Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrlčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com
OIB: 9914187644



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine: zemljište zk.č.br. 283/2 ZGR, zk.č.br. 1619/1, zk.č.br. 1619/43, zk.č.br. 1619/57, zk.č.br. 1619/58, zk.č.br. 1619/59, zk.č.br. 1619/60, zk.č.br. 1619/61, zk.č.br. 1619/62, zk.č.br. 1619/63 i zk.č.br. 1633/2 sve k.o. Zamet upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet
INTERNA OZNAKA	039/2020
NEKRETNINA	Zemljište u Rijeci na zk.č.br. 283/2 ZGR, zk.č.br. 1619/1, zk.č.br. 1619/43, zk.č.br. 1619/57, zk.č.br. 1619/58, zk.č.br. 1619/59, zk.č.br. 1619/60, zk.č.br. 1619/61, zk.č.br. 1619/62, zk.č.br. 1619/63 i zk.č.br. 1633/2 sve k.o. Zamet upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet
NARUČITELJ	Stečajna masa iza Centaroprema d.o.o. u stečaju, Brce 18, Rijeka
DATUM	23.10.2020

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	902.220 kn	119.184 €

procjena
vještačenje
energetsko certificiranje
etažiranje
legalizacija
savjetovanje

Sadržaj

1 Sažetak....3
2 Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine....5
2.1 Lokacija....5
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi....7
2.3 Stanje u katastarskom operatu....9
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta....12
2.4 Korisna površina....17
2.5 Tehnički opis....18
2.6 Fotodokumentacija....19
3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina....20
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina....20
3.1.1 Pravna i metodološka osnova....20
3.1.2 Obuhvat....20
3.1.3 Indeksi nekretnina....21
4 Procjena vrijednosti nekretnine....23
4.1 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poredbena metoda....25
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena....25
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna....27
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena....28
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti....29
4.1.5 Statistička obrada i izračun....30
5 Rekapitulacija....47
6 Izjava vještaka....49

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: zemljište zk.č.br. 283/2 ZGR, zk.č.br. 1619/1, zk.č.br. 1619/43, zk.č.br. 1619/57, zk.č.br. 1619/58, zk.č.br. 1619/59, zk.č.br. 1619/60, zk.č.br. 1619/61, zk.č.br. 1619/62, zk.č.br. 1619/63 i zk.č.br. 1633/2 sve k.o. Zamet upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet
Naručitelj:	Stečajna masa iza Centaroprema d.o.o. u stečaju, Brca 18, Rijeka
Nekretnina:	Zemljište u Rijeci na zk.č.br. 283/2 ZGR, zk.č.br. 1619/1, zk.č.br. 1619/43, zk.č.br. 1619/57, zk.č.br. 1619/58, zk.č.br. 1619/59, zk.č.br. 1619/60, zk.č.br. 1619/61, zk.č.br. 1619/62, zk.č.br. 1619/63 i zk.č.br. 1633/2 sve k.o. Zamet upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Datum pregleda nekretnine:	04.09.2020.
Dan kakvoće:	23.10.2020.
Dan vrednovanja:	23.10.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	902.220	kn	ili	119.184 €
ZAOKRUŽENO:	902.000	kn		

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Dokumentacija nam je dostavljena od naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica i stoga je smatramo vjerodostojnom.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Prilikom izvida predmetne nekretnine izvršeno je fotografiranje građevinskih čestica.

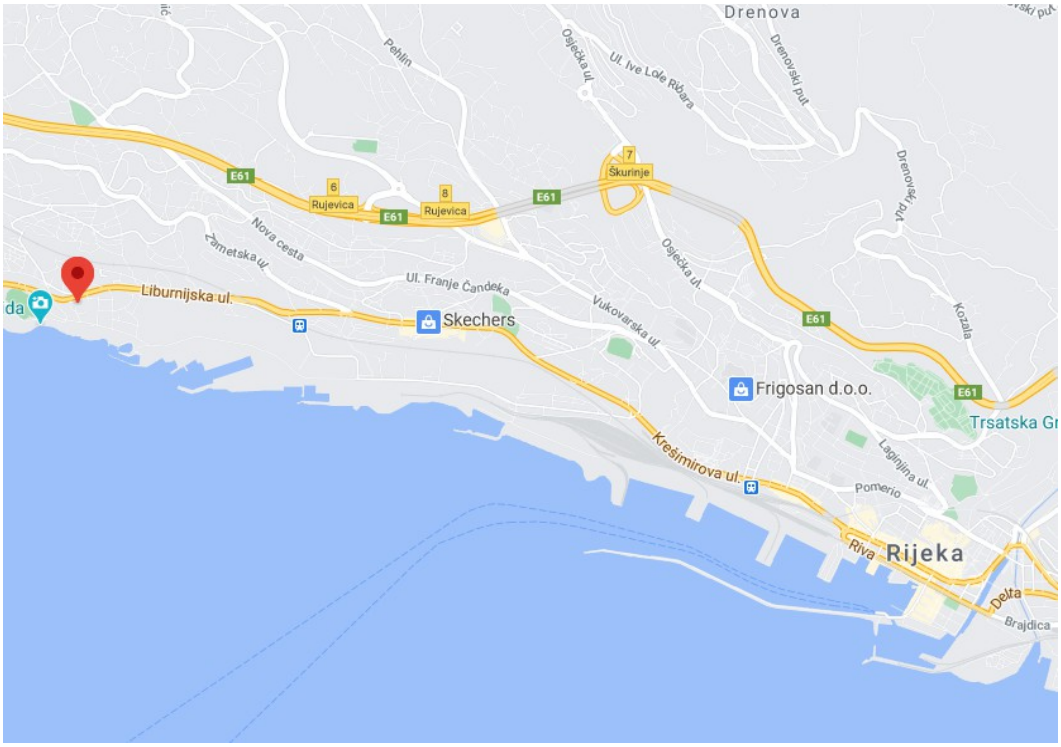
Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretninama.

U Rijeci, 23 listopada 2020. godine

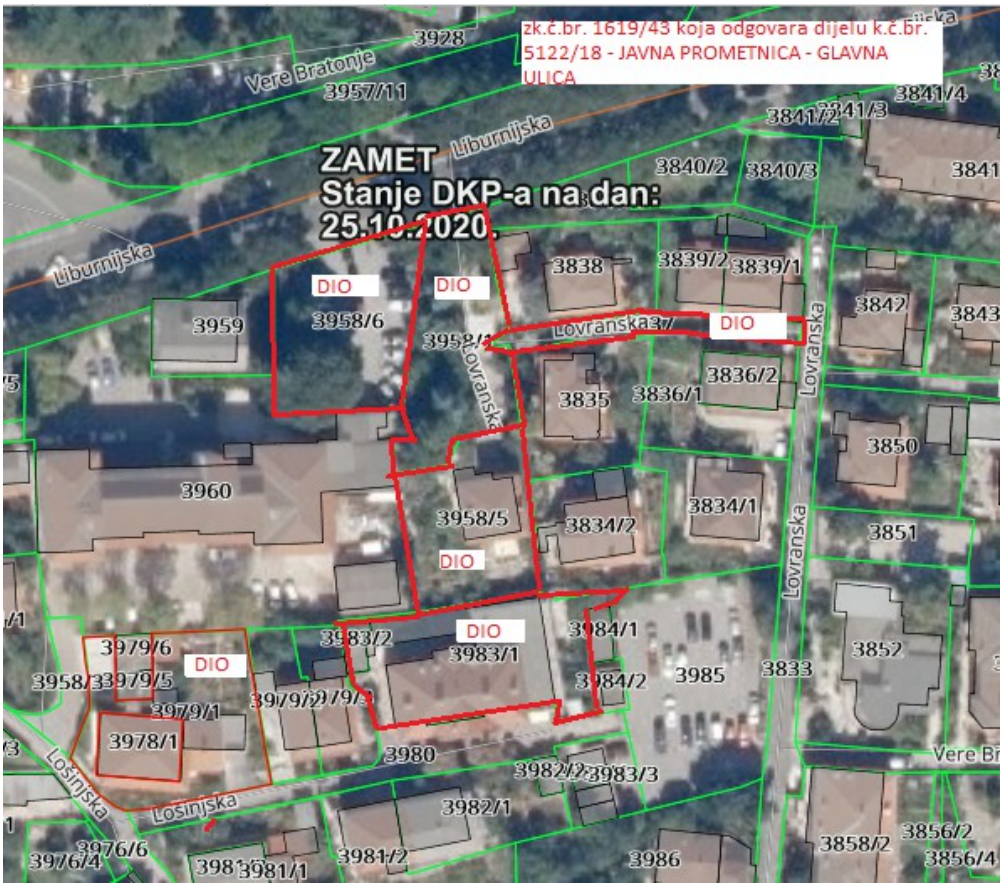
2 PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1 LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavlja zemljište u Rijeci, u naselju Kantrida, na zk.č.br. 283/2 ZGR, zk.č.br. 1619/1, zk.č.br. 1619/43, zk.č.br. 1619/57, zk.č.br. 1619/58, zk.č.br. 1619/59, zk.č.br. 1619/60, zk.č.br. 1619/61, zk.č.br. 1619/62, zk.č.br. 1619/63 i zk.č.br. 1633/2, sve k.o. Zamet. Okolne nekretnine su stambene zgrade, poslovne zgrade te obiteljske kuće.
Prometna povezanost je vrlo dobra i ostvarena je gradskom prometnicom.



-prikaz lokacije u odnosu na grad Rijeku -



- prikaz lokacije u odnosu na katastarsku općinu -

2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Nekretnina je upisana u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet, kao zk.č.br. 283/ZGR dvorište ukupne površine 8 m^2, zk.č.br. 1619/1 neplodno-gradilište ukupne površine 700 m^2, zk.č.br. 1619/43 put Lošinjska ulica ukupne površine 51 m^2, zk.č.br. 1619/57 pašnjak Lošinjska ulica ukupne površine 3 m^2, zk.č.br. 1619/58 pašnjak Lošinjska ulica ukupne površine 13 m^2, zk.č.br. 1619/59 pašnjak Lošinjska ulica ukupne površine 7 m^2, zk.č.br. 1619/60 put Lošinjska ulica ukupne površine 5 m^2, zk.č.br. 1619/61 put Lošinjska ulica ukupne površine 21 m^2, zk.č.br. 1619/62 neplodno-gradilište ukupne površine 70 m^2, zk.č.br. 1619/63 neplodno-gradilište ukupne površine 101 m^2, zk.č.br. 1633/2 kuća i dvorište u Lošinjskoj ulici ukupne površine 28 m^2. Sveukupna površina iznosi 1.007 m^2. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 25.10.2020. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uloška: 1100

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4829/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	283/2 ZGR	DVORIŠTE			8	
2.	1619/1	NEPLODNO-GRADILIŠTE			700	
3.	1619/43	PUT LOŠINJSKA ULICA			51	
4.	1619/57	PAŠNJAK LOŠINJSKA ULICA			3	
5.	1619/58	PAŠNJAK LOŠINJSKA ULICA			13	
6.	1619/59	PAŠNJAK LOŠINJSKA ULICA			7	
7.	1619/60	PUT LOŠINJSKA ULICA			5	
8.	1619/61	PUT LOŠINJSKA ULICA			21	
9.	1619/62	NEPLODNO-GRADILIŠTE			70	
10.	1619/63	NEPLODNO-GRADILIŠTE			101	
11.	1633/2	KUĆA I DVORIŠTE U LOŠINJSKOJ ULICI			28	
		UKUPNO:			1007	

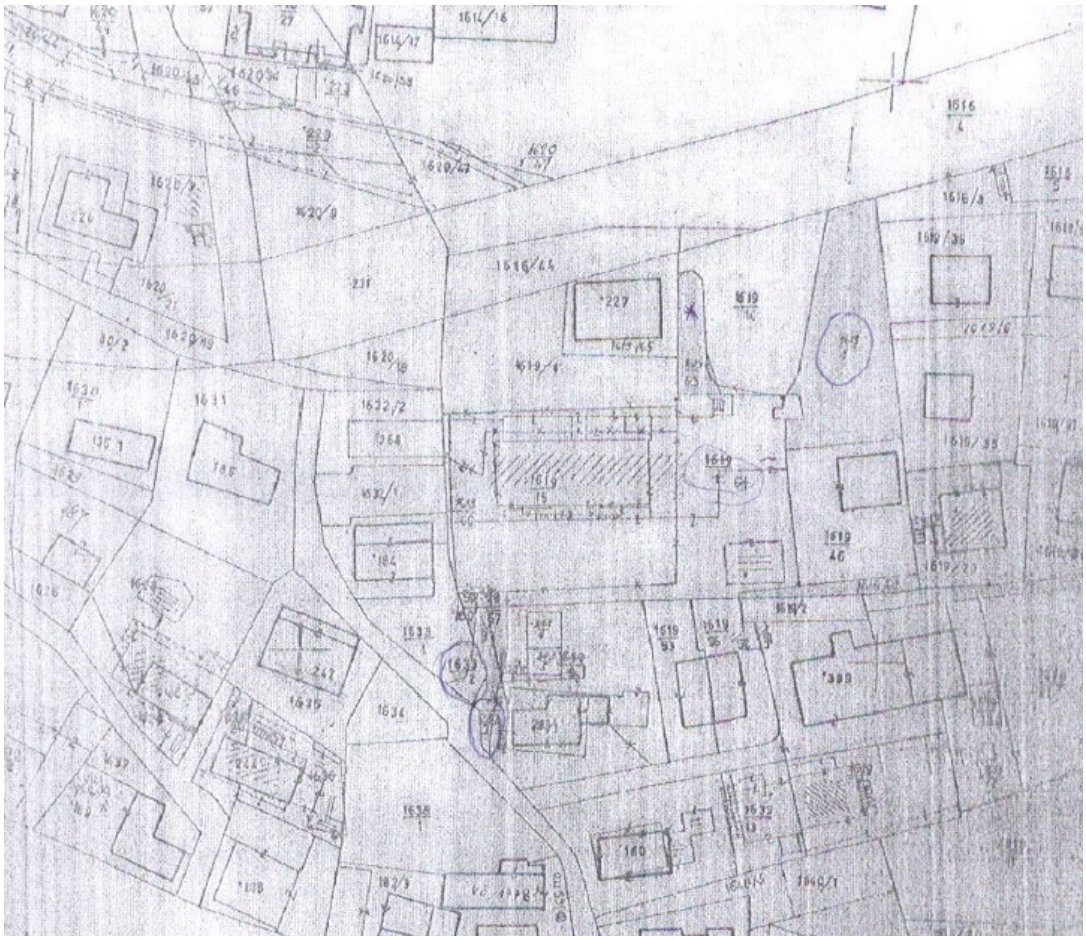
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 CENTAROPREMA DD RIJEKA, LOŠINJSKA 16, RIJEKA		
1.2	Zaprimljeno 17.02.2020.g. pod brojem Z-4829/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 15 ST-14/2020-2 17.02.2020, zabilježuje se nastavak postupka naknadne diobe Stečajne mase iza Centaroprema d.o.o. Rijeka, Lošinjska 16 na nekretninama upisanim u A.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.10.2020.



-kopija katastarskog plana za zemljišnik (gruntovno) -

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Dokumentaciji je priložena IDENTIFIKACIJA ČESTICA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

KLASA: 936-02/20-04/1253
URBROJ: 541-17-02/10-20-2
RIJEKA, 10.09.2020

Područni ured za katastar Rijeka povodom zahtjeva STEČAJNA UPRAVITELJICA ANA GLAVAN DUKIĆ, OIB: 32609326349, BRCA 18, 51000 RIJEKA, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
Kat.općina	Broj Kat. čestice	Broj D.L.	Glavna knjiga	Broj ZK č.	Broj D.L.
ZAMET	dio 3979/1	45	ZAMET	283/2 zgr	103
ZAMET	dio 3837 dio 3958/5 3958/1	45	ZAMET	1619/1	103
ZAMET	dio 3979/1	45	ZAMET	1619/57	103
ZAMET	dio 3958/3	45	ZAMET	1619/58	103
ZAMET	dio 3958/3	45	ZAMET	1619/59	103
ZAMET	dio 3958/3	45	ZAMET	1619/60	103
ZAMET	dio 3979/1	45	ZAMET	1619/61	103
ZAMET	dio 3983/1 dio 3983/2	45	ZAMET	1619/62	103
ZAMET	dio 3958/6	45	ZAMET	1619/63	103
ZAMET	dio 3958/3	45	ZAMET	1633/2	103
ZAMET	dio 5122/18	45	ZAMET	1619/43	103

Prema članku 160. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Rada Maravić
stručna referentica za geodetske poslove

Službena osoba:
Helena Vesel
ovlaštena geodetska referentica

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	10.09.2020 15:04	**Serijski broj certifikata**	213766827578093367799607236970495261265
		Algoritam potpisa	RSA

Kontrolni broj Z1213222842117f02

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -

Predmetna nekretnina je zemljište koje se sastoji od:

- zk.č.br. 283/2 ZGR k.o. Zamet koja odgovara dijelu k.č.br. 3979/1 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/1 k.o. Zamet koja odgovara dijelu k.č.br. 3837, dijelu k.č.br. 3958/5 i dijelu k.č.br. 3958/1 sve k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/43 k.o. Zamet koja odgovara dijelu 5122/18 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/57 k.o. Zamet koja odgovara dijelu 3979/1 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/58 k.o. Zamet koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/59 k.o. Zamet koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/60 koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/61 koja odgovara dijelu k.č.br. 3979/1 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/62 koja odgovara dijelu k.č.br. 3983/1 i dijelu 3983/2 obe k.o. Zamet
- zk.č.br. 1619/63 koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/6 k.o. Zamet
- zk.č.br. 1633/2 koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet

2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje

KLASA: 350-05/20-05/184
UR. BROJ:2170/01-13-01-20-3/KN/
Rijeka, 29. rujan 2020.

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, sukladno čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN br.47/09) povodom zahtjeva: STEČAJNI UPRAVITELJ ANA GLAVAN DUKIĆ, RIJEKA, BRCA 18, za izdavanje uvjerenja o podacima iz dokumenta prostornog uređenja, izdaje

UVJERENJE
O PODACIMA IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA

Uvidom u dokumentaciju prostora ovog upravnog tijela utvrđeno je da se k.č. 3979/1, 3837, 3958/5, 3958/1, 3958/3, 3983/1, 3983/2, 3958/6, 5122/18, k.o. ZAMET, na osnovu Odluke o Prostornom planu uređenja grada Rijeke (SN PGŽ br. 31/03, 26/05, 14/13 te SN GR br. 03/17, 21/19, 22/19), nalaze u građevinskom području naselja GP-3.

Predmetno područje regulirano je detaljnije Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke (SN PGŽ br. 07/07 i 14/13 te SN GR br. 08/14 i 03/17, 21/19, 11/20 – ispr.), nalaze se u području slijedećih namjena, a prema priloženom izvodu iz grafičkog dijela Odluke:

- zemljišno knjižna oznaka k.č. 283/2 zgr. k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3979/1 k.o. Zamet,
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/1, k.o. Zamet, koja odgovara dijelovima k.č. 3837, 3958/5 i 3958/1, k.o. Zamet,
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/57, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3979/1, k.o. Zamet
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/58, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3958/3, k.o. Zamet
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/59, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3958/3, k.o. Zamet
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/60, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3958/3, k.o. Zamet
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/61, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3979/1, k.o. Zamet
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/62, k.o. Zamet, koja odgovara dijelovima k.č. 3983/1 i 3983/2, k.o. Zamet

- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/63, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3958/6, k.o. Zamet,
- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1633/2, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 3958/3, k.o. Zamet,

nalaze se u području stambene namjene S,

dok se,

- zemljišno knjižna oznaka k.č. 1619/43, k.o. Zamet, koja odgovara dijelu k.č. 5122/18, k.o. Zamet, nalazi u koridoru javne prometne površine, glavne ulice.

Sastavni dio ovog uvjerenja je grafički prilog klasa: 350-05/20-05/184, ur.br.: 2170/01-13-01-20-2 /KN/ od 29.09.2020. godine.

Uvjerenje se izdaje radi potrebe stečajnog postupka, te se u druge svrhe ne može koristiti.

Upravna pristojba na ovo uvjerenje naplaćena je u upravnim biljezima u iznosu od 40,00 kn na osnovu Tar. br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD RIJEKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Pročelnica:

Ljiljana Buljan, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva: STEČAJNI UPRAVITELJ ANA GLAVAN DUKIĆ, RIJEKA, BRCA 18
2. Arhivi, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenje

KLASA: 350-05/20-05/184
URBROJ:2170/01-13-01-20-2/KN/
Rijeka, 29. rujan 2020.

IZVOD IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN
MJERILO 1: 5000

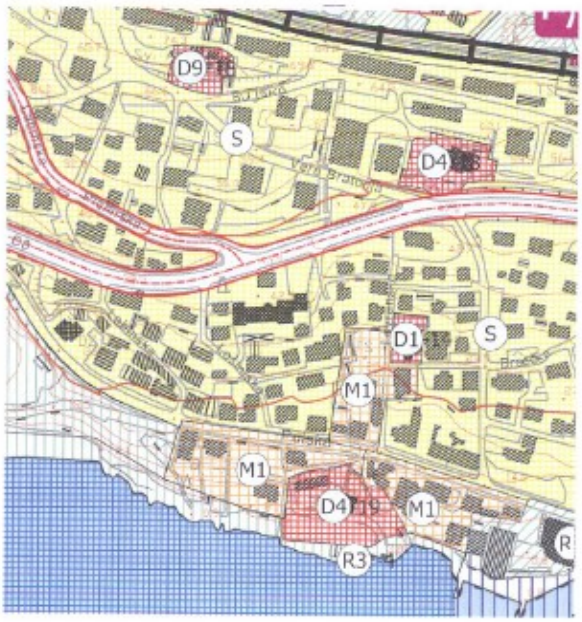


O PRIBLIŽNI POLOŽAJ KAT.ČEST.

Referent:

Pročelnica:
Liljana Buljan, dipl.ing.građ.


LEGENDA
GRANICE
OBUHVAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVOJENE NAMJENE (PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE SL.N. PG 31/05.)
NAMJENA POVRŠINA
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE SL.N. PG 31/03.)
S STAMBENA NAMJENA
MJEŠOVITA NAMJENA
M1 PRETE ŽITO STAMBENA
M2 PRETE ŽITO POSLOVNA
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 UPRAVNA I PRAVOSUDNA
D2 SOCIJALNA
D3 ZDRAVSTVENA
D4 PREDŠKOLSKA
D5 ŠKOLSKA
D6 SREDNJE ŠKOLE
D7 VISOKO UČILIŠTE
D8 KULTURA
D9 VJERSKA
GOSPODARSKA NAMJENA
K1 POSLOVNA-PRETEŽITO USLU NA
K2 POSLOVNA-PRETEŽITO TRGOVAČKA
K3 POSLOVNA-KOMUNALNO SERVISNA
T1 UGOSTITELJSKO TURISTIČKA-HOTEL
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 SPORT
R2 REKREACIJA
JAVNE ZELENE POVRŠINE
Z1 JAVNI PARK
Z2 IGRALIŠTE
Z3 ODMORIŠTE,VRT
ZELENE POVRŠINE
Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVOJENE NAMJENE (PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA RIJEKE SL.N. PG 31/03.)
GOSPODARSKA NAMJENA
I1 PROIZVODNA-PRETEŽITO INDUSTRIJSKA
I2 PROIZVODNA-PRETEŽITO ZANATSKA
I3 PROIZVODNA-BRODOGRADILIŠTE
I4 PROIZVODNA-TEHNOLOŠKO POSLOVNA
K1 POSLOVNA-PRETE ŽITO USLUŽNA
K2 POSLOVNA-PRETEŽITO TRGOVAČKA
K3 POSLOVNA-KOMUNALNO SERVISNA
T1 UGOSTITELJSKO TURISTIČKA-HOTEL
LN LUKA NAUTIČKOG TURIZMA
LR RIBARSKA LUKA
LB LUKA U FUNKCIJI BRODOGRADILIŠTA
K PRISTANIŠTE ZA KRUZERE
SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 SPORT
R2 REKREACIJA
R3 KUPALIŠTE
LS SPORTSKA LUKA
ZONA ZA HIDROAVIONE
POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
P2 VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Š1 GOSPODARSKA ŠUMA
Š2 ZAŠTITNA ŠUMA
PŠ OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
VODNE POVRŠINE
V RIJEČINA
VR RETENCIJA
AH AKUMULACIJA HE
IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - DR.ŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
REZERVNA LOKACIJA CUPOV-a
G GROBLJE
CESTE,ULICE I JAVNE PROMETNE POVRŠINE
GLAVNA MJESNA CESTA I/ILI ULICA
SABIRNA ULICA
OSTALE ULICE
TUNEL
ZONA ČVORIŠTA
ALTERNATIVNA TRASA TUNELSKI OBILAZNICE CENTRA GRADA
AK AUTOBUSNI KOLODVOR
BENZINSKA POSTAJA
G GARAŽA
PJEŠAČKE POVRŠINE
ŽELJEZNIČKI PROMET
NOVA ŽELJEZNIČKA PRUGA VELIKIH UČINKOVITOSTI
TUNEL
ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA MEĐUNARODNI PROMET
BRZA GRADSKA ŽELJEZNICA
TUNEL
POSTAJA BRZE GRADSKE ŽELJEZNICE
P/R PARKIRALIŠTE U FUNKCIJI JAVNOG PRIJEVOZA
ŽIČARA (USPINJAČA)
ŽK ŽELJEZNIČKI PUTNIČKI KOLODVOR
POMORSKI PROMET
MORSKA LUKA MEĐUNARODNOG GOSPODARSKOG ZNAČAJA
MORSKA LUKA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
GRANIČNI POMORSKI PRIJELAZ
STALNE MEĐUNARODNE
UNUTAR GRADA
IZMEĐU TURISTIČKIH ODREDIŠTA
UNUTAR RIJEČKE LUČKE REGIJE
MEĐUNARODNI
PT POMORSKI PUTNIČKI TERMINAL
SIDRIŠTE
NAMJENA MORA
MORE U SASTAVU LUČKOG PODRUČJA
OBALNO MORE (SPORT I REKREACIJA)



Predmetna zemljišta se prema izvodu iz dokumenata prostornog uređenja GUP-a Grada Rijeke (SN PGŽ 07/07 i 14/13 te SN 08/14 i 03/17, 21/19, 11/20 – ispr.) nalaze u sljedećim zonama:

Stambena namjena (oznaka S) su čestice**:**

- **zk.č.br. 283/2 ZGR k.o. Zamet** koja odgovara dijelu k.č.br. 3979/1 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/1 k.o. Zamet** koja odgovara dijelu k.č.br. 3837, dijelu k.č.br. 3958/5 i dijelu k.č.br. 3958/1 sve k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/57 k.o. Zamet** koja odgovara dijelu 3979/1 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/58 k.o. Zamet** koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/59 k.o. Zamet** koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/60** koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/61** koja odgovara dijelu k.č.br. 3979/1 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/62** koja odgovara dijelu k.č.br. 3983/1 i dijelu 3983/2 obe k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1619/63** koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/6 k.o. Zamet
- **zk.č.br. 1633/2** koja odgovara dijelu k.č.br. 3958/3 k.o. Zamet,

dok se **zk.č.br. 1619/43 k.o. Zamet** koja odgovara dijelu k.č.br. 5122/18 k.o. Zamet nalazi u koridoru javne prometne površine, glavne ulice

2.4 KORISNA POVRŠINA

Površina zemljišta utvrđena je na temelju podataka upisanih u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet.

ZEMLJIŠTE	POVRŠINA (m^2)
Zemljište zk.č.br. 283/2 ZGR, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	8,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/1, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	700,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/43, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	51,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/57, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	3,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/58, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	13,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/59, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	7,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/60, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	5,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/61, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	21,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/62, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	70,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1619/63, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	101,00
Zemljište zk.č.br. zk.č.br. 1633/2, upisano u zk.ul.br. 1100, k.o. Zamet	28,00
SVEUKUPNO:	1.007,00

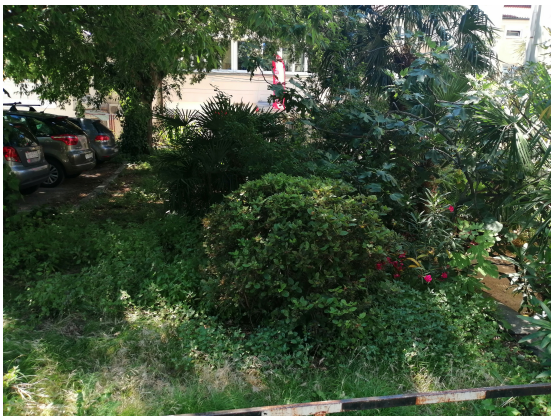
2.5 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Rijeka, naselje Kantrida
TIP GRAĐEVINE	Građevinsko zemljište
SPECIFIČNOSTI	Zemljišta se nalaze u naselju Kantrida. Do predmetnih čestica se dolazi javnom gradskom prometnicom. Na terenu sva potrebna infrastruktura i svi važni sadržaji u blizini. Lokacija vrlo dobra.

Vizualnim pregledom nekretnine nisu uočene kontaminacije.

2.6 FOTODOKUMENTACIJA








3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINAMA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

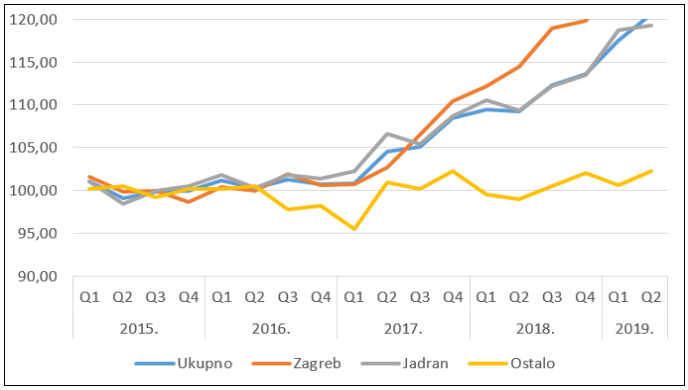
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika ''Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina''.

3.1.2 OBUHVAT

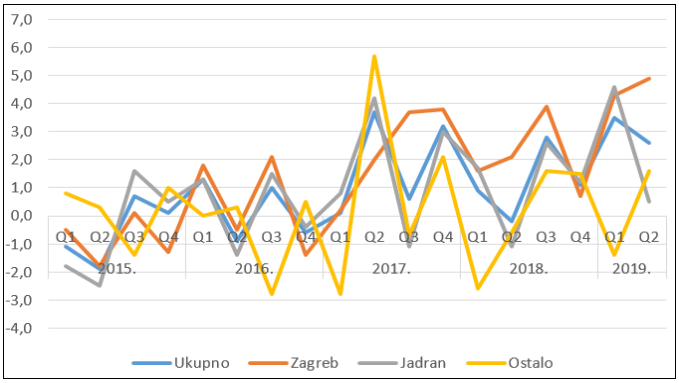
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekatakoja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjek 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q3	99,86	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,2
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q1	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U slučaju izvlaštenja, iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web servisa eNekretnine.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA – ZA ZK.Č.BR. 1619/1 (DIO K.Č.BR. 3837, 3958/5, 3958/1)

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	1270235	4.	1026965
2.	1030099	5.	1026175
3.	1228358	6.	

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1270235	4255568	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA		ZAMET	767/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	20.01.2020.	1.900.000,00 KN	1.911,00 M²
1030099	3887965	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	3881/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	26.02.2018.	855.821,60 KN	1.000,00 M²
1228358	4071673	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	SRDOČI	1360/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2019.	750.750,00 KN	750,00 M²
1026965	3862669	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	982/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	13.04.2018.	654.885,00 KN	751,00 M²
1026175	3804492	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	3090/17	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	19.03.2018.	1.487.885,00 KN	1.488,06 M²

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nije isključena niti jedna nekretnina jer prema našem mišljenju sve odgovaraju cijeni vrednovane nekretnine na tom području uzevši u obzir bitna obilježja te vrednovane nekretnine.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA
				K.Č.	K.O.					
1	1270235	Primorsko - goranska	Rijeka	767/3	Zamet	1.911,00	1.900.000,00	994,24	20.01.2020	Građevinsko zemljište
2	1030099	Primorsko - goranska	Rijeka	3881/1	Zamet	1.000,00	855.821,60	855,82	26.02.2018	Građevinsko zemljište
3	1228358	Primorsko - goranska	Rijeka	1360/3	Srdoči	750,00	750.750,00	1.001,00	11.07.2019	Građevinsko zemljište
4	1026965	Primorsko - goranska	Rijeka	982/2	Zamet	751,00	654.885,00	872,02	13.04.2018	Građevinsko zemljište
5	1026175	Primorsko - goranska	Rijeka	3090/17	Zamet	1.488,06	1.487.885,00	999,88	19.03.2018	Građevinsko zemljište

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]
				K.Č.	K.O.								
1	1270235	Primorsko - goranska	Rijeka	767/3	Zamet	1.911,00	1.900.000,00	994,24	20.01.2020	Građevinsko zemljište	125,39	126,30	1.001,46
2	1030099	Primorsko - goranska	Rijeka	3881/1	Zamet	1.000,00	855.821,60	855,82	26.02.2018	Građevinsko zemljište	110,54	126,30	977,84
3	1228358	Primorsko - goranska	Rijeka	1360/3	Srdoči	750,00	750.750,00	1.001,00	11.07.2019	Građevinsko zemljište	118,05	126,30	1.070,96
4	1026965	Primorsko - goranska	Rijeka	982/2	Zamet	751,00	654.885,00	872,02	13.04.2018	Građevinsko zemljište	109,33	126,30	1.007,37
5	1026175	Primorsko - goranska	Rijeka	3090/17	Zamet	1.488,06	1.487.885,00	999,88	19.03.2018	Građevinsko zemljište	110,54	126,30	1.142,44

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine označene crvenom bojom su isključene iz daljnjeg izračuna.

R. B R.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.							
1	1270235	Primorsko - goranska	Rijeka	767/3	Zamet	1.911,00	1.900.000,00	994,24	20.01.2020	Građevinsko zemljište	1.001,46	-3,71
2	1030099	Primorsko - goranska	Rijeka	3881/1	Zamet	1.000,00	855.821,60	855,82	26.02.2018	Građevinsko zemljište	977,84	-5,98
3	1228358	Primorsko - goranska	Rijeka	1360/3	Srdoči	750,00	750.750,00	1.001,00	11.07.2019	Građevinsko zemljište	1.070,96	2,98
4	1026965	Primorsko - goranska	Rijeka	982/2	Zamet	751,00	654.885,00	872,02	13.04.2018	Građevinsko zemljište	1.007,37	-3,14
5	1026175	Primorsko - goranska	Rijeka	3090/17	Zamet	1.488,06	1.487.885,00	999,88	19.03.2018	Građevinsko zemljište	1.142,44	9,85
										Prosjek:	**1.040,01**	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	ZK			KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]
				K.Č.	K.O.						
1	1270235	Primorsko - goranska	Rijeka	767/3	Zamet	1.911,00	1.900.000,00	994,24	20.01.2020	Građevinsko zemljište	1.001,46
2	1030099	Primorsko - goranska	Rijeka	3881/1	Zamet	1.000,00	855.821,60	855,82	26.02.2018	Građevinsko zemljište	977,84
3	1228358	Primorsko - goranska	Rijeka	1360/3	Srdoči	750,00	750.750,00	1.001,00	11.07.2019	Građevinsko zemljište	1.070,96
4	1026965	Primorsko - goranska	Rijeka	982/2	Zamet	751,00	654.885,00	872,02	13.04.2018	Građevinsko zemljište	1.007,37
5	1026175	Primorsko - goranska	Rijeka	3090/17	Zamet	1.488,06	1.487.885,00	999,88	19.03.2018	Građevinsko zemljište	1.142,44
										Prosjek:	**1.040,01**

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad tri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Jedinična cijena zemljišta na toj lokaciji na dan procjene iznosi **137,39 €/m^2,** odnosno **1.040,01 kn/m^2** (tečaj HNB-a na dan procjene iznosi 1 € = 7,57 kn).

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

Nekretnina	Površina (m^2)	Procijenjena vrijednost (kn/m^2)	Procijenjena vrijednost (€/m^2)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)
Zemljište zk.č.br. 1619/1, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	700,00	1.040,01	137,39	728.008,70	96.170,24
			UKUPNO:	728.008,70	96.170,24

Tečaj 1 € = 7,57 kn

4.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA – ZA ZK.Č.BR. 283/2 ZGR (DIO K.Č.BR. 3979/1), ZK.Č.BR. 1619/57 (DIO K.Č.BR. 3979/1), ZK.Č.BR.1619/58 (DIO K.Č.BR. 3958/3), ZK.Č.BR. 1619/59 (DIO K.Č.BR. 3958/3), ZK.Č.BR. 1619/60 (DIO K.Č.BR. 3958/3), ZK.Č.BR. 1619/61 (DIO K.Č.BR. 3979/1), ZK.Č.BR. 1619/62 (DIO K.Č.BR. 3983/1 I 3983/2), ZK.Č.BR. 1619/63 (DIO K.Č.BR. 3958/6), ZK.Č.BR. 1633/2 (DIO K.Č.BR. 3958/3)

4.2.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	1314086	6.	1040673
2.	1301057	7.	1025564
3.	1102767	8.	1025914
4.	1028086	9.	1025688
5.	1028084	10.	1035706

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1314086	4318848	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	1902/10	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	13.07.2020.	13.755,00 KN	21,00 M²
1301057	4280108	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	1949/6	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	07.05.2020.	64.845,00 KN	99,00 M²
1102767	4016251	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	4061/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	22.11.2018.	65.975,00 KN	203,00 M²
1028086	3870034	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	4132/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2018.	100.000,00 KN	170,00 M²
1028084	3870034	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	4132/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2018.	100.000,00 KN	170,00 M²
1040673	3924721	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	2323/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	06.06.2018.	10.000,00 KN	91,00 M²
1025564	3738219	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	4172/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	11.05.2018.	405.504,02 KN	117,72 M²
1025914	3813713	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	2067/8	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	09.05.2018.	8.133,52 KN	14,00 M²
1025688	3813713	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	1949/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	09.05.2018.	8.133,52 KN	14,00 M²
1035706	3902835	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	4214/51	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	17.04.2018.	24.900,00 KN	30,00 M²

4.2.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 3, 6, 7 i 10 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog više i niže cijene kupoprodaje koja prema našem mišljenju ne odgovara cijeni vrednovane nekretnine na tom području uzevši u obzir bitna obilježja te vrednovane nekretnine.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA
				K.Č.	K.O.					
1	1314086	Primorsko - goranska	Rijeka	1902/10	Zamet	21,00	13.755,00	655,00	13.07.2020	Građevinsko zemljište
2	1301057	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/6	Zamet	99,00	64.845,00	655,00	07.05.2020	Građevinsko zemljište
3	1102767	Primorsko - goranska	Rijeka	4061/4	Zamet	203,00	65.975,00	325,00	22.11.2018	Građevinsko zemljište
4	1028086	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/5	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište
5	1028084	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/3	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište
6	1040673	Primorsko - goranska	Rijeka	2323/5	Zamet	91,00	10.000,00	109,89	06.06.2018	Građevinsko zemljište
7	1025564	Primorsko - goranska	Rijeka	4172/3	Zamet	117,72	405.504,02	3.444,65	11.05.2018	Građevinsko zemljište
8	1025914	Primorsko - goranska	Rijeka	2067/8	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište
9	1025688	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/4	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište
10	1035706	Primorsko - goranska	Rijeka	4214/51	Zamet	30,00	24.900,00	830,00	17.04.2018	Građevinsko zemljište

4.2.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]
				K.Č.	K.O.								
1	1314086	Primorsko - goranska	Rijeka	1902/10	Zamet	21,00	13.755,00	655,00	13.07.2020	Građevinsko zemljište	126,30	126,30	655,00
2	1301057	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/6	Zamet	99,00	64.845,00	655,00	07.05.2020	Građevinsko zemljište	126,30	126,30	655,00
4	1028086	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/5	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište	112,20	126,30	662,16
5	1028084	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/3	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište	112,20	126,30	662,16
8	1025914	Primorsko - goranska	Rijeka	2067/8	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište	109,33	126,30	671,14
9	1025688	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/4	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište	109,33	126,30	671,14

4.2.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine označene crvenom bojom su isključene iz daljnjeg izračuna.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.							
1	1314086	Primorsko - goranska	Rijeka	1902/10	Zamet	21,00	13.755,00	655,00	13.07.2020	Građevinsko zemljište	655,00	-1,17
2	1301057	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/6	Zamet	99,00	64.845,00	655,00	07.05.2020	Građevinsko zemljište	655,00	-1,17
4	1028086	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/5	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište	662,16	-0,09
5	1028084	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/3	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište	662,16	-0,09
8	1025914	Primorsko - goranska	Rijeka	2067/8	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište	671,14	1,26
9	1025688	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/4	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište	671,14	1,26
										Prosjek:	**662,77**	

4.2.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	ZK			KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]
				K.Č.	K.O.						
1	1314086	Primorsko - goranska	Rijeka	1902/10	Zamet	21,00	13.755,00	655,00	13.07.2020	Građevinsko zemljište	655,00
2	1301057	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/6	Zamet	99,00	64.845,00	655,00	07.05.2020	Građevinsko zemljište	655,00
4	1028086	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/5	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište	662,16
5	1028084	Primorsko - goranska	Rijeka	4132/3	Zamet	170,00	100.000,00	588,24	11.07.2018	Građevinsko zemljište	662,16
8	1025914	Primorsko - goranska	Rijeka	2067/8	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište	671,14
9	1025688	Primorsko - goranska	Rijeka	1949/4	Zamet	14,00	8.133,52	580,97	09.05.2018	Građevinsko zemljište	671,14
										Prosjek:	**662,77**

Radi male površine čestica manja cijena po m^2.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad tri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Jedinična cijena zemljišta na toj lokaciji na dan procjene iznosi **87,55 €/m^2,** odnosno **662,77 kn/m^2** (tečaj HNB-a na dan procjene iznosi 1 € = 7,57 kn).

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

Nekretnina	Površina (m^2)	Procijenjena vrijednost (kn/m^2)	Procijenjena vrijednost (€/m^2)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)
Zemljište zk.č.br. 283/2 ZGR, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	8,00	662,77	87,55	5.302,13	700,41
Zemljište zk.č.br. 1619/57, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	3,00	662,77	87,55	1.988,30	262,66
Zemljište zk.č.br. 1619/58, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	13,00	662,77	87,55	8.615,97	1.138,17
Zemljište zk.č.br. 1619/59, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	7,00	662,77	87,55	4.639,37	612,86
Zemljište zk.č.br. 1619/60, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	5,00	662,77	87,55	3.313,83	437,76
Zemljište zk.č.br. 1619/61,	21,00	662,77	87,55	13.918,10	1.838,59

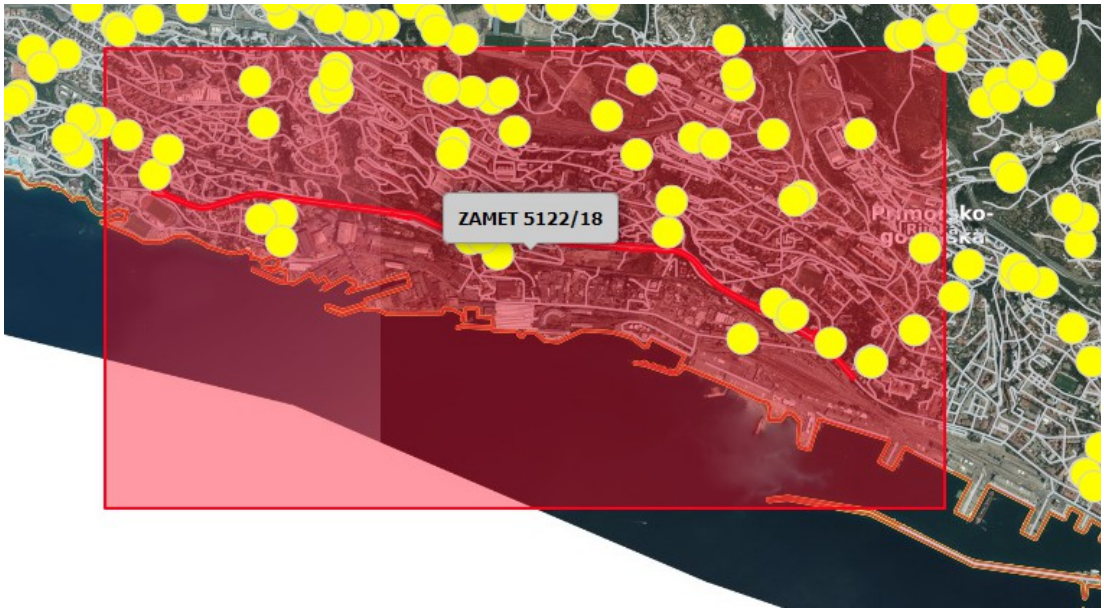
upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet					
Zemljište zk.č.br. 1619/62, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	70,00	662,77	87,55	46.393,90	6.128,65
Zemljište zk.č.br. 1619/63, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	101,00	662,77	87,55	66.939,43	8.842,73
Zemljište zk.č.br. 1633/2, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	28,00	662,77	87,55	18.557,56	2.451,46
			UKUPNO:	169.668,59	22.413,29

Tečaj 1 € = 7,57 kn

4.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA – ZA ZK.Č.BR. 1619/43 (DIO K.Č.BR. 5122/18)

4.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	1281105	4.	1029279
2.	1097044	5.	1029251
3.	1097177	6.	1029247

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1281105	4205038	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	5028	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	15.11.2019.	18.500,00 KN	65,00 M²
1097044	4020145	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	2724/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	14.12.2018.	87.450,00 KN	66,00 M²
1097177	4015349	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	4542/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	10.12.2018.	36.520,00 KN	44,00 M²
1029279	3893551	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	3674/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	09.06.2018.	7.400,00 KN	95,46 M²
1029251	3893551	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA	RIJEKA	ZAMET	5098/10	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	09.06.2018.	1.340,92 KN	17,30 M²
1029247	3893551	PRIMORSKO-GO...	RIJEKA		ZAMET	3672/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	09.06.2018.	1.565,70 KN	20,20 M²

4.3.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2 i 3 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog više cijene kupoprodaje koja prema našem mišljenju ne odgovara cijeni vrednovane nekretnine na tom području uzevši u obzir bitna obilježja te vrednovane nekretnine.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA
				K.Č.	K.O.					
1	1281105	Primorsko - goranska	Rijeka	5028	Zamet	65,00	18.500,00	284,62	22.01.2020	Građevinsko zemljište
2	1097044	Primorsko - goranska	Rijeka	2724/1	Zamet	66,00	87.450,00	1.325,00	14.06.2019	Građevinsko zemljište
3	1097177	Primorsko - goranska	Rijeka	4542/3	Zamet	44,00	36.520,00	830,00	14.06.2019	Građevinsko zemljište
4	1029279	Primorsko - goranska	Rijeka	3674/2	Zamet	95,46	7.400,00	77,52	17.03.2018	Građevinsko zemljište
5	1029251	Primorsko - goranska	Rijeka	5098/10	Zamet	17,30	1.340,92	77,51	26.02.2018	Građevinsko zemljište
6	1029247	Primorsko - goranska	Rijeka	3672/1	Zamet	20,20	1.565,70	77,51	19.10.2017	Građevinsko zemljište

4.3.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]
				K.Č.	K.O.								
4	1029279	Primorsko - goranska	Rijeka	3674/2	Zamet	95,46	7.400,00	77,52	17.03.2018	Građevinsko zemljište	110,54	126,30	88,57
5	1029251	Primorsko - goranska	Rijeka	5098/10	Zamet	17,30	1.340,92	77,51	26.02.2018	Građevinsko zemljište	110,54	126,30	88,56
6	1029247	Primorsko - goranska	Rijeka	3672/1	Zamet	20,20	1.565,70	77,51	19.10.2017	Građevinsko zemljište	108,67	126,30	90,08

4.3.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine označene crvenom bojom su isključene iz daljnjeg izračuna.

R. B R.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.							
4	1029279	Primorsko - goranska	Rijeka	3674/2	Zamet	95,46	7.400,00	77,52	17.03.2018	Građevinsko zemljište	88,57	-0,56
5	1029251	Primorsko - goranska	Rijeka	5098/10	Zamet	17,30	1.340,92	77,51	26.02.2018	Građevinsko zemljište	88,56	-0,57
6	1029247	Primorsko - goranska	Rijeka	3672/1	Zamet	20,20	1.565,70	77,51	19.10.2017	Građevinsko zemljište	90,08	1,14
										Prosjek:	**89,07**	

4.3.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	ZK			KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m^2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m^2]
				K.Č.	K.O.						
4	1029279	Primorsko - goranska	Rijeka	3674/2	Zamet	95,46	7.400,00	77,52	17.03.2018	Građevinsko zemljište	88,57
5	1029251	Primorsko - goranska	Rijeka	5098/10	Zamet	17,30	1.340,92	77,51	26.02.2018	Građevinsko zemljište	88,56
6	1029247	Primorsko - goranska	Rijeka	3672/1	Zamet	20,20	1.565,70	77,51	19.10.2017	Građevinsko zemljište	90,08
										Prosjek:	**89,07**

Čestica dio koridora javne prometne površine, glavne ulice.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad tri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Jedinična cijena zemljišta na toj lokaciji na dan procjene iznosi **11,77 €/m^2,** odnosno **89,07 kn/m^2** (tečaj HNB-a na dan procjene iznosi 1 € = 7,57 kn).

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

Nekretnina	Površina (m^2)	Procijenjena vrijednost (kn/m^2)	Procijenjena vrijednost (€/m^2)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)
Zemljište zk.č.br. 1619/43, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	51,00	89,07	11,77	4.542,69	600,09
			UKUPNO:	4.542,69	600,09

Tečaj 1 € = 7,57 kn

5 REKAPITULACIJA

Nekretnina	Površina (m^2)	Procijenjena vrijednost (kn/m^2)	Procijenjena vrijednost (€/m^2)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)
Zemljište zk.č.br. 1619/1, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	700,00	1.040,01	137,39	728.008,70	96.170,24
Zemljište zk.č.br. 283/2 ZGR, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	8,00	662,77	87,55	5.302,13	700,41
Zemljište zk.č.br. 1619/57, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	3,00	662,77	87,55	1.988,30	262,66
Zemljište zk.č.br. 1619/58, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	13,00	662,77	87,55	8.615,97	1.138,17
Zemljište zk.č.br. 1619/59, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	7,00	662,77	87,55	4.639,37	612,86
Zemljište zk.č.br. 1619/60, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	5,00	662,77	87,55	3.313,83	437,76
Zemljište zk.č.br. 1619/61, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	21,00	662,77	87,55	13.918,10	1.838,59
Zemljište zk.č.br. 1619/62, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	70,00	662,77	87,55	46.393,90	6.128,65
Zemljište zk.č.br. 1619/63, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	101,00	662,77	87,55	66.939,43	8.842,73
Zemljište zk.č.br. 1633/2, upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet	28,00	662,77	87,55	18.557,56	2.451,46
Zemljište zk.č.br. 1619/43,	51,00	89,07	11,77	4.542,69	600,09

upisano u zk.ul.br. 1100 k.o. Zamet					
			UKUPNO:	902.219,98	119.183,62

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	902.219,98
UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	119.183,62

Tečaj 1 € = 7,57 kn

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretninama.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Rijeci, 23. listopada 2020. godine

6 IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Rijeci, 23. listopada 2020. godine

Izradio:

Ing ekspert d.o.o.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Zagreb, Škrlčeva 39

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 919/2019
Zagreb, 17. lipnja 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ING ekspert d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ING EKSPERT d.o.o.** iz Zagreba, Škrlčeva 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ING ekspert d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ING ekspert d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja;
Dario Šerer – imenovan rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu,
Lujza Toth Kozina – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Žarko Željko – imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zadru,

te ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene stalne sudske vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU - UREDSKI PREDSJEDNIKA SUDA

O tome obavijest:
1. ING EKSPERT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis