

URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.*

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

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 br. 4-Su-386/2019

Broj elaborata: 819-04-20

Naručitelj: Adriapolis Yachting d.o.o. u stečaju, OIB: 16708529535
Petrinjska 11, 10000 Zagreb

Vrsta nekretnina: zemljišta

Lokacija: gruntovni operat gr.č. 8517, 8542, 8549 i 8559 sve k.o. Lopar što odgovara katastarskom operatu

Svrha: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



U Rijeci, 2. travnja 2020.

Izradio:

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.

stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	13
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost nekretnina	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
5.	ZAKLJUČAK	23
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	24
7.	PRILOZI	25
	- kopije katastarskih planova	26
	- vlasnički listovi	30
	- posjedovni listovi	36
	- proračun tržišne vrijednosti nekretnina	38
	- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19499	48
	- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19495	53
	- fotodokumentacija	59

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-386/2019-10
Rijeka, Rijeka, 28. listopada 2019.
Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Neven Čačić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim brojem 4 Su-546/2015, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis vještačenja i potvrde o stručnom usavršavanju tijekom prethodnog razdoblja, da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

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 listovi, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetnih nekretnina.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Svi iznosi koji se navode 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 eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- 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)
- Prostorni plan uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 12. ožujka 2020. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina na predmetnoj lokaciji Općine Lopar.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina prema zatečenom stanju na dan očevida i to:

- gr.č. 8517 k.o. Lopar u površini od 201,00 m²
- gr.č. 8542 k.o. Lopar u površini od 101,00 m²
- gr.č. 8549 k.o. Lopar u površini od 226,00 m²
- gr.č. 8559 k.o. Lopar u površini od 941,00 m².

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina:

12. ožujka 2020. godine.

Dan kakvoće predmetnih nekretnina:

12. ožujka 2020. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna gruntovna čestica gr.č. 8517 upisana je u ZK ul. br. 3357 k.o. Lopar kako slijedi:

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uloška: 3357

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6802/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8517	NJIVA			201	Pripis iz uloška 2885
		UKUPNO:			201	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ADRAIPOLIS YACHTING D.O.O., OIB: 16708529535, ZAGREB, B. MAGOVCA 107	
2.1	Zaprimljeno 21.05.2019 g. pod brojem Z-6802/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1322/2017 15.05.2019, na nekretnini upisanoj u A I., vlasništvo ADRIAPOLIS YACHTING d.o.o., OIB: 16708529535, iz Petrinjska ulica 11, 10000 Zagreb.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-76/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 21.813,20 kuna (slovima: dvadesetjednatisučetstotinaestkunaidvadesetlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	21.813,20 KN	
3.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
4.			
4.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-88/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 20.963,08 kuna (slovima: dvadesettisučetstotoseždesettrikuneiosamlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist	20.963,08 KN	

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 3357

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
4.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Predmetna gruntovna čestica gr.č. 8542 upisana je u ZK ul. br. 2885 k.o. Lopar kako slijedi:

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 2885

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6802/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8542	NJIVA			101	
		UKUPNO:			101	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ADRAIPOLIS YACHTING D.O.O., OIB: 16708529535, ZAGREB, B. MAGOVCA 107	
2.1	Zaprimljeno 21.05.2019.g. pod brojem Z-6802/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1322/2017 15.05.2019, na nekretnini upisanoj u A I., vlasništvo ADRIAPOLIS YACHTING d.o.o., OIB: 16708529535, iz Petrinjska ulica 11, 10000 Zagreb.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-76/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 21.813,20 kuna (slovima: dvadesetjednatisučetstotinaestkunaidvadesetlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	21.813,20 KN	
1.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2.			
2.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-88/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 20.963,08 kuna (slovima: dvadesettisučetstošezedesettrikuneiosamlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	20.963,08 KN	

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 2885

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Predmetne gruntovne čestice gr.č. 8549 i 8559 upisane su u ZK ul. br. 2883 k.o. Lopar kako slijedi:

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 2883

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6802/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8549	PAŠNJAK			226	
2.	8559	PAŠNJAK			941	
		UKUPNO:			1167	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/12	BORIĆ IVAN POK. LUKE, RAB, LOPAR 123	
7. Suvlasnički dio: 1/12	BORIĆ IVAN, OIB: 32021041368, LOPAR, LOPAR 82	
11. Suvlasnički dio: 6/12	ADRAIPOLIS YACHTING D.O.O., OIB: 16708529535, ZAGREB, B. MAGOVCA 107	
11.1	Zaprimljeno 21.05.2019.g. pod brojem Z-6802/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1322/2017 15.05.2019, na 6/12 dijela nekretnina upisanih u A I., vlasništvo ADRIAPOLIS YACHTING d.o.o., OIB: 16708529535, iz Petrinjska ulica 11, 10000 Zagreb.	
12. Suvlasnički dio: 1/12	BORIĆ ANTE, OIB: 15883165494, LOPAR, LOPAR 74	
13. Suvlasnički dio: 1/12	MATAHLIJA SLAVICA, OIB: 77462261471, LOPAR, LOPAR 255	
14. Suvlasnički dio: 1/12	ŠIMUNOVIĆ RUŽICA, OIB: 76952452936, LOPAR, LOPAR 82	

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 2883

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 11 (6/12)			
1.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-76/2014 od 25. kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na 18/36 dijela nekretnina upisanih u A.I., za iznos od 21.813,20 kuna (slovima: dvadesetjednatisućeosamstotinaestkunaidvadesetlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	21.813,20 KN	
1.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 11 (6/12)			
2.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-88/2014 od 25. kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na 18/36 dijela nekretnina upisanih u A.I., za iznos od 20.963,08 kuna (slovima: dvadesettisućadevetstošeždesettrikunaiosamlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	20.963,08 KN	
2.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Predmetne katastarske čestice k.č. 8517, 8542, 8549 i 8559 upisane su u posjedovni list br. 2433 k.o. Lopar kako slijedi:

Katastarska općina: LOPAR (Mbr. 324418)

Posjedovni list: 2433

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ADRIAPOLIS YACHTING D.O.O., B.MAGOVCA 107, ZAGREB (VLASNIK)	16708529535

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
		8517	ZAD GUZOVIĆA	201	13		
			PAŠNJAK	201			
		8542	ZAD GUZOVIĆA	101	13		
			ŠUMA	101			
	D	8549	MARKOVA DRAGA	113	20		
			ŠUMA	113			
	D	8559	MARKOVA DRAGA	470	13		
			PAŠNJAK	470			
Ukupna površina katastarskih čestica				885			

Predmetne katastarske čestice k.č. 8549 i 8559 upisane su ujedno i u posjedovni list br. 1639 k.o. Lopar kako slijedi:

Katastarska općina: LOPAR (Mbr. 324418)

Posjedovni list: 1639

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/9	ŠIMUNOVIĆ RUŽICA Ž.ZVONKA R.BORIĆ, LOPAR 82 (VLASNIK)	76952452936
3/9	BORIĆ Marija P.LUKE, LOPAR 82 (VLASNIK)	59164842366
1/9	BORIĆ ANTE P.ANTA, LOPAR 74 (VLASNIK)	15883165494
1/9	MATAHLIJA SLAVICA R.BORIĆ, LOPAR 255 (VLASNIK)	77462261471
3/9	BORIĆ IVAN P.LUKE, LOPAR 82 (VLASNIK)	32021041368

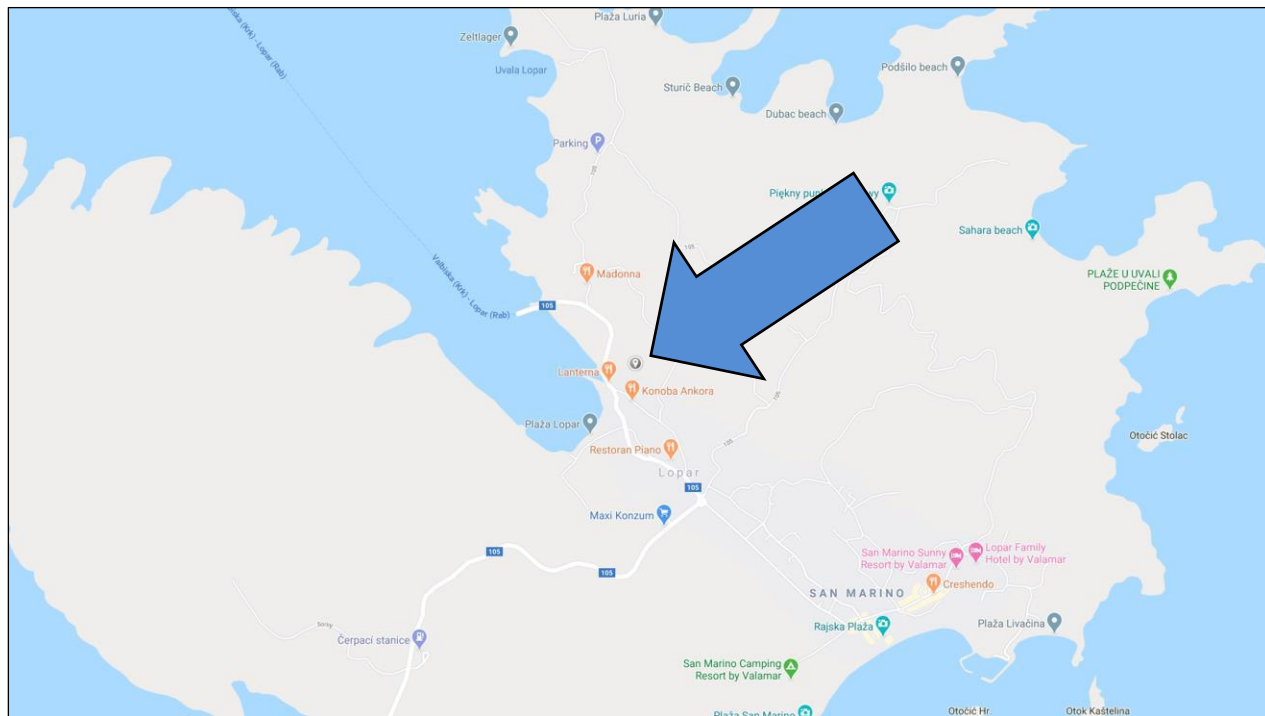
Podaci o katastarskim česticama

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
	D	8549	MARKOVA DRAGA	113	20		
			ŠUMA	113			
	D	8559	MARKOVA DRAGA	471	13		
			PAŠNJAK	471			
Ukupna površina katastarskih čestica				584			

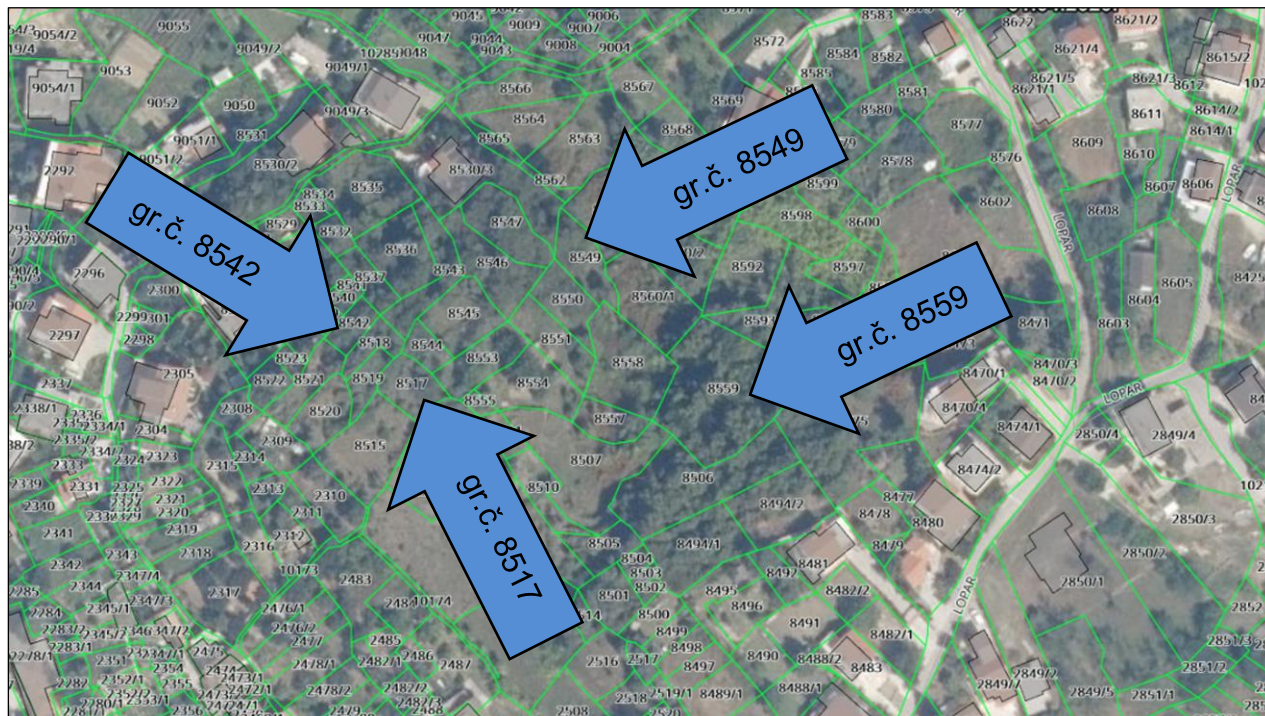
4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se na području Općine Lopar, otok Rab.



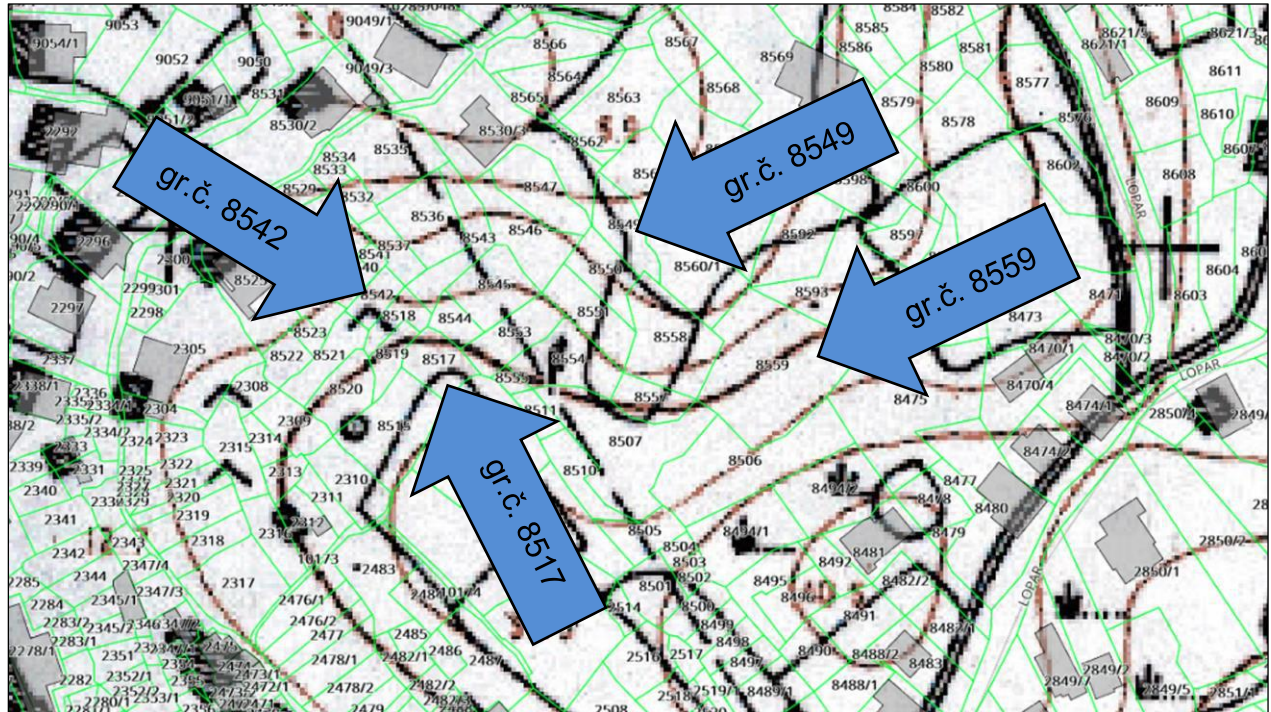
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetnih nekretnina. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINA

Na temelju vizualnog pregleda nekretnina iste su legalne.



slika 3: dio HOK5 karte s prikazom predmetnih nekretnina. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

1. gr.č. 8517 k.o. Lopar

1.	nekretnina	poljoprivredno zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 8517: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ – prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješački prilaz	da
5.	kis	-
6.	mogućnost građenja	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
7.	uvjeti	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	201,00 m ²
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara IV.2. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama koje obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: blizina područja koja su već urbanistički uređena te područja za koja se očekuje daljni urbanistički razvoj.

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni nikakvi znakovi kontaminacije nekretnine.

Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

2. gr.č. 8542 k.o. Lopar

1.	nekretnina	poljoprivredno zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 8542: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ – prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješački prilaz	da
5.	kis	-
6.	mogućnost građenja	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
7.	uvjeti	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	101,00 m ²
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara IV.2. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama koje obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: blizina područja koja su već urbanistički uređena te područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj.

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni nikakvi znakovi kontaminacije nekretnine.

Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

3. gr.č. 8549 k.o. Lopar

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zone	gr.č. 8549: • ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ • izgrađeni dio građevinskog područja naselja prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješачki prilaz	da
5.	kis	1,6
6.	mogućnost građenja	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
7.	uvjeti	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	226,00 m ²
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11) predmetna čestica ne posjeduje minimalnu propisanu površinu.

Ukupna površina predmetne čestice iznosi 226,00 m² (podatak iz ZK uložka), te se na temelju odredbi Prostornog plana uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11) nalazi u dvije zone namjene i to:

- cca 112,00 m² površine predmetne čestice u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ
- cca 114,00 m² površine predmetne čestice u zoni izgrađenog dijela građevinskog područja naselja

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni nikakvi znakovi kontaminacije nekretnine.

Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

4. gr.č. 8559 k.o. Lopar

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zone	gr.č. 8559: • ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ • neizgrađeni dio građevinskog područja naselja prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješачki prilaz	da
5.	kis	1,6
6.	mogućnost građenja	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
7.	uvjeti	prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	941,00 m ²
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11) predmetna čestica ne posjeduje direktan pristup.

Ukupna površina predmetne čestice iznosi 941,00 m² (podatak iz ZK uložka), te se na temelju odredbi Prostornog plana uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11) nalazi u dvije zone namjene i to:

- cca 297,00 m² površine predmetne čestice u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ
- cca 644,00 m² površine predmetne čestice u zoni neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni nikakvi znakovi kontaminacije nekretnine.

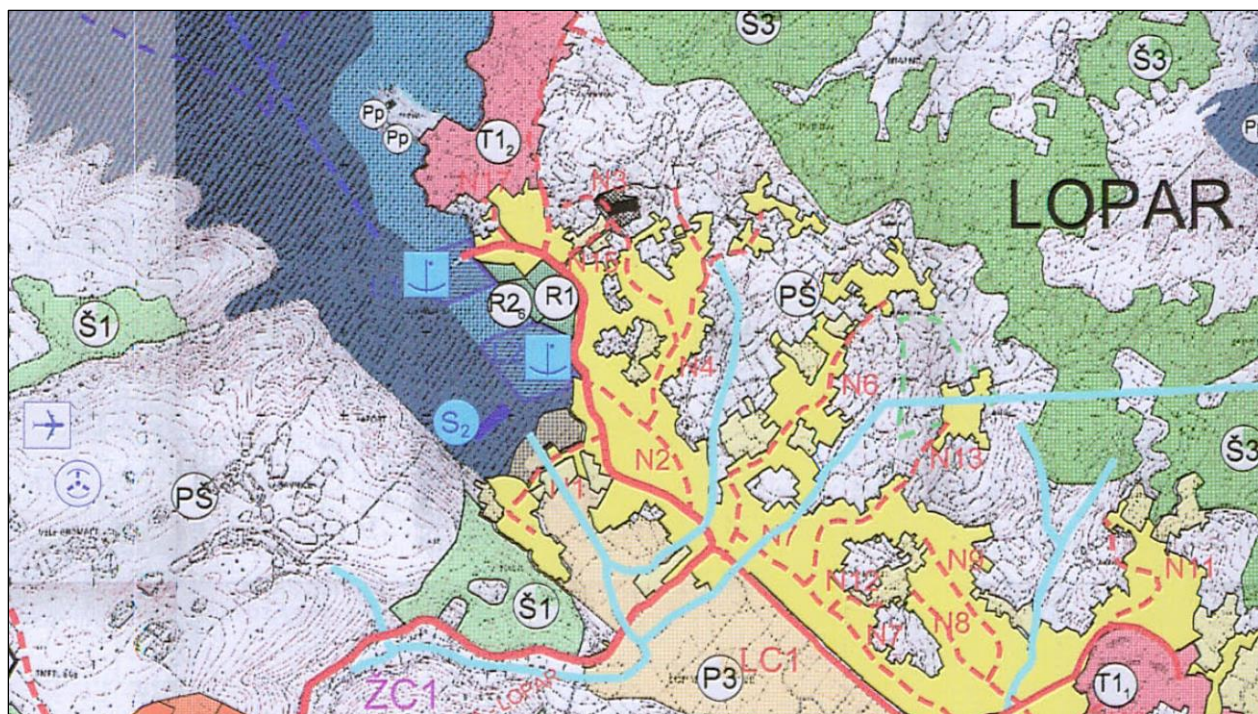
Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

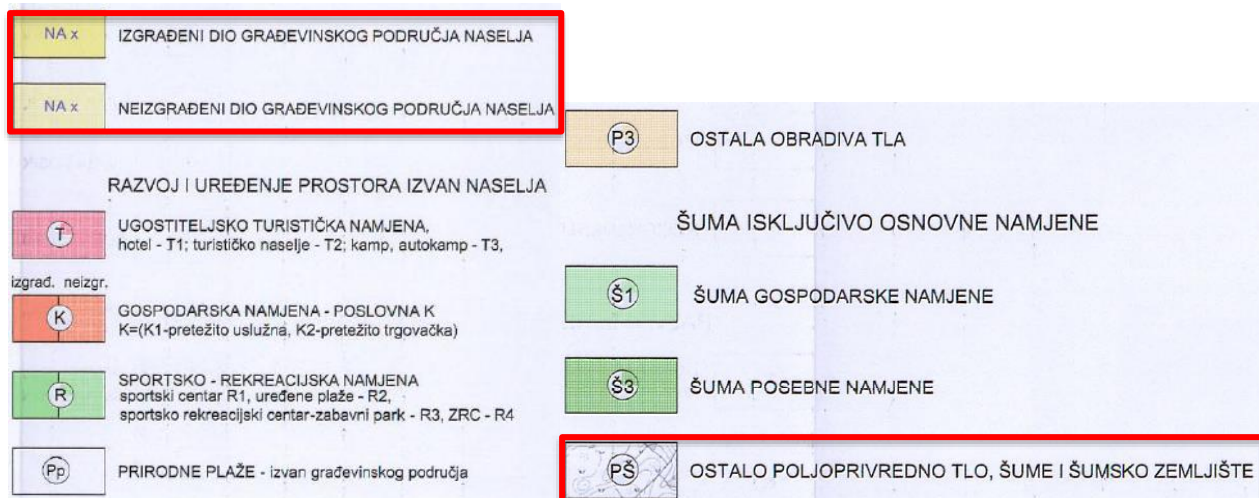
Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11) predmetne nekretnine gr.č. 8517 i 8542 nalaze se u zoni namjene ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ. Predmetna nekretnina gr.č. 8549 nalazi se u dvije zone namjene: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ i izgrađeni dio građevinskog područja naselja. Predmetna nekretnina gr.č. 8559 nalazi se u dvije zone namjene: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište – PŠ i neizgrađeni dio građevinskog područja naselja.



slika 4: detalj Prostornog plana uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11), namjena prostora



slika 5, 6: tumač znakova Prostornog plana uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE LOPAR	
Županija : PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA Općina/grad : OPĆINA LOPAR Naziv prostornog plana : PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE LOPAR Naziv kartografskog prikaza : KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza : 1A. Odluka o izradi plana Službeno novine Primorsko-goranske županije br. 23/08 od datuma 20. lipnja 2008.g. Javna rasprava (datum objave): Radio Rabi, Internet stranice i oglasna ploča Općine Lopar SN Primorsko-goranske županije 42/10, "Novi list" od 14.11.2010. Ponovna javna rasprava (datum objave): 10. lipnja 2011. Internet stranice i oglasna ploča Općine Lopar SN Primorsko-goranske županije 71/11, "Novi list" od 11.7.2011.	Mjerilo kartografskog prikaza : 1 : 25000 Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana Službeno novine Primorsko-goranske županije br. 53/11 od datuma 30. prosinca 2011.g. Javni uvid održan: od: 22. studenog 2010. do: 22. prosinca 2010. Ponovni javni uvid održan: od: 21. lipnja 2011. do: 29. lipnja 2011.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje ponovne javne rasprave: (ime, prezime i potpis): Biljana Poljak-Jakuc, dipl. iur., 01.09.2011. Manuela Katalija, dipl. oec., 01.09.2011.
Suglasnost na plan prema članku 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) broj suglasnosti: klasa: 350-02/11-11/56 ur.broj: 531-06-11-03 datum: 15. prosinac 2011., Zagreb	
Pravna osoba koja je izradila plan: URBANISTICA d.o.o. Đorđićeva 5, 10000 Zagreb, tel. 01/4923456, fax. 01/4923465	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: URBANISTICA d.o.o. ZAGREB, Đorđićeva 5	Odgovorna osoba (ime, prezime i potpis): Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.
Koordinacija plana : Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana : 1. Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. 2. Romana Di Giusto, dipl.ing.arh. 3. Jasmina Sadek, dipl. ing. arh. 4. Ana Đurđek Kuga, dipl.ing.arh. 5. Iva Lukinić, dipl.ing.arh. 6. Mladen Kardum, ing. građ.	
Pečat predstavničkog tijela : 	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava (ime, prezime i potpis): Damir Paparić, prof.v.r.	
Pečat nadležnog tijela : 	

slika 7: legenda Prostornog plana uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)

STANJE NA TRŽIŠTU

Za izračun prosječne tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta na lokaciji Općine Lopar korišteni su podaci iz Izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19499 i iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19495, dostavljenih od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena predmetnih zemljišta, na temelju njihovih karakteristika.

Iz svega navedenog smatram kako su predmetne nekretnine procjenjene objektivno i nepristrano u skladu sa važećom zakonskom regulativom i u skladu s okolnostima koje vladaju na tržištu nekretnina na promatranjoj lokaciji.

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 m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ 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).

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.

Obzirom na predmet procjene, komunalni i vodni doprinosi se ne obračunavaju.

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna 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 usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. 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 Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19499 odabrana su ona zemljišta koja svojim karakteristikama najviše sliče ili odgovaraju predmetnom zemljištu u zoni ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ, a kako je detaljnije prikazano u izračunu.

Iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19495 odabrana su ona zemljišta koja svojim karakteristikama najviše sliče ili odgovaraju predmetnom zemljištu u zoni građevinskog područja naselja, a kako je detaljnije prikazano u izračunu.

Odabrana usporedna zemljišta nisu starija od 4 godine u odnosu na predmetnu procjenu, izvršeno je „grubo čišćenje“ te po potrebi je izvršeno odbacivanje kupoprodaja koje bi odskakale od uobičajenih vrijednosti transakcija. Zatim je provedeno međuvremensko izjednačavanje korištenjem hedonističkih indeksnih nizova te su određeni korekcijski faktori svake pojedine usporedne transakcije u odnosu na indeksni niz koji je bio na snazi u trenutku izvršene kupoprodaje u odnosu na trenutno važeći indeks.

Na poslijetku je izrađena statistička obrada i izračun vrijednosti predmetne nekretnine prema kojem je ustanovljena očekivana tržišna vrijednost.

Statistička obrada je pokazala kako nema odstupanja korištenih kupoprodaja iz odabranog uzorka za poredbu izvan dozvoljenih +/- 30% od prosjeka te nije bilo potrebe da se neka od korištenih kupoprodaja dodatno izbacuje iz statističke obrade.

Na predmetnoj nekretnini nisu zatečene kontaminacije ili djelovanja nekih drugih negativnih izvora koji bi utjecali na procjenu iste.

Zbog obima obračuna, isti je u cijelosti prikazan u prilogu ovog procjembenog elaborata.

5. ZAKLJUČAK

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

gr.č. k.o.	8517 k.o. Lopar
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m ²)	201,00
procjenjena vrijednost zemljišta (kn/m ²)	189,69
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	38.127,76
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	38.100,00

gr.č. k.o.	8542 k.o. Lopar
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m ²)	101,00
procjenjena vrijednost zemljišta (kn/m ²)	189,69
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	19.158,72
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	19.200,00

gr.č. k.o.	8549 k.o. Lopar
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m ²)	226,00
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta u poljoprivrednoj zoni (kn)	21.245,32
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta u građevinskoj zoni (kn)	72.750,22
ukupna procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	93.995,54
ukupna zaokruž. procjenjena tržišna vrijednost svih suvl. udjela zemljišta (kn)	94.000,00
suvlasnički udio Adriapolis Yachting d.o.o. iznosi 6/12 dijelova:	46.997,77
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta u suvlasništvu (kn)	47.000,00

gr.č. k.o.	8559 k.o. Lopar
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m ²)	941,00
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta u poljoprivrednoj zoni (kn)	56.338,03
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta u građevinskoj zoni (kn)	410.974,95
ukupna procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	467.312,98
ukupna zaokruž. procjenjena tržišna vrijednost svih suvl. udjela zemljišta (kn)	467.000,00
suvlasnički udio Adriapolis Yachting d.o.o. iznosi 6/12 dijelova:	233.656,49
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta u suvlasništvu (kn)	234.000,00

Sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina zaokruženo iznosi: 618.300,00 kn.

Sveukupna tržišna vrijednost suvlasničkih udjela tvrtke Adriapolis Yachting d.o.o. u stečaju u predmetnim nekretninama zaokruženo iznosi: **338.300,00 kn**

Svi navedeni iznosi u ovom procjemenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 2. travnja 2020.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, 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 namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, 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 Županijskog i Trgovačkog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopije katastarskih planova
- vlasnički listovi
- posjedovni listovi
- proračun tržišne vrijednosti nekretnina
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19499
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 19495
- fotodokumentacija

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

02-Apr-20, 8:28 AM



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LOPAR, 324418
k.č. br.: 8542

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 02.04.2020



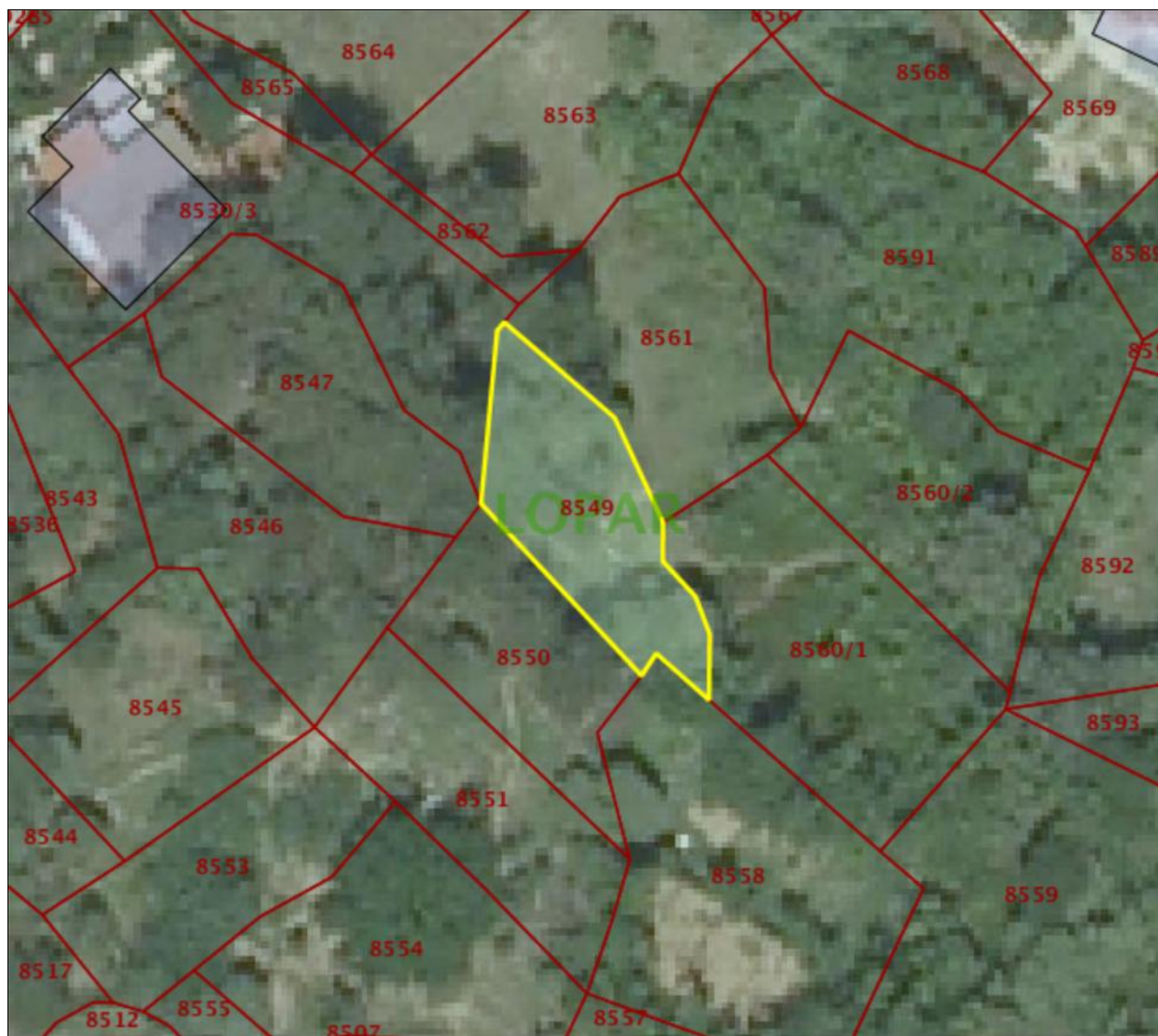
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LOPAR, 324418
k.č. br.: 8549

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 02.04.2020

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LOPAR, 324418
k.č. br.: 8559

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 02.04.2020



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 02.04.2020. 00:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 3357

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6802/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8517	NJIVA			201	Pripis iz uložka 2885
		UKUPNO:			201	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ADRAIPOLIS YACHTING D.O.O., OIB: 16708529535, ZAGREB, B. MAGOVCA 107	
2.1	Zaprimljeno 21.05.2019.g. pod brojem Z-6802/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1322/2017 15.05.2019, na nekretnini upisanoj u A I., vlasništvo ADRIAPOLIS YACHTING d.o.o., OIB: 16708529535, iz Petrinjska ulica 11, 10000 Zagreb.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-76/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 21.813,20 kuna (slovima:dvadesetjednatisućaosaamstotrinaestkunaidvadesetlpa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	21.813,20 KN	
3.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
4.			
4.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-88/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 20.963,08 kuna (slovima:dvadesettisućadevetstošezdesettrikuneiosamlpa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist	20.963,08 KN	

stranica br. 30

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
4.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 02.04.2020. 00:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 2885

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6802/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8542	NJIVA			101	
		UKUPNO:			101	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ADRAIPOLIS YACHTING D.O.O., OIB: 16708529535, ZAGREB, B. MAGOVCA 107		
2.1	Zaprimljeno 21.05.2019.g. pod brojem Z-6802/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1322/2017 15.05.2019, na nekretnini upisanoj u A I., vlasništvo ADRIAPOLIS YACHTING d.o.o., OIB: 16708529535, iz Petrinjska ulica 11, 10000 Zagreb.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-76/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 21.813,20 kuna (slovima:dvadesetjednatisućaosaamstotrinaestkunaidvadesetlpa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	21.813,20 KN	
1.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2.			
2.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-88/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od 20.963,08 kuna (slovima:dvadesettisućadevetstošezdesettrikuneiosamlpa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	20.963,08 KN	

stranica br. 32

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 02.04.2020. 00:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324418, LOPAR

Broj ZK uložka: 2883

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6802/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8549	PAŠNJAK			226	
2.	8559	PAŠNJAK			941	
		UKUPNO:			1167	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2/12 BORIĆ IVAN POK. LUKE, RAB, LOPAR 123		
7. Suvlasnički dio: 1/12 BORIĆ IVAN, OIB: 32021041368, LOPAR, LOPAR 82		
11. Suvlasnički dio: 6/12 ADRAIPOLIS YACHTING D.O.O., OIB: 16708529535, ZAGREB, B. MAGOVCA 107		
11.1 Zaprimljeno 21.05.2019.g. pod brojem Z-6802/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1322/2017 15.05.2019, na 6/12 dijela nekretnina upisanih u A I., vlasništvo ADRIAPOLIS YACHTING d.o.o., OIB: 16708529535, iz Petrinjska ulica 11, 10000 Zagreb.		
12. Suvlasnički dio: 1/12 BORIĆ ANTE, OIB: 15883165494, LOPAR, LOPAR 74		
13. Suvlasnički dio: 1/12 MATAHLIJA SLAVICA, OIB: 77462261471, LOPAR, LOPAR 255		
14. Suvlasnički dio: 1/12 ŠIMUNOVIĆ RUŽICA, OIB: 76952452936, LOPAR, LOPAR 82		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 11 (6/12)			
1.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-76/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na 18/36 dijela nekretnina upisanih u A I., za iznos od 21.813,20 kuna (slovima:dvadesetjednatisućaosaamstotrinaestkunaidvadesetlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	21.813,20 KN	
1.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1655/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 11 (6/12)			
2.2	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 Na temelju ovos. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-88/2014 od 25.kolovoza 2014., uknjižuje se založno pravo na 18/36 dijela nekretnina upisanih u A I., za iznos od 20.963,08 kuna (slovima:dvadesettisućadevetstošezdesettrikuneiosamlipa) uvećano za kamatu i troškove, - u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	20.963,08 KN	
2.3	Zaprimljeno 04.09.2014. Broj Z-1649/14 zatim, zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.04.2020. 00:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOPAR (Mbr. 324418)

Posjedovni list: 2433

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ADRIAPOLIS YACHTING D.O.O., B.MAGOVCA 107, ZAGREB (VLASNIK)	16708529535

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8517	ZAD GUZOVIĆA	201	13		
			PAŠNJAK	201			
		8542	ZAD GUZOVIĆA	101	13		
			ŠUMA	101			
	D	8549	MARKOVA DRAGA	113	20		
			ŠUMA	113			
	D	8559	MARKOVA DRAGA	470	13		
			PAŠNJAK	470			
Ukupna površina katastarskih čestica				885			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.04.2020. 00:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOPAR (Mbr. 324418)

Posjedovni list: 1639

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/9	ŠIMUNOVIĆ RUŽICA Ž.ZVONKA R.BORIĆ, LOPAR 82 (VLASNIK)	76952452936
3/9	BORIĆ MARIJA P.LUKE, LOPAR 82 (VLASNIK)	59164842366
1/9	BORIĆ ANTE P.ANTA, LOPAR 74 (VLASNIK)	15883165494
1/9	MATAHLIJA SLAVICA R.BORIĆ, LOPAR 255 (VLASNIK)	77462261471
3/9	BORIĆ IVAN P.LUKE, LOPAR 82 (VLASNIK)	32021041368

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
	D	8549	MARKOVA DRAGA	113	20		
			ŠUMA	113			
	D	8559	MARKOVA DRAGA	471	13		
			PAŠNJAK	471			
Ukupna površina katastarskih čestica				584			

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

k.č. 8517 k.o. Lopar

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 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. Za potrebe izračuna korišteni su podaci Izvadaka iz zbirki kupoprodajnih cijena koji su zatraženi od nadležnog tijela PGŽ.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 201,00 m2
 - ZK ul. br. 3357 k.o. Lopar
 - oznaka zemljišta u ZK ulošku: njiva
- *prostorno-planske karakteristike prema: Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)*
- zemljište se nalazi u jednoj zoni namjene: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
 - kategorija zemljišta: IV.2
 - kis: -
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji. U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom. Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene. Izbor nekretnina određuje se prema Izvatku ID 19499.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatka ID 19499

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	988075	Lopar	386,00	86.000,80	222,80	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8370	08.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
2	737011	Lopar	280,00	7.000,00	25,00	2017Q1	Lopar - građevinsko	102,25	118,05	Lopar	9010	28.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
3	961278	Lopar	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8783	02.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
4	753378	Lopar	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	Lopar - šuma	102,25	118,05	Lopar	8908	21.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
5	575625	Lopar	57,00	3.999,69	70,17	2016Q3	Lopar - šuma	101,80	118,05	Lopar	8786	14.07.2016.	IV.2.	-	PŠ
6	1146253	Lopar	393,00	34.996,65	89,05	2019Q3	Lopar - šuma	118,05	118,05	Lopar	2948	08.08.2019.	IV.2.	-	PŠ
7	1086917	Lopar	197,00	4.999,86	25,38	2019Q1	Lopar - šuma	118,67	118,05	Lopar	8857/1	22.03.2019.	IV.2.	-	PŠ
8	965293	Lopar	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8776	20.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
9	965284	Lopar	75,00	19.484,25	259,79	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8777	06.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
10	1019958	Lopar	439,00	10.000,42	22,78	2018Q4	Lopar - šuma	113,50	118,05	Lopar	8858	06.12.2018.	IV.2.	-	PŠ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene. Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2. Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene a to su transakcije pod br. 2, 5, 6, 7 i 10. Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog previsoke cijene a to su transakcije pod br. 9 i 1.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)
3	961278	IV.2.	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	8783	112,20	118,05	1,05	194,46
4	753378	IV.2.	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	8908	102,25	118,05	1,15	179,63
8	965293	IV.2.	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	8776	112,20	118,05	1,05	194,98

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.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
3	961278	IV.2.	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,46
4	753378	IV.2.	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	-	-	1,00	IV.2	1,00	179,63
8	965293	IV.2.	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,98

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
3	961278	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	194,46	2,51
4	753378	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	179,63	-5,30
8	965293	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	194,98	2,79
prosjeak:							189,69	

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 prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 189,69 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice:	
površina nekretnine (m2)	201,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	38.127,76 zaokruženo: 38.100,00 kn

Na predmetnoj čestici nisu zatečeni građevinski elementi. Vrijednost građevinskih elemenata: 0 kn

k.č. 8542 k.o. Lopar
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 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. Za potrebe izračuna korišteni su podaci Izvadaka iz zbirki kupoprodajnih cijena koji su zatraženi od nadležnog tijela PGŽ.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 101,00 m2
- ZK ul. br. 2885 k.o. Lopar
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: njiva
- *prostorno-planske karakteristike prema: Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)*
- zemljište se nalazi u jednoj zoni namjene: ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
- kategorija zemljišta: IV.2
- kis: -
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

Izvor: Državni zavod za statistiku

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji. U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom. Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene. Izbor nekretnina određuje se prema Izvatku ID 19499.

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatka ID 19499

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	988075	Lopar	386,00	86.000,80	222,80	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8370	08.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
2	737011	Lopar	280,00	7.000,00	25,00	2017Q1	Lopar - građevinsko	102,25	118,05	Lopar	9010	28.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
3	961278	Lopar	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8783	02.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
4	753378	Lopar	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	Lopar - šuma	102,25	118,05	Lopar	8908	21.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
5	575625	Lopar	57,00	3.999,69	70,17	2016Q3	Lopar - šuma	101,80	118,05	Lopar	8786	14.07.2016.	IV.2.	-	PŠ
6	1146253	Lopar	393,00	34.996,65	89,05	2019Q3	Lopar - šuma	118,05	118,05	Lopar	2948	08.08.2019.	IV.2.	-	PŠ
7	1086917	Lopar	197,00	4.999,86	25,38	2019Q1	Lopar - šuma	118,67	118,05	Lopar	8857/1	22.03.2019.	IV.2.	-	PŠ
8	965293	Lopar	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8776	20.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
9	965284	Lopar	75,00	19.484,25	259,79	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8777	06.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
10	1019958	Lopar	439,00	10.000,42	22,78	2018Q4	Lopar - šuma	113,50	118,05	Lopar	8858	06.12.2018.	IV.2.	-	PŠ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene. Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2. Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene a to su transakcije pod br. 2, 5, 6, 7 i 10. Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog previsoke cijene a to su transakcije pod br. 9 i 1.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)
3	961278	IV.2.	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	8783	112,20	118,05	1,05	194,46
4	753378	IV.2.	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	8908	102,25	118,05	1,15	179,63
8	965293	IV.2.	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	8776	112,20	118,05	1,05	194,98

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.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
3	961278	IV.2.	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,46
4	753378	IV.2.	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	-	-	1,00	IV.2	1,00	179,63
8	965293	IV.2.	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,98

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
3	961278	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	194,46	2,51
4	753378	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	179,63	-5,30
8	965293	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	194,98	2,79
prosjeak:							189,69	

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 prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 189,69 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice:	101,00
površina nekretnine (m2)	
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	19.158,72 zaokruženo: 19.200,00 kn

Na predmetnoj čestici nisu zatečeni građevinski elementi. Vrijednost građevinskih elemenata: 0 kn

k.č. 8549 k.o. Lopar
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 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. Za potrebe izračuna korišteni su podaci Izvadaka iz zbirki kupoprodajnih cijena koji su zatraženi od nadležnog tijela PGŽ.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od	226,00 m2		
- ZK ul. br.	2883 k.o. Lopar		
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	pašnjak		
- prostorno-planske karakteristike prema: Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)			
- zemljište se nalazi u dvije zone namjene:	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)	cca	112,00 m2
	izgrađeni dio građevinskog područja naselja	cca	114,00 m2
- kategorija zemljišta:	II.		
- kis:	1,6		

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

Bazni indeksi, 2015. = 100 ⁽¹⁾							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	108,44	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	119,62	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

Izvor: Državni zavod za statistiku

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji. U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili prenisom cijenom. Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene. Budući da se predmetna nekretnina nalazi u dvije zone namjene, privremeni uzorak za poljoprivrednu zonu PŠ se temelji na Izvatzku ID 19499, a privremeni uzorak za građevinsku zonu prema Izvatzku ID 19495.

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE DIJELA PREDMETNOG ZEMLJISTA U ZONI PŠ

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatzka ID 19499

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	988075	Lopar	386,00	86.000,80	222,80	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8370	08.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
2	737011	Lopar	280,00	7.000,00	25,00	2017Q1	Lopar - građevinsko	102,25	118,05	Lopar	9010	28.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
3	961278	Lopar	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8783	02.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
4	753378	Lopar	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	Lopar - šuma	102,25	118,05	Lopar	8908	21.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
5	575625	Lopar	57,00	3.999,69	70,17	2016Q3	Lopar - šuma	101,80	118,05	Lopar	8786	14.07.2016.	IV.2.	-	PŠ
6	1146253	Lopar	393,00	34.996,65	89,05	2019Q3	Lopar - šuma	118,05	118,05	Lopar	2948	08.08.2019.	IV.2.	-	PŠ
7	1086917	Lopar	197,00	4.999,86	25,38	2019Q1	Lopar - šuma	118,67	118,05	Lopar	8857/1	22.03.2019.	IV.2.	-	PŠ
8	965293	Lopar	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8776	20.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
9	965284	Lopar	75,00	19.484,25	259,79	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8777	06.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
10	1019958	Lopar	439,00	10.000,42	22,78	2018Q4	Lopar - šuma	113,50	118,05	Lopar	8858	06.12.2018.	IV.2.	-	PŠ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene. Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2. Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene a to su transakcije pod br. 2, 5, 6, 7 i 10. Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog previsoke cijene a to su transakcije pod br. 9 i 1.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:		(međuvremensko izjednačenje)		izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova											
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)				
3	961278	IV.2.	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	8783	112,20	118,05	1,05	194,46				
4	753378	IV.2.	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	8908	102,25	118,05	1,15	179,63				
8	965293	IV.2.	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	8776	112,20	118,05	1,05	194,98				

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:		(interkvilativno izjednačenje)		korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju											
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvilativno izjednačenje cijena		

3	961278	IV.2.	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,46
4	753378	IV.2.	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	-	-	1,00	IV.2	1,00	179,63
8	965293	IV.2.	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,98

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvartilno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
3	961278	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	194,46	2,51
4	753378	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	179,63	-5,30
8	965293	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	194,98	2,79
prosjek:							189,69	

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 prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 189,69 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice u zoni PS: površina nekretnine (m2)	112,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	21.245,32

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE DIJELA PREDMETNOG ZEMLJIŠTA U GRADEVINSKOJ ZONI

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatka ID 19495

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1019892	Lopar	22,00	13.112,66	596,03	2018Q4	Lopar - građevinsko	113,50	118,05	Lopar	10177/1	30.11.2018.	II.	1,50	GR.
2	842354	Lopar	131,00	66.891,22	510,62	2018Q1	Lopar - građevinsko	110,54	118,05	Lopar	9083	25.01.2018.	II.	1,50	GR.
3	1021671	Lopar	616,00	244.749,12	397,32	2018Q4	Lopar - građevinsko	113,50	118,05	Lopar	8996	10.10.2018.	I.	1,50	GR.
4	921505	Lopar	1.010,00	481.012,50	476,25	2017Q3	Lopar - građevinsko	105,46	118,05	Lopar	209	20.09.2017.	I.	1,50	GR.
5	840741	Lopar	1.414,00	520.507,54	368,11	2018Q1	Lopar - građevinsko	110,54	118,05	Lopar	2850/1	10.01.2018.	I.	1,50	GR.
6	891762	Lopar	13,60	12.113,25	890,68	2018Q2	Lopar - građevinsko	109,33	118,05	Lopar	2406/2	12.04.2018.	I.	1,50	GR.
7	899099	Lopar	87,40	78.015,86	892,63	2018Q1	Lopar - građevinsko	110,54	118,05	Lopar	2406/2	26.01.2018.	I.	1,50	GR.
8	913909	Lopar	247,50	59.117,85	238,86	2018Q2	Lopar - građevinsko	109,33	118,05	Lopar	2641/1	02.05.2018.	I.	1,50	GR.
9	896795	Lopar	72,60	55.424,29	763,42	2017Q3	Lopar - građevinsko	105,46	118,05	Lopar	2586	22.08.2017.	II.	1,50	GR.
10	941672	Lopar	202,00	110.556,62	547,31	2018Q2	Lopar - građevinsko	109,33	118,05	Lopar	2764	27.06.2018.	II.	1,50	GR.
11	105206	Lopar	91,00	37.148,02	408,22	2018Q4	Lopar - građevinsko	113,50	118,05	Lopar	2763/1	12..11.2018.	II.	1,50	GR.
12	1057840	Lopar	7,00	3.999,94	571,42	2017Q4	Lopar - građevinsko	108,67	118,05	Lopar	2569/2	29.12.2017.	II.	1,50	GR.
13	1196148	Lopar	400,00	111.620,00	279,05	2019Q3	Lopar - građevinsko	118,05	118,05	Lopar	2444/2	07.11.2019.	II.	1,50	GR.

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene a to su transakcije pod br. 3, 4, 5, 8, 11 i 13.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog previsoke cijene a to je transakcija pod br. 9.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)
1	1019892	II.	22,00	13.112,66	596,03	2018Q4	10177/1	113,50	118,05	1,04	619,92
2	842354	II.	131,00	66.891,22	510,62	2018Q1	9083	110,54	118,05	1,07	545,31
6	891762	I.	13,60	12.113,25	890,68	2018Q2	2406/2	109,33	118,05	1,08	961,72
7	899099	I.	87,40	78.015,86	892,63	2018Q1	2406/2	110,54	118,05	1,07	953,27
10	941672	II.	202,00	110.556,62	547,31	2018Q2	2764	109,33	118,05	1,08	590,96
12	1057840	II.	7,00	3.999,94	571,42	2017Q4	2569/2	108,67	118,05	1,09	620,74

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvartilno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta	procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvartilno izjednačenje cijena
1	1019892	II.	22,00	10177/1	Lopar	596,03	619,92	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	1,00	638,52
2	842354	II.	131,00	9083	Lopar	510,62	545,31	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	1,00	561,67
6	891762	I.	13,60	2406/2	Lopar	890,68	961,72	1,50	1,60	1,03	II.	0,70	0,70	693,40
7	899099	I.	87,40	2406/2	Lopar	892,63	953,27	1,50	1,60	1,03	II.	0,70	0,70	687,31
10	941672	II.	202,00	2764	Lopar	547,31	590,96	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	1,00	608,69
12	1057840	II.	7,00	2569/2	Lopar	571,42	620,74	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	1,00	639,37

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvartilno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1019892	22,00	10177/1	Lopar	596,03	619,92	638,52	0,06
2	842354	131,00	9083	Lopar	510,62	545,31	561,67	-11,99
6	891762	13,60	2406/2	Lopar	890,68	961,72	693,40	8,66
7	899099	87,40	2406/2	Lopar	892,63	953,27	687,31	7,70
10	941672	202,00	2764	Lopar	547,31	590,96	608,69	-4,62
12	1057840	7,00	2569/2	Lopar	571,42	620,74	639,37	0,19
prosjek:							638,16	

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 prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 638,16 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice u građevinskoj zoni:	114,00
površina nekretnine (m2)	
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	72.750,22

Na predmetnoj čestici nisu zatečeni građevinski elementi. Vrijednost građevinskih elemenata: 0 kn

Ukupna tržišna vrijednost predmetne čestice iznosi: 93.995,54 kn zaokruženo: **94.000,00 kn**

k.č. 8559 k.o. Lopar
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 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. Za potrebe izračuna korišteni su podaci Izvadaka iz zbirki kupoprodajnih cijena koji su zatraženi od nadležnog tijela PGŽ.

PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od

941,00 m2

- ZK ul. br.

2883 k.o. Lopar

- oznaka zemljišta u ZK ulošku:

pašnjak

- prostorno-planske karakteristike prema: Prostornom planu uređenja Općine Lopar (SN PGŽ 53/11)

- zemljište se nalazi u dvije zone namjene:

ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)

cca

297,00 m2

neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

cca

644,00 m2

- kategorija zemljišta:

II.

- kis:

1,6

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	108,44	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	119,62	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

Izvor: Državni zavod za statistiku

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 vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili prenikom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.
Budući da se predmetna nekretnina nalazi u dvije zone namjene, privremeni uzorak za poljoprivrednu zonu PŠ se temelji na Izvatku ID 19499, a privremeni uzorak za građevinsku zonu prema Izvatku ID 19495.

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE DIJELA PREDMETNOG ZEMLJIŠTA U ZONI PŠ

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatka ID 19499

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	Iznos indeksa u trenutku transakcije	Iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	988075	Lopar	386,00	86.000,80	222,80	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8370	08.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
2	737011	Lopar	280,00	7.000,00	25,00	2017Q1	Lopar - građevinsko	102,25	118,05	Lopar	9010	28.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
3	961278	Lopar	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8783	02.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
4	753378	Lopar	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	Lopar - šuma	102,25	118,05	Lopar	8908	21.03.2017.	IV.2.	-	PŠ
5	575625	Lopar	57,00	3.999,69	70,17	2016Q3	Lopar - šuma	101,80	118,05	Lopar	8786	14.07.2016.	IV.2.	-	PŠ
6	1146253	Lopar	393,00	34.996,65	89,05	2019Q3	Lopar - šuma	118,05	118,05	Lopar	2948	08.08.2019.	IV.2.	-	PŠ
7	1086917	Lopar	197,00	4.999,86	25,38	2019Q1	Lopar - šuma	118,67	118,05	Lopar	8857/1	22.03.2019.	IV.2.	-	PŠ
8	965293	Lopar	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8776	20.08.2018.	IV.2.	-	PŠ
9	965284	Lopar	75,00	19.484,25	259,79	2018Q3	Lopar - šuma	112,20	118,05	Lopar	8777	06.09.2018.	IV.2.	-	PŠ
10	1019958	Lopar	439,00	10.000,42	22,78	2018Q4	Lopar - šuma	113,50	118,05	Lopar	8858	06.12.2018.	IV.2.	-	PŠ

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 treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene a to su transakcije pod br. 2, 5, 6, 7 i 10.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog previsoke cijene a to su transakcije pod br. 9 i 1.

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:		(međuvremensko izjednačenje)		izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova											
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	Iznos indeksa u trenutku transakcije	Iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)				
3	961278	IV.2.	94,00	17.373,08	184,82	2018Q3	8783	112,20	118,05	1,05	194,46				
4	753378	IV.2.	258,00	40.142,22	155,59	2017Q1	8908	102,25	118,05	1,15	179,63				
8	965293	IV.2.	85,00	15.752,20	185,32	2018Q3	8776	112,20	118,05	1,05	194,98				

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.-utjecaj spremnosti za gradnju											
r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena		

3	961278	IV.2.	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,46
4	753378	IV.2.	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	-	-	1,00	IV.2	1,00	179,63
8	965293	IV.2.	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	-	-	1,00	IV.2	1,00	194,98

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvartilativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
3	961278	94,00	8783	Lopar	184,82	194,46	194,46	2,51
4	753378	258,00	8908	Lopar	155,59	179,63	179,63	-5,30
8	965293	85,00	8776	Lopar	185,32	194,98	194,98	2,79
prosjek:							189,69	

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 prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 189,69 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice u zoni PS:	
površina nekretnine (m2)	297,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	56.338,03

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE DIJELA PREDMETNOG ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKOJ ZONI

PRIVREMENI UZORAK - na temelju Izvatka ID 19495

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	Iznos indeksa u trenutku transakcije	Iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1019892	Lopar	22,00	13.112,66	596,03	2018Q4	Lopar - građevinsko	113,50	118,05	Lopar	10177/1	30.11.2018.	II.	1,50	GR.
2	842354	Lopar	131,00	66.891,22	510,62	2018Q1	Lopar - građevinsko	110,54	118,05	Lopar	9083	25.01.2018.	II.	1,50	GR.
3	1021671	Lopar	616,00	244.749,12	397,32	2018Q4	Lopar - građevinsko	113,50	118,05	Lopar	8996	10.10.2018.	I.	1,50	GR.
4	921505	Lopar	1.010,00	481.012,50	476,25	2017Q3	Lopar - građevinsko	105,46	118,05	Lopar	209	20.09.2017.	I.	1,50	GR.
5	840741	Lopar	1.414,00	520.507,54	368,11	2018Q1	Lopar - građevinsko	110,54	118,05	Lopar	2850/1	10.01.2018.	I.	1,50	GR.
6	891762	Lopar	13,60	12.113,25	890,68	2018Q2	Lopar - građevinsko	109,33	118,05	Lopar	2406/2	12.04.2018.	I.	1,50	GR.
7	899099	Lopar	87,40	78.015,86	892,63	2018Q1	Lopar - građevinsko	110,54	118,05	Lopar	2406/2	26.01.2018.	I.	1,50	GR.
8	913909	Lopar	247,50	59.117,85	238,86	2018Q2	Lopar - građevinsko	109,33	118,05	Lopar	2641/1	02.05.2018.	I.	1,50	GR.
9	896795	Lopar	72,60	55.424,29	763,42	2017Q3	Lopar - građevinsko	105,46	118,05	Lopar	2586	22.08.2017.	II.	1,50	GR.
10	941672	Lopar	202,00	110.556,62	547,31	2018Q2	Lopar - građevinsko	109,33	118,05	Lopar	2764	27.06.2018.	I.	1,50	GR.
11	105206	Lopar	91,00	37.148,02	408,22	2018Q4	Lopar - građevinsko	113,50	118,05	Lopar	2763/1	12..11.2018.	II.	1,50	GR.
12	1057840	Lopar	7,00	3.999,94	571,42	2017Q4	Lopar - građevinsko	108,67	118,05	Lopar	2569/2	29.12.2017.	II.	1,50	GR.
13	1196148	Lopar	400,00	111.620,00	279,05	2019Q3	Lopar - građevinsko	118,05	118,05	Lopar	2444/2	07.11.2019.	II.	1,50	GR.

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene a to su transakcije pod br.3, 4, 5, 8, 11 i 13.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog previsoke cijene a to je transakcija pod br. 9.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	Iznos indeksa u trenutku transakcije	Iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)
1	1019892	II.	22,00	13.112,66	596,03	2018Q4	10177/1	113,50	118,05	1,04	619,92
2	842354	II.	131,00	66.891,22	510,62	2018Q1	9083	110,54	118,05	1,07	545,31
6	891762	I.	13,60	12.113,25	890,68	2018Q2	2406/2	109,33	118,05	1,08	961,72
7	899099	I.	87,40	78.015,86	892,63	2018Q1	2406/2	110,54	118,05	1,07	953,27
10	941672	II.	202,00	110.556,62	547,31	2018Q2	2764	109,33	118,05	1,08	590,96
12	1057840	II.	7,00	3.999,94	571,42	2017Q4	2569/2	108,67	118,05	1,09	620,74

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvartilativno izjednačenje) korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekr.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poređbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvartilativno izjednačenje cijena
1	1019892	II.	22,00	10177/1	Lopar	596,03	619,92	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	638,52
2	842354	II.	131,00	9083	Lopar	510,62	545,31	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	561,67
6	891762	I.	13,60	2406/2	Lopar	890,68	961,72	1,50	1,60	1,03	II.	0,70	693,40
7	899099	I.	87,40	2406/2	Lopar	892,63	953,27	1,50	1,60	1,03	II.	0,70	687,31
10	941672	II.	202,00	2764	Lopar	547,31	590,96	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	608,69
12	1057840	II.	7,00	2569/2	Lopar	571,42	620,74	1,50	1,60	1,03	II.	1,00	639,37

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvartilativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1019892	22,00	10177/1	Lopar	596,03	619,92	638,52	0,06
2	842354	131,00	9083	Lopar	510,62	545,31	561,67	-11,99
6	891762	13,60	2406/2	Lopar	890,68	961,72	693,40	8,66
7	899099	87,40	2406/2	Lopar	892,63	953,27	687,31	7,70
10	941672	202,00	2764	Lopar	547,31	590,96	608,69	-4,62
12	1057840	7,00	2569/2	Lopar	571,42	620,74	639,37	0,19
prosjek:							638,16	

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 prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 638,16 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice u građevinskoj zoni:	
površina nekretnine (m2)	644,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	410.974,95

Na predmetnoj čestici nisu zatečeni građevinski elementi. Vrijednost građevinskih elemenata: 0 kn

Ukupna tržišna vrijednost predmetne čestice iznosi: 467.312,98 kn zaokruženo: 467.000,00 kn

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEVEN ČAČIĆ (01616150378)

ID Izvatka: 19499

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOS TI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ŽK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8370	LOPAR	8370	PŠ		4.2 KATEGORIJA	386	386	222,80		NE	08.09.2018	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
2	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	9010,90 11,9012	LOPAR	9010	PŠ		4.2 KATEGORIJA	280	280	25,00	3,37	NE	28.03.2017	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URACUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8783	LOPAR	8783	PŠ		4.2 KATEGORIJA	94	94	184,82	25,00	NE	02.08.2018	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
4	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8908	LOPAR	8908	PŠ		4.2 KATEGORIJA	516	258	155,59	21,00	NE	21.03.2017	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
5	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8786	LOPAR	8786	PŠ		4.2 KATEGORIJA	57	57	70,17	9,38	NE	14.07.2016	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
6	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	2948	LOPAR	2948	PŠ		4.2 KATEGORIJA	393	393	89,05	12,08	NE	08.08.2019	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URACUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
7	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8854/2, 8857/1	LOPAR	8857/1	PŠ		4.2 KATEGORIJA	197	197	25,38	3,42	NE	22.03.2019	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
8	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8776	LOPAR	8776	PŠ		4.2 KATEGORIJA	85	85	185,32	25,00	NE	20.08.2018	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
9	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8777	LOPAR	8777	PŠ		4.2 KATEGORIJA	75	75	259,79	35,00	NE	06.09.2018	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA
10	KP	, LOPAR	PZ	LOPAR	8858,88 59	LOPAR	8858	PŠ		4.2 KATEGORIJA	439	439	22,78	3,08	NE	06.12.2018	LOPAR - ŠUMA	PROVEDE NA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi K.Č. 8549 K.O. LOPAR, RAB; K.Č. 8542 K.O. LOPAR, RAB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku LOPAR - GRAĐEVINSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-11/75

URBROJ: 2170/1-03-01/19-20-2

RIJEKA, 13.3.2020.

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

LEA NEMARNIK

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - Športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - POLJOPrivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEVEN ČAČIĆ (01616150378)

ID Izvatka: 19495

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	10177/1	LOPAR	10177/1		1,50	2. KATEGORIJA	22	22	596,03	80,37	NE	30.11.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJA
2	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	9083	LOPAR	9083	GP_IZ GRAĐENO	1,50	2. KATEGORIJA	131	131	510,62		NE	25.01.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URACUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	8996	LOPAR	8996	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	1. KATEGORIJA	704	616	397,32	53,57	NE	10.10.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU
4	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	209,211	LOPAR	209		1,50	1. KATEGORIJA	1010	1010	476,25	63,68	NE	20.09.2017	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU
5	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2849/3, 2850/1	LOPAR	2850/1	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	1. KATEGORIJA	1414	1414	368,11	49,50	NE	10.01.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU
6	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2406/2, 2444/2	LOPAR	2406/2	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	1. KATEGORIJA	721	13,60	890,68	120,00	NE	12.04.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URACUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
7	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2406/2, 2444/2	LOPAR	2406/2	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	1. KATEGORIJA	721	87,40	892,63	120,14	NE	26.01.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU
8	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2641/1	LOPAR	2641/1	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	1. KATEGORIJA	495	247,50	238,86	32,21	NE	02.05.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU
9	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2586,26 42	LOPAR	2586	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	2. KATEGORIJA	72,60	72,60	763,42	103,21	NE	22.08.2017	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU
10	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2763/2, 2764	LOPAR	2764	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	2. KATEGORIJA	202	202	547,31	74,26	NE	27.06.2018	LOPAR - GRAĐEVINSKO	PROVEDE NA EVALUACIJU

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOS TI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.U.L.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URACUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
11	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2763/1	LOPAR	2763/1	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	2. KATEGORIJA	91	91	408,22	54,94	NE	12.11.2018	LOPAR - GRAĐEVI NSKO	PROVEDE NA EVALUACI JA
12	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2569/2	LOPAR	2569/2	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	2. KATEGORIJA	7	7	571,42	75,81	NE	29.12.2017	LOPAR - GRAĐEVI NSKO	PROVEDE NA EVALUACI JA
13	KP	, LOPAR	GZ	LOPAR	2444/2	LOPAR	2444/2	GP_IZ GRAĐE NO	1,50	2. KATEGORIJA	676	400	279,05	37,50	NE	07.11.2019	LOPAR - GRAĐEVI NSKO	PROVEDE NA EVALUACI JA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	KČ	NAPOMENA
6	k.č. 2406/2 k.o. LOPAR	FORMIRANJE OKUČNICE
7	k.č. 2406/2 k.o. LOPAR	FORMIRANJE OKUČNICE
8	k.č. 2641/1 k.o. LOPAR	FORMIRANJE OKUČNICE
12	k.č. 2569/2 k.o. LOPAR	DVORIŠTE I VRT

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi K.Č. 8559 K.O. LOPAR, RAB; K.Č. 8517 K.O. LOPAR, RAB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku LOPAR-GRAĐEVINSKO.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-11/59

URBROJ: 2170/1-03-01/19-20-2

RIJEKA, 13.3.2020.

IZRADIO/IZRADILA:

LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - ŠPOrtsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - POLJOPrivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt

FOTODOKUMENTACIJA



FOTODOKUMENTACIJA

