



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: 1327-05-23

Naručitelj: Radulović d.o.o. u stečaju, OIB: 24952382289
Šetalište XIII. divizije 45, 51000 Rijeka

Vrsta nekretnina: zemljište

Lokacija: zk.č. 1558/1 k.o. Vasanska

Adresa: Šimetići b.b., Veprinac, 51410 Opatija

Svrha: imovinsko-pravni poslovi

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U Rijeci, 22. svibnja 2023.

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	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	6
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
5.	ZAKLJUČAK	14
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	15
7.	PRILOZI	16
	- kopija katastarskog plana	17
	- vlasnički list	18
	- posjedovni list	21
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnine	22
	- hedonistički indeksni nizovi	24
	- fotodokumentacija	25

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, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

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

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 ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGI, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- PPUG Opatija (SN PGŽ 52/07, 33/09, 14/10, 37/11, 15/12, 19/13, 43/14, 17/15, 9/17, 31/20)
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u Hrvatskoj, MPUGDI, 2023., klasa 364-04/21-01/2
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Naručitelj je zatražio određivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju na dan očevida i to:

k.č. 1558/1 k.o. Vasanska površine 1296 m² slijedećeg upisa: livada

Pregled nekretnine na terenu izvršio sam 19.svibnja 2023.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 19. svibnja 2023. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 19. svibnja 2023. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

PODACI O VLASNIŠTVU

Predmetna nekretnina upisana je kao k.č. 1558/1 k.o. Vasanska u ZK ul. 1040 u površini 1296 m². Također je upisana i u posjedovnom listu br. 983 k.o. Vasanska.

Suvlasništvo:

udio 1/2 Zelensky Erik

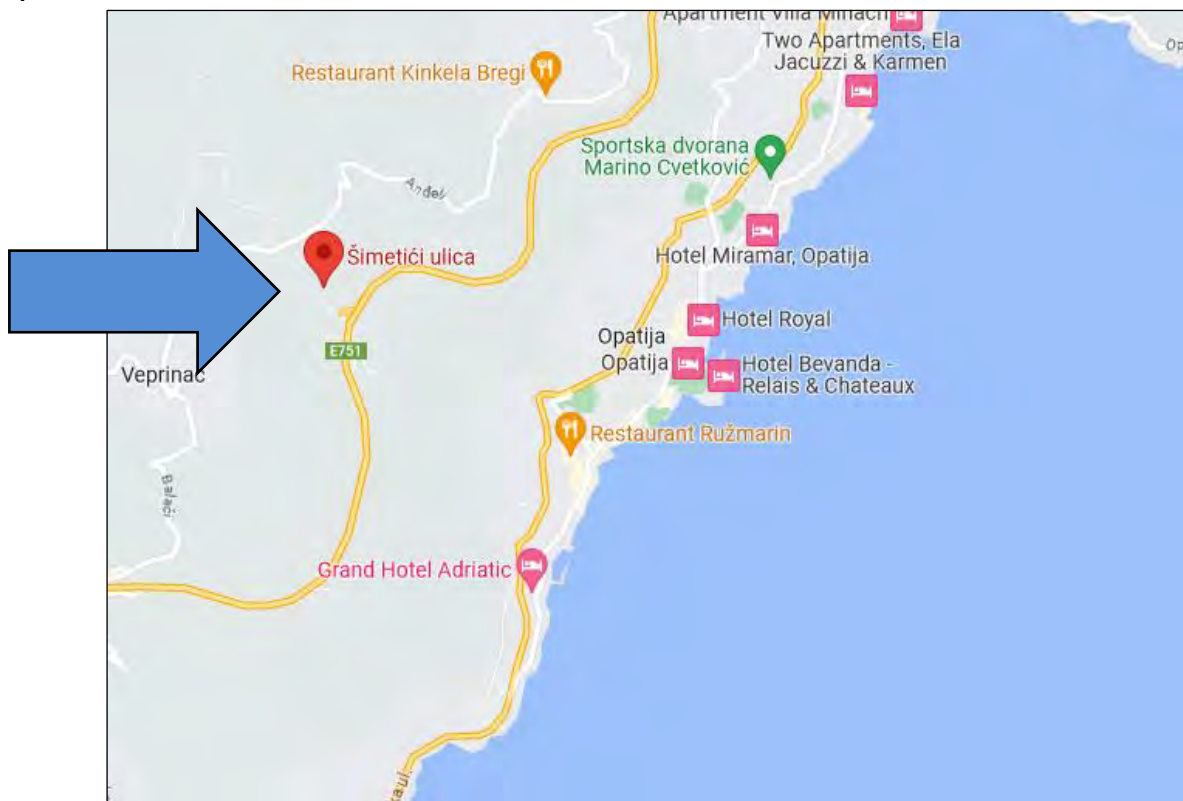
udio 1/2 Radulović d.o.o.

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetno zemljište nalazi se u predjelu Šimetići, naselje Veprinac, Grad Opatija. Do nekretnine vodi asfaltirana prometnica te je pristup na česticu omogućen.



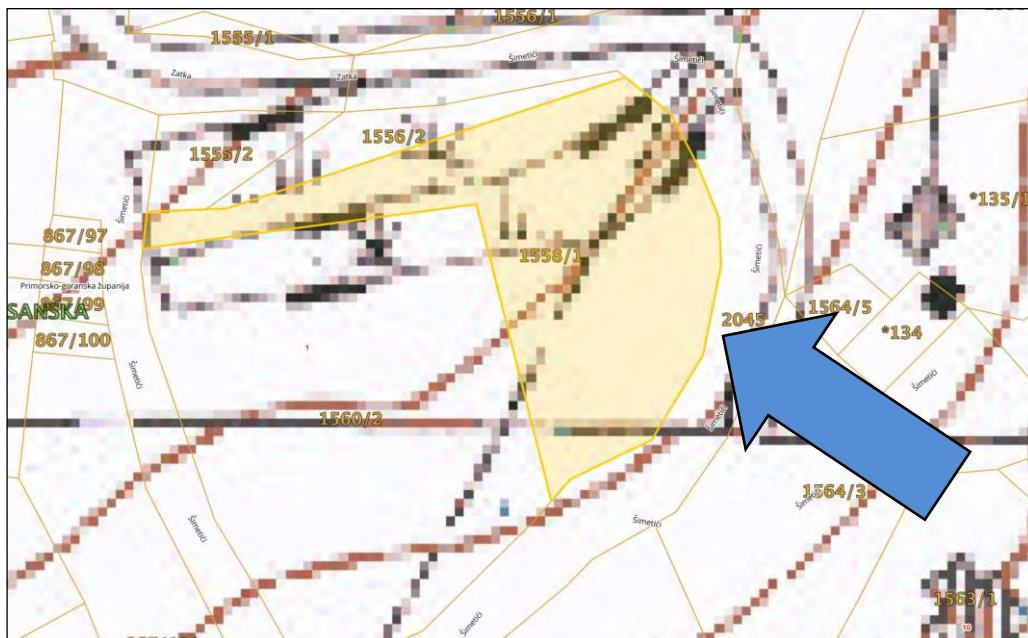
slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



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

LEGALNOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je legalna, neizgrađena. Pregledom zatečenog stanja iste na dan očevida kao niti pregledom stanja na 1968. godinu nije ustanovljeno postojanje objekta visokogradnje ili dr.



slika 3: dio HOK5 karte s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: dio snimka na 1968. godinu s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PREDMETNE NEKRETNINE

k.č. 1558/1 k.o. Vasanska

1.	nekretnina	zemljište u građevinskoj zoni namjene te u trasi dalekovoda 110 kV TE Plomin – TS Lovran – TS Matulji
2.	lokacija/zona	Šimetići b.b., Veprinac
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	$k_{is_{max}}$	0,9
6.	mogućnost građenja	prema PPUG Opatija
7.	uvjeti	prema PPUG Opatija
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	u padu
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	prosječno
13.	specifičnost	prolazak dalekovoda preko čestice
14.	oblik	nepravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	nepoznato
21.	ukupna površina	1296 m ²
22.	mikrolokacija	prosječna
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	u blizini
25.	ostale napomene	-
26.	kategorija zemljišta	I.

Predmetna čestica nalazi se u građevinskoj zoni namjene. Na dijelu čestice u površini cca 380 m² prolazi zračni vod dalekovoda 110 kV TE Plomin – TS Lovran – TS Matulji. Čestica zadovoljava minimum od 600 m² površine (čestica u površini 1296 m²) te ima osiguran javni pristup što čini osnovne preduvjete da se smatra I. kategorijom građevinskog zemljišta. U odnosu na dalekovod koji prolazi preko čestice, isti u bitnome ne mijenja uvjete građenja. Naime, ispod predmetnog dalekovoda **DOZVOLJENA JE GRADNJA** objekata stambene namjene, ali na način da objekti svojom ukupnom visinom (najvišom točkom objekta) smiju biti maksimalno do 3 m' ispod visine vodiča struje, odnosno balkoni i ostali otvoreni dijelovi objekta smiju biti izvedeni u visini maksimalno do 4m' ispod visine vodiča. Također, u prostoru ispod dalekovoda nije dozvoljeno postavljanje potencijalno eksplozivnih ili zapaljivih elemenata (npr. spremnik lož-ulja, plina i dr.). Također nije dozvoljena sadnja stabala koji bi zbog svoje visine mogli utjecati na bilo koji način u odnosu na dalekovod. Dozvoljena je izgradnja povrtnjaka, parka i sl. Dakle, zemljište ispod dalekovoda također je građevinske namjene pa zato cijelu česticu valja promatrati kao zemljište I. kategorije. Eventualno izračunavanje naknade na služnost nije predmetom ovog nalaza obzirom da je to upravni postupak koji se provodi pri tijelu Županije. Okolnost kako je čestica u suvlasništvu, ne utječe na procijenjenu vrijednost čestice.

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 važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji PPUG Opatija, predmetno zemljište nalazi se u građevinskom dijelu, a unutar kojeg u manjem dijelu obuhvaća trasu dalekovoda.



slika 5: detalj PPUG Opatija, namjena površina

[illegible]

slika 6-7: legenda i sastavnica PPUG Opatija

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena.

Kamatna kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

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

BN Index

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



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

Prosječno postignute cijene

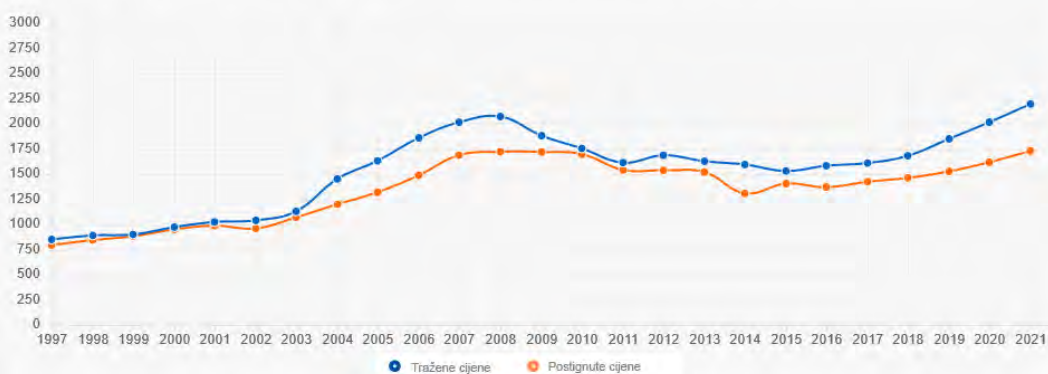
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

Tražene i postignute cijene

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



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

KOMUNALNI DOPRINOS

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

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

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati 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 i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi ne obračunavaju se, a u skladu sa zakonskom regulativom.

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

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

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je na temelju podataka iz sustava eNekretnine.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše sliče predmetu procjene. **Korišteni su evaluirani podaci.**

Grubim čišćenjem odbačene su one nekretnine koje imaju neuobičajeno visoku ili nisku cijenu. Nakon toga je izveden odabrani uzorak. Sve odabrane transakcije međuvremenski su izjednačene putem tzv. hedonističkih indeksnih nizova. Zatim je uslijedilo interkvalitativno izjednačavanje. Potom je uslijedila dodatna analiza po osnovi koeficijenta kis, odnosno odstupanja u kategorijama. Na kraju je izvedena statistička obrada i konačni izračun kojim je zadovoljen uvjet da su odabrane minimalno 3 poredbene nekretnine, a da međusobna razlika u obrađenim podacima ulazi u dozvoljeno odstupanje od +/- 30% od prosjeka. Pri izradi nalaza korišteni su podaci u skladu sa čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

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

5. ZAKLJUČAK

k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zona/namjena	1558/1 Vasanska građ. zemljište I. kategorija izgrađeni/neizgrađeni dio građ. pod. naselja
ukupna površina zemljišta (m ²)	1.296,00 m ²
jed. tržišna vrijednost zemljišta (€/m ²)	75,29 €/m ²
ukupna tržišna vrijednost zemljišta (€)	97.575,84
zaokružena ukupna tržišna cijena stana (€)	97.600,00 (735.367,20 kn)*

Procijenjena vrijednost prema suvlasničkim udjelima:

Zelensky Erik, udio 1/2	48.800,00 € (367.683,60 kn*)
Radulović d.o.o., udio 1/2	48.800,00 € (367.683,60 kn*)

*fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn.

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

U Rijeci, 22. svibnja 2023.

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 navedenu u uvodnom dijelu elaborata. 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 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.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

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

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- izračun tržišne vrijednosti nekretnine
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VASANSKA
k.č.br.: 1558/1

Stanje na dan: 20.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 20.05.2023. 20:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uložka: 1040

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33223/2020
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
III						
1.	1526/6	ŠUMA			511	
		UKUPNO:			511	
IV						
1.	1558/1	SV. LOVREĆ LIVADA			1296 1296	
		UKUPNO:			1296	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 SUŠANJ DALIBOR, OGULIN, PRAPUĆANSKA 74		
ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2 RADULOVIĆ D.O.O., RIJEKA, ISTARSKA 31		
3.1	Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-1618/13 Temeljem Rješenja FINA-e, Regionalni centar Rijeka od 18. ožujka 2013.g. Klasa: UP-I/110/07/12-01/28, Ur.br. 04-06-13-28-23 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Radulović d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 19.02.2014. broj Z-1097/14 Temeljem čl. 111. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Radulović d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII Divizije 45, radi brisanja zabilježbe upisane na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 17.09.2018.g. pod brojem Z-35579/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-952/13 13.09.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Radulović d.o.o., OIB: 24952382289, u A, a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, br. 14. St-952/2013 od 13. rujna 2018, po prijedlogu predlagatelja Financijske agencije Regionalni centar Rijeka, Nagodbeno vijeće, RI01, Rijeka, Frana Kurelca 8, OIB. 85821130368.	na 2 (1.1)
ZK tijelo IV - 3. Suvlasnički dio: 1/2 ZELENSKY ERIK, SLOVAČKA, CIFER, TRNAVSKA 517/13, TRNAVA		

stranica br. 18

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.12.2010. broj Z-7759/10 Temeljem čl.85. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spor - tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji koji se vodi kod Općinskog suda u Opatiji pod posl.br.P-705/10, na nekretninama na zč.1558/1, predlagatelja Lovorke Vilenice iz Matulja.	
3.3	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-43950/2017 Prvenstveni red upisa: Z-1867/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL BR. OVR-1688/16 11.10.2017, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, iz Trg Maršala Tita 9, spram ovršenika Markovičova Božena, iz Cifer, Jarnna 64, Slovačka i Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, pod prvenstvenim redom Z-1867/16.	ZABILJEŽBA OVRHE na 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo IV			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2015. broj Z-2074/15 Ozn.Z-3583/15 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr- 3725/15 od 14. srpnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama Radulović d.o.o. Rijeka i Zelensky Erika, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Rijekatekstil - Domus dd. Rijeka iz iznosa adobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno, 21. veljače 2006. posl. br. Z-691/06 temeljem ugovora o zajmu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na zemljištu od 17. veljače 2006. koji ima snagu javnobilježničkog akta br. OU-231/06 uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama Radulović d.o.o. u iznosu od 45.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47	45.000,00 EUR	
2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2797/10 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-224/10-6 od 11.6.2010. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Božene Markovičove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
3.1	Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-171/12 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 15. prosinca 2011., posl. br. Ovr - 2958/11 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina tvrtke Radulović d.o.o., ovrhovoditelja tvrtke Ekonomika d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
7. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 15.11.2012. broj Z-9018/12 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-906/12-3 od 26.11.2012.godine zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja RH MF Porezna uprava Područni ured Rijeke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.05.2023. 20:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VASANSKA (Mbr. 320153)

Posjedovni list: 983

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	RADULOVIĆ D.O.O., ISTARSKA 31, RIJEKA (VLASNIK)	24952382289
1/2	ZELENSKY ERIK, TRNAVA - TRNAVSKA 517/13, SLOVAČKA - CIFER (VLASNIK)	

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
		1558/1	SV. LOVREĆ	1296	12		
			LIVADA	1296			
Ukupna površina katastarskih čestica				1296			

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

zk.č. 1558/1 k.o. Vasanska

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.

PODACI O ČESTICI	
- zemljište u ukupnoj površini od	1.296,00 m2
- ZK ul. br.	1040 k.o. Vasanska
- oznaka zemljišta u ZK ulošku:	livada
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: - PPUG Opatija	
- namjena čestice prema prostornom planu :	građevinska
- kategorija:	I. kategorija
- kismax:	0,9
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 160,87 (2022Q4, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)	

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE

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 pre niskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	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	1684700	Veprinac	714,00	46.410,00	65,00	2022Q2	Veprinac-grad	151,52	160,87	Veprinac	423/6	25.03.2022.	I	0,90	GZ
2	1684699	Veprinac	31,00	2.015,00	65,00	2022Q1	Veprinac-grad	147,28	160,87	Veprinac	823/3	25.03.2022.	II	0,90	GZ
3	1543146	Veprinac	125,00	3.375,00	27,00	2021Q3	Opatija-zašt.	138,18	160,87	Veprinac	823/9	11.08.2021.	II	0,90	GZ
4	1594552	Veprinac	604,00	23.943,72	39,64	2021Q4	Veprinac - gosp.	142,51	160,87	Veprinac	1324	15.12.2021.	II	0,90	GZ
5	1483633	Veprinac	2.366,00	216.000,00	91,29	2020Q4	Opatija-zašt.	127,61	160,87	Veprinac	1836/1	7.12.2020.	I	1,00	GZ
6	1483773	Veprinac	326,00	23.527,69	72,17	2021Q2	Opatija-zašt.	134,34	160,87	Veprinac	1758/5	18.06.2021.	II	1,00	GZ

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
- zbog preniske kupoprodajne cijene: -
- zbog previsoke kupoprodajne cijene: 5,6
- zbog ostalih razloga: -

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1684700	I	714,00	46.410,00	65,00	2022Q2	423/6	151,52	160,87	1,06	69,01
2	1684699	II	31,00	2.015,00	65,00	2022Q1	823/3	147,28	160,87	1,09	71,00
3	1543146	II	125,00	3.375,00	27,00	2021Q3	823/9	138,18	160,87	1,16	31,43
4	1594552	II	604,00	23.943,72	39,64	2021Q4	1324	142,51	160,87	1,13	44,75

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno 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 za 1 m2 (€)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m2)
1	1684700	I	714,00	423/6	Veprinac	65,00	69,01	0,90	0,90	1,00	I	1,00	69,01
2	1684699	II	31,00	823/3	Veprinac	65,00	71,00	0,90	0,90	1,00	I	1,25	88,75
3	1543146	II	125,00	823/9	Veprinac	27,00	31,43	0,90	0,90	1,00	I	2,00	62,87
4	1594552	II	604,00	1324	Veprinac	39,64	44,75	0,90	0,90	1,00	I	1,80	80,55

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1684700	714,00	423/6	Veprinac	65,00	69,01	69,01	-8,34
2	1684699	31,00	823/3	Veprinac	65,00	71,00	88,75	17,87
3	1543146	125,00	823/9	Veprinac	27,00	31,43	62,87	-16,50
4	1594552	604,00	1324	Veprinac	39,64	44,75	80,55	6,98
prosjeak:							75,29	

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 = 75,29 €/m2

Tržišna vrijednost zemljišta:

površina nekretnine (m2)	1.296,00
tržišna vrijednost zemljišta (€)	97.575,84 ili zaokruženo: 97.600,00 € (odnosno 735.367,20 kn)


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

<div>  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

FOTODOKUMENTACIJA

