

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. 388/14, k.o. SRDOČI; upisano u zk.ul. 4205

SVRHA: Izračun tržne vrijednosti radi prodaje nekretnine

BROJ ELABORATA: 008/2023

NEKRETNINA: građevinsko neizgrađeno zemljište na k.č. 388/14, k.o. SRDOČI, upisano u zk.ul. 4205

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:** **177.000,00 €**

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 Rijeci, na kč. 388/14, upisano u k.o. SRDOČI, zk.ul. broj 4205, 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 Rijeci, na kč. 388/14, upisano u k.o. SRDOČI, zk.ul. broj 4205, dana 28. studenog 2023. godine.

Naručitelj:	ZANATOPREMA RIJEKA, Vukovarska 7A, OIB: 41617767619
Nekretnina:	građevinsko neizgrađeno zemljište na k.č. 388/14, upisano u zk.ul. broj 4205, k.o. SRDOČI
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:	177.000,00 € ili 1.333.606,50 kn
---	---

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

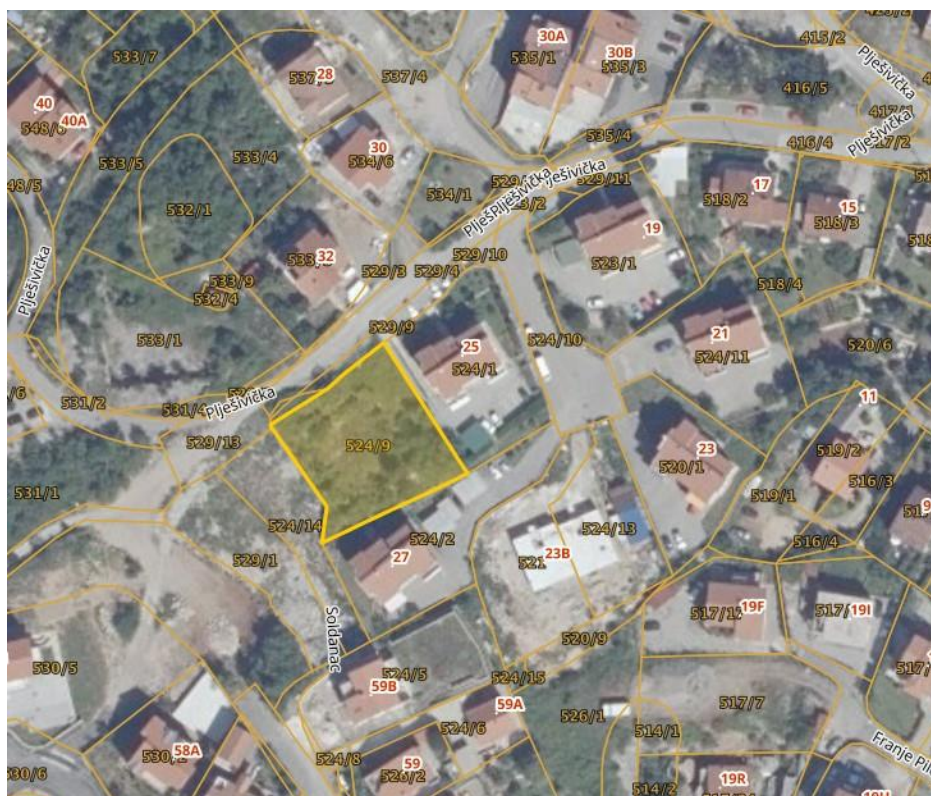
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Rijeci, 28. studeni 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA – Primorsko-goranska županija , Rijeka, naselje Srdoči



2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 27.11.2023. 18:56

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12646/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4205

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	388/14	PAŠNJAK			1077	
					1077	
		UKUPNO:			1077	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1 ZANATOPREMA, RIJEKA, VUKOVARSKA 7/A		
3.1	Zaprimljeno 11.09.2020.g. pod brojem Z-22320/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju članka 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježuje se pokretanje postupka ovrhe, ovrhovoditelja S PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, trgovinu i usluge, OIB: 65436749379, Rijeka, Nikole Cara 1, pod poslovnim brojem Ovr-856/2020 na Općinskom sudu u Rijeci.	na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-25330/2020 ZABILJEŽBA, temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 15 St-209/2020-7 od 08. listopada 2020.g., otvaranja predstečajnog postupka na nekretninama upisanim u A.	na 3 (1.1)
3.3	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-17197/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OVR-856/2020 19.05.2021, zabilježuje se odbacivanje prijedloga za ovrhu kao i dopune istog prijedloga.	na 3 (3.1)
3.4	Zaprimljeno 25.10.2021.g. pod brojem Z-33947/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Zanatoprema zanatska zadruga za brisanje zabilježbe predstečajnog postupka upisane pod posl. br. Z-25330/20 temeljem ovoš. rješenja od 19.11.2021.	na 3 (3.2)
3.5	Zaprimljeno 28.12.2022.g. pod brojem Z-41746/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-549/2022 28.12.2022, zabilježuje se mjera osiguranja imenovanjem privremenog stečajnog upravitelja Karla Gorčaneca, Marina Držica 4, p.p. 442, Zagreb i zabrane dužniku raspolaganja imovinom bez suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 3 (1.1)

2.2.1 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SRDOČI
k.č.br.: 524/9

Stanje na dan: 27.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

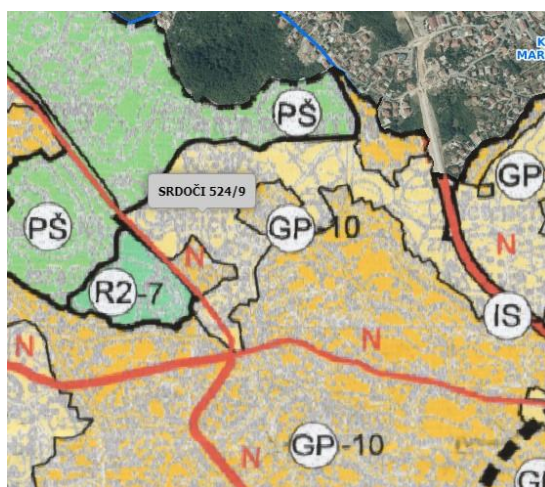


2.3 UVIĐAJ I IDENTIFIKACIJA

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta kč. 388/14, upisano u k.o. SRDOČI, zk.ul. broj 4205, u ukupnoj površini od 1077 m².

U naravi samoniklo bilje.

Uvidom u prostorno - plansku dokumentaciju, PPU Grada Rijeke (SN PGŽ 31/03, 26/05, 14/13, SN GR 03/17, 21/19 i 22/19 provjerom namjene predmetnog terena, utvrđuje se da se predmetne parcele nalaze u zoni GP - 10, moguća je realizacija jedne ili više građevina stambene namjene unutar zone GP - 10, gradi se neposrednom provedbom navedenog plana.



Neposrednom provedbom ovoga Plana dozvoljena je gradnja obiteljske i višeobiteljske građevine na građevinskim područjima oznake dio GP-12 (Škurinje-Tibljaši), dio GP-15 (Donja Drenova) i dio GP-10 (Martinkovac-Srdoči- Grbci-Pilepići-Gornji Zamet), sukladno kartografskom prikazu broj 3.4. i 4., i to kako slijedi:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi 600 m², za gradnju dvojne i završne građevine niza iznosi 400 m², a za gradnju građevine u nizu iznosi 300 m²,
- najveća dozvoljena bruto razvijena površina građevine iznosi 400 m²,
- najveći dozvoljeni broj etaža višeobiteljske građevine iznosi podrum ili suteran i tri nadzemne etaže, a ako se posljednja etaža izvodi kao potkrovlje najveća dozvoljena visina nadozida iznosi 0,90 m s krovom u nagibu do 23 stupnja,
- najveća dozvoljena visina građevine, iznosi 7,0 m za obiteljsku građevinu, a 9,0 m za višeobiteljsku građevinu,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: za samostojeću građevinu 0,3, za dvojnu i završnu građevinu niza 0,4, a za građevinu u nizu 0,45,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi: za samostojeću građevinu 0,8, za dvojnu i za građevinu u nizu 1,0,
- najmanja dozvoljena širina građevne čestice duž građevnog pravca iznosi: za samostojeću građevinu 14,0 m, za dvojnu i završnu građevinu niza 12,0 m, a za građevinu u nizu 8,0 m,
- najveći dozvoljeni broj stanova za obiteljsku građevinu iznosi dva stana, a za višeobiteljsku građevinu iznosi četiri stana te nije dozvoljeno povećanje broja stanova rekonstrukcijom,

- broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici potrebno je osigurati sukladno članku 134. ove Odluke,

- najmanja dozvoljena udaljenost gradivog dijela građevne čestice od ruba građevne čestice iznosi 4,0 m, najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 6,0 m, a najmanja dozvoljena udaljenost regulacijskog pravca od osi pristupne prometnice iznosi 4,60 m,

- najmanje 35 Orađevne čestice potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti,

- pomoćne građevine potrebno je graditi sukladno članku 49. ove Odluke,

- prizemlje građevine odnosno etažu građevine orijentirane na javnu prometnu površinu, dozvoljava se koristiti kao poslovni prostor u najvećoj dozvoljenoj bruto razvijenoj površini u iznosu od 200ruto razvijene površine cjelokupne građevine, ali ne više od 120 m², sukladno članku 70. ove Odluke.

Za građevnu česticu za gradnju samostojeće građevine čija površina prelazi 800 m², za građevnu česticu za gradnju dvojne i završne građevine niza čija površina prelazi 600 m² te za građevnu česticu za gradnju građevine u nizu čija površina prelazi 450 m², primjenjuju se koeficijenti (kig i kis) iz stavka 1. podstavka 5. i 6. ovoga članka u vrijednosti koja odgovara navedenim površinama.

Rekonstrukcija građevine na građevinskim područjima iz stavka 1. ovoga članka izvodi se sukladno članku 68. i 69. ove Odluke.

Zona za obračun komunalnog doprinosa je prva zona

kategorija zemljišta je prva (I) kategorija

Utjecaj buke je neznatan

Utjecaj zagađenog zraka – ne postoji

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 Markovljevog 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 sezonalne 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 rujna 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.

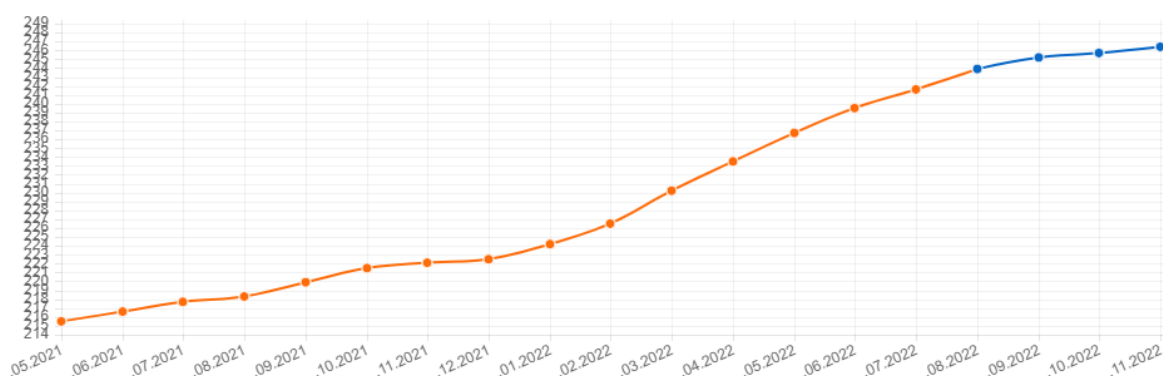
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina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

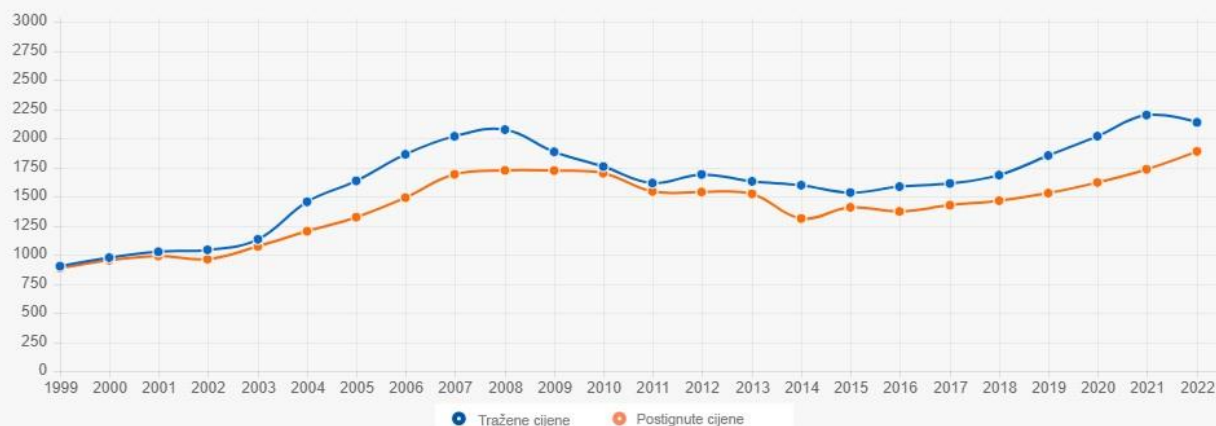
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

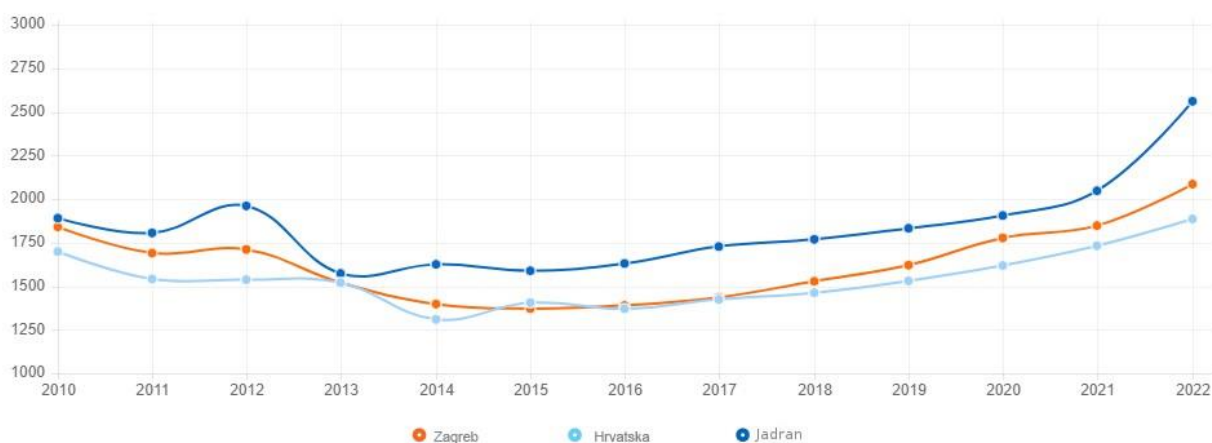
Tražene i postignute cijene

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 dokumentaciju. 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.

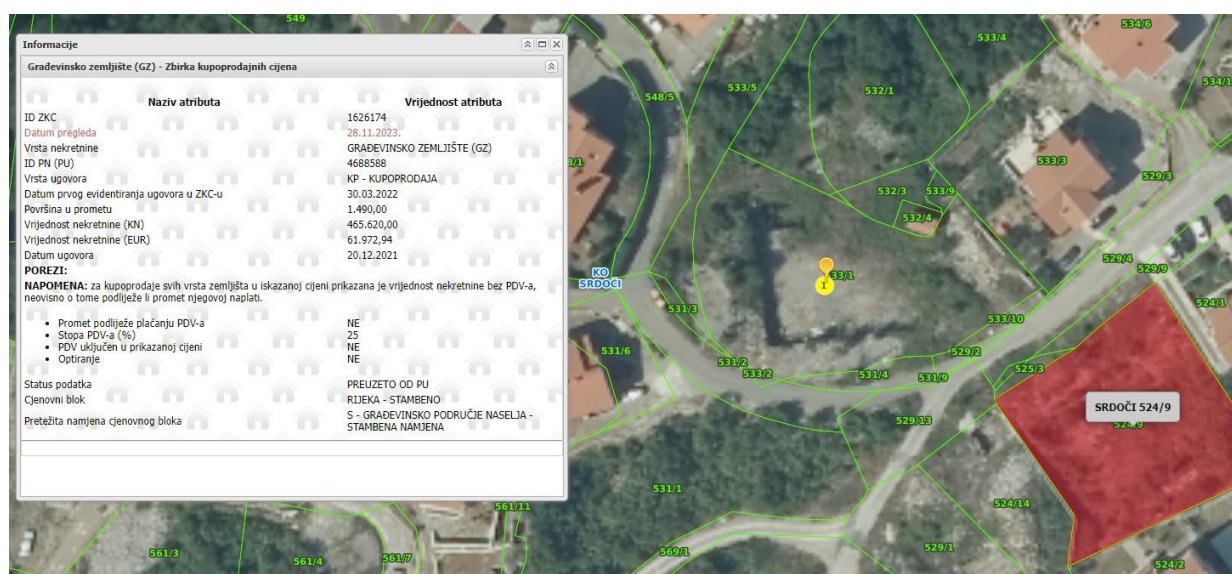
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze u relativnoj blizini predmetne čestice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

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

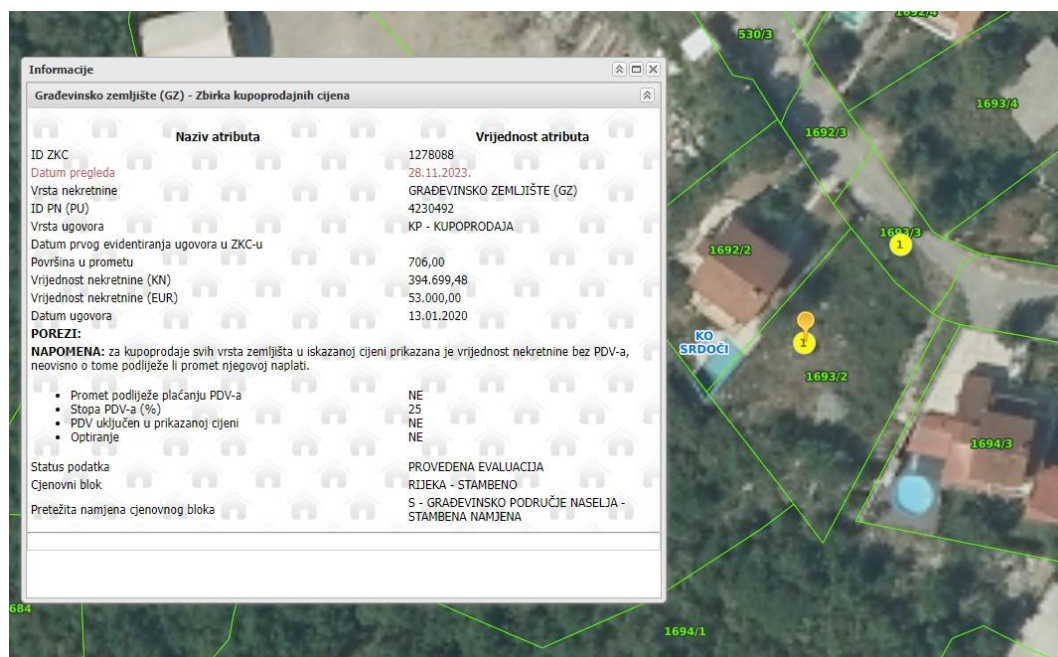
4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

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.

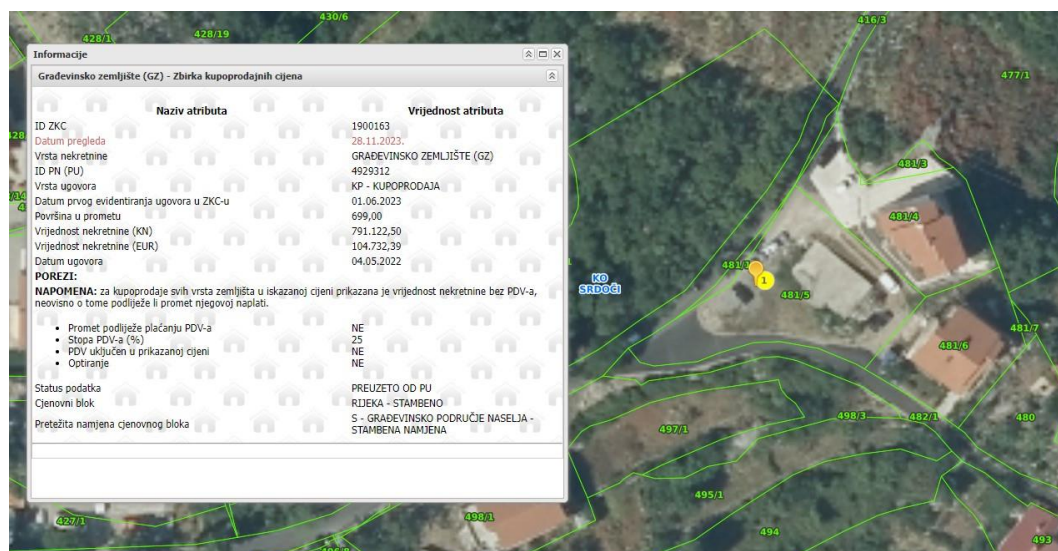
USPOREDBA 1



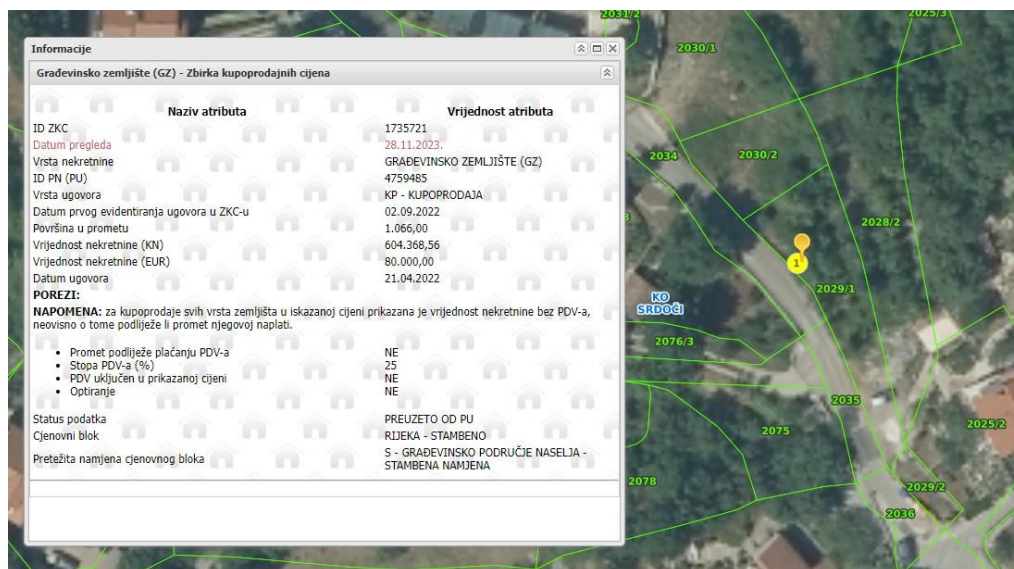
USPOREDBA 2



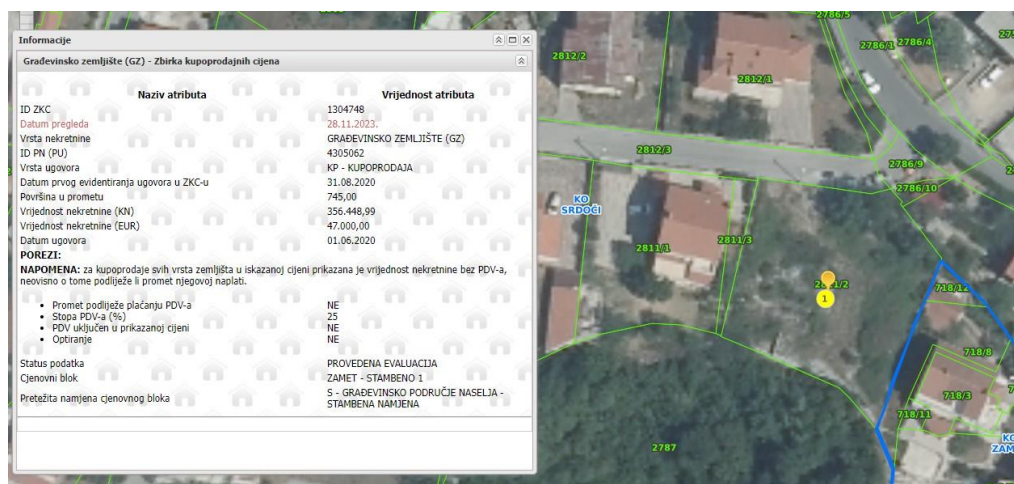
USPOREDBA 3



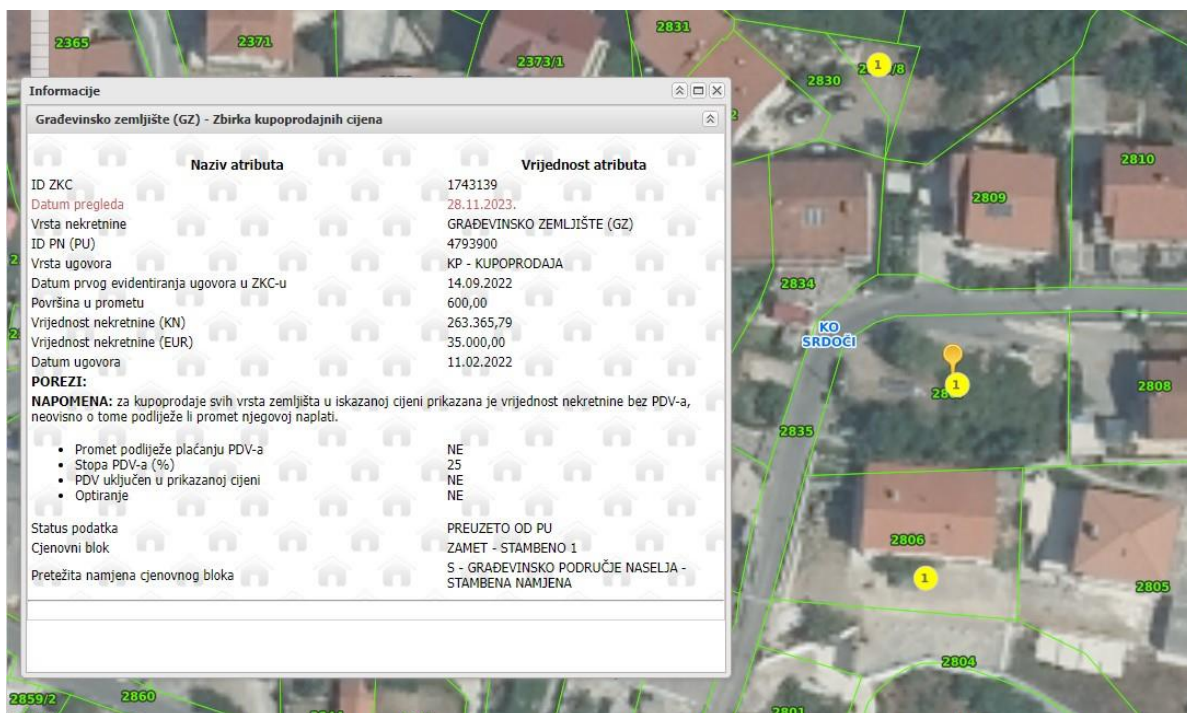
USPOREDBA 4



USPOREDBA 5



USPOREDBA 6



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1743139
Datum pregleda	28.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4793900
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.09.2022
Površina u prometu	600,00
Vrijednost nekretnine (KN)	263.365,79
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.000,00
Datum ugovora	11.02.2022

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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
ZAMET - STAMBENO 1
S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

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 (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum prodaje)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.												
1	KP	GZ	SRDOČI	533/1	SRDOČI	533/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.490,00	41,59	61.972,94	20.12.2021.	142,50	170,90	49,88
2	KP	GZ	SRDOČI	1693/2	SRDOČI	1693/2	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	706,00	75,07	53.000,00	13.01.2020.	125,40	170,90	102,31
3	KP	GZ	SRDOČI	481/5	SRDOČI	481/5	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	699,00	149,83	104.732,39	04.05.2022.	151,50	170,90	169,02
4	KP	GZ	SRDOČI	2029/1	SRDOČI	2029/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.066,00	75,05	80.000,00	21.04.2022.	151,50	170,90	84,66
5	KP	GZ	SRDOČI	2811/2	SRDOČI	2811/2	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	745,00	63,09	47.000,00	01.06.2020.	126,30	170,90	85,37
6	KP	GZ	SRDOČI	2807	SRDOČI	2807	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	600,00	58,33	35.000,00	11.02.2022.	147,30	170,90	67,68
																	PROSJEK	93,15

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	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (kn/m ²) (18×9)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.													
1	KP	GZ	SRDOČ	533/1	SRDOČ	533/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.490,00	41,59	61.972,94	20.12.2021.	142,50	170,90	49,88	49,88
2	KP	GZ	SRDOČ	1693/2	SRDOČ	1693/2	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	706,00	75,07	53.000,00	13.01.2020.	125,40	170,90	102,31	102,31
3	KP	GZ	SRDOČ	481/5	SRDOČ	481/5	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	699,00	149,83	104.732,39	04.05.2022.	151,50	170,90	169,02	169,02
4	KP	GZ	SRDOČ	2029/1	SRDOČ	2029/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.066,00	75,05	80.000,00	21.04.2022.	151,50	170,90	84,66	84,66
5	KP	GZ	SRDOČ	2811/2	SRDOČ	2811/2	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	745,00	63,09	47.000,00	01.06.2020.	126,30	170,90	85,37	85,37
6	KP	GZ	SRDOČ	2807	SRDOČ	2807	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	600,00	58,33	35.000,00	11.02.2022.	147,30	170,90	67,68	67,68
																	PROSJEK		93,15

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	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOEFICIJENT ZA PRAČUNAVANJE	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UDJEL VRIJEDNOSTI U POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m²)	CIJENA (kn/m²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ks) CIJENA (kn/m²) (18x9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (kn/m²) (19x11)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.														
1	KP	GZ	SRDOČI	533/1	SRDOČI	533/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.490,00	41,59	61.972,94	20.12.2021.	142,50	170,90	49,88	49,88	49,88
2	KP	GZ	SRDOČI	1693/2	SRDOČI	1693/2	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	706,00	75,07	53.000,00	13.01.2020.	125,40	170,90	102,31	102,31	102,31
3	KP	GZ	SRDOČI	481/5	SRDOČI	481/5	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	699,00	149,83	104.732,39	04.05.2022.	151,50	170,90	169,02	169,02	169,02
4	KP	GZ	SRDOČI	2029/1	SRDOČI	2029/1	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	1.066,00	75,05	80.000,00	21.04.2022.	151,50	170,90	84,66	84,66	84,66
5	KP	GZ	SRDOČI	2811/2	SRDOČI	2811/2	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	745,00	63,09	47.000,00	01.06.2020.	126,30	170,90	85,37	85,37	85,37
6	KP	GZ	SRDOČI	2807	SRDOČI	2807	S	0,80	1,00	1.KATEGORIJA	100%	600,00	58,33	35.000,00	11.02.2022.	147,30	170,90	67,68	67,68	67,68
																	PROSJEK			93,15

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 POSTOTCIMA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum prodaje)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (kn/m ²) (18×9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (kn/m ²) (19×1)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.															
1	KP	GZ	SRDOČI	533/1	SRDOČI	533/1	S	0,80	1,00	.KATEGORIJA	100%	1.490,00	41,59	61.972,94	20.12.2021.	142,50	170,90	49,88	49,88	49,88	-46,45
2	KP	GZ	SRDOČI	1693/2	SRDOČI	1693/2	S	0,80	1,00	.KATEGORIJA	100%	706,00	75,07	53.000,00	13.01.2020.	125,40	170,90	102,31	102,31	102,31	9,83
3	KP	GZ	SRDOČI	481/5	SRDOČI	481/5	S	0,80	1,00	.KATEGORIJA	100%	699,00	149,83	104.732,39	04.05.2022.	151,50	170,90	169,02	169,02	169,02	81,44
4	KP	GZ	SRDOČI	2029/1	SRDOČI	2029/1	S	0,80	1,00	.KATEGORIJA	100%	1.066,00	75,05	80.000,00	21.04.2022.	151,50	170,90	84,66	84,66	84,66	-9,12
5	KP	GZ	SRDOČI	2811/2	SRDOČI	2811/2	S	0,80	1,00	.KATEGORIJA	100%	745,00	63,09	47.000,00	01.06.2020.	126,30	170,90	85,37	85,37	85,37	-8,36
6	KP	GZ	SRDOČI	2807	SRDOČI	2807	S	0,80	1,00	.KATEGORIJA	100%	600,00	58,33	35.000,00	11.02.2022.	147,30	170,90	67,68	67,68	67,68	-27,35
																	PROSJEK			93,15	

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 (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kis) CIJENA (kn/m ²) (18×9)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (kategorija zemljišta) CIJENA (kn/m ²) (19×11)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.															
2	KP	GZ	SRDOČI	1693/2	SRDOČI	1693/2	S	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	706,00	75,07	53.000,00	13.01.2020.	125,40	170,90	102,31	102,31	102,31	20,36
4	KP	GZ	SRDOČI	2029/1	SRDOČI	2029/1	S	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	1.066,00	75,05	80.000,00	21.04.2022.	151,50	170,90	84,66	84,66	84,66	-0,41
5	KP	GZ	SRDOČI	2811/2	SRDOČI	2811/2	S	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	745,00	63,09	47.000,00	01.06.2020.	126,30	170,90	85,37	85,37	85,37	0,43
6	KP	GZ	SRDOČI	2807	SRDOČI	2807	S	0,80	1,00	1. KATEGORIJA	100%	600,00	58,33	35.000,00	11.02.2022.	147,30	170,90	67,68	67,68	67,68	-20,38
																	PROSJEK			85,00	

5. ZAKLJUČAK

Prema stanju u **OPĆINSKOM SUDU u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka**, predmetna nekretnina upisana je u **zk.uložak 4205, K.O. SRDOČI**.

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. 388/14, katastarska čestica 524/9, k.o. SRDOČI upisano u k.o. SRDOČI, zk.ul. broj 4205, u ukupnoj površini od **1070 m²**.

Za predmetno zemljište izdana je pravomoćna građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/20-01/000101; URBROJ: 2170/01-13-00-21-0020/JM/ od 22.02.2021. godine, pravomoćna od 01.10.2022. godine, temeljem Potvrde o pravomoćnosti Rješenja, KLASA: UP/I 361-03/22-01/000011; urbroj: 2170-1-13-00-22-0012, od 14.10.2022, kojom se Investitoru ZANATOPREMA ZZ iz Rijeke, Vukovarska 7A, OIB: 41617767619, dozvoljava građenje građevine stambene namjene, 2.b skupine – višeobiteljska dvojna građevina GČ2.

Uvidom u knjigovodstvenu dokumentaciju izvidno je da su plaćeni slijedeći troškovi opremanja predmetnog zemljišta i to kako slijedi:

1. vodni doprinos
2. komunalni doprinos
3. troškovi prenamjene zemljišta
4. izrada Idejnog projekta za ishodovanje uvjeta javnopravnih tijela
5. izrada Glavnog projekta za ishodovanje građevinske dozvole
6. troškovi širokog iskopa i septičke taložnice

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujem da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta na k.č. 388/14, upisano u k.o. SRDOČI, zk.ul. broj 4205, u ukupnoj površini od 1077 m², iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA €/m ²)	UKUPNA CIJENA (€)
k.č. 388/14, sve upisano u zk.ul. broj 4205, k.o. SRDOČI	1.077,00	85,00	91.545,00
vodni doprinos			7.903,27
komunalni doprinos			26.049,33
prenamjena zemljišta			262,55
idejni projekat i uvjeti JP tijela			8.560,62
glavni projekt za ishodovanje građevinske dozvole			28.216,45
ishodovanje građevinske dozvole			132,72
široki iskop i iskop za septičku jamu			13.852,00
		UKUPNO	176.521,94

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 28.11.2023., 1 € = 7,515837 kn

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.

177.000,00 €.

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 Naručitelja, i na temelju Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta na području katastarske općine SRDOČI (eNekretnine), te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Naručitelj 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 procjemenog 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 procjemeni elaborat izrađen je u dva (2) primjerka od čega je jedan (1) primjerak za potrebe Naručitelja, a jedan primjerak ostaje u arhivi vještaka.

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

Elaborat je ispisan na ukupno dvadeset i devet (29) 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