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

249/N3
1

Broj elaborata: **837-05-20**
Naručitelj: povjerenik u stečaju potrošača
Jelenko Lehki
Pavla Hatza 10, 10000 Zagreb
OIB: 96068307857

Vrsta nekretnina: šumsko zemljište
Lokacija: k.č. 965 k.o. Reka
Svrha: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



U Rijeci, 26. svibnja 2020.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
NEVEN ČAČIĆ
struč.spec.ing.aedif.
Škrljevo 42
ŠKRLJEVO

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

250

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 PROCJENJIVANE NEKRETNINE 7
   - lokacija nekretnine
   - legalnost nekretnine
   - tehničke karakteristike
   - prostorno-planski uvjeti
   - stanje na tržištu
   - komunalni doprinos
   - vodni doprinos
   - korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina
5. ZAKLJUČAK 15
6. IZJAVA VJEŠTAKA 16
7. PRILOZI 17
   - kopija katastarskog plana 18
   - izvadak BZP 19
   - proračun tržišne vrijednosti nekretnine 20
   - fotodokumentacija 22

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

R J E Š E N J E

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 poslovni broj 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.

REPUBLIKA HRVATSKA · URED PREDSJEDNIKA · RIJEKA · ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI

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.

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

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 list, posjedovni list, urbanistički 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 ekspropriranih 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)
- II. Izmjene i dopune PPUG Koprivnice (Glasnik Grada Koprivnice 4/06, 5/12, 3/15, 5/15)
- ostali važeći propisi i odredbe

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

25

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 22. svibnja 2020. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina na predmetnoj lokaciji pored mjesta Reka, u sastavu Grada Koprivnice.

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

- k.č. 965 k.o. Reka u površini od 2.771,00 m^2

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina:	22. svibnja 2020. godine.
Dan kakvoće predmetnih nekretnina:	22. svibnja 2020. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetna k.č. 965 upisana je u BZP, ZK ul. br. 977 k.o. Reka kako slijedi:

Katastarska općina: 314501, REKA **Broj ZK uloška: 977**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3219/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	965	50,56	REČKE GORICE U MESARICI	2771	
			ŠUMA	2771	
		UKUPNO:		2771	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KUDELIĆ IVAN, KOPRIVNICA, MIKLINOVEC 172		
1.2	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-3219/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU BR. SP-17/2016-33 27.03.2019, i to zabilježba otvaranja postupka stečaja potrošača nad potrošačem Ivanom Kudelićem iz Zagreba, Jablanska ulica 5 OIB:11073022234.	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.05.2020.

C

Teretovnica

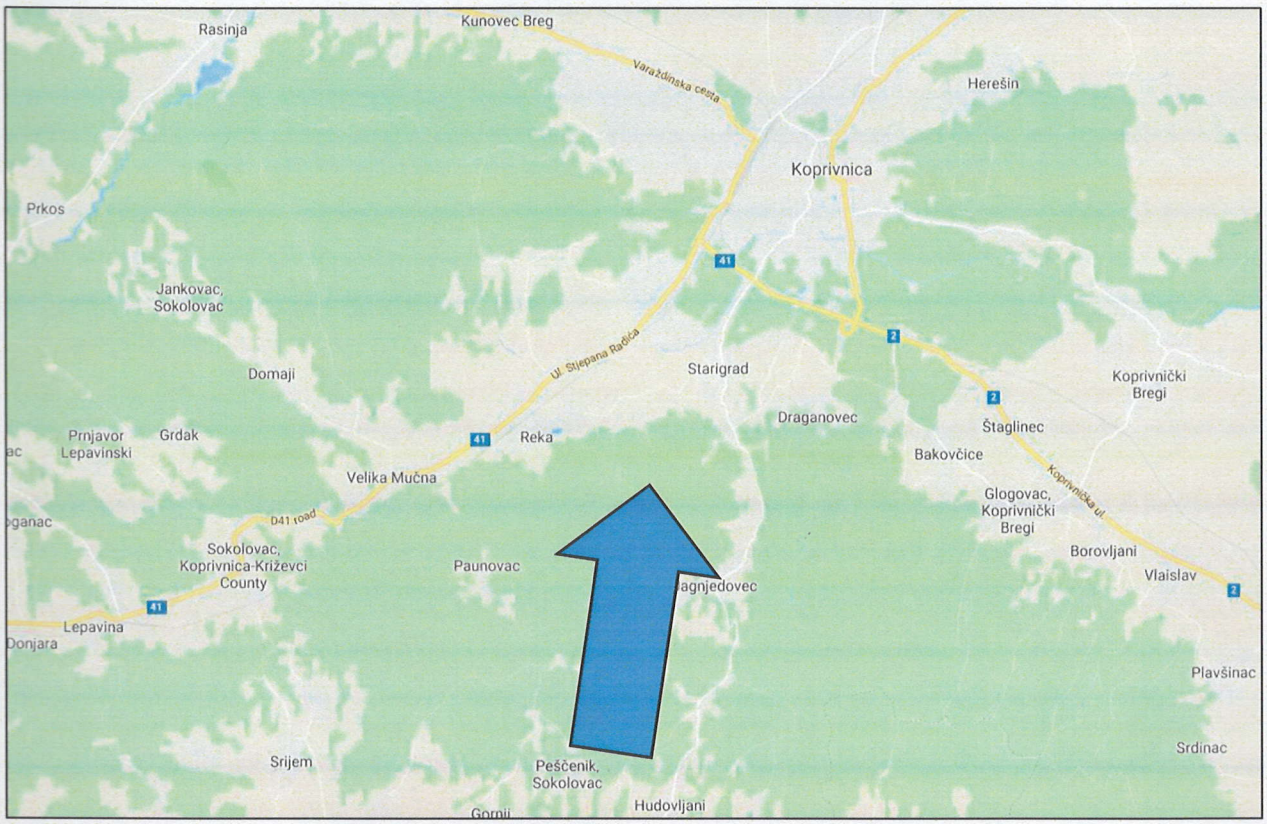
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se pored naselja Reka, Grad Koprivnica.



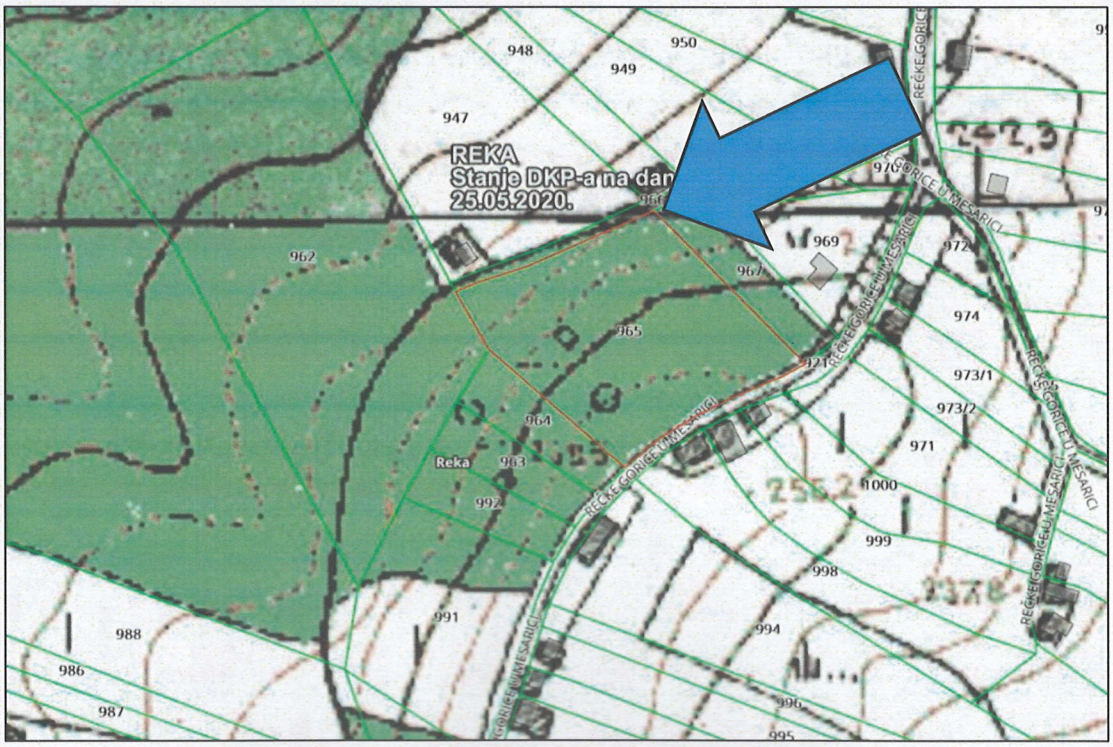
slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



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

LEGALNOST NEKRETNINE

Na temelju vizualnog pregleda, na predmetnoj nekretnini nisu uočena postojanja objekata visokogradnje ili drugih vrsta objekata koji bi zahtjevali izdavanje akta o gradnji. Zato se smatra da je predmetna nekretnina legalna.



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



slika 4: dio fotogrametrijskog snimka iz 1968. godine s prikazom predmetne nekretnine. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

1.	nekretnina	šumsko zemljište
2.	lokacija/zona	k.č. 965 k.o. Reka: **šuma gospodarske namjene – Š1** – prema II. Izmjenama i dopunama PPU Grada Koprivnice (Glasnik Grada Koprivnice 4/06, 5/12, 3/15, 5/15)
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	putem prilaznog puta
5.	kis	-
6.	mogućnost građenja	prema II. Izmjenama i dopunama PPU Grada Koprivnice
7.	uvjeti	prema II. Izmjenama i dopunama PPU Grada Koprivnice
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	ne
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	2.771,00 m^2
22.	mikrolokacija	u blizini naselja
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.

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

Također, na nekretnini nije uočeno postojanje građevinskih elemenata ili objekata.

Posebno se navodi kako su na čestici zatečene biljne sastojine. Iste nisu predmetom ove procjene, ali mogu biti predmetom daljnjeg utvrđivanja od strane vještaka odgovarajuće struke.

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

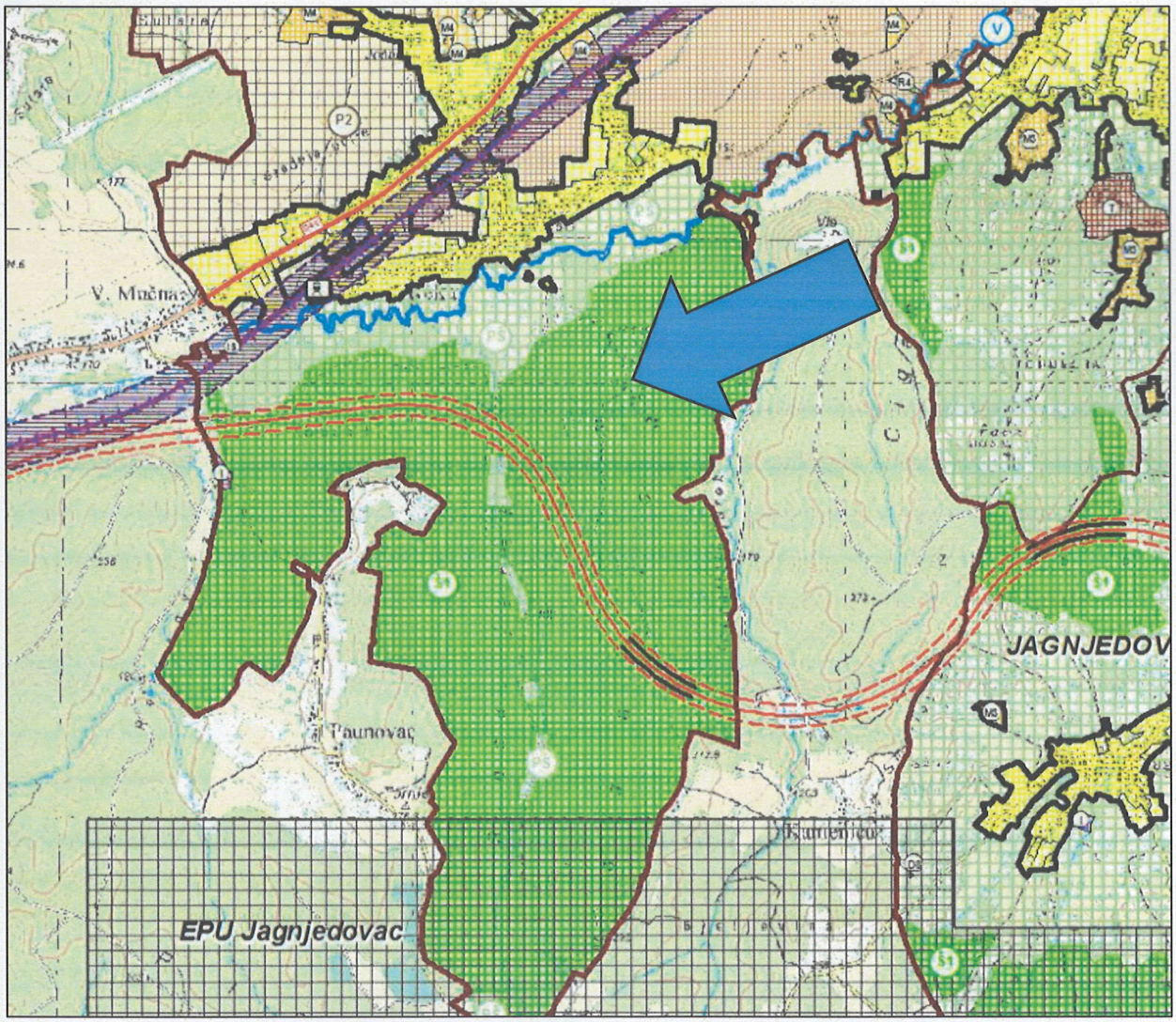
259

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:

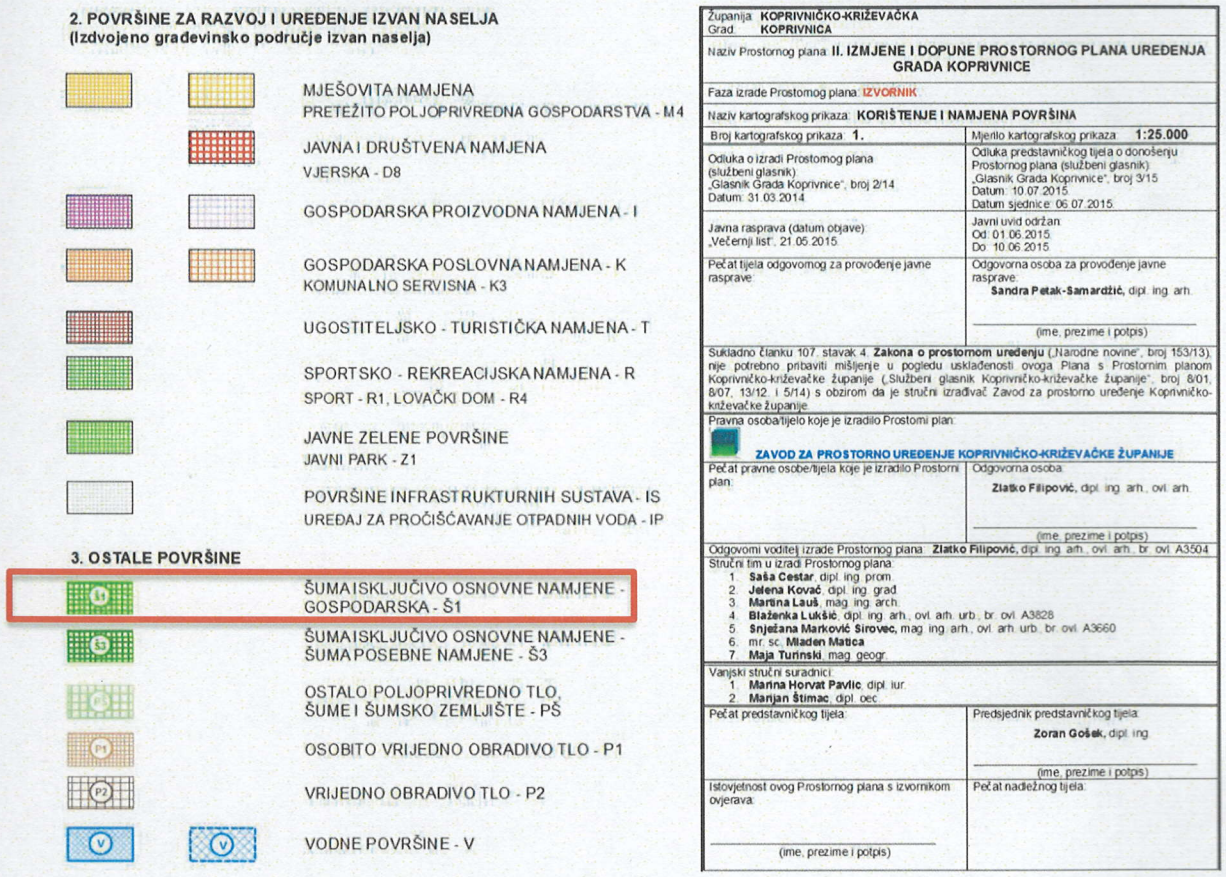
- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Prema II. Izmjenama i dopunama PPU Grada Koprivnice (Glasnik Grada Koprivnice 4/06, 5/12, 3/15, 5/15), predmetna nekretnina nalazi se u zoni namjene Š1 – šuma gospodarske namjene.



slika 5: detalj II. Izmjena i PPU Grada Koprivnice (GKK 4/06, 5/12, 3/15, 5/15), namjena prostora

260



Županija: **KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA**
Grad: **KOPRIVNICA**

Naziv Prostornog plana: **II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA KOPRIVNICE**

Faza izrade Prostornog plana: **IZVORNIK**

Naziv kartografskog prikaza: **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**

Broj kartografskog prikaza: **1.**	Mjerilo kartografskog prikaza: **1:25.000**
Odluka o izradi Prostornog plana (službeni glasnik) „Glasnik Grada Koprivnice", broj 2/14 Datum: 31.03.2014.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Prostornog plana (službeni glasnik) „Glasnik Grada Koprivnice", broj 3/15 Datum: 10.07.2015. Datum sjednice: 06.07.2015.
Javna rasprava (datum objave) „Večernji list", 21.05.2015.	Javni uvid održan: Od: 01.06.2015. Do: 10.06.2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: **Sandra Petak-Šamardžić**, dipl. ing. arh. (ime, prezime i potpis)

Sukladno članku 107. stavak 4. **Zakona o prostornom uređenju** („Narodne novine", broj 153/13) nije potrebno pribaviti mišljenje u pogledu usklađenosti ovoga Plana s Prostornim planom Koprivničko-križevačke županije („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije", broj 8/01, 8/07, 13/12. i 5/14) s obzirom da je stručni izrađivač Zavod za prostorno uređenje Koprivničko-križevačke županije.

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Prostorni plan:
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKE ŽUPANIJE

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Prostorni plan:	Odgovorna osoba: **Zlatko Filipović**, dipl. ing. arh., ovl. arh. (ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj izrade Prostornog plana: **Zlatko Filipović**, dipl. ing. arh., ovl. arh., br. ovl. A3504

Stručni tim u izradi Prostornog plana:
1. **Saša Cestar**, dipl. ing. prom.
2. **Jelena Kovač**, dipl. ing. grad.
3. **Martina Lauš**, mag. ing. arch.
4. **Blaženka Lukšić**, dipl. ing. arh., ovl. arh. urb., br. ovl. A3828
5. **Snježana Marković Sirovec**, mag. ing. arh., ovl. arh. urb., br. ovl. A3660
6. mr. sc. **Mladen Matica**
7. **Maja Turinski**, mag. geogr.

Vanjski stručni suradnici:
1. **Marina Horvat Pavlić**, dipl. iur.
2. **Marijan Štimac**, dipl. oec.

Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: **Zoran Gošek**, dipl. ing. (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog Prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

slika 6, 7: detalj II. Izmjena i PPU Grada Koprivnice (GKK 4/06, 5/12, 3/15, 5/15), legenda

261

STANJE NA TRŽIŠTU

Za izračun prosječne tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta na predmetnoj lokaciji korišteni su podaci sustava eNekretnine. Iz sustava su komparirane transakcije nekretnina na kojima su izvršene kupoprodaje unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza koje se nalaze u identičnoj ili što sličnijoj zoni namjene poput predmetnih nekretnina. Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje odudaraju od prosjeka za +/- 30%. 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 je predmetna nekretnina procjenjena objektivno i nepristrano u skladu sa važećom zakonskom regulativom i u skladu s okolnostima koje vladaju na tržištu nekretnina na promatranoj 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 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).
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 procjene, komunalni i vodni doprinosi se ne obračunavaju.

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

262

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.

Ova procjena izrađena je na temelju podataka iz zbirke kupoprodaja sustava eNekretnine od nadležnog MGIPU.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše sliče ili odgovaraju predmetnoj nekretnini.

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:

k.č. k.o.	**965** **Reka**
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m^2)	2.771,00
procjenjena vrijednost zemljišta (kn/m^2)	6,99
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	19.379,39
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	**19.400,00***

Tržišna vrijednost predmetne nekretnina zaokruženo iznosi 19.400,00* kn.

*napomena:
Prikazana procjenjena tržišna vrijednost ne sadrži procjenu zatečenih biljnih sastojina.

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

U Rijeci, 26. svibnja 2020.

NEVEN ČAČIĆ
struč.spec.ing.aedif.

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

264/53
1

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

Stalni sudski vještak građevinske struke
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
HDSV broj 2069

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- izvadak BZP
- proračun tržišne vrijednosti nekretnine
- fotodokumentacija

266/13/1

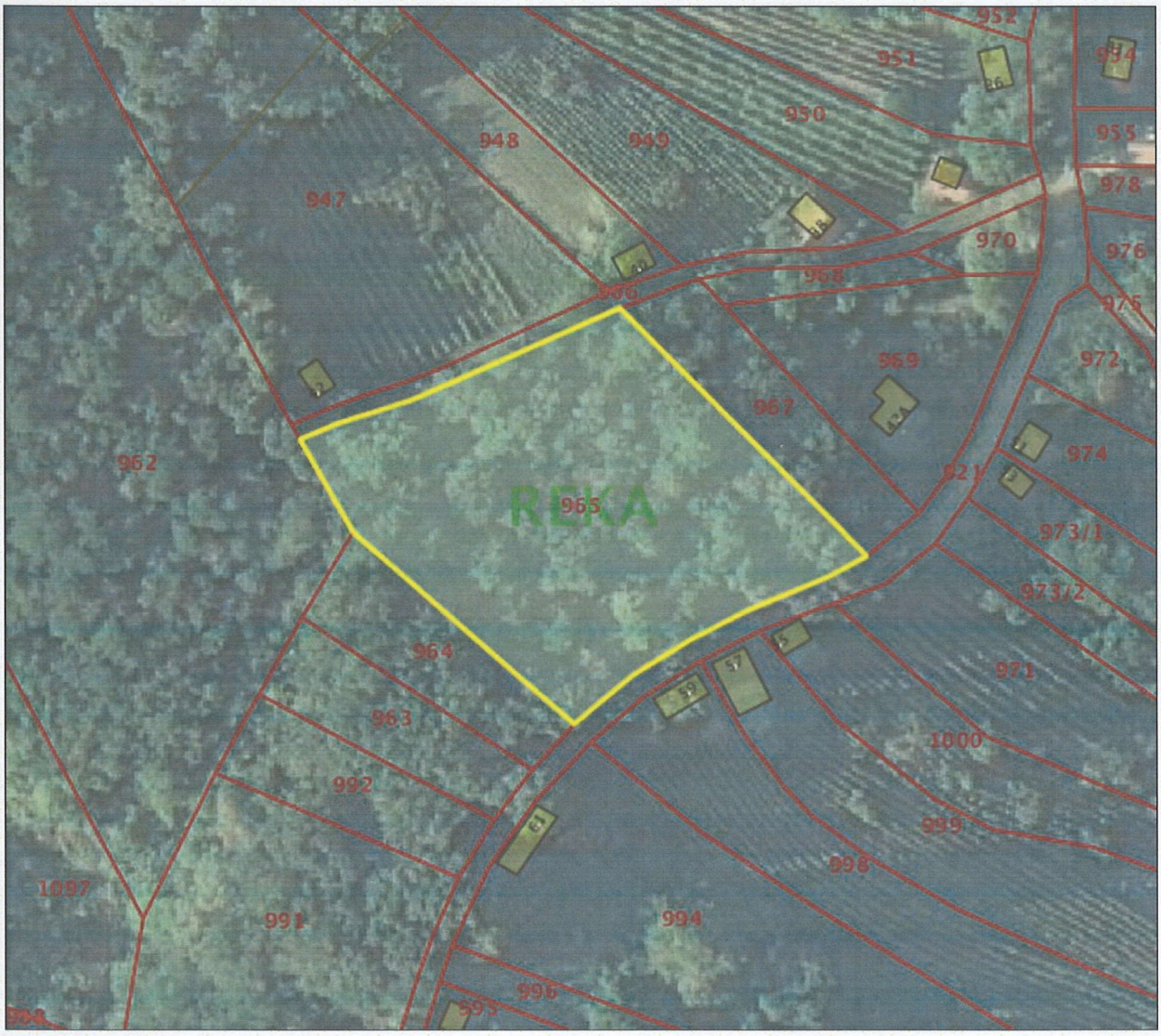
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. REKA, 314501
k.č. br.: 965

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 26.05.2020

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA
Stanje na dan: 26.05.2020. 00:55

Katastarska općina: 314501, REKA

Broj ZK uloška: 977

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3219/2019
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	965	50,56	REČKE GORICE U MESARICI	2771	
			ŠUMA	2771	
		UKUPNO:		2771	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KUDELIĆ IVAN, KOPRIVNICA, MIKLINOVEC 172		
1.2	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-3219/2019	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU BR. SP-17/2016-33 27.03.2019, i to zabilježba otvaranja postupka stečaja potrošača nad potrošačem Ivanom Kudelićem iz Zagreba, Jablanska ulica 5 OIB:11073022234.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.05.2020.

k.č. 965 k.o. Reka

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Glavnovni 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 KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 2.771,00 m2
- ZK ul. br. 977 k.o. Reka
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: šuma

- *prostorno-planske karakteristike prema: II. Izmjene i dopune PPU Grada Koprivnice (Glasnik Grada Koprivnice 4/06, 5/12, 3/15, 5/15)*

- zemljište se nalazi u jednoj zoni namjene: šuma gospodarske namjene "Š1"
- kategorija zemljišta: IV.2
- kis: -

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 103,98 (2019Q4, Ostalo, hedonistični indeksni nizovi)

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,87	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najsličnijih 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.
Svi preuzeti podaci su evaluirani od strane nadležnog tijela

PRIVREMENI UZORAK

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	628371	Kop. Bregi	3.988,70	8.000,00	2,01	2016Q4	Velebit-Debelo brdo	98,26	109,64	Glogovac	2086	19.10.2016.	IV.1	-	Š1
2	971842	Koprivnica	2.053,00	7.500,00	3,65	2018Q3	Koprivnica-šuma 2	100,51	109,64	Jagnjedovac-grad	2175	8.08.2018.	IV.1	-	PŠ
[redacted]	783199	Koprivnica	2.050,00	7.500,00	3,66	2016Q3	Koprivnica-šuma 2	100,51	109,64	Jagnjedovac-grad	2076/3	10.08.2016.	IV.2	-	PŠ
[redacted]	1007189	Koprivnica	1.145,00	6.000,00	5,24	2018Q4	Koprivnica-šuma 2	102,00	109,64	Jagnjedovac-grad	2966	12.10.2018.	IV.1	-	PŠ
[redacted]	799649	Kop. Bregi	1.799,00	5.000,00	2,78	2017Q2	Velebit-Debelo brdo	100,93	109,64	Glogovac	2243	16.06.2017.	IV.2	-	PŠ
6	1209972	Novigrad podravski	1.636,48	5.000,00	3,06	2017Q1	Javorovac-šumsko	95,53	109,64	Plavšinac	1373/3	20.03.2017.	IV.2	-	PŠ
7	974679	Koprivnica	567,00	2.250,00	3,97	2018Q1	Koprivnica-šuma 2	99,57	109,64	Jagnjedovac-grad	1123	8.01.2018.	IV.1	-	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.
Zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje treba isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene, a to su transakcije pod br. 1, 3, 5, 6.

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)
2	971842	IV.1	2.053,00	7.500,00	3,65	2018Q3	2175	100,51	109,64	1,09	3,99
4	1007189	IV.1	1.145,00	6.000,00	5,24	2018Q4	2966	102,00	109,64	1,07	5,63
7	974679	IV.1	567,00	2.250,00	3,97	2018Q1	1123	99,57	109,64	1,10	4,37

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) *korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret.*
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
2	971842	IV.1	2.053,00	2175	Jagnjedovac-grad	3,65	3,99	-	-	1,00	IV.2	1,50	5,98
4	1007189	IV.1	1.145,00	2966	Jagnjedovac-grad	5,24	5,63	-	-	1,00	IV.2	1,50	8,45
7	974679	IV.1	567,00	1123	Jagnjedovac-grad	3,97	4,37	-	-	1,00	IV.2	1,50	6,55

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

269

rbr	zk/katastarske čestice 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	971842	2.053,00	2175	Jagnjedovac-grad	3,65	3,99	5,98	-14,53
4	1007189	1.145,00	2966	Jagnjedovac-grad	5,24	5,63	8,45	20,81
7	974679	567,00	1123	Jagnjedovac-grad	3,97	4,37	6,55	-6,28
						prosjek:	6,99	

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 Jc_1 = 6,99 kn/m2

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice:			
površina nekretnine (m2)		2.771,00	
tržišna vrijednost nekretnine (kn)		**19.379,39** zaokruženo:	**19.400,00 kn**

Na predmetnoj nekretnini nema zatečenih građevinskih elemenata koji bi bili predmetom obračuna.
Ovom procjenom ne procjenjuju se biljne kulture te sastojine šume. Isto može biti predmetom procjene po vještaku agronomske i/ili šumske struke.

FOTODOKUMENTACIJA















