

URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*
Škrlevo 42, 51223 Škrlevo
tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051
e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378
žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6
HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

Broj elaborata: **1579-09-24**
Naručitelj: Enviromaxi d.o.o. u stečaju, OIB: 66879040716
Bratovići 46/B, Žužići
52000 Pazin

Lokacija: k.č. 1829/2 k.o. Muntrilj
Adresa: Bratovići b.b., Žužići, Pazin
Nekretnina: zemljište
Svrha izrade: imovinsko-pravni poslovi

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

U Rijeci, 13. rujna 2024.

Izradio:
Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina
NEVEN
ČAČIĆ
Date: 2024.09.13 21:17:33
+02'00'

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJEJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK	6
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	7
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	15
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	16
7.	PRILOZI	17
	- kopija katastarskog plana	18
	- izvadak ZK ul.	19
	- posjedovni list	21
	- izračun tržišne vrijednosti	22
	- hedonistički indeksni nizovi	24
	- fotodokumentacija	25

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 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 Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, 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

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljanina, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca 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, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti 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 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.

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 Rijeci.

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 Rijeci 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. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je odgovoriti na zadatak postavljen od strane Naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti.

Navedeni novčani iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podatak o etalonskoj cijena građenja biltena "Standardna kalkulacija" 12/21 IGH, Zagreb
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- III. Izmjene i dopune PPUO Tinjan
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja koji zastupa dužnika, tvrtku Enviromaxi d.o.o. u stečaju, pozvan sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine za daljnje imovinsko-pravne potrebe dužnika.

Nekretnina koja je predmetom procjene: k.č. 1829/2 k.o. Muntrilj.

Datum očevida:	5. rujna 2024. godine.
Dan kakvoće predmetne nekretnine:	5. rujna 2024. godine.
Dan vrednovanja predmetne nekretnine:	5. rujna 2024. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

a) vlasništvo:

k.č.	k.o.	ZK ul.	P(m2)	oznaka	suvlasnik
1829/2	Muntrilj	893	564	put	2/8 Kiton nekretnine d.o.o. 1/8 Domančić Zdenko 1/8 Domančić Tanja 2/8 Kobe Spomenka 2/8 Enviromaxi d.o.o.

b) posjedovanje:

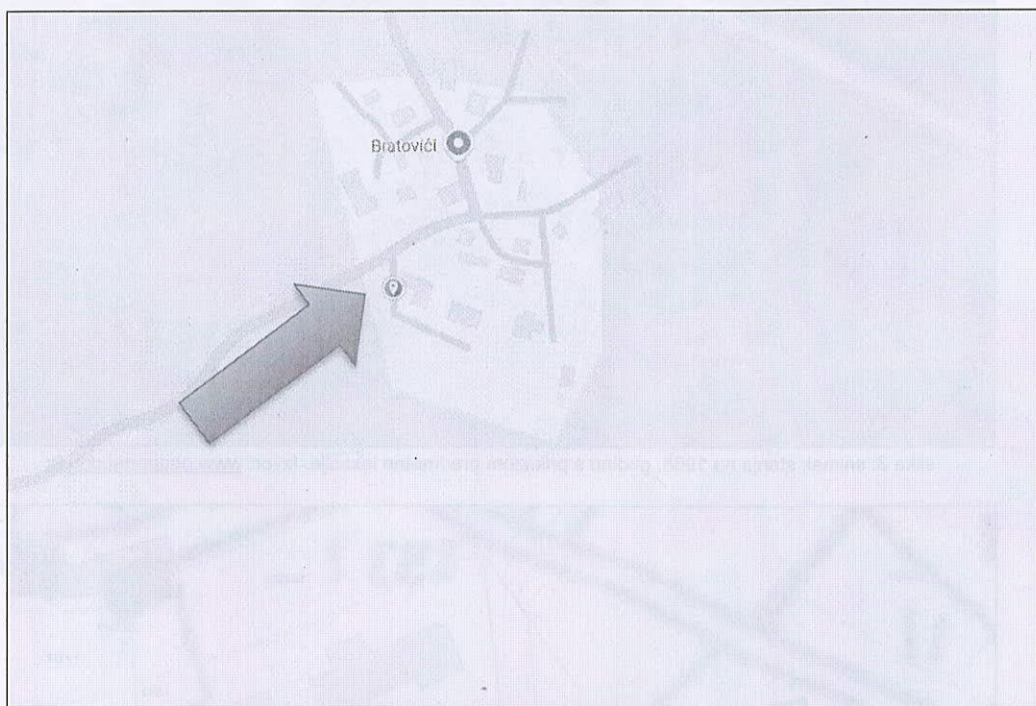
k.č.	k.o.	PL. br.	P(m2)	oznaka	suposjednik
1829/2	Muntrilj	601	564	put	2/8 Vila Bratovići d.o.o. 1/8 Domančić Zdenko 1/8 Domančić Tanja 2/8 Intima Opačak d.o.o. 2/8 Pršo Slobodan

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

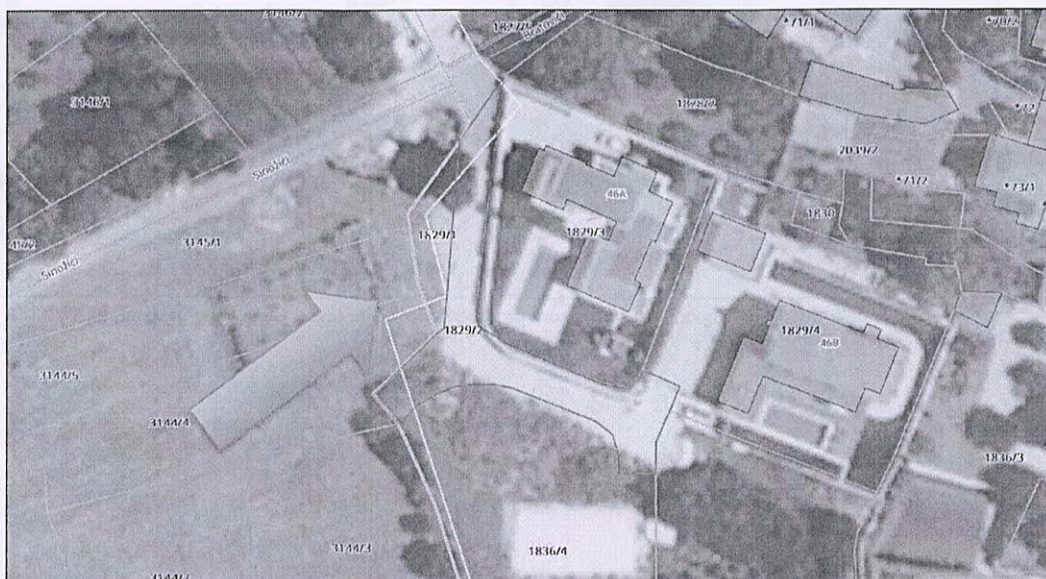
4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, u naravi prilazni put do objekata na adresi Bratovići 46/A i 46/B, nalazi se u naselju Bratovići, Pazin. Nekretnina je direktno povezana na pristupni lokalni put. Nije urisana kao cesta te nema javni status u trenutku izrade ovog nalaza.



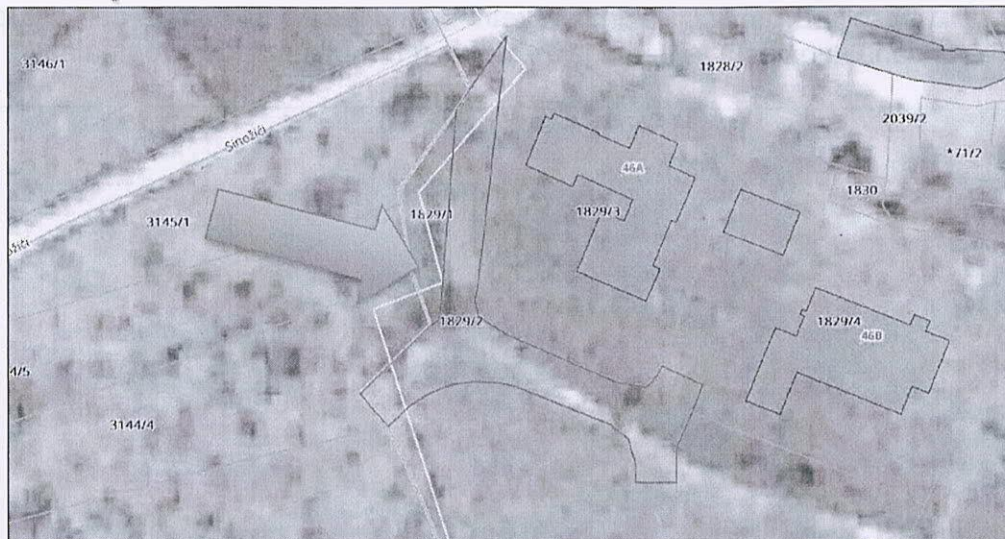
slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



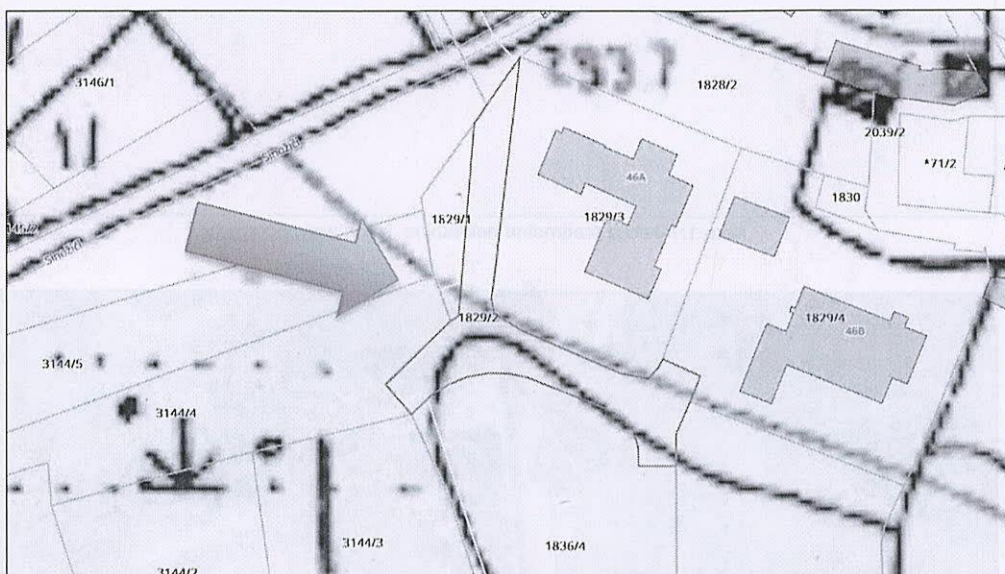
slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Uvidom u stanje na 1968. godinu, HOK5 podlogu te stanje na terenu, utvrđujem kako je predmetna nekretnina legalna.



slika 3: snimak stanja na 1968. godinu s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



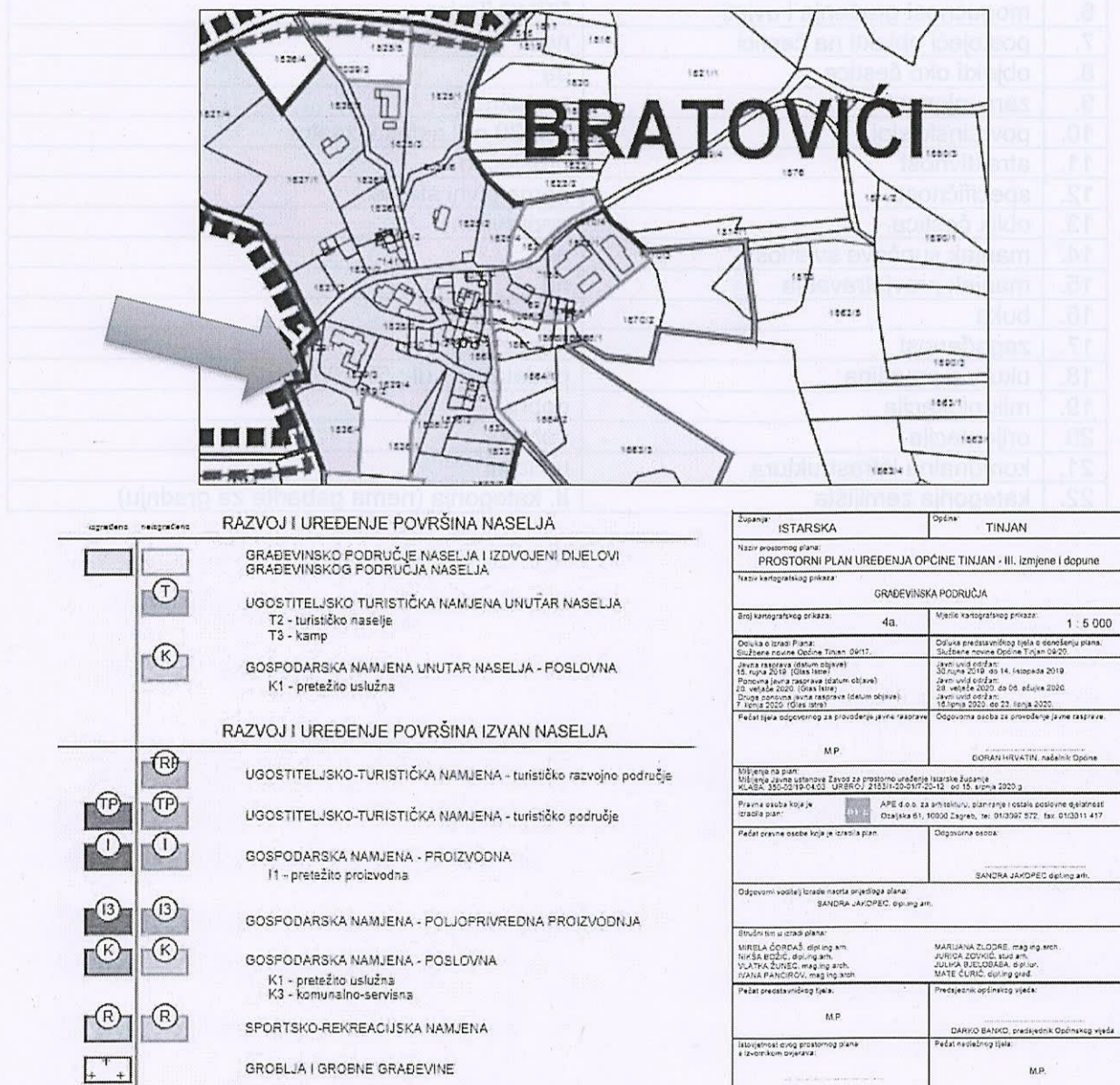
slika 4: detalj HOK5 podloge s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 1829/2 k.o. Muntrilj

1.	nekretnina	neizgrađeno zemljište unutar građevinskog područja naselja
2.	lokacija/zona	Bratovići
3.	kolni prilaz s javne površine	da
4.	pješački prilaz s javne površine	da
5.	zatečena namjena	u funkciji prilaznog puta do k.č. 1829/3 i 1829/4 k.o. Muntrilj
6.	mogućnost građenja i uvjeti	PPUO Tinjan
7.	postojeći objekti na čestici	ne
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	pretežno
10.	površinski sloj	cca 30 m2 asfaltni zastor
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	nema javni status
13.	oblik čestice	nepravilan
14.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
15.	manjak provjetravanja	ne
16.	buka	ne
17.	zagađenost	nepoznato
18.	ukupna površina	podatak ZK ul.: 564,00 m ²
19.	mikrolokacija	dobra
20.	orijentacija	dobra
21.	komunalna infrastruktura	u blizini
22.	kategorija zemljišta	II. kategorija (nema gabarite za gradnju)

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost. Prema PPUO Tinjan, predmetna čestica nalazi se u građevinskom području naselja, a zbog svojih gabarita pripada II. kategoriji građevinskog zemljišta.



slika 5-7: namjena, legenda i sastavnica PPUO Tinjan

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 6000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

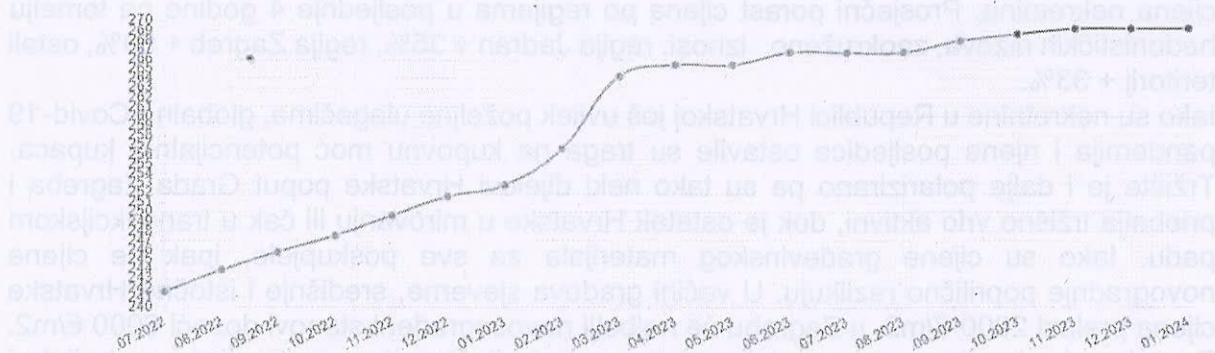
Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

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 se očekuje zaključno s 2023. godinom, u 2024. 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.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

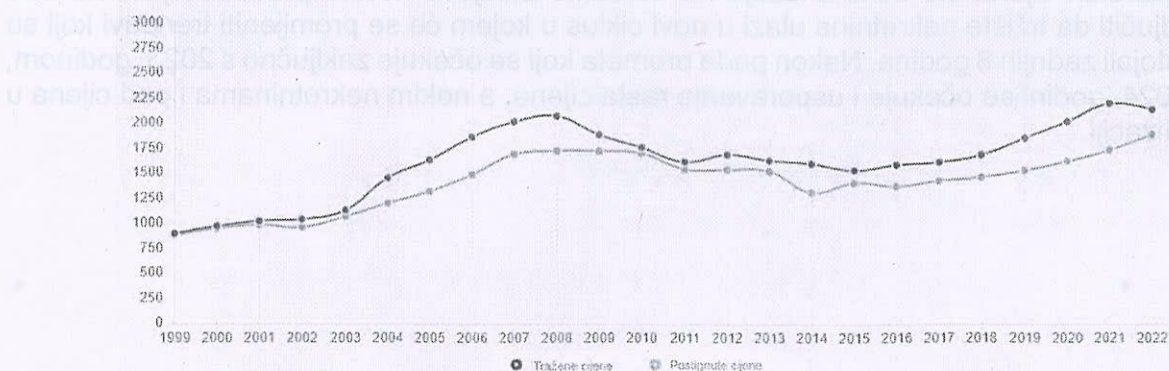
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u RH za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

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

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m^3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m^2 tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m^2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m^3 građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Komunalni i vodni doprinosi ne obračunavaju se u slučaju procjene vrijednosti stana.

Vodni doprinos se ne obračunava temeljem izmjena i dopuna Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24).

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema poredbenim transakcijama (poredbena metoda)

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

Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine.

Procjena zemljišta izvedena je poredbenom metodom.

Zbog obima, izračun tržišne vrijednost nalazi se u prilogu elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procijenjeni rezultat je dolje naveden:

k.č.	1829/2
k.o.	Muntrilj
vrsta nekretnine	zemljište
legalnost, kategorija	legalno, II. kategorija građ. zemljišta
moгуćnost gradnje	ne
ukupna površina zemljišta (m ²)	564,00
jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²)	46,63
(A) ukupno procijenjena vrijednost zemljišta (€)	26.299,32
(B) vrijednost građevinskih elemenata (€)	840,00
sveukupno vrijednost zemljišta (A)+(B), (€):	27.139,32
zaokružena sveukupna vrijednost (€):	27.100,00

REKAPITULACIJA

Vrijednost predmetne nekretnine u odnosu na suvlasničke udjele iznosi:

udio 2/8	Kiton nekretnine d.o.o.	6.775,00	€
udio 1/8	Domančić Tanja	3.387,50	€
udio 1/8	Domančić Zdenko	3.387,50	€
udio 2/8	Kobe Spomenka	6.775,00	€
udio 2/8	Enviromaxi d.o.o.	6.775,00	€

Navedeni iznosi ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 13. rujna 2024.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručiitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za potrebe Naručiitelja. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- izvadak ZK ul.
- posjedovni list
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija





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

Stanje na dan: 13.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

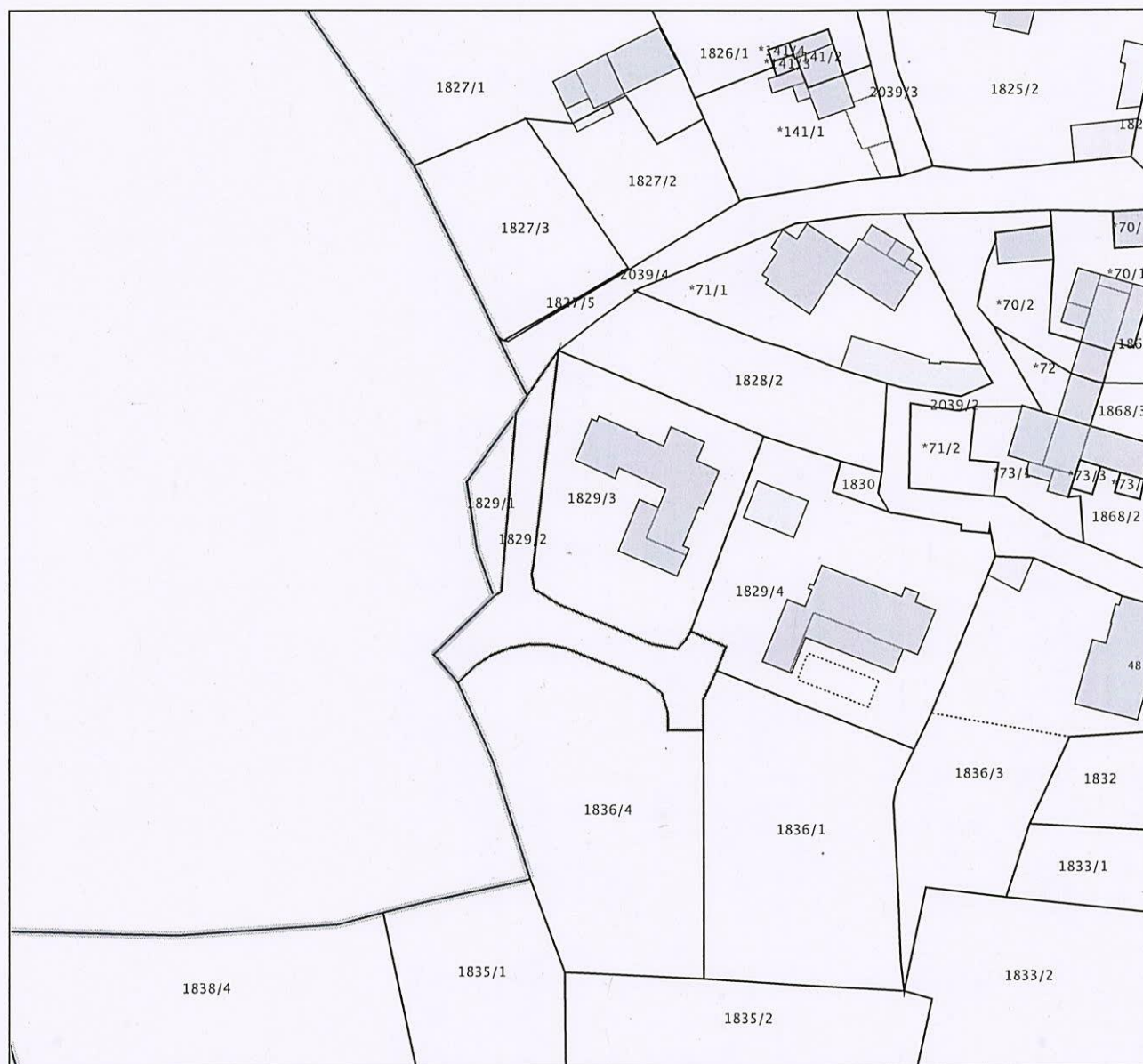
K.o. MUNTRILJ

k.č.br.: 1829/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAZIN
Stanje na dan: 13.09.2024. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322407, MUNTRILJ

Broj ZK uložka: 893

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21751/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1829/2	PUT			564	
		UKUPNO:			564	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 2/8		
KITON NEKRETNINE D.O.O., OIB: 00462418111, RADNIČKA CESTA 53, 10000 ZAGREB		
4. Suvlasnički dio: 1/8		
DOMANČIĆ TANJA, OIB: 22600497921, BRATOVIĆI 46A, ŽUŽIĆI 52000 PAZIN		
5. Suvlasnički dio: 1/8		
DOMANČIĆ ZDENKO, OIB: 30145869605, PREKO, POLJANA 18		
6. Suvlasnički dio: 2/8		
KOBE SPOMENKA, OIB: 98939328247, RAVNIKOVA ULICA 8, LJUBLJANA, SLOVENIJA		
6.1	Zaprimljeno 17.08.2017.g. pod brojem Z-24041/2017	na 6 (1.1)
ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ZAHTJEV ZA UPIS ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA NA KOJEMU JE POTPIS VLASNIKA OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA Marija Hrvatina BR. OV- 4495/2017 10.08.2017, u korist Kobe Spomenka, OIB: 98939328247, Ljubljana, Ravnikova ulica 8, Slovenija, koja zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.		
8. Suvlasnički dio: 2/8		
ENVIROMAXI D. O. O. U STEČAJU, OIB: 66879040716, BRATOVIĆI 46B, ŽUŽIĆI 52000 PAZIN		
8.4	Zaprimljeno 24.11.2023.g. pod brojem Z-21751/2023	na 8 (8.2)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE DOPUNSKO TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POD POSL. BROJ 10 ST-355/2023-16 24.11.2023, upisuje se zabilježba otvaranja stečajnog postupka na dijela kčbr. 1829/2 put sa 564 m2 upisane u A.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 6 (2/8)			
3.1	<p>Zaprimljeno 26.03.2021.g. pod brojem Z-5007/2021</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 25.03.2021.g. posl. broj 21 Ovr-117/2021-2 Stalne službe u Bujama-Buie, Prijedloga za osiguranje od 08.03.2021. broj O-DO-86/2021 Općinskog državnog odvjetništva u Pazinu - uknjižuje se založno pravo na kčbr. 1829/2 put sa 564 m2 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 19.595,13 kuna (slovima: devetnaesttisućapetstodevedeset i pet kuna i trinaest lipa), uz zakonsku zateznu kamatu koja teče na taj iznos od dana 15. ožujka 2018 godine po stopi propisanoj čl. 29. st. 2 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) (po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za relevantno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena) i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (po stopis koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena) tekućim počevši od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate , uz zabilježbu ovršnosti tražbine za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</p>	19.595,13 KN	vezano uz B 6 (1.1), (6.1), (6.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2024.



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

Stanje na dan: 13.09.2024. 20:21

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MUNTRILJ (Mbr. 322407)

Posjedovni list: 601

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/8	VILA BRATOVIĆI D.O.O., TRTNI 83, VIŠKOVO (VLASNIK)	62185188579
1/8	DOMANČIĆ ZDENKO, POLJANA 18, PREKO (VLASNIK)	30145869605
1/8	DOMANČIĆ TANJA, POLJANA 18, PREKO (VLASNIK)	22600497921
2/8	INTIMA OPAČAK D.O.O. POREČ, ANTONCI 47, POREČ (VLASNIK)	40212964179
2/8	PRŠO SLOBODAN, ULICA EUGENA KUMIČIĆA 15A, KRUŠEVO 23450 OBROVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	17118783108

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
		1829/2	PIANTADE	564	12		
			PUT	564			
Ukupna površina katastarskih čestica				564			

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

k.č. 1829/2 k.o. Muntrilj
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE	
- oznaka čestice:	1829/2
- katastarska općina:	Muntrilj
- ZK ul. br. :	893
- oznaka zemljišta:	put
- upisana površina (m2):	564
(nema javni status)	
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: III. izmjene i dopune PPUO Tinjan	
- namjena:	izgrađeni dio građevinskog područja naselja
- kategorija zemljišta:	II
- kis(max):	1,6
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	170,84 (2024Q1, ostalo, hedonistični indeksni nizovi)

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se viši izv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	sjerovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kis	namjena
1	1667004	Žužići	759,00	48.700,00	64,16	2021Q4	Muntrilj, Žužići	124,37	170,84	Muntrilj	1825/6	29.10.2021.	1,6	GR
2	2165147	Žužići	1.472,00	115.000,00	78,13	2024Q3	Muntrilj, Žužići	170,84	170,84	Muntrilj	1857/2	19.08.2024.	1,6	GR
3	2147382	Žužići	660,00	35.887,50	54,38	2024Q2	Muntrilj, Žužići	170,84	170,84	Muntrilj	1863/11	31.05.2024.	1,6	GR
4	1702453	Sinožići	1.066,00	75.000,00	70,36	2021Q3	Višnjani-poljop.	122,62	170,84	Sveti Ivan	2874/1	18.09.2021.	1,6	GR

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja:
Odbacivanje zbog neobično preniskih kupoprodaja:
Odbacivanje zbog ostalih razloga:

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje) izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1667004	I	759,00	48.700,00	64,16	2021Q4	1825/6	124,37	170,84	1,37	88,14
2	2165147	I	1.472,00	115.000,00	78,13	2024Q3	1857/2	170,84	170,84	1,00	78,13
3	2147382	II	660,00	35.887,50	54,38	2024Q2	1863/11	170,84	170,84	1,00	54,38
4	1702453	I	1.066,00	75.000,00	70,36	2021Q3	2874/1	122,62	170,84	1,39	98,02

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU (interkvalitativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekretn. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek-ufjecaj spremnosti za gradnju

l.br.	enkevrine ID	kategorija zemljišta	površina (m ²)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m ²)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m ²)	ks (poredbena nekretnina)	ks (procenjena nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procenjene nekretnine	korekcijski faktor za klas. zemljišta i lokalizaciju	intervalativno izjednačene cijena
1	1667004	I	759,00	1825/6	Muntij	64,16	88,14	1,6	1,6	1,00	II	0,50	44,07
2	2165147	I	1.472,00	1857/2	Muntij	78,13	78,13	1,6	1,6	1,00	II	0,50	39,06
3	2147382	II	660,00	1863/11	Muntij	54,38	54,38	1,6	1,6	1,00	II	1,00	54,38
4	1702453	I	1.066,00	2874/1	Sveti Ivan	70,36	98,02	1,6	1,6	1,00	II	0,50	49,01

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU

(statistička obrada i izračun)

l.br.	enkevrine ID	površina (m ²)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	intervalativno izjednačena cijena (€/m ²)	odstupanje od prosječka (%)
1	1667004	759,00	1825/6	Muntij	64,16	88,14	44,07	-5,49
2	2165147	1.472,00	1857/2	Muntij	78,13	78,13	39,06	-18,23
3	2147382	660,00	1863/11	Muntij	54,38	54,38	54,38	16,61
4	1702453	1.066,00	2874/1	Sveti Ivan	70,36	98,02	49,01	5,11
					prosjeck:		46,63	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.

Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosječka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc =

46,63 €/m²

Zatečen građevinski elementi:

asfaltni zastor cca 30m²

30 m² x 40 €/m² x amortizacija 30% =

840,00 €

Tižišna vrijednost predmetnog zemljišta:

- ukupna površina zemljišta:

564,00 m²

- jedinična vrijednost:

46,63 €/m²

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):

26.299,32 €

građevinski elementi: asfaltni zastor (€):

840,00 €

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):

27.139,32 €

Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):

27.100,00 €

Pregled vrijednosti nekretnine prema suvlasničkim udjelima:

udio 2/8	Kiton nekretnine d.o.o.	6.775,00 €
udio 1/8	Domančić Tanja	3.387,50 €
udio 1/8	Domančić Zdenko	3.387,50 €
udio 2/8	Kobe Spomenka	6.775,00 €
udio 2/8	Enviromaxi d.o.o.*	6.775,00 €

INVDEK

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

FOTODOKUMENTACIJA

