

Procijenitelj: Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
(rješenje: 4 Su-353/2019-9)

Oznaka elaborata: P-48/2021

Datum elaborata: 28.04.2021.



Naručitelj: Stečajna masa iza ČVOR d.o.o., H.D. Genschera B.B, Vinkovci
zastupanog po stečajnom upravitelju odvjetniku Zoranu Subotiću
iz Belog Manastira

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnina

8. Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) – PARKIRNO MJESTO OZNAKE „D“
12. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) – PARKIRNO MJESTO OZNAKE „F“

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)



Tržišna vrijednost nekretnine – parkirno mjesto oznake „D“ ... **965,20 eur** (137,89 eur/m²)
ili **7.302,97 kn** (1.043,31 kn/m²)

Tržišna vrijednost nekretnine – parkirno mjesto oznake „F“ ... **860,41 eur** (137,89 eur/m²)
ili **6.510,10 kn** (1.043,31 kn/m²)

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- legalnost objekta	
	- lokacija nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA	8
	- opis nekretnine	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine	
5.	IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	21
6.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	23
7.	IZJAVA procjenitelja s izjavom o neovisnosti i nepristranosti	24
8.	PRILOZI	25
	- indeksi cijena stambenih nekretnina (DZS)	
	- izvadak iz zemljišne knjige (web)	
	- izvod iz katastarskog plana (web)	
	- skica podjele okućnice sa ucrtanim parkirnim mjestima	
	- fotodokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-353/2019-9

Rijeka, 6. rujna 2019.

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

ROBERT TOMULIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Robert Tomulić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene 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 Robert Tomulić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-386/2015, 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.

RJEŠENJE DOSTAVITI:

- ① Robertu Tomulić iz Rijeke, Žabica 2 (*e-mail: rtomulic@gmail.com*)
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci
4. Općinskom sudu u Crikvenici

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

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

Svi iznosi koji su navedeni u valuti eura procijenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju ili su povezane s područjem procjene 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)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 28. travnja 2021. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina-parkirnih mjesta:

- parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17
k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

Zadatak ove procjene je odrediti tržišnu vrijednost gore navedenih nekretnina.

Dan vrednovanja i kakvoće predmetnih nekretnina je 28. travnja 2021. godine.

zemljišno-knjižna dokumentacija

- broj zemljišta/kat. čestice: k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)
- opis nekretnine: **KUĆA I DVORIŠTE P=713 m²**
- ZK uložak: 2848
- katastarska općina: SRDOČI

8. Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

Parkirno mjesto "d" u površini od 7,00 m² što u odnosu na ukupnu površinu iznosi 13/1000 dijela.

12. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

Parkirno mjesto "f" u površini od 6,24 m² što u odnosu na ukupnu površinu iznosi 12/1000 dijela.

- vlasnik predmetnih nekretnina je:
ČVOR D.O.O., VINKOVCI, H.D. GENSCHERA B.B
- teret: Tereta nema!

LEGALNOST OBJEKTA

Stambena zgrada u čijoj okućnici se nalaze predmetne nekretnine uredno je upisana u zemljišne knjige i ucrтана u katastar.

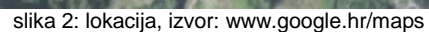
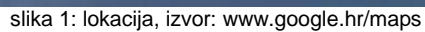
Kako predmetna zgrada predstavlja tipski višestambeni objekt kolektivne izgradnje (više "sličnih" objekata-stambenih blokova se nalazi u neposrednoj blizini), ista će se smatrati LEGALNOM.

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetne nekretnine –parkirna mjesta nalaze se u okućnici stambene zgrade u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17, predio grada Srdoči.

U nastavku dana je lokacija predmetnih nekretnina, a detaljniji položaj dan je na izvodu iz katastarskog plana (u prilogu ove procjene).

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17
k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)



4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA s odabranom metodom procjene

OPIS NEKRETNINE

Predmetne nekretnine –parkirna mjesta nalaze se u okućnici stambene zgrade u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17, predio grada Srdoči.

Ista su izvedena sa betonskom podlogom bez izvedenih horizontalnih oznaka (neoznačena su).

Prilaz stambenoj zgradi je kraćim makadamskim putem.

Predmetne nekretnine nemaju posebnih tehničkih ili drugih značajki koje bi bile važne za valoriziranje te ih bilo potrebno istaknuti.

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.

Predmetne nekretnine nalaze se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja- stambene namjene (S), što je definirano Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke („Službene novine PGŽ“ br. 3/17), a prema kartografskom prikazu br. 1.1. – Korištenje i namjena prostora – pregledna karta.



slika 3: izvod iz grafičkog dijela plana

Detaljniji uvjeti gradnje definirani su u gore navedenom prostornom planu.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu.

STANJE NA TRŽIŠTU

Ukupan promet nekretnina na području Grada Rijeke u 2019. g. prema vrsti nekretnine iznosi:

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	55	0	0	0	0	-62,33%
OK – stambena zgrada (kuća)	11	0	0	0	0	+22,22%
PZG – poslovne zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
PP – poslovni prostori	5	0	11	0	0	-78,08%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	0	0	0	0	0	-100,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	-100,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	1	0	0	0	0	-66,67%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	-100,00%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	24	0	0	0	0	-87,50%
PZ – poljoprivredno zemljište	6	0	0	0	0	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0	0	0	0	-100,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	-100,00%

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

KUPOPRODAJA NEKRETNINA

REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2019. DO 31.12.2019.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	55	30.957.925,22 kn	4.114.711,55 €	5.581,09 m ²	5.546,93 kn/m ²	737,26 €/m ²	-25,98%
OK – stambena zgrada (kuća)	11	4.180.149,83 kn	555.596,37 €	3.881,92 m ²	1.076,83 kn/m ²	143,12 €/m ²	+75,64%
PZG – poslovne zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PP – poslovni prostori	5	2.647.850,63 kn	351.933,84 €	400,33 m ²	6.614,17 kn/m ²	879,11 €/m ²	-6,29%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
G – garaža	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RN – različite nekretnine	1	444.795,96 kn	59.119,18 €	648,00 m ²	686,41 kn/m ²	91,23 €/m ²	-79,34%
OS – ostalo	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
RU – ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	24	2.643.251,87 kn	351.322,61 €	4.535,02 m ²	582,85 kn/m ²	77,47 €/m ²	-16,45%
PZ – poljoprivredno zemljište	6	772.477,83 kn	102.672,37 €	4.200,55 m ²	183,90 kn/m ²	24,44 €/m ²	+0,00%
ŠZ – šumsko zemljište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	4.078,91 kn	542,14 €	27,01 m ²	151,01 kn/m ²	20,07 €/m ²	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRADENIH:	103						
UKUPNO U ZKC:	103						

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI ZA RAZDOBLJE

ST - STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
55	30.957.925,22 kn	4.114.711,55 €	5.581,09 m ²	5.546,93 kn/m ²	737,26 €/m ²

ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI

POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	3	738.135,23 kn	98.107,79 €	66,88 m ²	11.036,71 kn/m ²	1.466,92 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	6	2.034.434,62 kn	270.402,86 €	204,62 m ²	9.942,50 kn/m ²	1.321,49 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	15	6.318.113,98 kn	839.759,65 €	748,32 m ²	8.443,06 kn/m ²	1.122,19 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	12	7.833.590,83 kn	1.041.186,27 €	806,36 m ²	9.714,76 kn/m ²	1.291,22 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	12	10.417.020,46 kn	1.384.557,72 €	1.118,39 m ²	9.314,30 kn/m ²	1.237,99 €/m ²
površine veće od 120 m ²	5	3.556.435,13 kn	472.696,56 €	2.627,22 m ²	1.353,69 kn/m ²	179,92 €/m ²

ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Rijeka	56	31.777.765,22 kn	4.223.678,96 €	5.722,98 m ²	5.552,66 kn/m ²	738,02 €/m ²

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
11	4.180.149,83 kn	555.596,37 €	3.881,92 m ²	1.076,83 kn/m ²	143,12 €/m ²

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE						
POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	4	969.032,57 kn	128.797,05 €	260,76 m ²	3.716,19 kn/m ²	493,93 €/m ²
100 - 150 m ²	1	73.921,55 kn	9.825,14 €	116,21 m ²	636,10 kn/m ²	84,55 €/m ²
150 - 200 m ²	1	557.548,80 kn	74.105,50 €	158,25 m ²	3.523,22 kn/m ²	468,28 €/m ²
200 - 300 m ²	1	281.757,49 kn	37.449,24 €	262,56 m ²	1.073,12 kn/m ²	142,63 €/m ²
300 - 400 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
400 - 500 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
500 - 600 m ²	1	370.806,05 kn	49.284,95 €	510,00 m ²	727,07 kn/m ²	96,64 €/m ²
600 - 800 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	3	1.927.083,37 kn	256.134,48 €	2.574,14 m ²	748,63 kn/m ²	99,50 €/m ²
1000 - 1500 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
preko 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Rijeka	13	8.220.264,32 kn	1.092.580,21 €	6.913,32 m ²	1.189,05 kn/m ²	158,04 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	13					
UKUPNO U ZKC:	13					

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
5	2.647.850,63 kn	351.933,84 €	400,33 m ²	6.614,17 kn/m ²	879,11 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	1	156.314,79 kn	20.776,27 €	20,10 m ²	7.776,86 kn/m ²	1.033,65 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1	370.323,50 kn	49.220,82 €	36,30 m ²	10.201,75 kn/m ²	1.355,95 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	296.206,08 kn	39.369,65 €	68,00 m ²	4.355,97 kn/m ²	578,97 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	720.006,26 kn	95.698,21 €	78,78 m ²	9.139,45 kn/m ²	1.214,75 €/m ²
površine veće od 120 m ²	1	1.105.000,00 kn	146.868,89 €	197,15 m ²	5.604,87 kn/m ²	744,96 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI						
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Suteren	1	1.105.000,00 kn	146.868,89 €	197,15 m ²	5.604,87 kn/m ²	744,96 €/m ²
Prizemlje	1	296.206,08 kn	39.369,65 €	68,00 m ²	4.355,97 kn/m ²	578,97 €/m ²
1. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
2. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
3. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
4. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
5. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
6. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
7. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
Potkrovlje	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Rijeka	5	2.647.850,63 kn	351.933,84 €	400,33 m ²	6.614,17 kn/m ²	879,11 €/m ²

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
24	2.643.251,87 kn	351.322,61 €	4.535,02 m ²	582,85 kn/m ²	77,47 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	19	419.330,90 kn	55.734,54 €	806,27 m ²	520,09 kn/m ²	69,13 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	4	1.368.831,42 kn	181.935,53 €	2.544,75 m ²	537,90 kn/m ²	71,49 €/m ²
800 - 1000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1000 - 1500 m ²	1	855.089,55 kn	113.652,54 €	1.184,00 m ²	722,20 kn/m ²	95,99 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Rijeka	9	1.375.871,86 kn	182.871,29 €	1.806,25 m ²	761,73 kn/m ²	101,24 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	9					
UKUPNO U ZKC:	9					

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
6	772.477,83 kn	102.672,37 €	4.200,55 m ²	183,90 kn/m ²	24,44 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	3	31.000,00 kn	4.120,30 €	417,58 m ²	74,24 kn/m ²	9,87 €/m ²
1000 - 2000 m ²	3	741.477,83 kn	98.552,06 €	3.782,97 m ²	196,00 kn/m ²	26,05 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Rijeka	3	31.000,00 kn	4.120,30 €	417,58 m ²	74,24 kn/m ²	9,87 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	3					
UKUPNO U ZKC:	3					

PROCJEMBENI ELABORAT

Parkirna mjesta u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17

k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI)

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI						
POVRŠINA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
1000 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
2000 - 4000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
4000 - 6000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
6000 - 8000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
8000 - 10000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
više od 10000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA						
GRAD/OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	0					
UKUPNO U ZK:	0					

Napomena: Stanje na tržištu za područje Grada Rijeke izrađeno je na osnovu informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine, a kojeg vodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja

Prema svemu navedenom, smatram da je procijenjena vrijednost predmetne nekretnine korektna i primjerena uvjetima tržišta.

KOMUNALNI DOPRINOS

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

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa (78/2010, 76/2011, 19/2012, 151/2013 i 83/2015). U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (A, B i C).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. 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.

Troškovna metoda procjene nekretnine

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Prihodovna metoda procjene nekretnine

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine.

Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja.

Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi.

Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje.

Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE

Za procjenu predmetnih nekretnina odabrana je metoda:

- za procjenu parkirnih mjesta: **poredbena (usporedna) metoda**

Za procjenu vrijednosti parkirnih mjesta odabrana je poredbena metoda obzirom da postoji mogućnost neposredne usporedbe transakcija (prodaja), tj. usporedbe vrijednosti promatranih parkirnih mjesta i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama.

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) objavljenih na web stranicama DZS-a (u prilogu procjene).

5. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VANJSKOG PARKIRNOG MJESTA 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. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) objavljenih na web stranicama DZS-a (u prilogu procjene). Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnine korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 28. travnja 2021. g.: 1 eur = 7,566274 kn.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA - VANJSKO PARKIRNO MJESTO OZNAKE "F"

- kategorija zemljišta: 1
- namjena: unutar granica građevinskog područja naselja
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 127,61

PRIVREMENI KOMPARATIVNI UZORAK

ID ZKC	Grad/Opć.	K.O.	K.Č.	Datum ugovor	Vrijednost nekretni	Površina u pro	Cjenovni blok
1306565	RIJEKA	SRDOČI	611/1	09.07.2019.	480.560,14 KN	602,00 M ²	SRDOČI - STAMBENO
1219645	RIJEKA	SRDOČI	1457/1	15.06.2019.	855.089,55 KN	1.184,00 M ²	SRDOČI - STAMBENO
1099226	RIJEKA	SRDOČI	1514/1	16.11.2018.	2.883.066,02 KN	3.887,00 M ²	SRDOČI - STAMBENO

namjena zemljišta	kategorija zemljišta	cijena (kn/m ²)	cijena (eur/m ²)		napomena
S	1	798,27	105,50	○	
S	1	722,20	95,45	○	
S	1	741,72	98,03	○	

Procjenjivano vanjsko parkirno mjesto nalazi se u Rijeci, predio grada Srdoči, u okućnici stambene zgrade na adresi Dobriše Cesarića 17. S obzirom na nedostatak odgovarajućih poredbenih nekretnina - vanjskih parkirnih mjesta na cijelom području grada Rijeke u sustavu eNekretnine, kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta u blizini predmetne nekretnine, unutar granica građevinskog područja naselja i unutar istog cjenovnog bloka - "SRDOČI-GRAĐEVINSKO".

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m ²)	namjena zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	kategorija zemljišta	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	korekcijski faktor (mjera građevinskog korištenja)	međuvremenski i interkvantitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)
1306565	105,50	S	118,05	1,08	1	1,00	1,00	114,05	4,81
1219645	95,45	S	119,24	1,07	1	1,00	1,00	102,15	-6,12
1099226	98,03	S	113,50	1,12	1	1,00	1,00	110,22	1,29

Prosječna cijena (eur/m²): 108,81

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvantitativnog izjednačenja su unutar ±30%

S obzirom da su na predmetnoj nekretnini - vanjskom parkirnom mjestu izvedene građevinske poboljšice - betonska podloga, dobivenoj cijeni zemljišta poredbenom metodom dodat će se procjenjena vrijednost građevinskih radova izvođenja betonske podloge u iznosu od 220 kn/m² površine terena, a što iznosi:

$$V_r = 6,24 \times 220,00 = 1.372,80 \text{ kn}$$

REKAPITULACIJA

površina parkirnog mjesta (m ²)	6,24
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (eur)	860,41
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (kn)	6.510,10
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (eur/m ²)	137,89
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (kn/m ²)	1.043,31

IZRAČUN VRIJEDNOSTI VANJSKOG PARKIRNOG MJESTA 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. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) objavljenih na web stranicama DZS-a (u prilogu procjene). Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnine korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 28. travnja 2021. g.: 1 eur = 7,566274 kn.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA - VANJSKO PARKIRNO MJESTO OZNAKE "D"

- kategorija zemljišta: 1
- namjena: unutar granica građevinskog područja naselja
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 127,61

PRIVREMENI KOMPARATIVNI UZORAK

ID ZKC	Grad/Opć.	K.O.	K.Č.	Datum ugovor	Vrijednost nekretni	Površina u pro	Cjenovni blok
1306565	RIJEKA	SRDOČI	611/1	09.07.2019.	480.560,14 KN	602,00 M ²	SRDOČI - STAMBENO
1219645	RIJEKA	SRDOČI	1457/1	15.06.2019.	855.089,55 KN	1.184,00 M ²	SRDOČI - STAMBENO
1099226	RIJEKA	SRDOČI	1514/1	16.11.2018.	2.883.066,02 KN	3.887,00 M ²	SRDOČI - STAMBENO

namjena zemljišta	kategorija zemljišta	cijena (kn/m ²)	cijena (eur/m ²)		napomena
S	1	798,27	105,50	○	
S	1	722,20	95,45	○	
S	1	741,72	98,03	○	

Procjenjivano vanjsko parkirno mjesto nalazi se u Rijeci, predio grada Srdoči, u okućnici stambene zgrade na adresi Dobriše Cesarića 17. S obzirom na nedostatak odgovarajućih poredbenih nekretnina - vanjskih parkirnih mjesta na cijelom području grada Rijeke u sustavu eNekretnine, kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta u blizini predmetne nekretnine, unutar granica građevinskog područja naselja i unutar istog cjenovnog bloka - "SRDOČI-GRAĐEVINSKO".

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

ID ZKC	cijena (eur/m ²)	namjena zemljišta	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	kategorija zemljišta	korekcijski faktor (kategorija zemljišta)	korekcijski faktor (mjera građevinskog korištenja)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)
1306565	105,50	S	118,05	1,08	1	1,00	1,00	114,05	4,81
1219645	95,45	S	119,24	1,07	1	1,00	1,00	102,15	-6,12
1099226	98,03	S	113,50	1,12	1	1,00	1,00	110,22	1,29

Prosječna cijena (eur/m²): 108,81

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%

S obzirom da su na predmetnoj nekretnini - vanjskom parkirnom mjestu izvedene građevinske poboljšice - betonska podloga, dobivenoj cijeni zemljišta poredbenom metodom dodat će se procjenjena vrijednost građevinskih radova izvođenja betonske podloge u iznosu od 220 kn/m² površine terena, a što iznosi:

$$V_r = 7,00 \times 220,00 = 1.540,00 \text{ kn}$$

REKAPITULACIJA

površina parkirnog mjesta (m ²)	7,00
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (eur)	965,20
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (kn)	7.302,97
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (eur/m ²)	137,89
tržišna vrijednost parkirnog mjesta (kn/m ²)	1.043,31

6. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

1.	predmetne nekretnine	Parkirna mjesta u okućnici stambene zgrade u Rijeci, na adresi Dobriše Cesarića 17 8. Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) 12. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)
2.	broj zemljišta (kat. čestice) i katastarska općina etaže	k.č. 2063/9 k.o. SRDOČI (što odgovara k.č. 1497 k.o. SRDOČI) E-8 i E-12
3.	vlasnik nekretnina	ČVOR D.O.O., VINKOVCI, H.D. GENSCHERA B.B
4.	naručitelj procjene	Stečajna masa iza ČVOR d.o.o., H.D. Genschera B.B, Vinkovci zastupanog po stečajnom upravitelju odvjetniku Zoranu Subotiću iz Belog Manastira
5.	datum procjenjivanja	28. travnja 2021. g.
6.	REZULTAT PROCJENE	
	površina parkirnog mjesta oznake „D“	7,00 m ²
	procjenjena vrijednost (eur)	965,20 (137,89 eur/m ²)
	procjenjena vrijednost (kn)¹	7.302,97 (1.043,31 kn/m ²)
	površina parkirnog mjesta oznake „F“	6,24 m ²
	procjenjena vrijednost (eur)	860,41 (137,89 eur/m ²)
	procjenjena vrijednost (kn)²	6.510,10 (1.043,31 kn/m ²)

Smatram da je poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

*Tržišna vrijednost nekretnine – parkirno mjesto oznake „D”... **965,20 eur** (137,89 eur/m²)
ili **7.302,97 kn** (1.043,31 kn/m²)*

*Tržišna vrijednost nekretnine – parkirno mjesto oznake „F”... **860,41 eur** (137,89 eur/m²)
ili **6.510,10 kn** (1.043,31 kn/m²)*

- napomena: svi navedeni iznosi u ovom zaključku procjembenog elaborata ne sadrže PDV.

Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke

¹ Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 28. travnja 2021.g.:
1 eur = 7,566274 kn

7. IZJAVA PROCJENITELJA s izjavom o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i metodama i pozitivnim propisima Republike Hrvatske, te sukladno kodeksu etike.

Moja naknada za izvršenu uslugu izrade ovog procjemenog elaborata ne ovisi o zaključku elaborata.

Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje poslova procjenjivanja nekretnina.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata bio sam neovisan i nepristran, osobno nezainteresiran za predmet procjene odnosno za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke

8. PRILOZI

- indeksi cijena stambenih nekretnina (DZS)
- izvadak iz zemljišne knjige (web)
- izvod iz katastarskog plana (web)
- skica podjele okućnice sa ucrtanim parkirnim mjestima
- fotodokumentacija

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI, izvor: DZS (<https://dzs.hr/>)

		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
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	96,67	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
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
1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							
2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)							
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja							



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 02.05.2021. 22:48

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2848

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14577/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8, 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2063/9	KUĆA I DVORIŠTE			713	
		UKUPNO:			713	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
Parkirno mjesto "d" u površini od 7,00 m2 što u odnosu na ukupnu površinu iznosi 13/1000 dijela.		PODULOŽAK 177
ČVOR D.O.O., VINKOVCI, H.D. GENSCERA B.B		
8.1	Zaprimljeno 26.04.2021.g. pod brojem Z-14577/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Osijeku posl. br.6 St-3/20-17 od 06.srpnja 2020.g. i zaključka istog suda posl. br.6 St-3/2020-53 od 26. travnja 2021.g., zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama ČVOR d.o.o.OIB: 74144041747, iz Kralja Zvonimira 2, Vinkovci 32100 upisanim u odjeljku A, temeljem čl. 129 st. 2 Stečajnog zakona.	ZABILJEŽBA na 12 (1.1), 8 (1.1)
12. Suvlasnički dio: 12/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)		
Parkirno mjesto "f" u površini od 6,24 m2 što u odnosu na ukupnu površinu iznosi 12/1000 dijela.		PODUL. 177
ČVOR D.O.O., VINKOVCI, H.D. GENSCERA B.B		
12.1	Zaprimljeno 26.04.2021.g. pod brojem Z-14577/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Osijeku posl. br.6 St-3/20-17 od 06.srpnja 2020.g. i zaključka istog suda posl. br.6 St-3/2020-53 od 26. travnja 2021.g., zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama ČVOR d.o.o.OIB: 74144041747, iz Kralja Zvonimira 2, Vinkovci 32100 upisanim u odjeljku A, temeljem čl. 129 st. 2 Stečajnog zakona.	ZABILJEŽBA na 12 (1.1), 8 (1.1)

Katastarska općina: 324752, SRDOČI
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

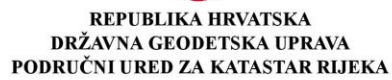
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2848

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

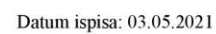
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.05.2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



K.o. SRDOČI, 324752
k.č. br.: 1497

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Hand-drawn floor plan of a building with rooms 1-7 and A-F. The plan includes dimensions, room names, and various symbols. Rooms 1-7 are numbered and labeled with names like JERGOVIC, MAJNAC, SIMIC-GLAKA, SARDELIC, SKEPIC, and JASIC. Rooms A-F are labeled with names like JODIKA, JODIKA, JODIKA, JODIKA, JODIKA, and JODIKA. The plan also shows a staircase and a central corridor. Dimensions are given in meters (m) and feet (ft).

SUTEREN M 1:100

drvarnica pod oznakom 1 pripada stanju pod oznakom 1
drvarnica pod oznakom 2 pripada stanju pod oznakom 2
drvarnica pod oznakom 3 pripada stanju pod oznakom 3
drvarnica pod oznakom 4 pripada stanju pod oznakom 4
drvarnica pod oznakom 5 pripada stanju pod oznakom 5
drvarnica pod oznakom 6 pripada stanju pod oznakom 6
drvarnica pod oznakom 7 pripada stanju pod oznakom 7

FOTODOKUMENTACIJA



parkirna mjesta



parkirno mjesto



parkirno mjesto



prilazni put