

CENTURIO d.o.o.

51 000 Rijeka,
Ive Marinkovića 12
OIB:48823783282
tel: 051-330 043; 051-330 414
mob: 091 485 78 44
e-mail: centurio.ri@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT :	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište na k.č. 154/2, k.o. MATULJI; upisano u zk.ul. 1602
SVRHA:	Izračun tržišne vrijednosti radi prodaje nekretnine
BROJ ELABORATA:	009/2023
NEKRETNINA:	građevinsko neizgrađeno zemljište na k.č. 154/2, k.o. MATULJI, upisano u zk.ul. 1602
NARUČITELJ:	ZANATOPREMA RIJEKA, Vukovarska 7/A, OIB: 41617767619
DATUM:	28.11.2023.
IZRADIO:	ZORAN DRAGIN, ing.građ., stalni sudski vještak i procjenitelj
UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	166.000,00 €

Sadržaj:

Opći dio:

- Izvod iz sudskog registra
- Rješenje sudskog vještaka i procjenitelja

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	5
2.3 Uviđaj i identifikacija.....	7
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	10
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	10
3.1.1 Gospodarsko stanje.....	10
3.1.2 Tržište nekretnina na području gorske Hrvatske.....	11
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbeni metoda.....	14
4.1.1. Zbirka kupoprodajnih ugovora.....	14
4.1.2 Međuvremensko izjednačenje.....	15
o Tablica baznih indeksa cijena.....	16
4.1.3 Interaktivno izjednačenje	17
4.1.4 Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju.....	18
4.1.5 Isključenje neuobičajnih okolnosti	20
4.1.6 Statistička obrada i izračun	21
5 Zaključak.....	22
6 Izjava vještaka.....	23
7 fotodokumentacija.....	24
8. prilozi	
e-izvadak iz zemljišne knjige	
e-kopija katastarskog plana	
fotodokumentacija	

1 SAŽETAK

Zadatak:

Potrebno je izraditi eleborat tržišne vrijednosti nekretnine - građevinskog neizgrađenog zemljišta u Matuljima, na kč. 154/2, upisano u k.o. MATULJI, zk.ul. broj 1602, dan vrednovanja 28.11.2023. i dan kakvoće 28.11.2023. godine.

Zahtjev:

Temeljem narudžbe Naručitelja ZZ ZANATOPREMA Rijeka, Vukovarska 7A, od 24.studenog 2023. godine, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti građevinskog neizgrađenog zemljišta u Matuljima, na kč. 154/2, upisano u k.o. MATULJI, zk.ul. broj 1602, dana 28. studenog 2023. godine.

Naručitelj:	ZANATOPREMA RIJEKA, Vukovarska 7A, OIB: 41617767619
Nekretnina:	građevinsko neizgrađeno zemljište na k.č. 154/2, upisano u zk.ul. broj 1602, k.o. MATULJI
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Datum pregleda nekretnine:	28.11.2023.
Dan kakvoće:	28.11.2023.
Dan vrednovanja:	28.11.2023.
Procjenitelj:	ZORAN DRAGIN, ing.građ., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, CENTURIO d.o.o. Rijeka, I.Marinkovića 12

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	166.000,00 € ili 1.250.727,00 kn
---	---

Primjenjeni tečaj NBH: 1 € = 7,515837 kn na dan vrednovanja 28.11.2023.

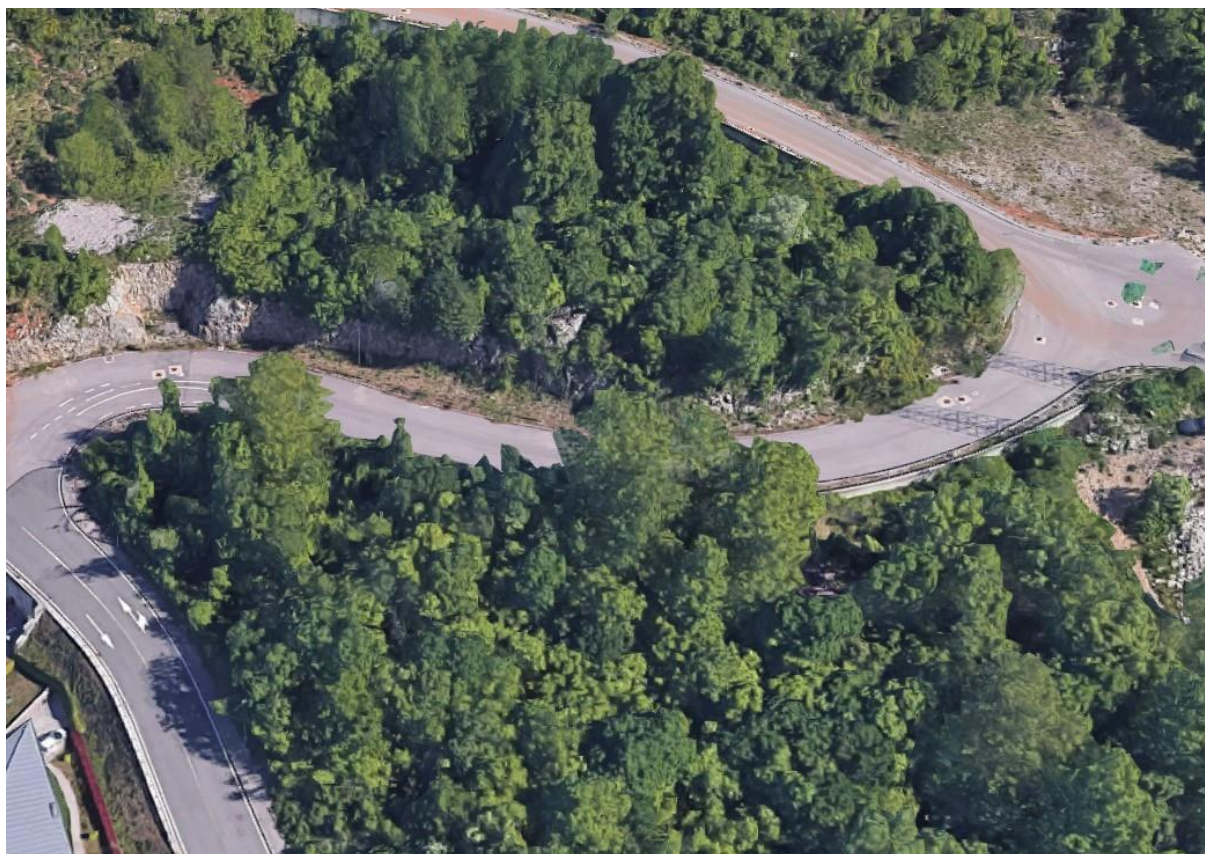
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Rijeci, 28. studeni 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA – Primorsko-goranska županija , Matulji, radna zona Trtni



2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 27.11.2023. 18:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 1602

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20503/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	154/2	4	ŠKARIČINO ŠUMA	2122 2122	
		UKUPNO:		2122	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZANATOPREMA ZANATSKA ZADRUGA, RIJEKA, VUKOVARSKA 7/5	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.02.2018.g. pod brojem Z-7279/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br: OU518468 od 08. veljače 2018., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, poslovni broj:OV-573/2018 od 20. veljače 2018., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, za iznos od 100.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan plaćanja, uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve sukladno predmetnom Ugovoru, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	100.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.02.2022.g. pod brojem Z-4856/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 04.02.2022, uknjižuje se založno pravo na nekretninama koje se sastoje od kčbr. 154/2, radi osiguranja potraživanja Založnog vjerovnika u iznosu od 110.168,36 HRK uvećano za eventualno zakonske zatezne kamate i druge troškove, za korist: EFFECTUS D.O.O., OIB: 36523098396, AUGUSTA ŠENOJE 7, 43000 BJELOVAR	110.168,36 HRK	GLAVNI ULOŽAK

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložka: 1602

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 16.02.2022.g. pod brojem Z-4856/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, SPORAZUM O OSNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 04.02.2022, Zabilježuje se da se glavna hipoteka nalazi u zk.ul. 1602 katastarske općine Matulji, a sporedna hipoteka se nalazi u zk.ul. 4335 katastarske općine Crikvenica (E-2).		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.04.2023.g. pod brojem Z-12648/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 23.09.2020, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. 53 OVR-950/2020 25.04.2023, uknjižuje se pravo zalog, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.115.990,39 kn uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno navedenom Rješenju i Prijedlogu za osiguranje, za korist: KENTBANK D.D., OIB: 73656725926, GUNDULIĆEVA ULICA 1, 10000 ZAGREB	1.115.990,39 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 26.04.2023.g. pod brojem Z-12648/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 26.04.2023.g. pod brojem Z-12648/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk.ul. 4205 k.o. Srdoči Zemljišnoknjižnog odjela u Rijeci.		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 20.07.2023.g. pod brojem Z-20503/2023 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Na temelju čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbačeni prijedlog predlagatelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb, radi uknjižbe ustupa prisilnog založnog prava pod posl.br. Z-12648/2023.		na 3.1, 3.2, 3.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.11.2023.

2.2.1 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



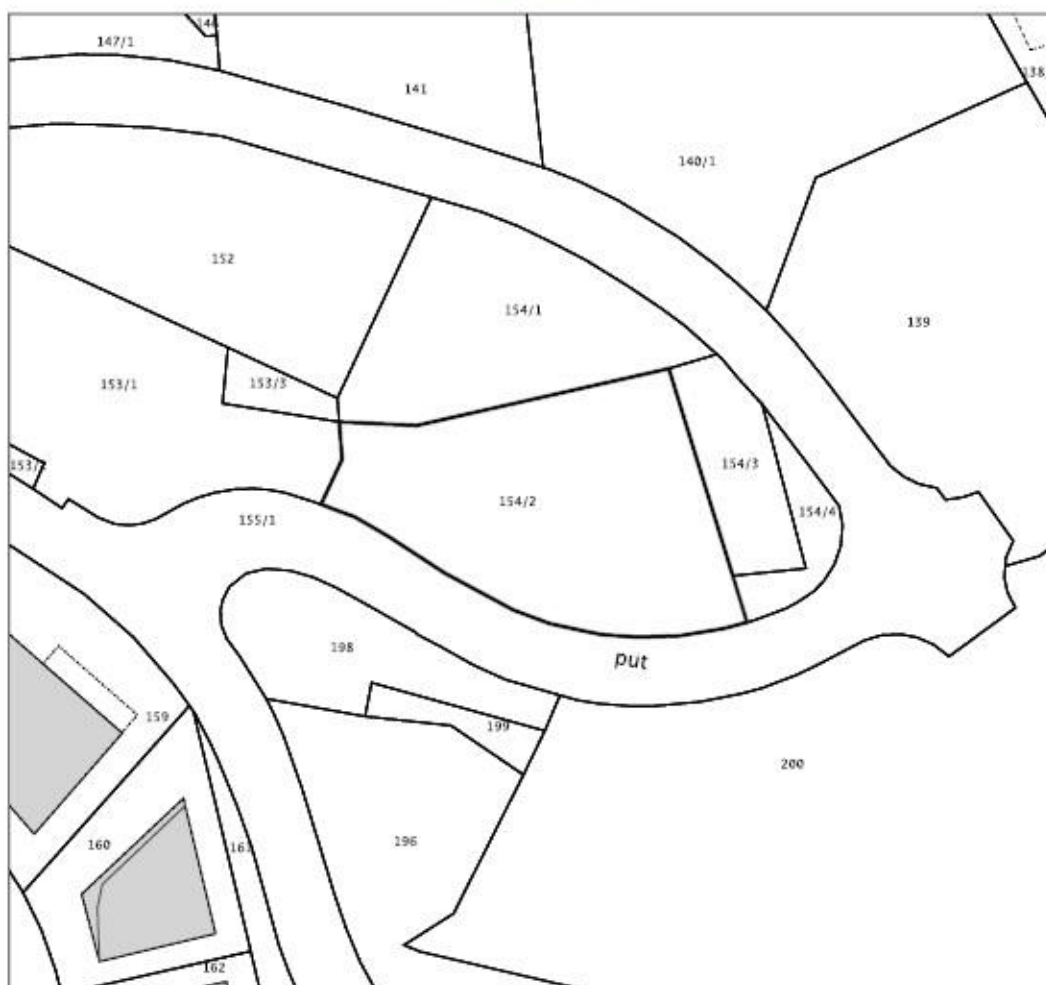
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

Stanje na dan: 27.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MATULJI
k.č.br.: 154/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

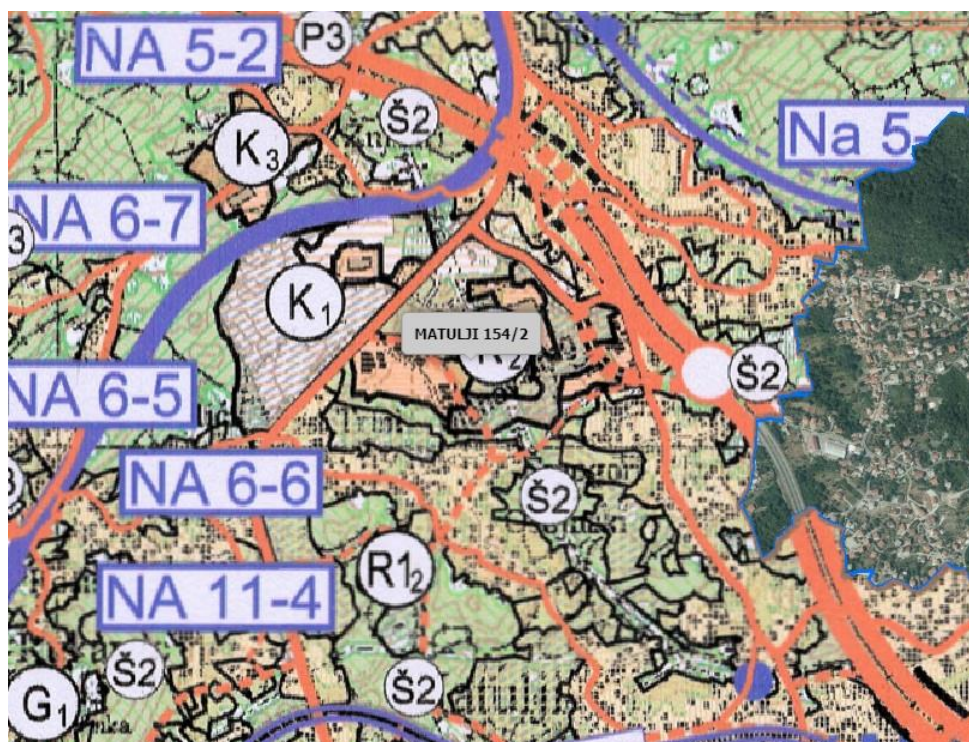


2.3 UVIĐAJ I IDENTIFIKACIJA

Prema zahtjevu Naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta kč. 154/2, upisano u k.o. MATULJI, zk.ul. broj 1602, u ukupnoj površini od 2122 m².

U naravi samoniklo bilje.

Uvidom u prostorno - plansku dokumentaciju, PPU Grada Matulji, i Odlukeo donošenju Detaljnog plana uređenja Radne zone R-1 (SN 38/10) provjerom namjene predmetnog terena, utvrđuje se da se predmetne parcele nalaze u radnoj zoni R-1 u zoni K-2, moguća je realizacija jedne ili više građevina poslovne namjene, gradi se neposrednom provedbom navedenog plana.



Građevine gospodarske - poslovne namjene treba oblikovati u skladu suvremene arhitekture poslovnih građevina, uključujući montažnu gradnju u betonu ili čeliku, primjenu suvremenih materijala i slobodniju kolorističku obradu.

Posebno se za građevine u sklopu poslovne - pretežito trgovačke namjene (K2) moraju primijeniti kvalitetni materijali u obradi pročelja.

Krovište građevine može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja. Vrsta pokrova se ne određuje.

Na krovište je dopušteno ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje i kolektore sunčane energije.

Zona za obračun komunalnog doprinosa je prva zona

kategorija zemljišta je prva (I) kategorija

Utjecaj buke je neznatan

Utjecaj zagađenog zraka – ne postoji

Određuju se najveći koeficijenti izgrađenosti k_{ig} , koeficijent iskorištenosti k_{is} , broj etaža i ukupna visina građevine, po građevnim česticama:

oznaka građevne čestice	najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig})	najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is})	najveći dopušteni broj etaža (E)	najveća dopuštena ukupna visina (V) - u metrima
K-1	0,40	1,00	Po+P+1	12,0
K-2	0,40	0,80	P+1	12,0
K-3	0,40	0,80	S+P	12,0
K-4	0,40	1,20	Po+P+1	12,0
K-5	0,40	1,20	Po+P+1	12,0
K2-1	0,40	1,00	Po+P+1	12,0
K2-2	0,40	1,20	Po+P+1	12,0
K2-3	0,40	1,20	Po+P+1	12,0
K2-4	0,40	1,20	Po+P+1	12,0
K2-5	0,40	1,20	Po+P+1	12,0
K1-1	0,25	0,75	P+1+M	10,0
K4-1	0,35	0,70	P+1	10,0

(Oznake etaža: Po - podrum, S - suteran, P - prizemlje, M - potkrovlje)

3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Gospodarsko stanje može se lako opisati i prikazati CEIZ indeksom. Koincidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnoga ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnoga ciklusa. CEIZ indeks je izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljeve modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojčani pokazatelj poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja. Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti, odnosno recesiju.

U srpnju 2023. CEIZ indeks ostvario je smanjenje vrijednosti od 0,09 indeksnih bodova u odnosu na lipanj 2023. Istovremeno, u odnosu na srpanj 2022., vrijednost indeksa se povećala za 0,3 indeksna boda. Ako promatramo ponašanje pojedinih komponenti indeksa, veću sezonalnu vrijednost u srpnju 2023. u odnosu na prethodni mjesec bilježe samo prihodi Državnog proračuna

od poreza na dodanu vrijednost, dok broj dolazaka turista, obujam industrijske proizvodnje i promet u trgovini na malo ostvaruju smanjenje desezonirane vrijednosti.

Opisano kretanje indeksa sugerira da ekonomska aktivnost mjerena godišnjom stopom promjene BDP-a u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na isto tromjesečje 2022. i dalje bilježi stopu rasta, koja je na temelju kretanja indeksa procijenjena na 2,3 posto. Istovremeno, ekonomska aktivnost na samom početku trećeg tromjesečja 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. iskazuje trend stagnacije. Na temelju kretanja indeksa procjenjuje se da će se BDP u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na prethodno tromjesečje smanjiti za 0,01 posto. Za precizniju ocjenu kretanja poslovnog ciklusa u trećem tromjesečju 2023. treba pričekati objavu vrijednosti indeksa za kolovoz i rujan 2023.

CEIZ indeks



Izvor: Ekonomski institut, Zagreb

Realni BDP

Postotna promjena u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.



Izvor: Ekonomski institut, Zagreb

3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU HRVATSKE

Kretanje tržišta nekretnina, možemo lijepo pratiti na tjednoj mjesečnoj i godišnjoj razini i to za područje Zagreba, ostaka Hrvatske i područje Jadrana.

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

U drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

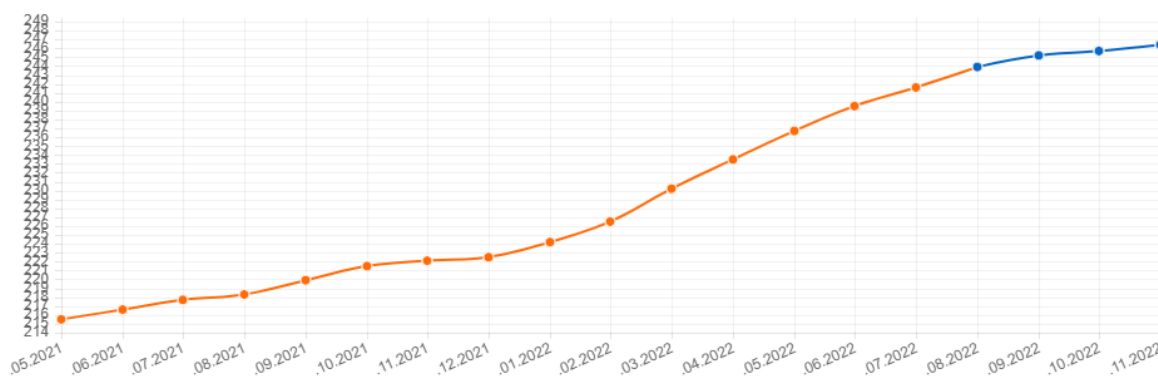
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

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



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

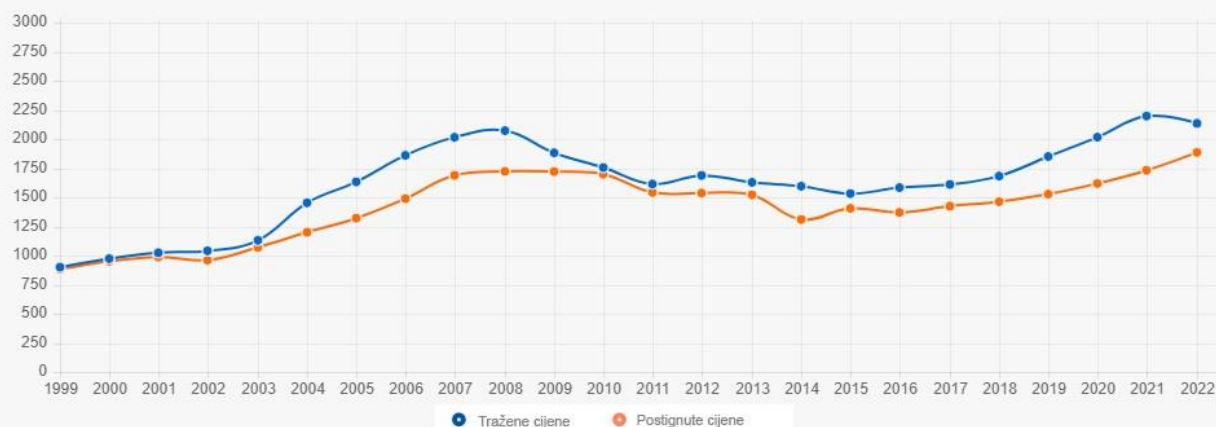
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

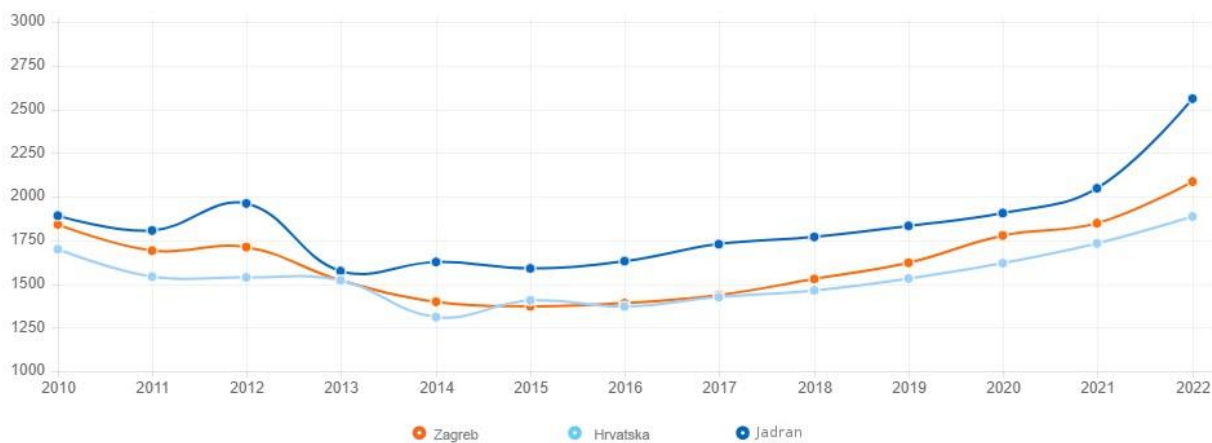
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar_landing

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – IZBOR I METODE PROCJENE

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

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentacije. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
3. HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
4. Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
6. Zakon o zemljišnim knjigama
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu
8. Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
9. Zakon o gradnji (NN153/13)
10. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
11. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
12. HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
13. Uredba o visini vodnoga doprinosa
14. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
15. Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te
16. podaci prikupljeni od Porezne uprave
17. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
18. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
19. Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
20. Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest **poredbeni postupak**. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

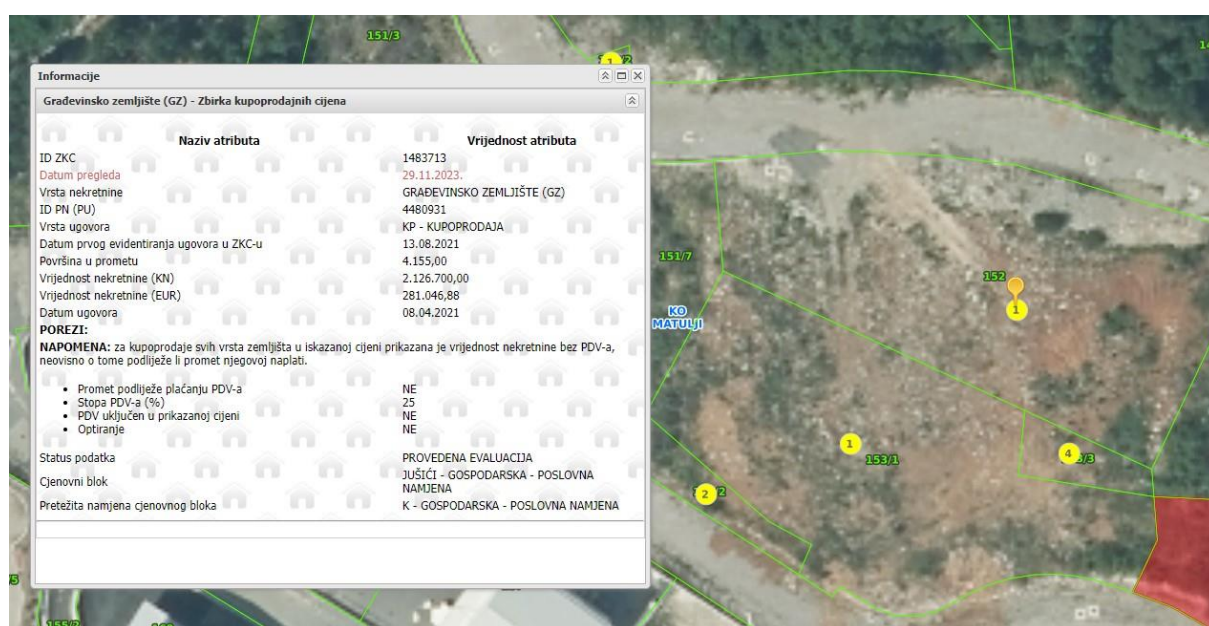
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze u relativnoj blizini predmetne čestice u promatranom području.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

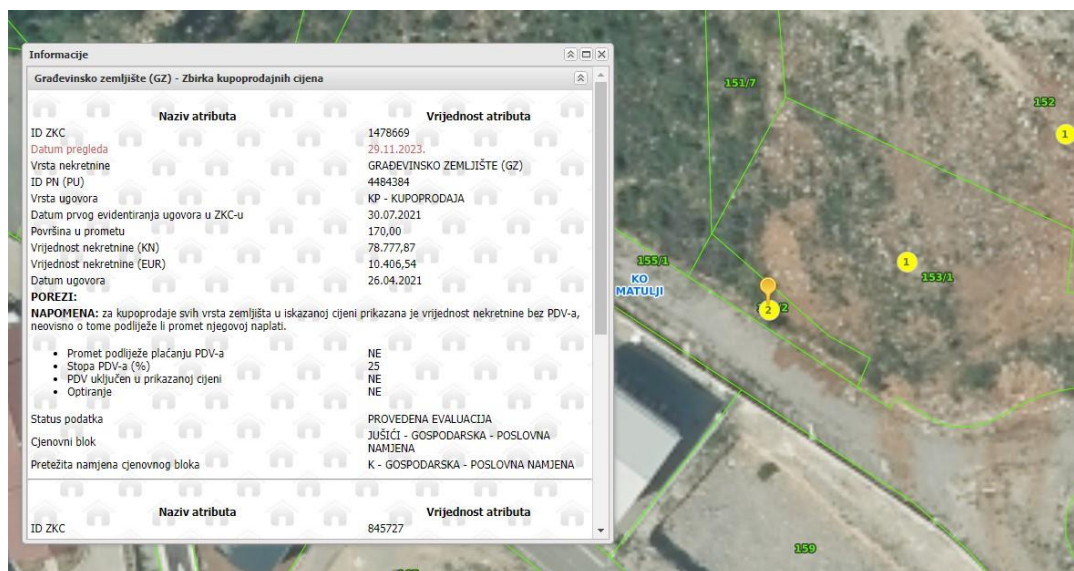
4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, na dan 28.studenog 2023. godine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze u relativnoj blizini predmetne čestice u promatranom području.

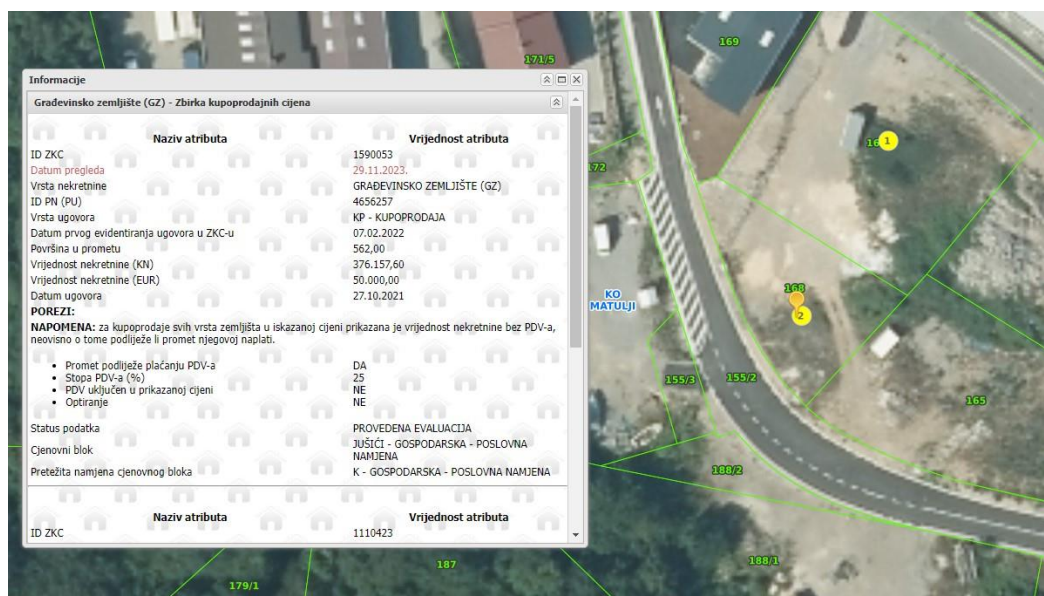
USPOREDBA 1



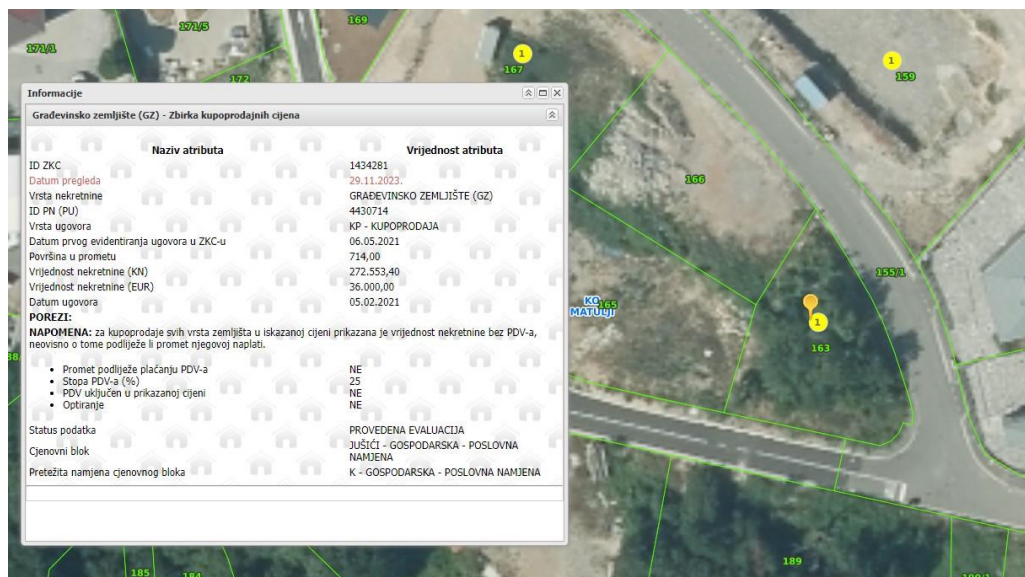
USPOREDBA 2



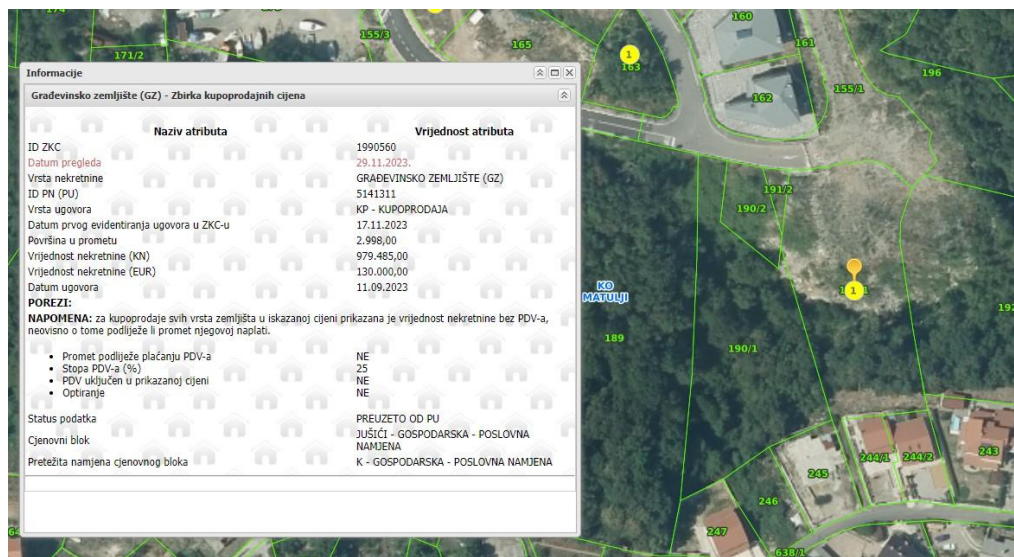
USPOREDBA 3



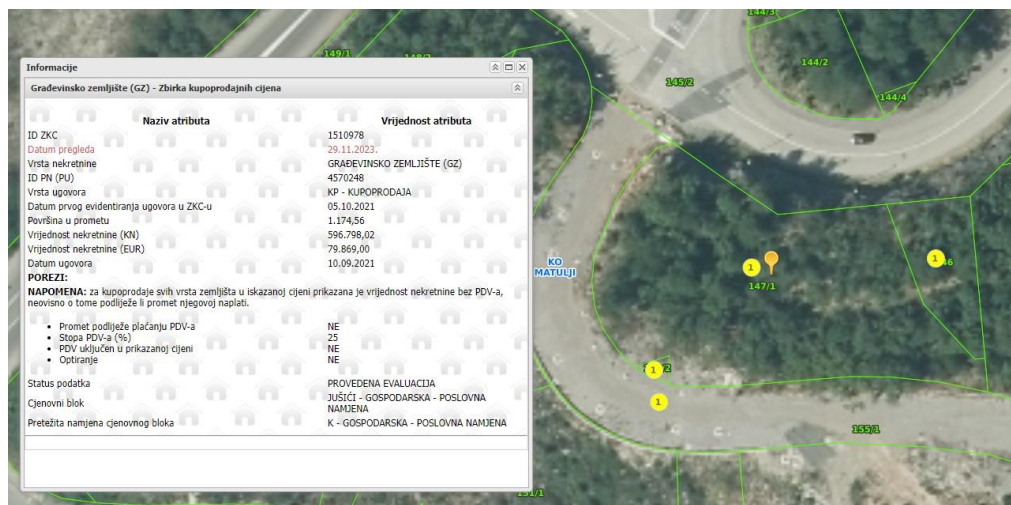
USPOREDBA 4



USPOREDBA 5



USPOREDBA 6



4.1.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (KN/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.												
1	KP	GZ	MATULJI	152	MATULJI	152	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	4.155,00	67,64	281.046,88	08.04.2021.	134,30	170,90	86,07
2	KP	GZ	MATULJI	153/1	MATULJI	153/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	170,00	61,21	10.406,54	26.04.2021.	134,30	170,90	77,90
3	KP	GZ	MATULJI	168	MATULJI	168	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	562,00	88,97	50.000,00	27.10.2021.	142,50	170,90	106,70
4	KP	GZ	MATULJI	163	MATULJI	163	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	714,00	50,42	36.000,00	05.02.2021.	132,80	170,90	64,89
5	KP	GZ	MATULJI	191/1	MATULJI	191/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	2.998,00	43,36	130.000,00	11.09.2023.	170,90	170,90	43,36
6	KP	GZ	MATULJI	147/1	MATULJI	147/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.174,56	68,00	79.869,00	10.09.2021.	138,20	170,90	84,09
																	PROSJEK	77,17

Tablica baznih indeksa – izvor Državni zavod za statistiku

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						Tromjesečne stope promjene (u %) ^b						Godišnje stope promjene (u %) ^b					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7

a) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

b) 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 potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata 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.

Izvor: Državni zavod za statistiku

4.1.3 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Koeficijent za preračunavanje cijene dobiven je iz tablice Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja iz **Priloga 11 Pravilnika**.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIKIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (KN/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kts) CIJENA (€/m ²) (18x9)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.													
1	KP	GZ	MATULJI	152	MATULJI	152	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	4.155,00	67,64	281.046,88	08.04.2021.	134,30	170,90	86,07	86,07
2	KP	GZ	MATULJI	153/1	MATULJI	153/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	170,00	61,21	10.406,54	26.04.2021.	134,30	170,90	77,90	77,90
3	KP	GZ	MATULJI	168	MATULJI	168	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	562,00	88,97	50.000,00	27.10.2021.	142,50	170,90	106,70	106,70
4	KP	GZ	MATULJI	163	MATULJI	163	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	714,00	50,42	36.000,00	05.02.2021.	132,80	170,90	64,89	64,89
5	KP	GZ	MATULJI	191/1	MATULJI	191/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	2.998,00	43,36	130.000,00	11.09.2023.	170,90	170,90	43,36	43,36
6	KP	GZ	MATULJI	147/1	MATULJI	147/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.174,56	68,00	79.869,00	10.09.2021.	138,20	170,90	84,09	84,09
																	PROSJEK		77,17

4.1.4 IZJEDNAČENJE OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju je postupak kojim sve vrijednosti kupoprodaja nekretnina iz zbirke, koje nisu u odgovarajućoj kategoriji zemljišta, preračunavamo na odgovarajuću kategoriju. Pritom se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u **Prilogu 4. Pravilnika**.

Prilog 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) – Orijetacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju

Kategorija zemljišta	Opis kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u %
I	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	100
II	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	50 - 80
III	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.	25 - 60

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (€/m ²) (18×9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (€/m ²) (19×11)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.														
1	KP	GZ	MATULJI	152	MATULJI	152	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	4.155,00	67,64	281.046,88	08.04.2021.	134,30	170,90	86,07	86,07	86,07
2	KP	GZ	MATULJI	153/1	MATULJI	153/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	170,00	61,21	10.406,54	26.04.2021.	134,30	170,90	77,90	77,90	77,90
3	KP	GZ	MATULJI	168	MATULJI	168	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	562,00	88,97	50.000,00	27.10.2021.	142,50	170,90	106,70	106,70	106,70
4	KP	GZ	MATULJI	163	MATULJI	163	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	714,00	50,42	36.000,00	05.02.2021.	132,80	170,90	64,89	64,89	64,89
5	KP	GZ	MATULJI	191/1	MATULJI	191/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	2.998,00	43,36	130.000,00	11.09.2023.	170,90	170,90	43,36	43,36	43,36
6	KP	GZ	MATULJI	147/1	MATULJI	147/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.174,56	68,00	79.869,00	10.09.2021.	138,20	170,90	84,09	84,09	84,09
																	PROSJEK			77,17

4.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećim tablicama izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno, odstupanje od uobičajnih cijena zemljišta na tržištu nekretnina (pre male cijene od uobičajnih cijena na tržištu), odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Uz priložene tablice vidljivo je da ima odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina, i da ima izrazito malih cijena, pa će se takve nekretnine izuzeti iz izračuna.

- odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTOCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (KN/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (€/m ²) (18×9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (€/m ²) (19×11)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.															
1	KP	GZ	MATULJI	152	MATULJI	152	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	4.155,00	67,64	281.046,88	08.04.2021.	134,30	170,90	86,07	86,07	86,07	11,54
2	KP	GZ	MATULJI	153/1	MATULJI	153/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	170,00	61,21	10.406,54	26.04.2021.	134,30	170,90	77,90	77,90	77,90	0,95
3	KP	GZ	MATULJI	168	MATULJI	168	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	562,00	88,97	50.000,00	27.10.2021.	142,50	170,90	106,70	106,70	106,70	38,27
4	KP	GZ	MATULJI	163	MATULJI	163	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	714,00	50,42	36.000,00	05.02.2021.	132,80	170,90	64,89	64,89	64,89	-15,92
5	KP	GZ	MATULJI	191/1	MATULJI	191/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	2.998,00	43,36	130.000,00	11.09.2023.	170,90	170,90	43,36	43,36	43,36	-43,81
6	KP	GZ	MATULJI	147/1	MATULJI	147/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.174,56	68,00	79.869,00	10.09.2021.	138,20	170,90	84,09	84,09	84,09	8,97
																	PROSJEK			77,17	

4.1.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (€)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kn) CIJENA (€/m ²) (18x9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (€/m ²) (19x11)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.															
1	KP	GZ	MATULJI	152	MATULJI	152	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	4.155,00	67,64	281.046,88	08.04.2021.	134,30	170,90	86,07	86,07	86,07	10,02
2	KP	GZ	MATULJI	153/1	MATULJI	153/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	170,00	61,21	10.406,54	26.04.2021.	134,30	170,90	77,90	77,90	77,90	-0,43
4	KP	GZ	MATULJI	163	MATULJI	163	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	714,00	50,42	36.000,00	05.02.2021.	132,80	170,90	64,89	64,89	64,89	-17,06
6	KP	GZ	MATULJI	147/1	MATULJI	147/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.174,56	68,00	79.869,00	10.09.2021.	138,20	170,90	84,09	84,09	84,09	7,48
																	PROSJEK			78,24	

5. ZAKLJUČAK

Prema stanju u **OPĆINSKOM SUDU u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Opatija**, predmetna nekretnina upisana je u **zk.uložak 1602, K.O. MATULJI**.

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

Na osnovu položaja, zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, jest **poredbeni postupak**. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište, pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama, a iste se nalaze u promatranom području.

Za predmetno zemljište poredbenom metodom procjenilo se zemljište k.č. 154/2, upisano u k.o. MATULJI, zk.ul. broj 1602, u ukupnoj površini od **2122 m²**.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujem da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta na k.č. 154/2, upisano u k.o. MATULJI, zk.ul. broj 1602, u ukupnoj površini od 2122 m², iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA €/m ²)	UKUPNA CIJENA (€)
k.č. 154/2, sve upisano u zk.ul. broj 1602, k.o. MATULJI	2.122,00	78,24	166.025,28
		UKUPNO	166.025,28

Temeljem članka 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i to:

vrijednost nekretnine preko 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice, pa proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine građevinsko zemljište na k.č. 388/14, (katastarska čestica 524/9, k.o. SRDOČI), upisano u k.o. SRDOČI, zk.ul. broj 4205, u ukupnoj površini od 1070 m².

166.000,00 €.

Gore navedena procjenjena vrijednost nekretnine, ne obuhvaća nikakve poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama, (članak 68.stavak.točka 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).

U Rijeci, 28. studeni 2023. godine

Izvršitelj:

procjenitelj:

stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

Zoran Dragin, ing.građ.

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane Naručiitelja, i na temelju Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta na području katastarske općine MATULJI (eNekretnine), te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Naručiitelj je od strane ovog sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, koji su relevantni za ovu procjenu, daje pod moralnom i krivičnom odgovornošću, iz razloga što će isti biti upotrebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

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

Vještački procjembeni elaborat izrađen je u dva (2) primjerka od čega je jedan (1) primjerak za potrebe Naručiitelja, a jedan primjerak ostaje u arhivi vještaka.

Elaborat je izrađen na temelju usmene narudžbe Naručiitelja ZANATOPREMA Rijeka, Vukovarska 7 A , od 24.studenog 2023. godine.

Elaborat je ispisan na ukupno dvadeset i pet (25) stranice zajedno sa ovom. Ostali prilozi nisu na numeriranim stranicama, već su priloženi u kopiji.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga, pružena s moje strane, obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Prilog: e-izvadak iz zemljišne knjige
kopija katastarskog plana