PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina
Blažićevo B 53, 51000 Rijeka
e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 5-2022

NARUČITELJ: **ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju**
Poreč, Partizanska 13
OIB: 16619843112

ADRESA NEKRETNINE: Fakini, Istra

VRSTA NEKRETNINE: zemljište

VRSTA ELABORATA:

P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

---

zemljište k.č. 878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č. 880/2 ZGR., 1/2 k.č. 881/3 ZGR., 1/2 k.č. 882/2 ZGR., 1/2 k.č. 878/3 ZGR., 1/2 k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1 sve u k.o. Oprtalj

---

unutar građ. područja: k.č.878/1ZGR., 1/2 dijela k.č.880/2ZGR., 1/2 k.č.881/3ZGR., 1/2 k.č.882/2ZGR., 1/2 k.č.878/3ZGR., 1/2 pola k.č.445/16 k.o. Oprtalj → 202,50 m^2

izvan građ. područja: 1/2 dijela k.č.434, 1/2 k.č.435/2, 1/2 k.č.445/13, 1/2 pola k.č. 445/16, 1/2 k.č.447, 1/2 k.č.8988/1 sve k.o. Oprtalj → 765,50 m^2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA: **59.900,00 kn**
7.958,30 €

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, givenName=VEDRANA, serialNumber=PNOHR-56571711217, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
Date: 2022.02.11 13:59:45 +01'00'

Rijeka, veljača 2022.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, givenName=VEDRANA, serialNumber=PNOHR-56571711217, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
Date: 2022.02.11 14:00:20 +01'00'

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ž A J :

1. Isprave
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Fotodokumentacija
8. Izjava vještaka procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Katastarska situacija na orto – foto podlozi
- Izvadak iz prostornog plana

I S P R A V E

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 29.05.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
040378344

OIB:
70078329007

EUID:
HRSR.040378344

TVRTKA:
1 PROVING društvo s ograničenom odgovornošću za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

1 PROVING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Rijeka (Grad Rijeka)
Blažićevo B 53

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
2 vedrana.mihelcic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
1 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili kilmatizacije u zgradi
1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - Poslovanje nekretninama
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - djelatnost tehničkog savjetovanja
1 * - djelatnost vještačenja u građevinarstvu
1 * - djelatnost procjena nekretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažićevo B 53
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Izrađeno: 2021-05-29 11:33:30 D004
Podaci od: 2021-05-29 Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 29.05.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažićevo B 53
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 28. kolovoza 2017.

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju sastavljena je 28. kolovoza 2017.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	27.04.21	2020	01.01.20 - 31.12.20	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-17/5828-4	30.08.2017	Trgovački sud u Rijeci
0002	Tt-21/1975-2	01.04.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu	/	24.07.2019	elektronički upis
eu	/	08.05.2020	elektronički upis
eu	/	27.04.2021	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 10.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00MQm-5du8W-cIGLP-ThcoU-prU16
Kontrolni broj: NiEKx-pbIrz-XeqO4-TXole

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2021-05-29 11:33:30 D004
Podaci od: 2021-05-29 Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-393/2021-8
Rijeka, 15. rujna 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) 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

Pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažićevo B 53, OIB: 70078329007, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažićevo B 53, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažićevo B 53, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-471/2017 od 14. rujna 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-21/1975-2 od 1. travnja 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-493/2020 od 26. siječnja 2021. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

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.

REPUBLIKA HRVATSKA URED PREDSJEDNIKA SUDA 1 RIJEKA ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI

P R O C J E N A V R I J E D N O S T I

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, u siječnju 2022. g., izvršiti procjenu tržišne vrijednosti naknadno pronađenih nekretnina dužnika koje su dio stečajne mase, a ovim elaboratom procjenjuje se zemljište k.č.br. 878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č. 880/2 ZGR., 1/2 k.č. 881/3 ZGR., 1/2 k.č. 882/2 ZGR., 1/2 k.č. 878/3 ZGR., 1/2 k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1, upisane u zk.ul. 2796, zk.ul. 3115, zk.ul. 2975 i zk.ul. 4684, sve u k.o. Oprtalj, koje se nalaze u Fakinima u Istri.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan u zatečenom stanju, a sve temeljem temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva cijeneći sve parametre nekretnine.

Procjembeni elaborat izrađuje se u svrhu *prodaje* nekretnina *u stečajnom postupku*.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevid na predmetnim nekretninama dana 20. siječnja 2022. g., uz nazočnost stečajnog upravitelja, tijekom kojeg sam obavila pregled i fotografiranje istih.

2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 8.2.2022.

Dan kakvoće: 8.2.2022.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristili su se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, Prostorni plan uređenja Općine Oprtalj (Sl. nov. Općine Oprtalj br. 03/03, 02/10, 05/14, 04/19 i 07/19, dalje PPUO), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 20. siječnja 2022.

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov 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 i 152/14, dalje ZV), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19, dalje ZZK) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, izvedena komunalna i prometna infrastruktura te mogućnost priključenja na njih, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, urbanistički razvoj na lokaciji, konfiguracija terena, pogled. Obilježja nekretnine ključna su za kvalitetnu procjenu vrijednosti nekretnine putem pravilnog određivanja njene kakvoće.

Tržišna procijenjena vrijednost nekretnine data je posebno po m^2 kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u kunama i u EUR-ima prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene nekretnina.

Nakon izvršenog očevida na predmetnim nekretninama, te uvida u predočenu mi dokumentaciju i temeljem svega iznijetog, podnosim sljedeći:

- Nalaz zatečenog stanja i

- Procjenu vrijednosti nekretnina

3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.2.1. LOKACIJA I OBILJEŽJA NEKRETNINE

Neposrednim opažanjem ustanovljeno je sljedeće

Procjenjivano zemljište nalazi se u naselju Fakini u unutarnjem dijelu Istre, sjeverno od naselja Livade.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Oprtalj (Sl. nov. Općine Oprtalj br. 03/03, 02/10, 05/14, 04/19 i 07/19), čestice k.č. 878/1 ZGR., 880/2 ZGR., 881/3 ZGR., 882/2 ZGR., 878/3 ZGR. i u pola površine 445/16 su u *izgrađenom dijelu građevinskog područja* naselja, dok su *izvan građevinskog područja* naselja sljedeće čestice k.č.br. 445/13, pola 445/16 i 447, namjene *vrijedno obradivo tlo*, zatim k.č.br. 434, 435/2 i 8988/1 namjene *ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište*.

Procjenjivane nekretnine u naravi predstavljaju zapuštena zaraštena zemljišta. Do svih čestica katastarski je urisan put i postoji, ali su neki zarašteni samoniklom, žilavom, parazitskom vegetacijom ili su na njima dijelovi urušenih kamenih zidova ostataka nekadašnjih kuća s okolnih parcela koji su ga zatrpali, tako da se prije njihovog iskrčavanja i čišćenja, nekim česticama ne može pristupiti. Na nekim susjednim parcelama, nalaze se ruševine ili ostaci zidova nekadašnjih kamenih kuća, dok na predmetnim procjenjivanim zgradnim česticama nema nikakvih ostataka ruševina, zidova, već su sama zemljišta, osim na jednoj eventualno ostaci kamenog zida koji nema nikakvu vrijednost s obzirom na to da je uslijed starosti, obraslosti vegetacijom, kamen postao nekvalitetan za ikakvu uporabu.

Do naselja predmetnih parcela i nakon njih vodi asfaltirana cestica. Teren je terasast, a predmetne parcele su visinski iznad asfaltiranog puta, osim k.č. 8988/1 koja je s donje strane. Izveden je hidrantski vod.

Predmetne čestice, ovim elaboratom, uzete su i razmatraju se zajedno kao cjelina koja bi kao takva išla u prodaju jer ili graniče ili se nalaze međusobno blizu te kako su male, neke nepovoljnog oblika, jedna drugoj mogu služiti kao pomoćne površine za smještaj i ostvarenje sadržaja koji se ne bi mogao prostorno organizirati samo na jednoj parceli.
Kada bi se predmetne čestice odvojene prodavale, niti jedna u obliku samostalne parcele, ne bi zadovoljavala uvjete ostvarenja gospodarskog interesa korištenja, već samo kao cjelina određena ovim elaboratom, može ga realizirati budućem vlasniku zemljišta.

Zgradne čestice pripadaju *prvoj kategoriji zemljišta,* dok k.č.445/16 u pola površine 2. kategoriji (dio unutar građevinskog područja) a u drugoj polovici 4. kategoriji (dio izvan građevinskog područja) kao i preostale čestice, u skladu čl. 10. Pravilnika, a u svezi čl. 3. ZPU-a pojma građevne čestice.

Iz vlasničkog lista vidljivo je da je Naručitelj ove procjene, vlasnik u 1/1 dijela k.č. 878/1, dok je kod preostalih k.č. u 1/2 dijela.

Nekretnine koje se procjenjuju, dio su stečajne mase koja se procjenjuje u svrhu stečajnog postupka, čiji Naručitelj je stečajni dužnik.

Površina zemljišta suvlasničkog dijela Naručitelja iznosi **968,00 m^2**, a od toga površina zemljišta *unutar građevinskog područja* je **202,50 m^2**, dok je *izvan* **765,50 m^2**.

3.2.2. BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi, niti nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi unutar zone u kojoj se nekretnine nalaze.

3.2.3. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI

k.č. **878/1 ZGR.**

- OZNAKA kuća
- POVRŠINA ČESTICE 73 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 2796
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/1

k.č. **880/2 ZGR.**

- OZNAKA dvorište
- POVRŠINA ČESTICE 29 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 3115
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 14,50 m²

k.č. **881/3 ZGR.**

- OZNAKA dvorište
- POVRŠINA ČESTICE 50 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 3115
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 25,0 m²

k.č. **882/2 ZGR.**

- OZNAKA dvorište
- POVRŠINA ČESTICE 61 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 3115
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 30,50 m²

k.č. **878/3 ZGR.**

- OZNAKA štala
- POVRŠINA ČESTICE 101 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 2975
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 50,50 m²

k.č. **434**

- OZNAKA maslinik
- POVRŠINA ČESTICE 90 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 4684
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 45,00 m²

k.č. **435/2**

- OZNAKA maslinik
- POVRŠINA ČESTICE 97 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 4684
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 48,50 m²

k.č. **445/13**

- OZNAKA oranica
- POVRŠINA ČESTICE 147 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 4684
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 73,50 m²

k.č. **445/16**

- OZNAKA dvorište
- POVRŠINA ČESTICE 36 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 4684
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 18,0 m²

k.č. **447**

- OZNAKA maslinik
- POVRŠINA ČESTICE 550 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 4684
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 275,0 m²

k.č. **8988/1**

- OZNAKA maslinik
- POVRŠINA ČESTICE 629 m^2 (upis u posjedovnom listu)
- Z.K. ULOŽAK BROJ 4684
- KATASTARSKA OPĆINA OPRTALJ
- SUVLASNIČKI DIO NARUČITELJA 1/2 → 314,50 m²

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika.

Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

U skladu s navedenim, za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta odabrana je ***poredbena*** metoda.

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze ± 40% izlazne vrijednosti.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi

pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od ± 30% od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te će se u svrhu istoga primijeniti pravilo 2-sigma.

Za procjenu predmetnih nekretnina koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Postoji potražnja za nekretninama na predmetnom području.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata (tablica priložena pod prilozima ovog Nalaza), u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su bile više za 9,0%, a koje proizlazi iz odnosa baznog indeksa za 3. tromjesečje 2021. koji iznosi 141,44 i baznog indeksa za 3. tromjesečje 2020. koji iznosi 129,75 (141,44/129,75=1,090 → 9,0%). Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini, koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine. Prema podacima DZS-a za treće tromjesečje 2021., cijene novogradnje su porasle za 8,5 posto u odnosu na treće tromjesečje 2020. godine, dok su cijene postojećih stambenih objekata bile više za 9,2 posto. Statistika prema geografskim područjima pokazuje da su na godišnjoj razini cijene stambenih objekata u Zagrebu su porasle u prosjeku za 6,3 posto, dok se na Jadranu i ostalim područjima bilježi ista stopa rasta, za 4,1 posto. U odnosu na zadnje tromjesečje pretprošle godine, podaci DZS-a pokazuju da su u trećem tromjesečju prošle godine cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj porasle za 6,4 posto. Pritom su novi stambeni objekti poskupjeli u prosjeku za 10,7%, a postojeći za 5,9 posto. U trećem tromjesečju 2021. cijene stambenih jedinica u odnosu na zadnji kvartal prošle godine u prosjeku su u Gradu Zagrebu poskupjele za 6,3%, na Jadranu su u prosjeku bile 8,3 posto više, a na ostalim područjima su bile za 2,7 posto više.

4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

- POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u istoj k.o. ili susjednoj, a u području ili blizini procjenjivanih te svojom lokacijom i karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnim te pripadaju istom cjenovnom bloku.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

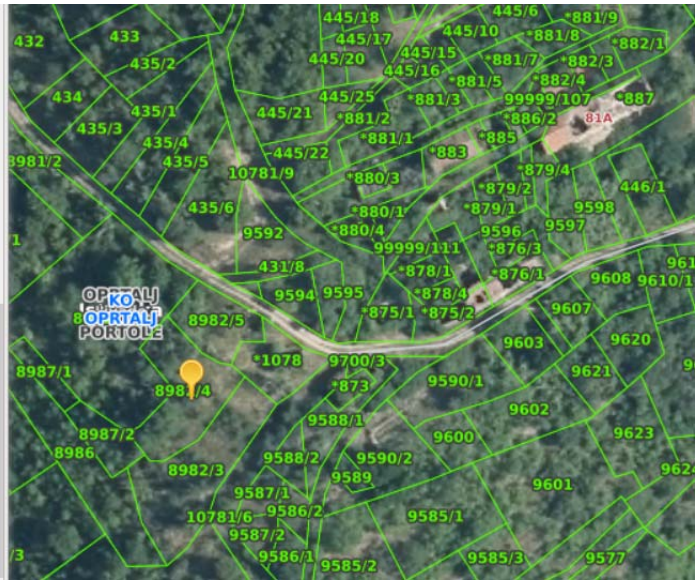
Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama u vrijeme izvršene kupoprodaje nije bilo neuknjiženih tereta.

4.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA **UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

*- poredba **1***

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1057978
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3945277
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	316,00
Vrijednost nekretnine (KN)	65.000,00
Datum ugovora	28.11.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPRTALJ, PIRELIĆI, VIŽINTINI VRHI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

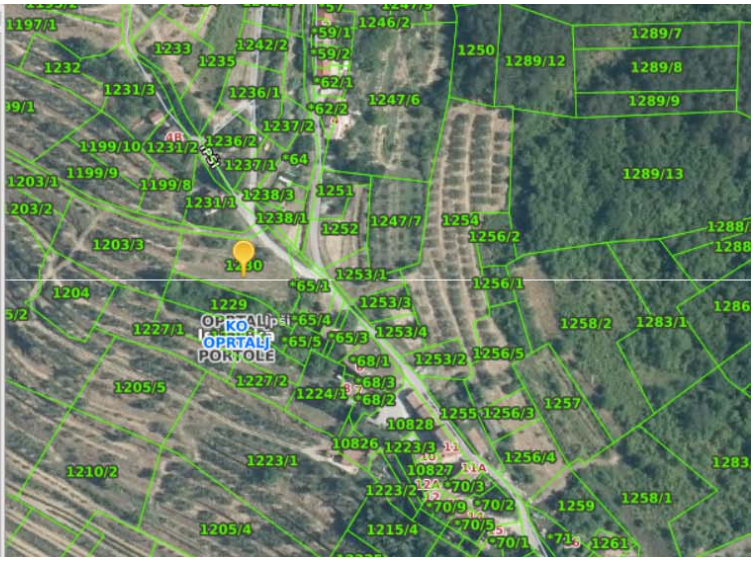


*- poredba **2***

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1303829
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4298201
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2020
Površina u prometu	1.369,00
Vrijednost nekretnine (KN)	259.637,49
Datum ugovora	20.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednos nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLUBIĆI, GRADINJE, IPŠI - ŠUM
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

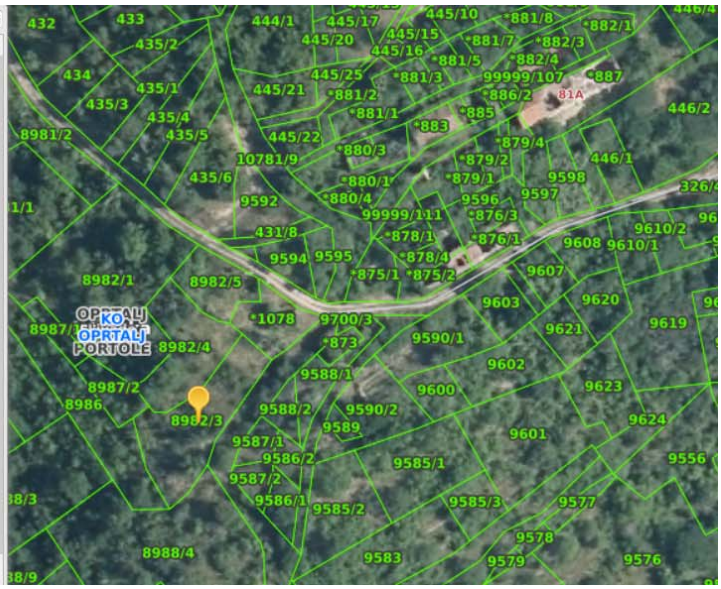


*- poredba **3***

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1179365
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4133712
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.843,00
Vrijednost nekretnine (KN)	406.749,69
Datum ugovora	04.09.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPRTALJ, PIRELIĆI, VIŽINTINI VRHI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

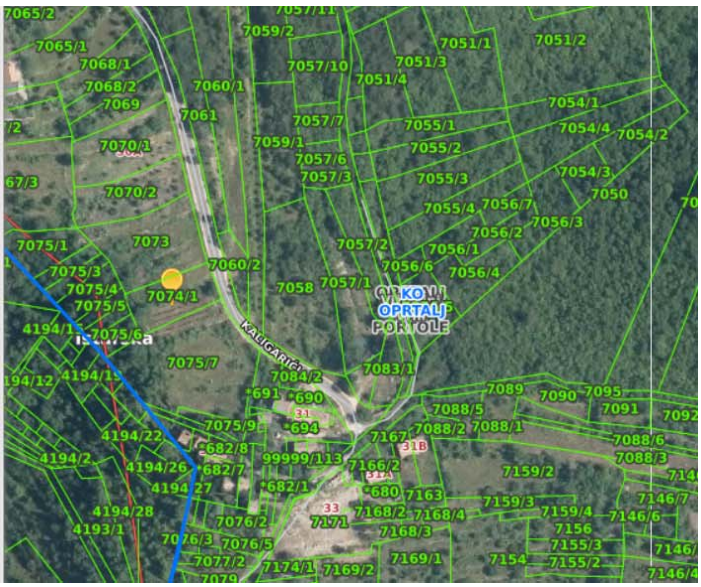


*- poredba **4***

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1532233
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4353697
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.11.2021
Površina u prometu	370,50
Vrijednost nekretnine (KN)	101.663,16
Datum ugovora	19.07.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OPRTALJ, PIRELIĆI, VIŽINTINI VRHI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

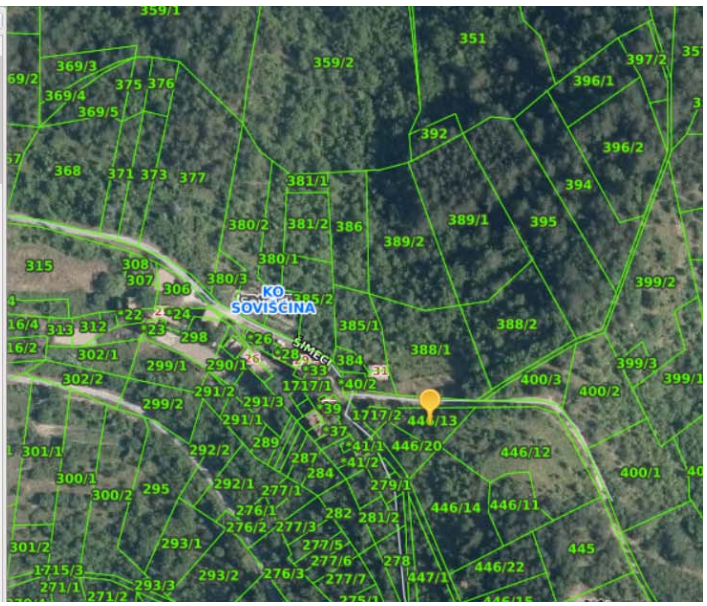


*- poredba **5***

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1549238
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4580279
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2021
Površina u prometu	205,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.338,00
Datum ugovora	09.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SOVIŠĆINA, SOVINJAK, SOVINJSKA BRDA, PRAČANA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



4.3.1.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procjenjivane nekretnine	poredba **1**	poredba **2**	poredba **3**	poredba **4**	poredba **5**
kupoprod. cijena (kn/m^2)		**205,70**	**189,70**	**220,70**	**274,40**	**196,80**
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
bazni indeks na dan kupop.(A)		113,50	119,24	118,05	126,91	138,18
bazni indeks na dan vrednov.(B)		138,18	138,18	138,18	138,18	138,18
korekcijski faktor (B/A)		1,2174	1,1588	1,1705	1,0888	1,0000
međuvremen. izjednač.cijena (kn/m^2)		**250,40**	**219,80**	**258,30**	**298,80**	**196,80**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
kategorija	1.	1.	1.	1.	1.	1.
koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
interkvalitatvno izjednač.cijena (kn/m^2)		**250,40**	**219,80**	**258,30**	**298,80**	**196,80**
suvlasništvo 1/2, *koef. prilagodbe -10%*		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
interkvalitativno izjednač. cijena (kn/m^2)		225,40	197,80	232,50	268,90	177,10
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m^2)		**225,40**	**197,80**	**232,50**	**268,90**	**177,10**
prosječna vrijednost (kn/m^2)		220,30				
odabrana jedinična vrijednost (kn/m^2)		**220,30**				
odabrana jedinična vrijednost (€/m^2)		**29,30** sred tečaj HNB na dan 8.2.2022.-7,526770 kn/€				

	por **1**	por **2**	por **3**	por **4**	por **5**
ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv.izjed., razlika ukupno interkv. izjednač. i međuvrem. izjed. cijene cijene u odnosu na međuvremenski izjed. cijenu	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada

redni broj	konačno izjed. cijena kn/m^2	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	225,40	5,10	2%	5,10	26	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	197,80	-22,50	-10%	22,50	506	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	232,50	12,20	6%	12,20	149	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	268,90	48,60	22%	48,60	2362	prihvatljivo	prihvatljivo
5.	177,10	-43,20	-20%	43,20	1866	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena:	220,30
Standardno odstupanje:	35,03
Dvostruko standardno odstupanje:	70,06
Prosječno apsolutno odstupanje:	26,32

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od ± 30%*, tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

S obzirom na to da je **k.č.445/16** u pola površine unutar građevinskog područja, u tom dijelu pripada 2. kategoriji zemljišta, te će se za izračun tržišne vrijednosti predmetnog dijela uzeti 70% procijenjene tržišne vrijednosti zemljišta 1. kategorije, a prema prilogu 4. Pravilnika kojim je propisan orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta prema njihovim kategorijama te se vrijednost druge kategorije u odnosu na prvu kreće 50 – 80% te je u ovom slučaju odabran postotak od 70.

220,30 kn/m^2 x 0,70 = 154,20 kn/m^2 → 20,50 €/m^2 srednji tečaj HNB na dan 8.2.2022.

Z A K LJ U Č A K :

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta unutar građevinskog područja naselja na dan 8.2.2022. iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE:

220,30 kn/m^2

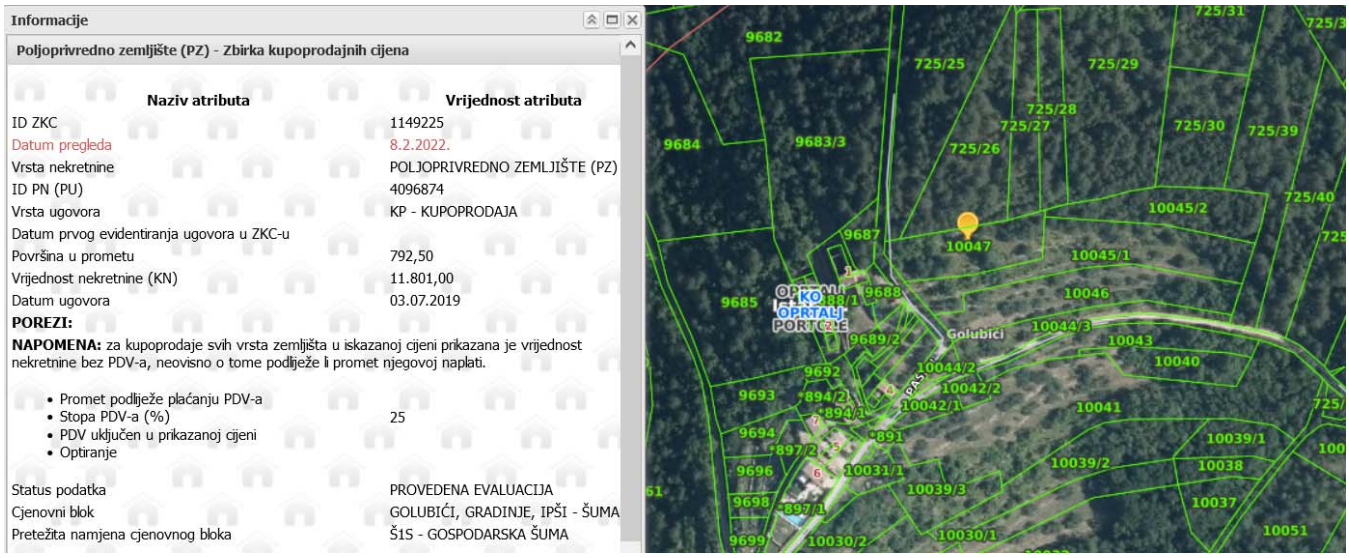
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE:

154,20 kn/m^2

4.3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA **IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA**:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

*- poredba **1***



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1149225
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4096874
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	792,50
Vrijednost nekretnine (KN)	11.801,00
Datum ugovora	03.07.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

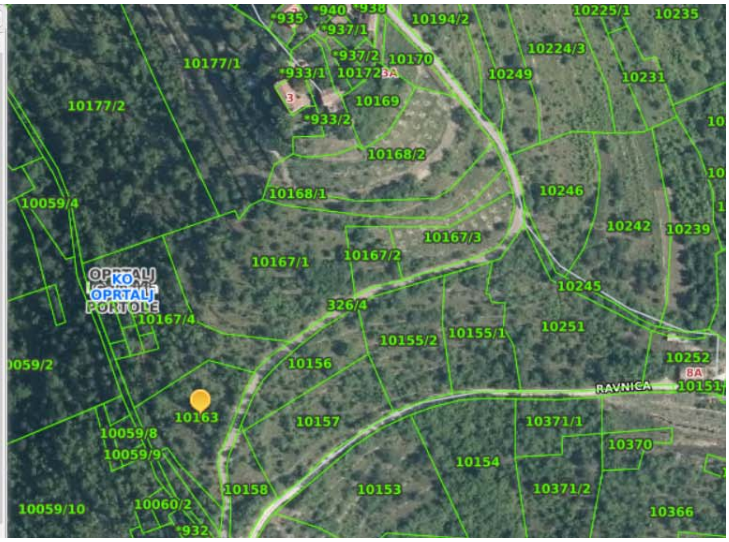
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOLUBIĆI, GRADINJE, IPŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

*- poredba **2***

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1230680
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4202896
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	709,50
Vrijednost nekretnine (KN)	14.190,00
Datum ugovora	16.01.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOLUBIĆI, GRADINJE, IPŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

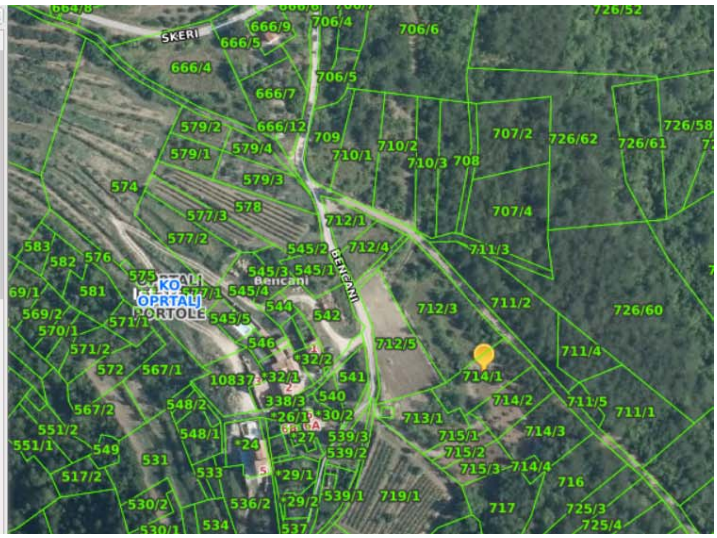


*- poredba **3***

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1473384
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4523383
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.07.2021
Površina u prometu	183,50
Vrijednost nekretnine (KN)	4.200,00
Datum ugovora	27.05.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLUBIĆI, GRADINJE, IPŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

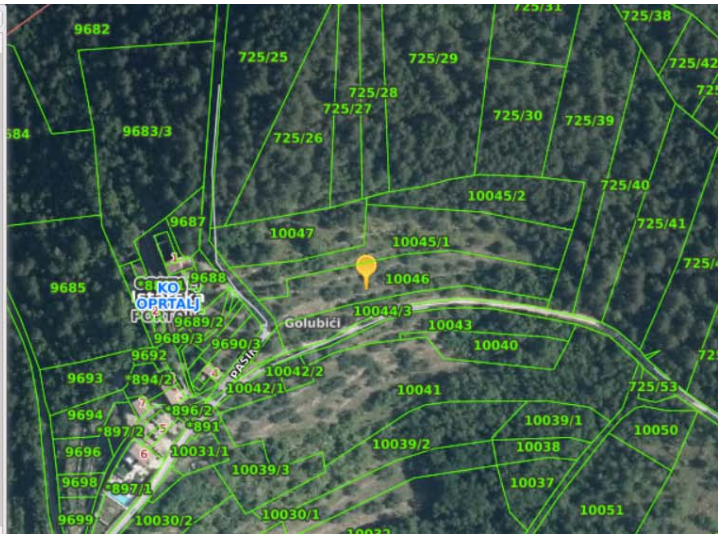


*- poredba **4***

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1516688
Datum pregleda	8.2.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4579218
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.10.2021
Površina u prometu	2.370,00
Vrijednost nekretnine (KN)	47.400,00
Datum ugovora	23.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GOLUBIĆI, GRADINJE, IPŠI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA



4.3.2.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

	procjenjivane nekretnine	poredba **1**	poredba **2**	poredba **3**	poredba **4**
kupoprod. cijena (kn/m^2)		**14,90**	**20,00**	**22,90**	**20,00**
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
bazni indeks na dan kupop.(A)		118,05	125,39	134,34	138,18
bazni indeks na dan vrednov.(B)		138,18	138,18	138,18	138,18
korekcijski faktor (B/A)		1,1705	1,1020	1,0286	1,0000
međuvremen. izjednač.cijena (kn/m^2)		**17,40**	**22,00**	**23,60**	**20,00**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
kategorija	4.	4.	4.	4.	4.
koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00
interkvalitatvno izjednač.cijena (kn/m^2)		**17,40**	**22,00**	**23,60**	**20,00**
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (kn/m^2)		**17,40**	**22,00**	**23,60**	**20,00**
prosječna vrijednost (kn/m^2)		20,80			
odabrana jedinična vrijednost (kn/m^2)		**20,80**			
odabrana jedinična vrijednost (€/m^2)		**2,80** sred tečaj HNB na dan 8.2.2022.-7,526770 kn/€			

	por **1**	por **2**	por **3**	por **4**
ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv.izjed., razlika ukupno interkv. izjednač. i međuvrem. izjed. cijene cijene u odnosu na međuvremenski izjed. cijenu	0%	0%	0%	0%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% (ovdje iznosi 0%) izlazne vrijednosti (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena kn/m^2	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	17,40	-3,40	16%	3,40	12	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	22,00	1,20	6%	1,20	1	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	23,60	2,80	13%	2,80	8	prihvatljivo	prihvatljivo
4.	20,00	-0,80	-4%	0,80	1	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena:	20,80
Standardno odstupanje:	2,71
Dvostruko standardno odstupanje:	5,42
Prosječno apsolutno odstupanje:	2,05

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od ± 30%*, tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

Z A K LJ U Č A K :

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta izvan građevinskog područja naselja na dan 8.2.2022. iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

20,80 kn/m^2

5. ZAKLJUČAK

- *JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 1. KATEGORIJE*:

(kn/m^2) **220,30 kn/m^2**
(€/m^2) **29,30 €/m^2**

- *JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA 2. KATEGORIJE*:

(kn/m^2) **154,20 kn/m^2**
(€/m^2) **20,50 €/m^2**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA ZEMLJIŠTA 1/1 dijela k.č.878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č.880/2 ZGR., 1/2 k.č.881/3 ZGR., 1/2 k.č.882/2 ZGR., 1/2 k.č.878/3 ZGR. i 1/2 pola k.č.445/16, sve u k.o. Oprtalj *U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR* d.o.o. *(kn)*
193,50 m^2 x 220,30 kn/m^2 + 9,0 x 154,20 kn/m^2 = 44.015,90 kn/m^2
(zaokruženo na cijele stotice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

44.000,00 kn

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA ZEMLJIŠTA 1/1 dijela k.č.878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č.880/2 ZGR., 1/2 k.č.881/3 ZGR., 1/2 k.č.882/2 ZGR., 1/2 k.č.878/3 ZGR. i 1/2 pola k.č.445/16, sve u k.o. Oprtalj *U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR* d.o.o. *(€)*
(prema srednjem tečaju HNB-a na dan 8.2.2022. g. 1 € = 7,526770 kn):

5.845,80 €

- *JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA*:

(kn/m²) **20,80 kn/m²**

(€/m²) **2,80 €/m²**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA ZEMLJIŠTA 1/2 dijela k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 pola k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1, sve u k.o. Oprtalj *U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR* d.o.o. *(kn)*

765,50 m² x 20,80 kn/m² = 15.922,40 kn/m²

(zaokruženo na cijele stotice, čl. 68. st. 5. Pravilnika):

15.900,00 kn

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA ZEMLJIŠTA 1/2 dijela k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 pola k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1, sve u k.o. Oprtalj *U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR* d.o.o. *(€)*

(prema srednjem tečaju HNB-a na dan 8.2.2022. g. 1 € = 7,526770 kn):

2.112,50 €

SVEUKUPNA *TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA ZEMLJIŠTA* 1/1 dijela k.č. 878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č. 880/2 ZGR., 1/2 k.č. 881/3 ZGR., 1/2 k.č. 882/2 ZGR., 1/2 k.č. 878/3 ZGR., 1/2 k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1, sve u k.o. Oprtalj *U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR* d.o.o. *(kn)*

59.900,00 kn

SVEUKUPNA *TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA ZEMLJIŠTA* 1/1 dijela k.č. 878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č. 880/2 ZGR., 1/2 k.č. 881/3 ZGR., 1/2 k.č. 882/2 ZGR., 1/2 k.č. 878/3 ZGR., 1/2 k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1, sve u k.o. Oprtalj *U VLASNIŠTVU ISTRA BAVARIA AGENTUR* d.o.o. *(€)*

(prema srednjem tečaju HNB-a na dan 8.2.2022. g. 1 € = 7,526770 kn):

7.958,30 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina kao i bez poreza na dodanu vrijednost.

Elaborat je izrađen u dva istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

U Rijeci, 8. veljače 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ

Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, givenName=VEDRANA, serialNumber=PNOHR-56571711217, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
Date: 2022.02.11 14:01:22 +01'00'

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15),
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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 i 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19),
- Zakon o porezu na promet nekretnina (Nar. nov. 115/16 i 106/18),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.,
- Prostorni plan uređenja Općine Oprtalj (Sl. novine Općine Oprtalj br. 03/03, 02/10, 05/14, 04/19 i 07/19),
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH,
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

7. F O T O D O K U M E N T A C I J A

20 01 2022

20 01 2022

20 01 2022

20 01 2022

20 01 2022

8. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam Procjembeni elaborat izradila neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predočenom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala.

U Rijeci, 8. veljače 2022. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ

Digitally signed by VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, givenName=VEDRANA, serialNumber=PNOHR-56571711217, cn=VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ
Date: 2022.02.11 14:02:02 +01'00'

P R I L O Z I

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

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*
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena 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 tromjesječja 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.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 3. kvartal 2021., za područje Jadrana

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 04.02.2022. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uloška: 2796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1437/2005
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	878/1 ZGR.	KUĆA				Pripis iz uloška 1856
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 ISTRA-BAVARIA AGENTUR D.O.O. , OIB: 16619843112, POREČ, PIONIRSKA 1		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.02.2022.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **05.02.2022. 18:50:29** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 04.02.2022. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uloška: 3115

Broj zadnjeg dnevnika: Z-749/2010
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	880/2 ZGR.	DVORIŠTE				Pripis iz uloška 4684
2.	881/3 ZGR.	DVORIŠTE				Pripis iz uloška 4684
3.	882/2 ZGR.	DVORIŠTE				Pripis iz uloška 4684
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - ORGAN UPRAVLJANJA NARODNI ODBOR OPĆINE BUZET		
2. Suvlasnički dio: 1/2 ISTRA-BAVARIA AGENTUR D.O.O. , POREČ, PIONIRSKA 1		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.02.2022.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **05.02.2022. 19:05:39** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 04.02.2022. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uloška: 2975

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1195/2008
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	878/3 ZGR.	ŠTALA				Pripis iz uloška 4684
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
OPĆINA OPRTALJ		
2.1	Zaprimljeno 03.12.2007. broj Z-6628/07 Zabilježuje se rješenje o odbacivanju prijedloga od 04. prosinca 2007.g. posl. br. Z-6628/07 u pogledu k.č.br. 878/3 zgr. u Al.	
2. Suvlasnički dio: 1/2		
ISTRA-BAVARIA AGENTUR D.O.O. , POREČ, PIONIRSKA 1		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.02.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 04.02.2022. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301957, OPRTALJ

Broj ZK uloška: 4684

Broj zadnjeg dnevnika: Z-749/2010
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	434	MASLINIK				Pripis iz uloška 439
2.	435/2	MASLINIK				Pripis iz uloška 439
3.	445/13	ORANICA				Pripis iz uloška 439
4.	445/16	DVORIŠTE				Pripis iz uloška 439
5.	447	MASLINIK				Pripis iz uloška 439
6.	8988/1	MASLINIK				Pripis iz uloška 439
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2 REPUBLIKA HRVATSKA		
2. Suvlasnički dio: 1/2 ISTRA-BAVARIA AGENTUR D.O.O. , POREČ, PIONIRSKA 1		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.02.2022.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **05.02.2022. 19:16:26** Stranica: 1

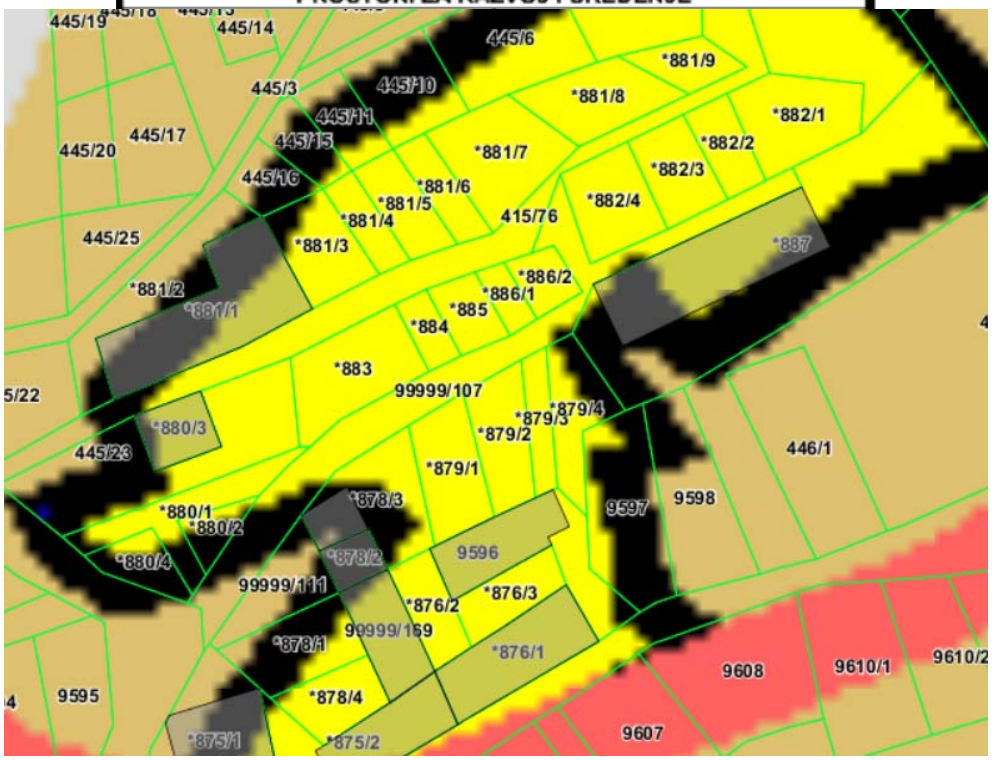
Procjena vrijednosti zemljišta
k.č. 878/1 ZGR., 1/2 dijela k.č. 880/2 ZGR., 1/2 k.č. 881/3 ZGR., 1/2 k.č. 882/2 ZGR., 1/2 k.č. 878/3 ZGR., 1/2 k.č. 434, 1/2 k.č. 435/2, 1/2 k.č. 445/13, 1/2 k.č. 445/16, 1/2 k.č. 447 i 1/2 k.č. 8988/1 sve k.o. Oprtalj
veljača 2022.g.

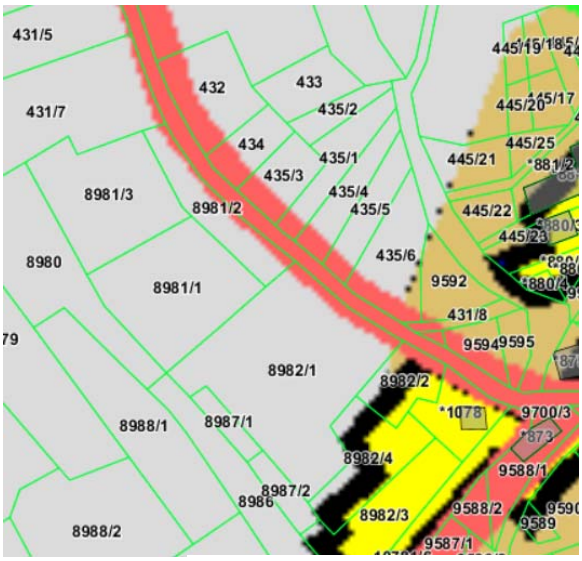
Naziv prostornog plana:

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OPRTALJ - III. izmjene i dopune

Naziv kartografskog prikaza:

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE





izgrađeno neizgrađeno GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

OSTALE POVRŠINE IZVAN NASELJA

VRIJEDNO OBRADIVO TLO

OSTALA OBRADIVA TLA

GOSPODARSKA ŠUMA

ŠUMA POSEBNE NAMJENE

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE