

Mjesto i datum : Lič, 11.11.2022.

**Procjembeni
elaborat broj :** 780/22-PROM

Naručitelj: Trgovačko društvo ROMANOF d.o.o. u stečaju
A.G. Matoša 7, Rijeka
OIB: 10709065457

Predmet: Procjena vrijednosti (PV) nekretnine

Objekt procjene: Zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

Svrha elaborata: Stečajni postupak



PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh	325.000,00 kn	ili	43.160,00 €
---	----------------------	------------	--------------------

Procjenitelj:

Izvoditelj:

Marinko Prostran, d.i.g.

SADRŽAJ

1.	ISPRAVE I RJEŠENJA	3
1.1.	Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.....	3
1.2.	Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i 4 SU-230/2020-2 od 11.11.2020.g.	4
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	5
3.	OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE	6
3.1.	Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine	7
4.	REZULTATI OČEVIDA.....	8
4.1.	Iskaz geometrijskih podataka	8
4.2.	Fotografije procijenjivane nekretnine.....	8
5.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	10
6.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA.....	12
6.1.	Troškovna metoda	12
6.2.	Poredbena metoda.....	12
6.3.	Prihodovna metoda	12
6.4.	Odabrana metoda - poredbena metoda	13
7.	ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE.....	16
8.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	17
9.	PRILOZI.....	18

1. ISPRAVE I RJEŠENJA

1.1. Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
SUBJEKT UPISA
SUDSKI BROJ: 040101511
OIB: 74360083856
TVRTKA:
4 KARLOLINE - KLING za građevinarstvo društvo s ograničenom odgovornošću
4 KARLOLINE - KLING d. o. o.
SJEDISTVO/ADRESA:
1 Lič (Općina Putine)
Lič 14
PRAVNI OBILIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću
PREMET POSLOVANJA:
1 45 - Građevinarstvo
1 50 - Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
1 52.1 - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod. zastavljama i izrada nacrtu (projekiranje)
1 * - zgrade i nadzor nad gradnjom, izrada nacrtu strojeva i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
1 * - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole sagorijevanja i projekata akustičnosti
4 * - energetska certificiranja, energetska pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
4 * - djelatnost procjene vrijednosti nekretnina
4 * - djelatnost procjene vrijednosti pokretnosti
4 * - poslovi upravljanja nekretnostima i održavanje nekretnosti
4 * - posredovanje u prometu nekretnina
4 * - poslovanje nekretnostima
4 * - stručni poslovi zaštite okoliša
4 * - djelatnost druge obrade otpada
4 * - djelatnost oporabe otpada
4 * - djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
4 * - djelatnost prijevoza otpada
4 * - djelatnost sakupljanja otpada
4 * - djelatnost trgovanja otpadom
4 * - djelatnost zbrinjavanja otpada
4 * - gospodarenje otpadom
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
SUBJEKT UPISA
PREMET POSLOVANJA:
4 * - djelatnost ispitivanja i analize otpada
4 * - poljoprivredna djelatnost
4 * - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
4 * - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
4 * - proizvodnja i usgoj usgojno valjanosti životinja
4 * - oplodivanje domaćih životinja
4 * - trgovina usgojno valjanosti životinjama i genetskim materijalom
4 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
4 * - ostale turističke usluge (iznajmljivanje pribora i opreme za sport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za sletanje, bicikli na vodi, sunčobrani, ležaljke i sl.)
4 * - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
4 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
4 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
4 * - pružanje usluga smještaja
4 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priprembama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
4 * - sportska priprema
4 * - sportska rekreacija
4 * - sportska poduka
4 * - organiziranje sportskog natjecanja
4 * - vođenje sportskih natjecanja
4 * - upravljanje i održavanje sportom građevinom
4 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
4 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
4 * - tehničko ispitivanje i analiza
4 * - promidžba (reklama i propaganda)
4 * - čišćenje svih vrsta objekata
OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
4 Marinko Prostran, OIB: 17019381297
Rijeka, Markovići 28
1 - jedini osnivač d.o.o.
OSOBNE OVLAŠTENJE ZA ZASTUPANJE:
1 Marinko Prostran, OIB: 17019381297
1 Lič, Lič 14
1 - direktor
1 - zasutpa samostalno i pojedinačno
TEHNIČKI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 2 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
SUBJEKT UPISA
PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 24. listopada 1994. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 28. prosinca 1995. godine.
3 Odlukom člana društva od 14. travnja 1998. godine izmjenjene su odredbe Izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u zbirku isprava.
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. Izjava o osnivanju izmijenjena je u cijelosti te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.
Promjene temeljnog kapitala:
3 Odlukom člana društva od 29. prosinca 1997. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 4.000,00 kuna, na iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 18.000,00 kuna.
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu sa iznosa od 18.000,00 kn na iznos od 2.000,00 kn na iznos od 20.000,00 kn.
OSTALI PODACI:
1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-22563-00 Trgovačkog suda u Rijeci.
FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:
Predano God. Za razdoblje Vrata izvještaja
eu 23.03.16 2015 01.01.15 - 31.12.15 GFI-POD izvještaj
Upise u glavnu knjigu proveli su:
RSD Pt Datum Naziv suda
0001 Pt-95/8898-7 12.11.1997 Trgovački sud u Rijeci
0002 Pt-95/8898-9 15.01.1998 Trgovački sud u Rijeci
0003 Pt-97/4735-7 07.09.1998 Trgovački sud u Rijeci
0004 Pt-16/542-2 08.02.2016 Trgovački sud u Rijeci
eu / 27.03.2009 elektronički upis
eu / 26.03.2010 elektronički upis
eu / 16.03.2011 elektronički upis
eu / 27.03.2012 elektronički upis
eu / 26.03.2013 elektronički upis
eu / 05.04.2014 elektronički upis
eu / 27.03.2015 elektronički upis
eu / 23.03.2016 elektronički upis
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 3 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
SUBJEKT UPISA
U Rijeci, 21. ožujka 2017.
D004, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 4 od 4

1.2.Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i 4 SU-230/2020-2 od 11.11.2020.g.


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDSEDNICE SUDA
Broj: 4 Su-238/2018-2
Rijeka, 16. listopada 2018.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/16 i 67/18), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17), kao i odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", br. 38/14, 123/15, 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke KARLOLINE – Kling d.o.o. za građevinarstvo, Lič, Lič 14, za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom, 16. listopada 2018. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

KARLOLINE – Kling za građevinarstvo, d.o.o. Lič, Lič 14, OIB: 74360083856, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. listopada 2018. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.


Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenik tvrtke Karloline – Kling d.o.o. Lič 14, Lič: Marinko Prostran, d.i.g.


Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkog suda u Rijeci 12. listopada 2018. godine tvrtka KARLOLINE – Kling d.o.o. dostavila je zahtjev za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Uz zahtjev, dostavljeno je i rješenje o imenovanju Marinka Prostrana, d.i.g. stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i procjenu nekretnina od 9. prosinca 2016., izvadak iz sudskog registra za tvrtku KARLOLINE – Kling d.o.o. Lič, polica osiguranja.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke KARLOLINE – Kling d.o.o. iz Liča za imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka KARLOLINE – Kling d.o.o. Lič, ispunjava uvjete za imenovanje, te je na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.


PREDSEDNICA SUDA
Ika Mohorović


Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-230/2020-2
Rijeka, 11. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 11. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

MARINKO PROSTRAN, dipl.ing. grad. iz Rijeke, Markovići 28, OIB: 17019381297, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 9. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkog suda u Rijeci 6. listopada 2020. godine obratio se Marinko Prostran iz Rijeke, sa zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev imenovan je dostavio popis vještačenja obavijenih u prethodnom mandatu, policu osiguranja, potvrdu o radnom odnosu i uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovani ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dokumentirano je elektronički uz potpisane: (10)
IKA MOHOROVIC
Vrijeme postupka: 11.11.2020.
Izdati: 11.11.2020.

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

Opći akti:

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)**
- **Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)**
- **Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19)**
- **UPU 5 Vrh (NA 5.1) SN 2014-02**

Korištena literatura:

- **Uhlir, Majčica; 2016.g.; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**
- **IGH; lipanj 2018.g.; Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji; Bilten VI**
- **Tkalec, Vizek, Žilić; kolovoz 2018.g.; Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb**
- **prema normi HRN ISO 9836:2017**

Isprave:

- **Zemljišnoknjižno stanje**
- **Katastarsko stanje**
- **Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena**
- **eNekretnine**

3. OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE

Na temelju narudžbenice od Naručitelja od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja zatražena je procjena vrijednosti (PV) nekretnine:

- zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh.

Nekretnina se procjenjuje zbog stečajnog postupka.

Naručitelj je sa strane sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, a koji su relevantni za procjenu ove imovine daje pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, a iz razloga što će isti biti upotrijebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

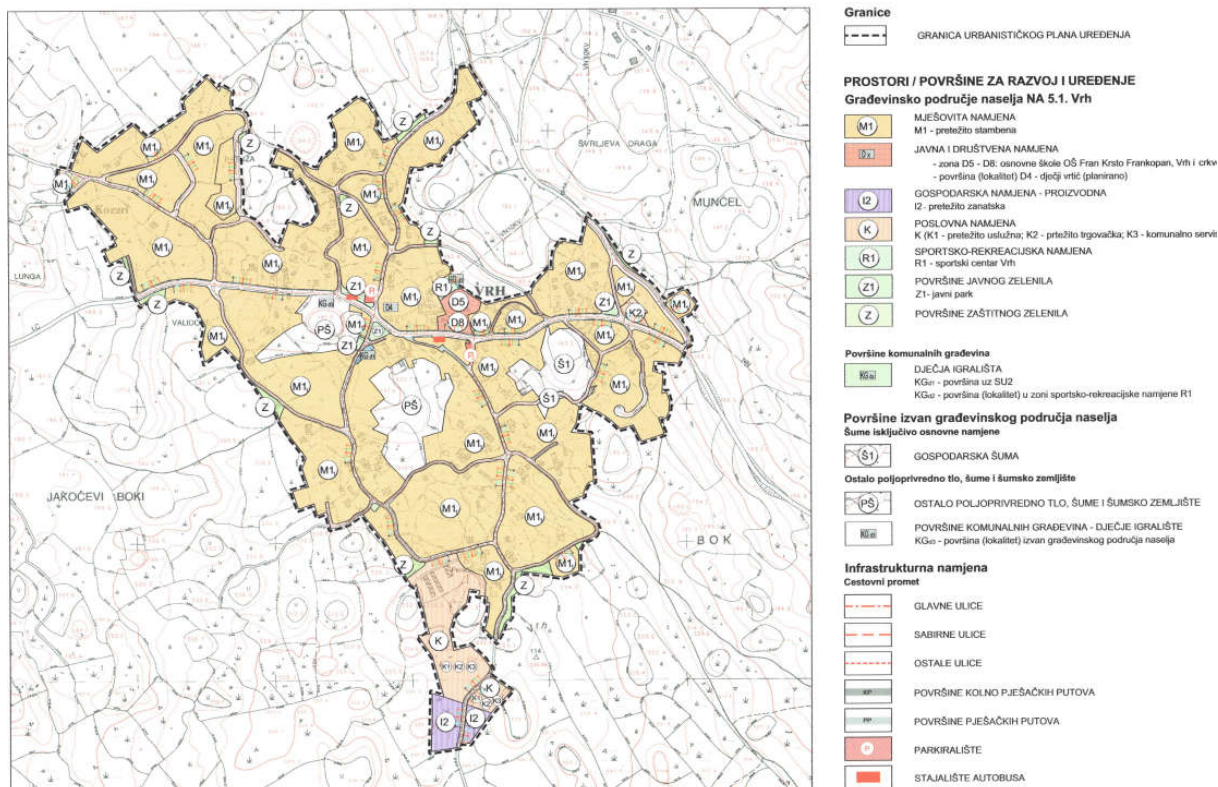
Nije predmet ovog procjembenog elaborata imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova, niti identifikacija katastarskog u odnosu na vlasničko stanje, a sve prema zahtjevu i narudžbi Naručitelja.

Za samu procjenu obavezni očevid izvršen je 11.11.2022. g sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegove suradnice Ane Ivančić, mag.ing.aedif.

Preuzimanjem ovog procjembenog elaborata Naručitelj je upoznat sa sadržajem i načinom izrade istog, te je suglasan da ovaj procjembeni elaborat kao takav zadovoljava zahtjeve i zadatke narudžbe, a također i o kvalifikaciji dobivenih podataka sudskom vještaku-procjenitelju ovog elaborata.

Prema UPU 5 Vrh (NA 5.1) SN 2014-02:

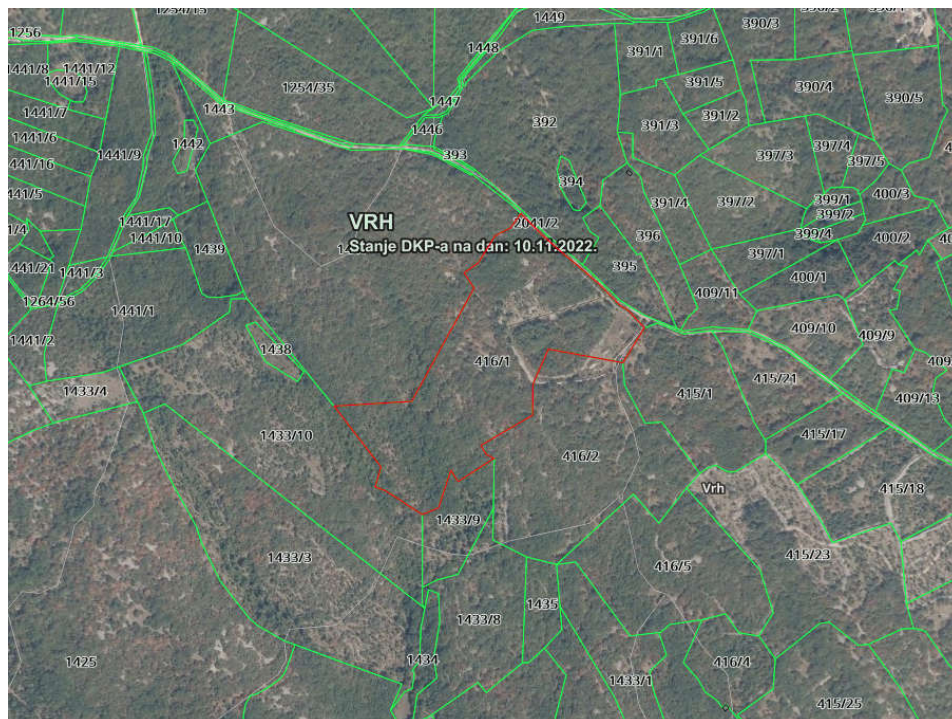
K.č., k.o.	Kategorija	Namjena	Kis; kig	Dan vrednovanja i kakvoće
416/1, k.o. Vrh	4.1	Š	/	11.11.2022.



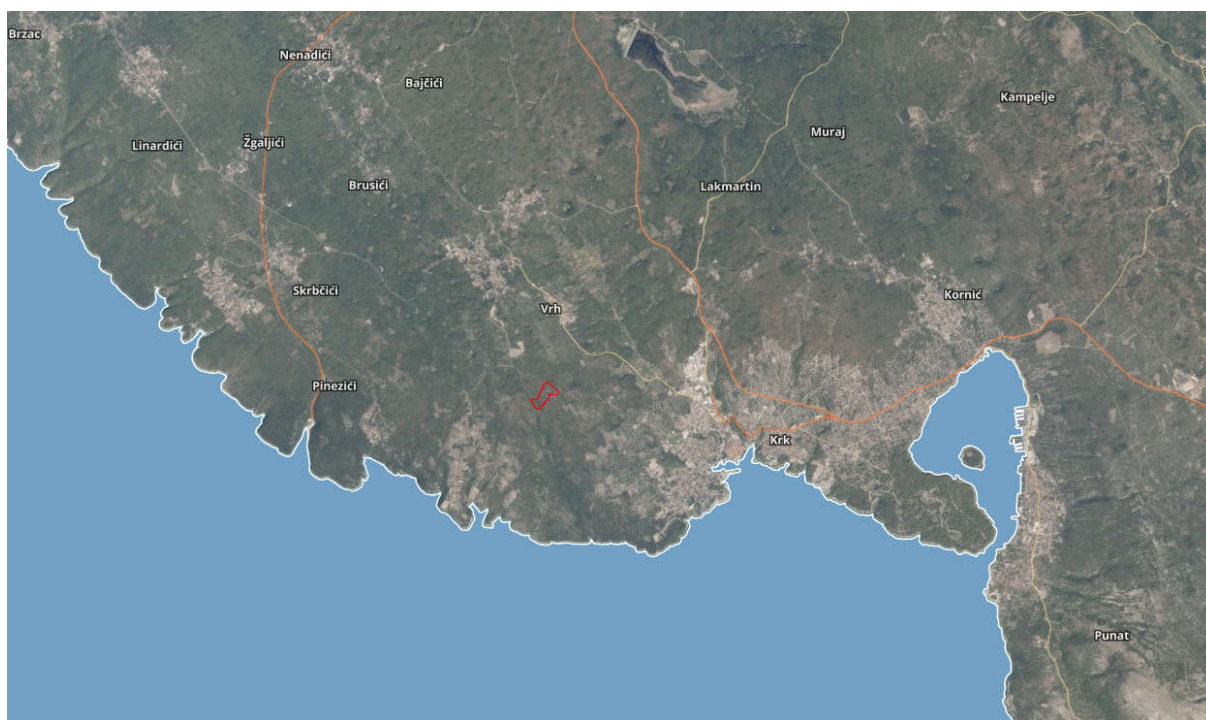
Procjembeni elaborat:	780/22-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

3.1. Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine

Predmet procjene je zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh.



Slika 1. Satelitski snimak predmetne čestice (Izvor: Geoportal)



Slika 2. Satelitski snimak šireg područja (Izvor: Geoportal)

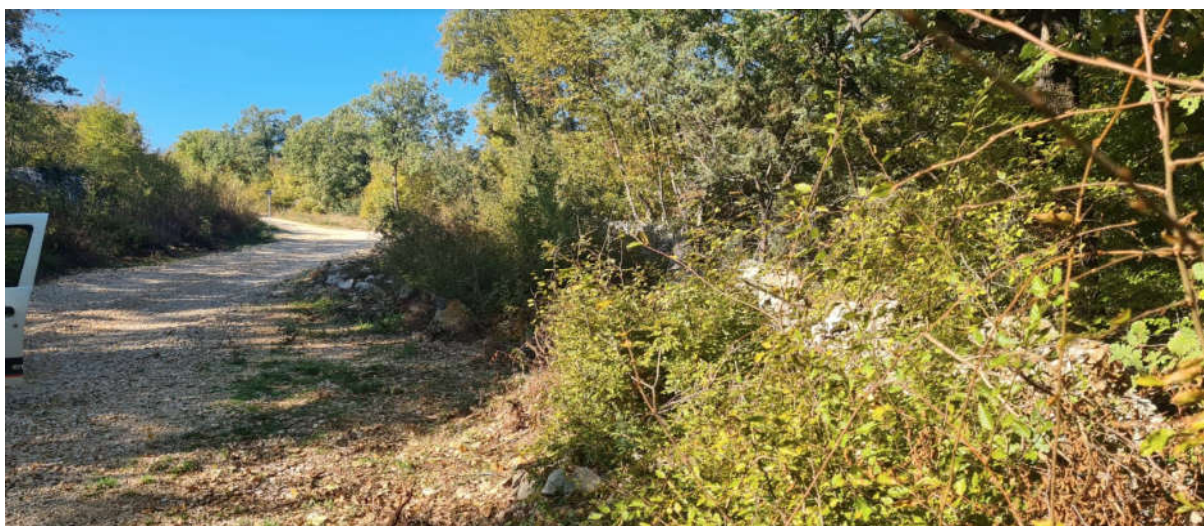
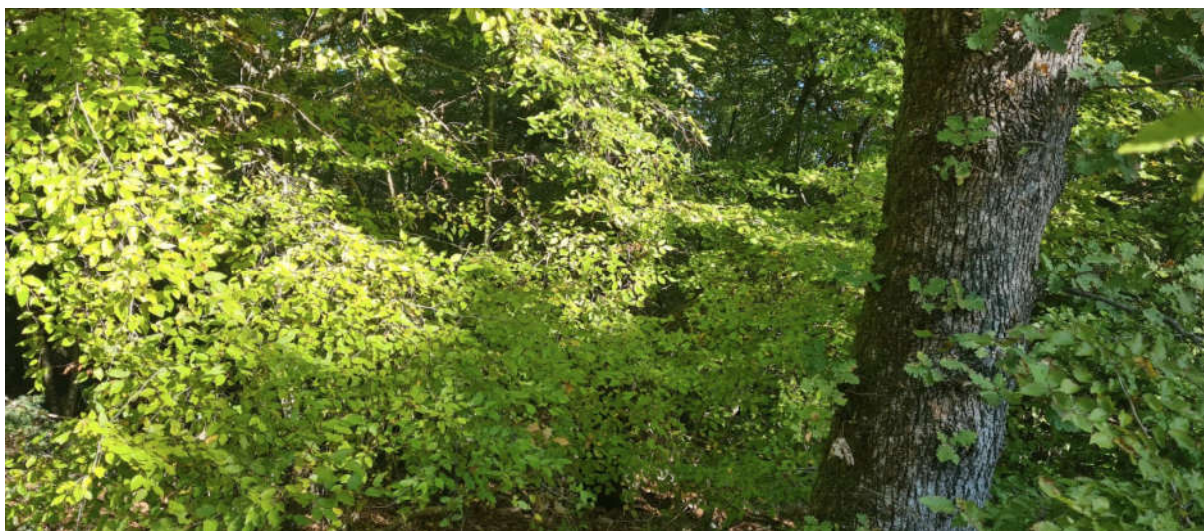
4. REZULTATI OČEVIDA

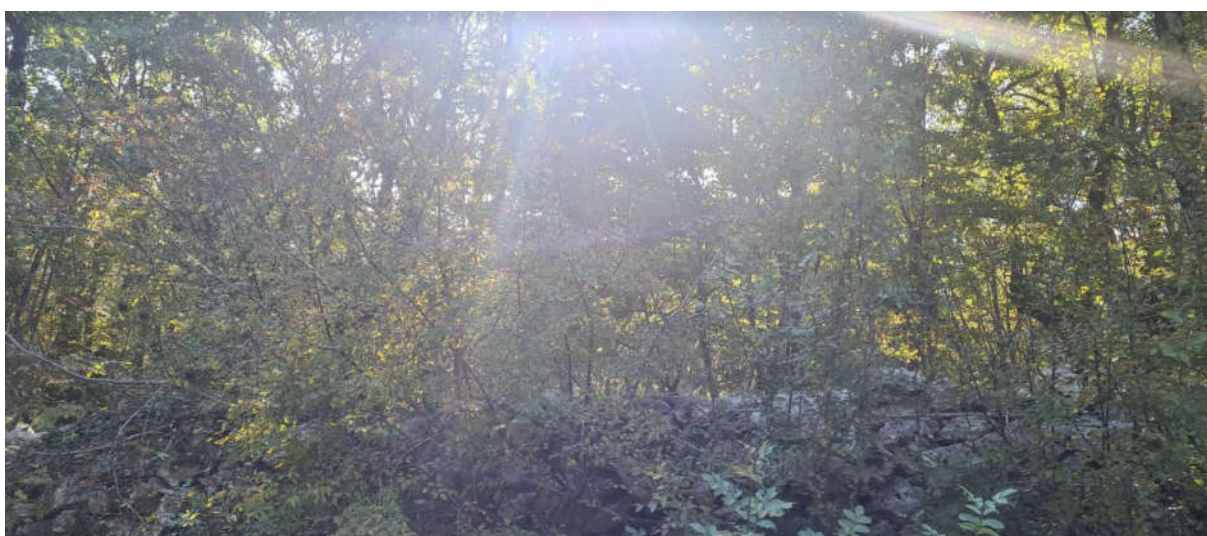
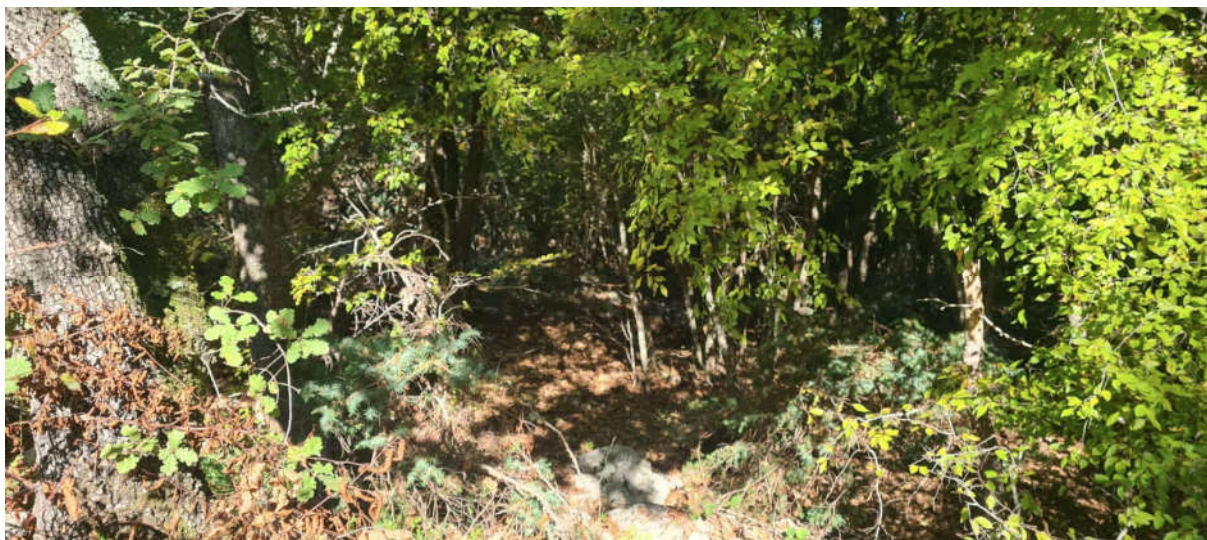
4.1. Iskaz geometrijskih podataka

Prema vl. listovima (u prilogu):

k.č.	k.o.	ukupna površina (m ²) iz zemljišnih knjiga	suvlasnički udio Romanof (96363/499863)
416/1	Vrh	59.937,00	11.555,00

4.2. Fotografije procijenjivane nekretnine





5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema Izvješću o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Primorsko-goranske županije moguće je pratiti temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina, te na takav način ekonomičnije raspolaganje nekretninama, kao i učinkovitije i svrsishodnije upravljanje hrvatskim prostorom. Analiza je napravljena za sljedeće vrste nekretnina:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- GZ – građevinsko zemljište
- PZ – poljoprivredno zemljište

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	45	6.895.000,00 kn	911.971,53 €	24.922,62 m ²	276,66 kn/m ²	36,59 €/m ²
BAŠKA	44	10.322.403,54 kn	1.365.299,23 €	9.571,61 m ²	1.078,44 kn/m ²	142,64 €/m ²
CRES	58	4.462.795,29 kn	580.274,44 €	5.920,66 m ²	753,77 kn/m ²	99,70 €/m ²
CRKVENICA	8	1.935.317,33 kn	255.975,97 €	3.124,80 m ²	619,34 kn/m ²	81,92 €/m ²
ČAVLE	25	4.063.272,07 kn	537.431,25 €	17.032,71 m ²	238,56 kn/m ²	31,55 €/m ²
DELNICE	3	1.093.970,46 kn	144.694,69 €	14.702,00 m ²	74,41 kn/m ²	9,84 €/m ²
DOBRINJ	57	22.361.941,50 kn	2.957.716,33 €	45.499,92 m ²	491,47 kn/m ²	65,00 €/m ²
FUŽINE	3	289.812,07 kn	38.332,18 €	1.929,16 m ²	150,23 kn/m ²	19,87 €/m ²
JELENJE	13	1.876.528,60 kn	248.200,24 €	8.242,82 m ²	227,66 kn/m ²	30,11 €/m ²
KATAV	62	35.204.615,46 kn	4.656.360,72 €	90.498,99 m ²	389,01 kn/m ²	51,45 €/m ²
KLANA	24	3.395.522,39 kn	449.110,92 €	26.738,83 m ²	126,99 kn/m ²	16,80 €/m ²
KOSTRENA	82	39.870.612,26 kn	5.273.511,74 €	50.799,81 m ²	784,86 kn/m ²	103,81 €/m ²
KRALJEVICA	85	10.378.982,15 kn	1.372.782,64 €	31.128,36 m ²	333,43 kn/m ²	44,10 €/m ²
KRIK	137	74.522.454,50 kn	9.856.759,56 €	118.357,49 m ²	629,64 kn/m ²	83,28 €/m ²
LOPAR	49	15.045.314,14 kn	1.989.977,99 €	22.072,27 m ²	681,64 kn/m ²	90,16 €/m ²
LOVRAN	113	48.938.116,87 kn	6.472.830,97 €	77.401,61 m ²	632,26 kn/m ²	83,63 €/m ²
MALI LOŠUNJ	99	27.061.083,08 kn	3.579.251,26 €	45.015,98 m ²	601,14 kn/m ²	79,51 €/m ²
MAJUNSKA-DOBŠNICA	124	138.311.326,34 kn	18.293.835,02 €	155.725,48 m ²	888,17 kn/m ²	117,47 €/m ²
MATULI	125	34.439.581,83 kn	4.555.173,06 €	114.555,18 m ²	300,64 kn/m ²	39,76 €/m ²
MOŠČENIČKA DRAGA	93	38.322.537,44 kn	5.068.754,64 €	53.840,43 m ²	711,78 kn/m ²	94,14 €/m ²
MRKOPALJ	7	968.064,86 kn	130.687,02 €	5.306,80 m ²	193,48 kn/m ²	25,59 €/m ²
NOVI VINOOLSKI	3	1.124.088,75 kn	148.678,31 €	4.077,00 m ²	275,71 kn/m ²	36,47 €/m ²
OMIŠALJ	13	5.289.855,99 kn	699.646,15 €	6.754,03 m ²	783,21 kn/m ²	103,59 €/m ²
OPATUA	195	158.494.098,23 kn	20.963.322,11 €	179.741,42 m ²	881,79 kn/m ²	116,63 €/m ²
PUNAT	122	35.439.870,13 kn	4.687.476,83 €	38.190,20 m ²	927,98 kn/m ²	122,74 €/m ²
RAB	73	27.260.264,79 kn	3.605.596,16 €	75.228,34 m ²	362,37 kn/m ²	47,93 €/m ²
RAVNA GORA	4	659.259,84 kn	87.197,42 €	6.419,00 m ²	102,70 kn/m ²	13,58 €/m ²
RIJEKA	6	2.064.220,21 kn	273.025,39 €	11.114,50 m ²	185,72 kn/m ²	24,56 €/m ²
SKRAD	2	907.513,20 kn	120.032,81 €	3.432,00 m ²	264,43 kn/m ²	34,97 €/m ²
VINOOLSKA OPĆINA	6	1.044.724,79 kn	138.181,18 €	3.394,22 m ²	307,80 kn/m ²	40,71 €/m ²
VIŠKOVO	63	91.889.855,19 kn	12.167.096,36 €	110.696,59 m ²	831,01 kn/m ²	109,91 €/m ²
VRBNIK	70	25.819.941,87 kn	3.415.090,94 €	39.987,05 m ²	645,71 kn/m ²	85,40 €/m ²
VRBOVSKO	7	387.876,64 kn	51.302,75 €	5.542,35 m ²	69,98 kn/m ²	9,26 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1820					
UKUPNO U ZIC:	1820					

Procjembeni elaborat:	780/22-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit se se Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a za ostalo. Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2022. godine i za Jadran iznosi 151,52.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>).

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA

Stupanjem na snagu **Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)** kao i prema **Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)**, po prvi puta u Republici Hrvatskoj detaljno je propisana norma procjene vrijednosti nekretnina.

Prometna - tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. **Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.**

Metoda se odabire prema vrsti procijenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

6.1. Troškovna metoda

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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

6.2. Poredbena metoda

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

6.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove

Procjembeni elaborat:	780/22-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

6.4. Odabrana metoda - poredbena metoda

Poredbena metoda odabrana je kao osnovna-glavna metoda sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), zbog mogućnosti uporedbe nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom ili sličnom području u bliskom vremenskom razdoblju, a koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja (izgled, vrsta, veličina, namjena, pozicija, prometna povezanost, pristup).

Sukladno navedenom uzeti će se u obzir uporedne nekretnine prema dobivenim podacima o uporednim realiziranim kupoprodajama od nadležnih institucija (eNekretnine).

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1475735
Datum pregleda	11.11.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4526722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2021
Površina u prometu	11.913,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	01.07.2021
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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRH - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1033769
Datum pregleda	11.11.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	3955727
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.100,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.302,66
Datum ugovora	25.01.2019
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	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRH - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1127575
Datum pregleda	11.11.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4066353
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.697,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.067,77
Datum ugovora	10.06.2019
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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRH - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1318048
Datum pregleda	11.11.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4328808
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2020
Površina u prometu	362,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.000,00
Datum ugovora	24.08.2020
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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRH - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1182941
Datum pregleda	11.11.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4142803
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.184,00
Vrijednost nekretnine (KN)	96.707,89
Datum ugovora	22.10.2019
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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRH - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Procjembeni elaborat:	780/22-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

ULAZNI PODATCI - UPOREDNE NEKRETNINE	R.br. transakcije	1	2	3	4	5
	LOKACIJA	Vrh	Vrh	Vrh	Vrh	Vrh
	k.č.	390/4	1254/13	1253	1636/6	1147/4
	k.o.	Vrh	Vrh	Vrh	Vrh	Vrh
	POVRŠINA NEKRETNINE U PROMETU (m ²)	11.913,00	1.100,00	1.697,00	362,00	4.184,00
	UKUPNA CIJENA:	75.000,00	22.302,66	37.067,77	9.000,00	96.707,89
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	6,30	20,28	21,84	24,86	23,11
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.07.2021.	25.01.2019.	10.06.2019.	24.08.2020.	22.10.2019.
	KATEGORIJA	4. 1.	4. 1.	4. 1.	4. 1.	4. 1.
	NAMIJENA	Š	Š	Š	Š	Š
	IZVOR	Zbirka	Zbirka	Zbirka	Zbirka	Zbirka
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE					
	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA KUPOPRODAJE (A)	151,52	151,52	151,52	151,52	151,52
	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE (B)	138,18	118,67	119,24	126,91	120,35
	KOREKTIVNI FAKTOR (A/B)	1,10	1,28	1,27	1,19	1,26
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	6,90	25,89	27,76	29,68	29,10
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	23,87				
	RELATIVNO ODSUPANJE	-71,07	8,47	16,30	24,37	21,93
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-94,94	-15,40	-7,57	0,51	-1,94
STATISTIKA	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		25,89	27,76	29,68	29,10
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		237,03	57,24	0,26	3,75
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn/m ²)	28,11				

Dan vrednovanja	K.č.	K.o.	Vrsta	Površina (m ²)	J.C. (kn/m ²)	Prometna (tržišna) vrijednost	
						kn	€
11.11.2022.	416/1	Vrh	zemljište Š namjene	11.555,00	28,11	324.811,05	43.135,60

*tečaj na dan vrednovanja 11.11.2022.

1 € = 7,53

Procjembeni elaborat:	780/22-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

7. ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh	324.811,05 kn	ili	43.135,60 €
---	----------------------	------------	--------------------

Primjenom čl. 68., st.5, toč.c, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa u ovom slučaju zaključna procijenjena vrijednost (PV) iznosi:

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh	325.000,00 kn	ili	43.160,00 €
---	----------------------	------------	--------------------

NAPOMENA: Sukladno članku 68., stavku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procijenjena vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

Elaborat je izrađen od strane trgovačkog društva "KARLOLINE-KLing" d.o.o. Lič putem procjenitelja ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi Izvoditelja i ispisan je na ukupno 18 stranica.

Sudski vještak i procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.

Izvoditelj:

Lič, 11.11.2022. g.

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

1. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata poštovao sam načelo nepristranosti i neovisnosti , nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne procjenjivane nekretnine
2. Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake i procjenitelje , odnosno prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Ovaj procjembeni elaborat je izveden samostalno, uz stručnu pomoć snimanja objekta od navedenih kolega iz ureda kao i u prikupljanju i obradi podataka, ali bez utjecaja na izradu procjenjene vrijednosti, kao i bez utjecaja drugih zainteresiranih osoba.
4. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koji su zatraženi od Naručitelja i ostalih institucija, a u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata, tretiraju se kao stambena tajna te se na takav način reguliraju važećim zakonskim aktima.
5. Ovaj procjembeni elaborat služi samo Naručitelju za namjenu procjene vrijednosti nekretnine, te bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti je parcijalno i od strane Naručitelja i od strane ostalih interesenata nije važeće niti primjenjivo.
6. Svi navedeni podaci u ovom procjembenom elaboratu su točni, dobiveni in situ, ili od Naručitelja ili od nadležnih institucija ili iz dostupne dokumentacije i zakonske regulative
7. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.
Naručitelj je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine i bio prisutan u toku fotografiranja i dao dozvolu za fotografiranje.
8. Izjavljujem da imam potrebitu stručnu spremu, iskustvo i znanje i potrebito ovlaštenje- Rješenje o imenovanju koje je sastavni dio ovog procjembenog elaborata
9. Vrijednost izvršene usluge ne ovisi o zaključku –procijenjenoj vrijednosti nekretnine

Sudski vještak i procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.

Procjembeni elaborat:	780/22-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina zemljište na k.č. 416/1, k.o. Vrh

9. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
KRK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.11.2022. 15:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRH (Mbr. 316067)

Posjedovni list: 1665

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
48672/499863	JUREŠIĆ ROZARIJA, KRK, A. CESARCA 1 (VLASNIK)	83861500048
93360/499863	KOSIĆ GROZDANA, KRK, VRH, SALATIĆI 14 (VLASNIK)	42066005215
69497/499863	DEPIKOLOZVANE JOSIP, VRH 107 (VLASNIK)	80516069506
47699/499863	DEPIKOLOZVANE ANTON, VRH, STARO SELO 48 (VLASNIK)	98345578411
47699/499863	DEPIKOLOZVANE MARIJAN, VRH 107A (VLASNIK)	66660405542
96573/499863	TD ROMANOF D.O.O. RIJEKA, RIJEKA, M. GRBAC 63D (VLASNIK)	10709065457
96363/499863	ŽUŽIĆ CVETKO, NA PLACU 18, VRH 51500 KRK, HRVATSKA (VLASNIK)	29458298537

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
		416/1	ŽAJNI	59937			
			ŠUMA	4994			
			ŠUMA	9989			
			ŠUMA	19979			
			ŠUMA	9990			
			ŠUMA	4995			
			ŠUMA	9990			
Ukupna površina katastarskih čestica				59937			

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