i>Buildings</i> | Na ostalim građevinama <i>Civil engineering works</i> | Novogradnja <i>New construction</i> | Ostali radovi <i>Other works</i> |
| 2013. | 107,9 | 94,3 | 41,5 | 58,5 | 51,4 | 40,6 |
| 2014. | 100,5 | 93,2 | 43,8 | 56,2 | 49,9 | 50,1 |
| 2015. | 100,0 | 99,5 | 44,0 | 56,0 | 53,5 | 46,5 |
| 2016. | 103,3 | 103,3 | 46,3 | 53,7 | 55,3 | 44,7 |
| 2017. | 105,1 | 101,7 | 48,8 | 51,2 | 54,4 | 45,1 |
| 2018. | 110,2 | 104,8 | 51,7 | 48,3 | 55,6 | 44,4 |
| 2019. | 119,5 | 108,3 | 51,1 | 48,9 | 54,1 | 45,9 |
| 2020. | 124,7 | 104,4 | 50,2 | 49,8 | 57,0 | 43,0 |
| 2021. | 136,5 | 109,4 | 50,6 | 49,4 | 61,0 | 39,0 |
| I 2020. | 120,6 | 98,8 | 52,7 | 47,3 | 55,6 | 44,4 |
| II | 124,3 | 103,1 | 52,2 | 47,8 | 55,7 | 44,3 |
| III | 127,4 | 102,5 | 51,9 | 48,1 | 55,9 | 44,1 |
| IV | 119,0 | 93,4 | 50,4 | 49,6 | 58,5 | 41,5 |
| V | 121,8 | 102,4 | 49,6 | 50,4 | 57,1 | 42,9 |
| VI | 124,2 | 101,9 | 50,4 | 49,6 | 57,0 | 43,0 |
| VII | 135,0 | 108,8 | 49,6 | 50,4 | 56,5 | 43,5 |
| VIII | 112,3 | 83,1 | 49,5 | 50,5 | 57,2 | 42,8 |
| IX | 132,5 | 118,1 | 49,1 | 50,9 | 56,7 | 43,3 |
| X | 133,5 | 100,7 | 48,8 | 51,2 | 57,2 | 42,8 |
| XI | 125,2 | 93,8 | 49,4 | 50,6 | 58,4 | 41,6 |
| XII | 120,6 | 96,3 | 49,6 | 50,4 | 57,6 | 42,4 |
| I 2021. | 119,1 | 98,8 | 52,6 | 47,4 | 60,0 | 40,0 |
| II | 132,3 | 111,0 | 52,1 | 47,9 | 61,4 | 38,6 |
| III | 152,9 | 115,6 | 52,1 | 47,9 | 60,6 | 39,4 |
| IV | 142,6 | 93,3 | 51,0 | 49,0 | 61,0 | 39,0 |
| V | 142,6 | 100,0 | 50,6 | 49,4 | 61,8 | 38,2 |
| VI | 138,2 | 96,9 | 50,5 | 49,5 | 62,0 | 38,0 |
| VII | 139,1 | 100,7 | 48,9 | 51,1 | 60,8 | 39,2 |
| VIII | 125,6 | 90,3 | 49,5 | 50,5 | 62,0 | 38,0 |
| IX | 143,0 | 113,8 | 49,6 | 50,4 | 61,2 | 38,8 |
| X | 136,9 | 95,7 | 49,3 | 50,7 | 60,9 | 39,1 |
| XI | 134,0 | 97,9 | 50,7 | 49,3 | 60,8 | 39,2 |
| XII | 131,1 | 97,8 | 49,8 | 50,2 | 59,6 | 40,4 |

¹⁾ Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih

¹⁾ Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered

²⁾ Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)

²⁾ Basic indices (timely and seasonally non-adjusted)

Izvor: DZS; obrada: HJK

Source: CBS; edit: CCE

39

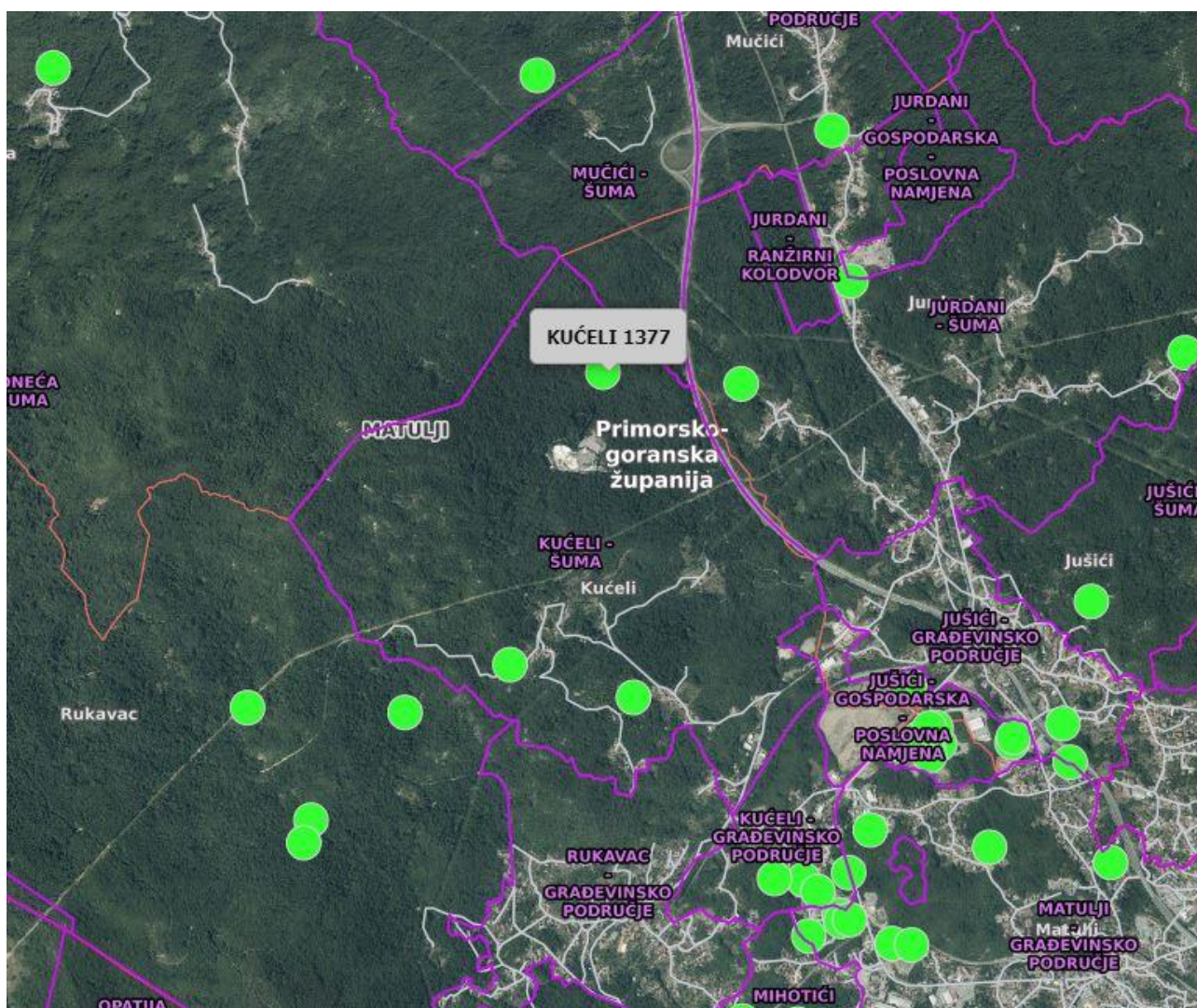
www.hgt.hr

| | |
|-----------|---|
| 7. | Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora |
|-----------|---|

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Obzirom na podatke sustava e nekretnine prostor procijenjen temeljem cijene m² za prodane stambene prostore.

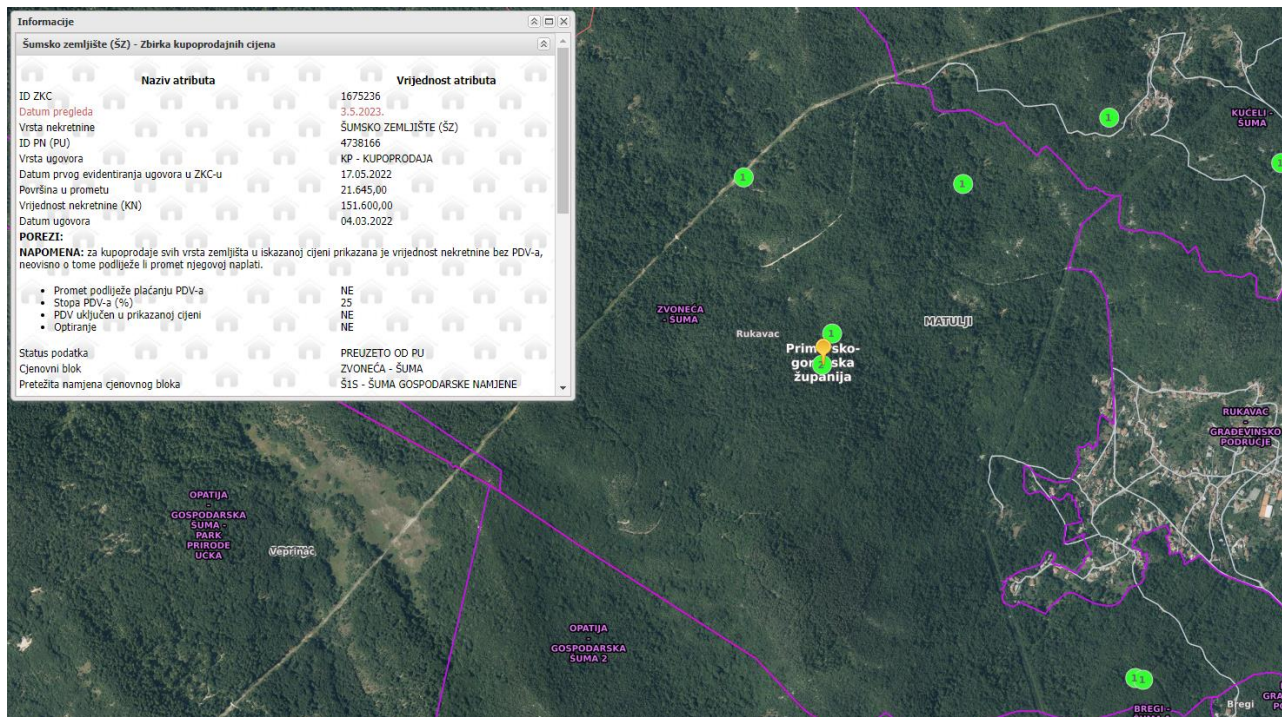
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

PRODANE NEKRETNINE

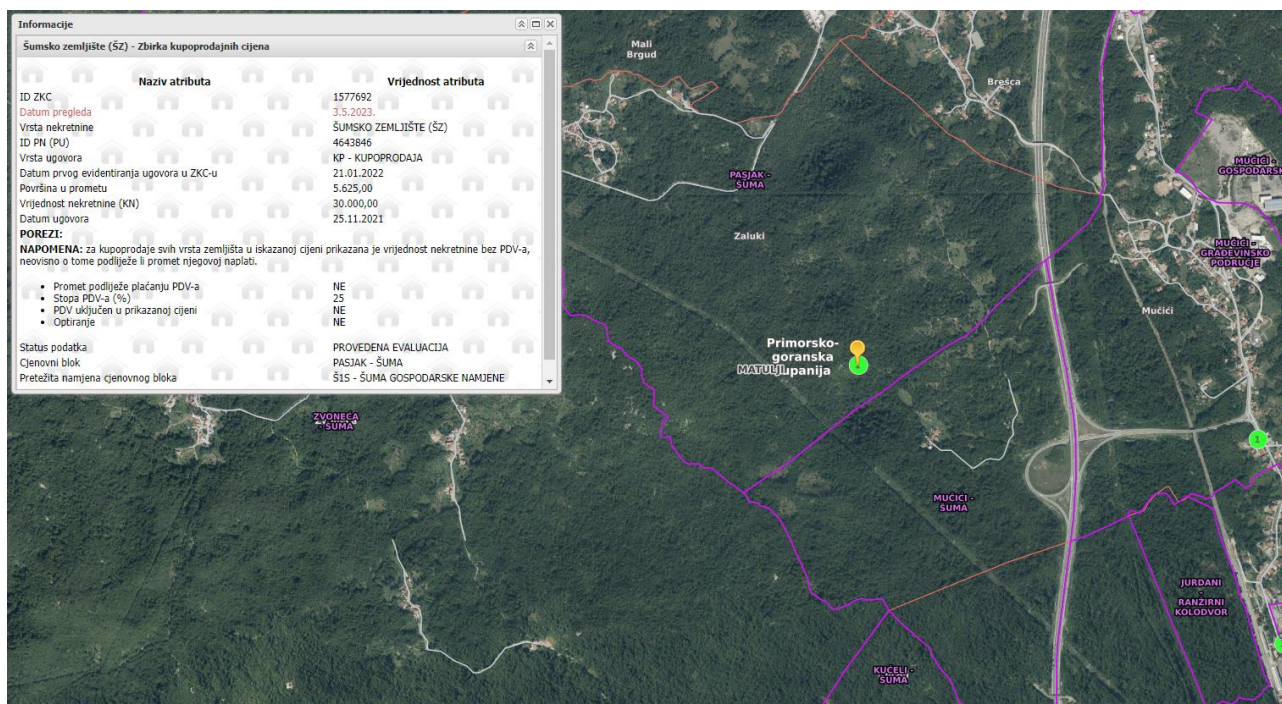


ODABIR NAJSLIČNIJIH NEKRETNINA

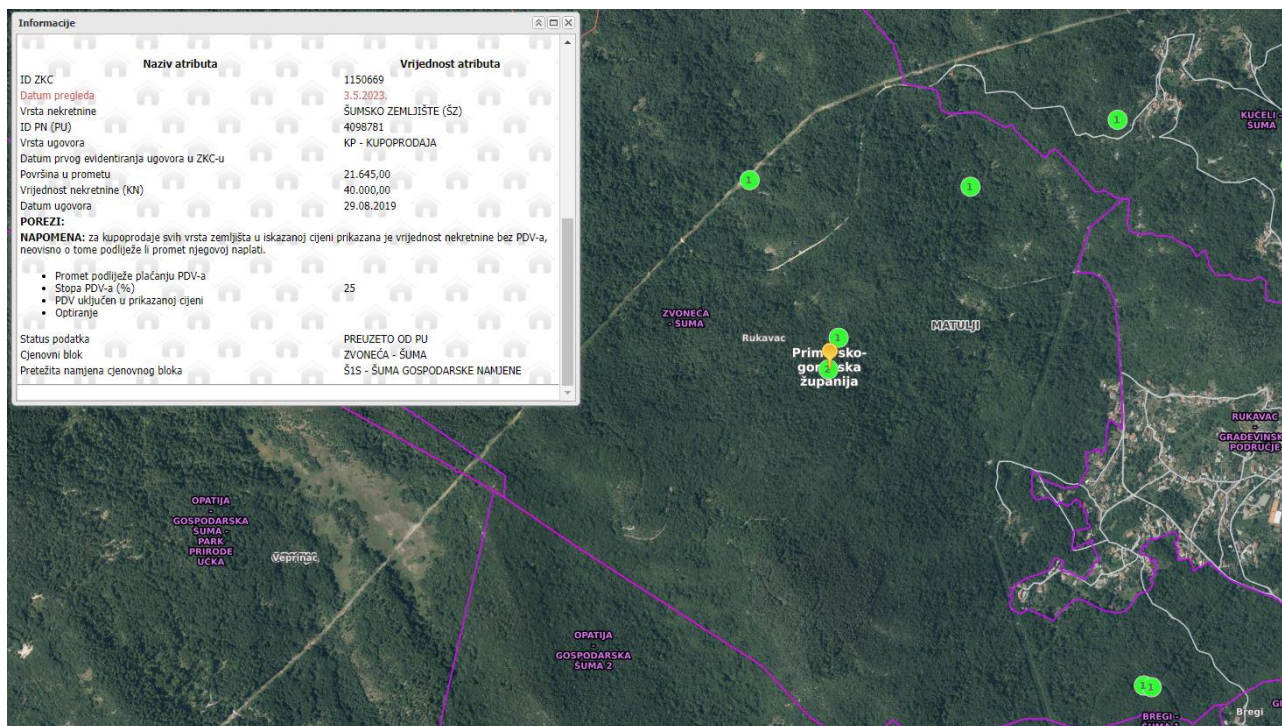
Šumsko zemljište br. 1



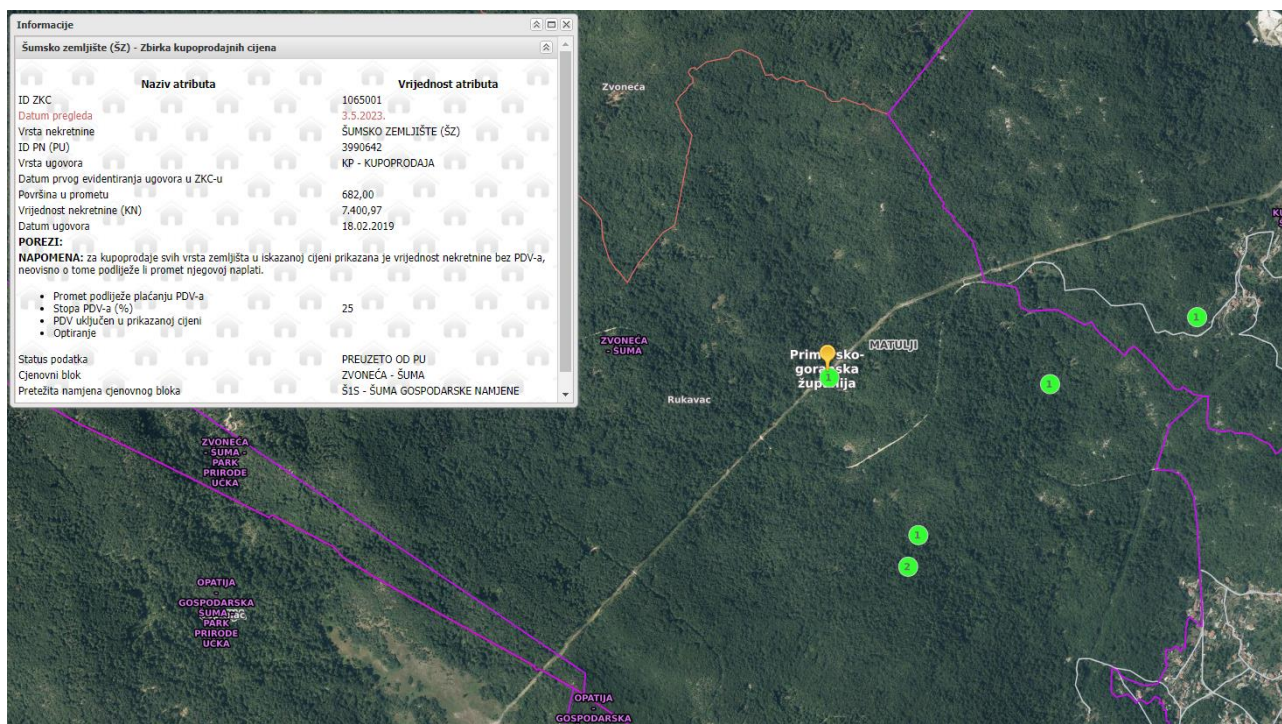
Šumsko zemljište br. 2



Šumsko zemljište br. 5



Šumsko zemljište br. 6



| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 8. | Obrazloženje za odabir metode |
|-----------|--------------------------------------|

Temeljem: PRAVILNIK– a O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

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

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

| | |
|-----------|--|
| 9. | Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku |
|-----------|--|

Kada opći vrijednosti odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J. Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a | | | | | |
|--------|-------------|---|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
| | | Ukupno | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2019. | 1. tr. | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | 2. tr. | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | 3. tr. | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | 4. tr. | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | 1. tr. | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | 2. tr. | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | 3. tr. | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | 4. tr. | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | 1. tr. | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | 2. tr. | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | 3. tr. | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | 4. tr. | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | 1. tr. | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | 2. tr. | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | 3. tr. | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | 4. tr. | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |

Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica poredbene nekretnine

| R. BR. | VRSTA NEKRETNINE | UKUPNA POVRŠINA | CIJENA u kn | CIJENA u EUR | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | cijena po m ² (EUR) |
|--------|------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|
| 1 | Šumsko zemljište | 21645,00 | 151.600,00 | 20.120,78 | 04.03.2022. | 0,93 |
| 2 | Šumsko zemljište | 5625,00 | 30.000,00 | 3.981,68 | 25.11.2021. | 0,71 |
| 3 | Šumsko zemljište | 246,66 | 1.860,44 | 246,92 | 12.01.2021. | 1,00 |
| 4 | Šumsko zemljište | 525,00 | 15.000,00 | 1.990,84 | 07.11.2019. | 3,79 |
| 5 | Šumsko zemljište | 21645,00 | 40.000,00 | 5.308,91 | 29.8.2019 | 0,25 |
| 6 | Šumsko zemljište | 682,00 | 7.400,97 | 982,28 | 18.02.2019. | 1,44 |
| 7 | Šumsko zemljište | 4013,00 | 80.000,00 | 10.617,82 | 11.09.2020. | 2,65 |

Tablica međuvremensko izjednačavanje

| R. BR. | VRSTA NEKRETNINE | UKUPNA POVRŠINA | CIJENA kn/m ² | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A | Bazni indeks* na dan vrednovanja B | korekcijski faktor B/A | međuvremenski izjednačena cijena | odstupanje od prosjeka % |
|--------|------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Šumsko zemljište | 21645,00 | 0,93 | 04.03.2022. | 132,32 | 146,19 | 1,10 | 1,03 | 48,73 |
| 2 | Šumsko zemljište | 5625,00 | 0,71 | 25.11.2021. | 124,37 | 146,19 | 1,18 | 0,83 | 58,47 |
| 3 | Šumsko zemljište | 246,66 | 1,00 | 12.01.2021. | 115,71 | 146,19 | 1,26 | 1,26 | 36,87 |
| 4 | Šumsko zemljište | 525,00 | 3,79 | 07.11.2019. | 109,64 | 146,19 | 1,33 | 5,06 | -152,40 |
| 5 | Šumsko zemljište | 21645,00 | 0,25 | 29.8.2019 | 103,98 | 146,19 | 1,41 | 0,34 | 82,79 |
| 6 | Šumsko zemljište | 682,00 | 1,44 | 18.02.2019. | 100,95 | 146,19 | 1,45 | 2,09 | -4,12 |
| 7 | Šumsko zemljište | 4013,00 | 2,65 | 11.09.2020. | 113,35 | 146,19 | 1,29 | 3,41 | -70,34 |
| | | | | | | | | 2,00 | EUR/m² |

-isključivanje nekretnina 4, 5, 7 radi prevelikog odstupanja

| R. BR. | VRSTA NEKRETNINE | UKUPNA POVRŠINA | CIJENA kn/m ² | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A | Bazni indeks* na dan vrednovanja B | korekcijski faktor B/A | međuvremenski izjednačena cijena | odstupanje od prosjeka % |
|--------|------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Šumsko zemljište | 21645,00 | 0,93 | 04.03.2022. | 132,32 | 146,19 | 1,10 | 1,03 | 21,14 |
| 2 | Šumsko zemljište | 5625,00 | 0,71 | 25.11.2021. | 124,37 | 146,19 | 1,18 | 0,83 | 36,11 |
| 3 | Šumsko zemljište | 246,66 | 1,00 | 12.01.2021. | 115,71 | 146,19 | 1,26 | 1,26 | 2,89 |
| 6 | Šumsko zemljište | 682,00 | 1,44 | 18.02.2019. | 100,95 | 146,19 | 1,45 | 2,09 | -60,15 |
| | | | | | | | | 1,30 | EUR/m² |

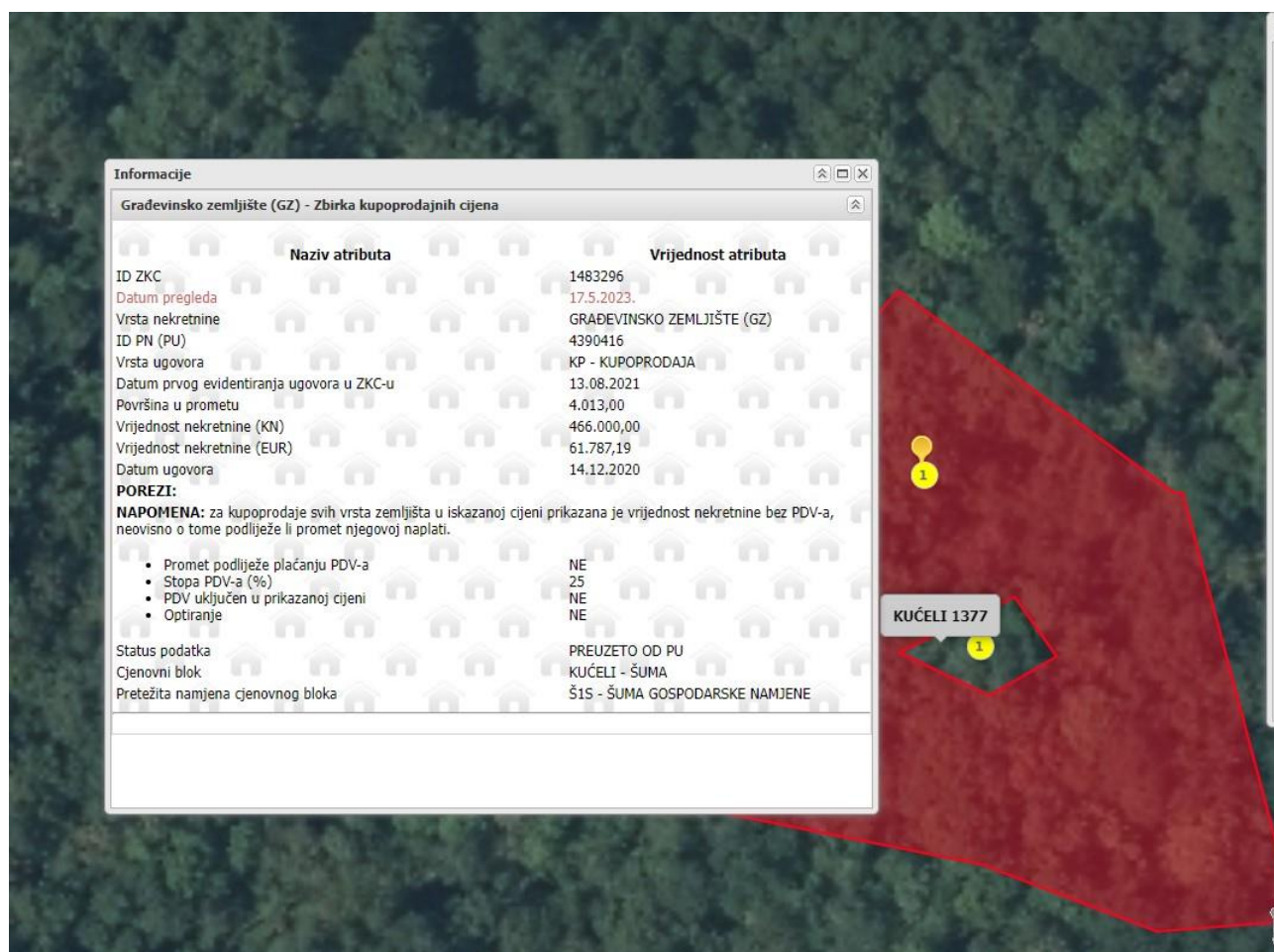
-isključivanje nekretnine 6 radi prevelikog odstupanja

| R. BR. | VRSTA NEKRETNINE | UKUPNA POVRŠINA | CIJENA kn/m ² | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A | Bazni indeks* na dan vrednovanja B | korekcijski faktor B/A | međuvremenski izjednačena cijena | odstupanje od prosjeka % |
|--------|------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|--|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Šumsko zemljište | 21645,00 | 0,93 | 04.03.2022. | 132,32 | 146,19 | 1,10 | 1,03 | 1,37 |
| 2 | Šumsko zemljište | 5625,00 | 0,71 | 25.11.2021. | 124,37 | 146,19 | 1,18 | 0,83 | 20,09 |
| 3 | Šumsko zemljište | 246,66 | 1,00 | 12.01.2021. | 115,71 | 146,19 | 1,26 | 1,26 | -21,46 |
| | | | | | | | | 1,04 | EUR/m² |

Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna međuvrijednost šumskog zemljišta po m² za k.č.br.1377 i 1378 k.o. Kućeli. Iste cijene dobivene su na vrlo slične nekretnine po lokaciji i dimenziji.

Napomena sudske vještakinje:

U sustavu E-nekretnina je evidentiran kupoprodajni ugovor kao Građevinsko zemljište po cijeni od 61.787,19 eura, ali se ne može smatrati mjerodavnim jer isto nije građevinsko zemljište (vidi privitak: Lokacijska informacija)



| | |
|------------|---------------------------|
| 10. | TRŽIŠNA VRIJEDNOST |
|------------|---------------------------|

41. tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

(iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

k.č.br 1377 k.o. Kućeli $3902 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ EUR/m}^2 = 4.058,08 \text{ eura} \times 1 \text{ (koeficijent)} = 4.058,08 \text{ EUR}$

k.č.br 1378 k.o. Kućeli $111 \text{ m}^2 \times 1,04 \text{ EUR/m}^2 = 115,44 \text{ eura} \times 1 \text{ (koeficijent)} = 115,44 \text{ EUR}$

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 20.000,00 eura do 150.000,00 eura na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele deset tisućice

vrijednost zemljišta k.č.br. 1377 k.o. Kućeli: 4.100,00 eura

Slovima: četiritisućestoeura i nulacenti

vrijednost zemljišta k.č.br. 1378 k.o. Kućeli: 100,00 eura

Slovima: stoeura i nulacenti

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zagrebu, 03.05.2023.

Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina



| | |
|-----|--|
| 11. | Privitci <ul style="list-style-type: none">- Kopija Izvatka iz Posjedovnog lista- Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga- Lokacijska informacija |
|-----|--|



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
OPATIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.05.2023. 11:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUĆELI (Mbr. 319929)

Posjedovni list: 538

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | PODOREŠKI IVICA, CERJE JESENJSKO 13, CERJE JESENJSKO, JESENJE (VLASNIK) | 75518429503 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1377 | OSOJNI DOL | 3902 | 1 | | |
| | | | ŠUMA | 3902 | | | |
| | | 1378 | OSOJNI DOL | 111 | 1 | | |
| | | | PAŠNJAK | 111 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 4013 | | | |

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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 06.04.2023. 09:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319929, KUĆELI

Broj ZK uložka: 695

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38329/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1377 | ŠUMA | | | 3902 | |
| 2. | 1378 | ORANICA | | | 111 | |
| | | UKUPNO: | | | 4013 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|-----------------------|--|-----------|
| 2. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| | PLANET LOGISTIKA ZAPOSŁJAVANJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 83637467323, LEPAVINA 114, LEPAVINA 48000 KOPRIVNICA | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2023.

ID: P20230406-1253238-Z25



REPUBLIKA HRVATSKA
Primorsko-goranska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Ispostava Opatija

KLASA: 350-05/23-10/000116
URBROJ: 2170-03-06/7-23-0005
Opatija, 26.04.2023.

➤ **SNJEŽANA VRDOLJAK**
HR-10010 Zagreb, ZEMLJAKOVA 9

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 1377 i k.č. 1378 k.o. Kućeli sljedeće informacije:

- I. **Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**
Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
Odluka o II. Izmjenama i dopunama Odluke o donošenju prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ br. 32/13, 7/17, 41/18, 4/19, 18/22);
Odluka o donošenju IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Matulji („Službene novine“ br. 36/08, 46/11, 27/16, 20/17- pročišćeni tekst, 31/17, 3/19, 6/21);
- II. **Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**
Uvidom u kartu 1. Korištenje i namjena površina Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Matulji („Službene novine“ br. 36/08, 46/11, 27/16, 20/17 - pročišćeni tekst, 31/17, 3/19, 6/21) utvrđeno je da se k.č. 1377 i k.č. 1378 k.o. Kućeli nalaze izvan građevinskog područja - u zoni Š1 - šuma gospodarske namjene;
- III. **Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**
Uvidom u kartografske prikaze iz područja posebnih uvjeta korištenja, utvrđeno je da se predmetne katastarske čestice ne nalaze na površinama na kojima je propisan poseban režim korištenja prostora.
- IV. **Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**
Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.
- V. **Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**
Odluka o izradi III. izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ br. 8/22)
Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Matulji („Službene novine“ br. 25/22).
- VI. **Uvid u prostorne planove može se izvršiti u službenim prostorijama Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostave u**

KLASA: 350-05/23-10/000116, URBROJ: 2170-03-06/7-23-0005
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efdsanti-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/2



ID: P20230406-1253238-Z25

Opatiji, Maršala Tita 4, srijedom od 8,30 do 15,30 sati.

Prostorni planovi su dostupni i u Registru prostornih planova koji je objavljen na mrežnoj stranici Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije (link: https://zavod.pgz.hr/planovi_i_izvjesca/registar-prostornih-planova).

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADITELJSTVO
Ljiljana Car, struč.spec.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- SNJEŽANA VRDOLJAK
HR-10010 Zagreb, ZEMLJAKOVA 9

KLASA: 350-05/23-10/000116, URBROJ: 2170-03-06/7-23-0005

2/2

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



