PROCJEMBENI ELABORAT 101/19-PR



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Ulica Maria Gennaria b.b., 51000 Rijeka**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o. Radnička cesta 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Alfred Bernt dipl.ing.arh.
Jeretova 18, 10000 Zagreb
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, studeni 2019. godine

VLASNIK: **Prema priloženom z.k. izvatku**

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	**Građevinsko zemljište**
Adresa:	Ulica Maria Gennaria b.b., 51000 Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak:	3018
Zemljišnoknjižna čestica:	773-5, 773-6
ZK Katastarska općina:	Zamet
Općinski sud u	Rijeci
Katastarska čestica:	592-29
Katastarska općina:	Zamet
Namjena:	građevinsko zemljište
Datum pregleda nekretnine:	07.11.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Građevinsko zemljište
na lokaciji: Ulica Maria Gennaria b.b., 51000 Rijeka

iznosi :

417.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,441483 kn

56.000,00 €

Napomena:
Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-136/17
Zagreb, 15. veljače 2017.

R J E Š E N J E

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Alfred Bernt, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjembenog elaborata
3. Podaci o identifikaciji nekretnine, legalitetu i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Prikaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
9. Rekapitulacija procjene - zaključak
10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
11. Prilozi
    - fotografije
    - dokumentacija

1. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. *Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.br. 3018, k.o. Zamet od 5.11.2019.g.*
2. *Posjedovni list br. 3531 i 1067, k.o. Zamet, od 5.11.2011.g.*
3. *Uvjerenje o identifikaciji, Ured za katastar Rijeka, od 11.05.2007.g.*

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: građevinskog zemljišta, u naravi z.k.č.br. 773/5 i 773/6 upisane u ZK izvadak br. 3018 k.o. Zamet, a radi potreba Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 07.11.2019.

Datum očevida: 07.11.2019.
Datum kakvoće: 07.11.2019.
Datum vrednovanja: 07.11.2019.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o identifikaciji nekretnine i lokaciji

ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
3018	Zamet	773/5	592/29	pašnjak	749,00	749,00
3018	Zamet	773/6	dio 5105/8	put	175,00	175,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					**924,00**	**924,00**

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Rijeke, u naravi z.k.č.br.: 773/5 i 773/6 K.O. Zamet, odnosno katastarske čest.br. 592/29 i dio 5105/8 K.O. Zamet.
Zemljišta je udaljeno ca. 8 km od centra Rijeke.

Predmetna nekretnina nalazi se u ulici Maria Gennaria b.b. na sjevernom dijelu grada Rijeke, sjeverno od Kvarnerske Autoceste A7, cestovni pristup sa čvora Rujevica.
Zemljište je u okruženju neizgrađenih građevinskih zemljišta, novog Islamskog centra sa južne strane, obiteljskih kuća sa zapadne strane, te neplanskog romskog naselja sa istočne strane.

Zemljište na katastarske čest.br. 592/29 je zaraslo u makiju, a dio katastarske čest.br. 5105/8 K.O. Zamet se nalazi u trasi javne prometnice ulice Maria Gennaria.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Izvor: https://www.google.com/maps/

Prikaz mikrolokacije nekretnine



4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je građevno zemljište koje se nalazi u Rijeci, u ulici Maria Gennaria b.b., do koje je pristup osobnim vozilom omogućen preko ul. Čavalsko i ul. V. i M. Lenca do novog čvora Hosti i Rujevica.
Procjenjivane katastarske čestice z.k.č.br.: 773/5 i 773/6 K.O. Zamet, odnosno katastarske čest.br. 592/29 i dio 5105/8 K.O. Zamet se nalaze u neizgrađenom dijelu četvrti Rujevica, okružene neplanskim romskim naseljem.

Lokacija je prometno povezana samo osobnim vozilima i opremljena osnovnom komunalnom infrastrukturom.
Vrijednost zemljišta biti će utvrđena na osnovi tržišnih cijena takve vrste zemljišta na okolnim područjima.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

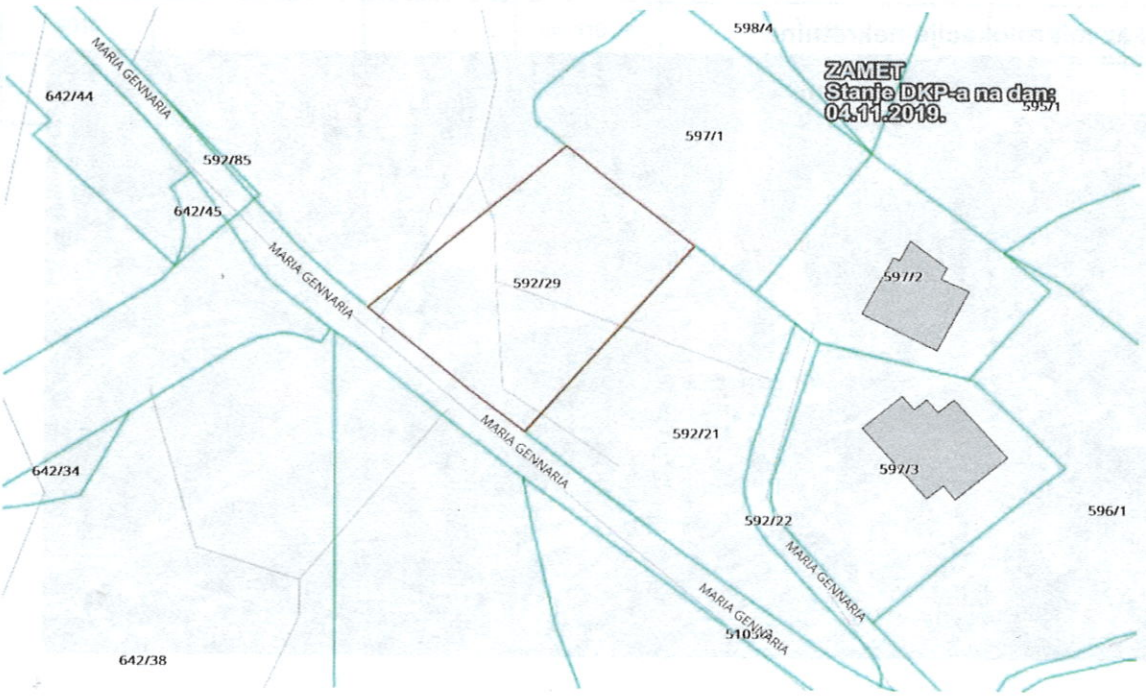
Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod	DA
Kanalizacija	DA
Elektroopskrba	DA
Plin	NE
DTK	NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

Druga kategorija (k.č. 592/29 ima manju površinu od minimalne građevinske čectice - 2.000m2)
Javna prometna infrastruktura (dio k.č. 5105/8)

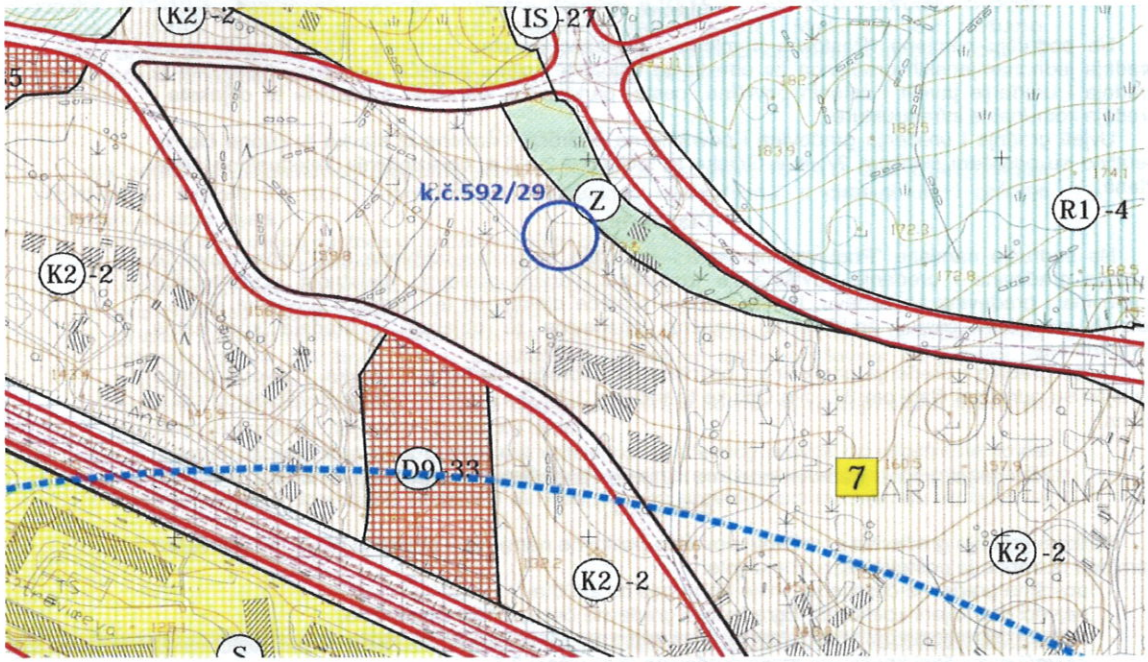
Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU

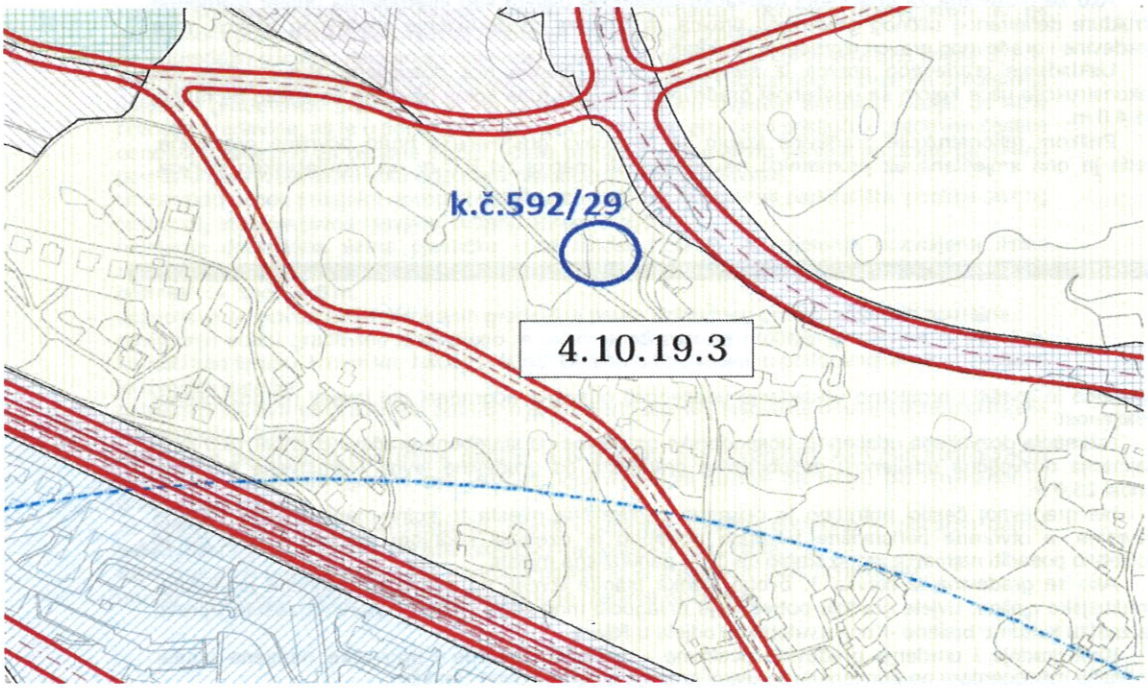


Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan:
III. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke (SN GR 3/17)
Izvod iz plana Namjena površina



Izvod iz plana Urbana pravila



Iz GUP-a je vidljivo da se predmetne čestice 592/29 i 5105/8 nalaze u području K2-2 namjene, i području urbanih pravila 4.10.19.3.

1.1.1.4. Poslovna namjena (K)

Članak 15.

Na području namjene "Poslovna namjena - pretežito uslužna namjena (K1)" dozvoljava se gradnja jednonamjenskih građevina za obavljanje uslužnih i njima pratećih i srodnih djelatnosti te gradnja i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, garažnih građevina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina na području namjene iz stavka 1. ovoga članka detaljno su određeni člankom 37. ove Odluke te točkom 3.2.7.2.4. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

Članak 16.

Na području namjene "Poslovna namjena - pretežito trgovačka namjena (K2)" dozvoljava se gradnja građevina i uređenje površina za trgovačku i drugu poslovnu djelatnost, ugostiteljskih građevina i građevina za zabavu, hotela i druge prateće djelatnosti te gradnja i uređenje javnih i zelenih površina, cesta, parkirališta, garažnih građevina te objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Uvjeti gradnje i uređenja građevina i površina na području namjene iz stavka 1. ovoga članka detaljno su određeni člankom 37. ove Odluke te točkom 3.2.7.2.4.1. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana.

3.1.2.1. Uvjeti gradnje građevine poslovne namjene – pretežito uslužne (K1) i trgovačke (K2) namjene

Članak 37.

Prilikom gradnje građevina i uređenja površina poslovne namjene – pretežito uslužne i trgovačke namjene potrebno je poštovati sljedeće uvjete:

- površina građevne čestice ne smije biti manja od 2000 m^2,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,35,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) građevne čestice iznosi 1,05,
- najveći dozvoljeni koeficijent mase građevine (km) iznosi 3,5.

Najmanja dozvoljena udaljenost građevnog od regulacijskog pravca i ruba građevne čestice iznosi 10,0 m, a najmanja udaljenost podzemnog dijela građevine od ruba građevne čestice i regulacijskog pravca iznosi 4,0 m.

Ako se građevina za obavljanje trgovačke djelatnosti planira kao interpolacija unutar izgrađene strukture definiranog uličnog građevnog pravca, dozvoljava se usklađenje građevnog pravca nove građevine i građevnog pravca izgrađene strukture.

Usklađenje građevnog pravca iz stavka 3. ovoga članka nije dozvoljeno ako je planirana rekonstrukcija ulice kojom se udaljenost građevnog pravca i ruba kolne površine smanjuje na manje od 4,0 m.

Prilikom rekonstrukcije građevine kojom se povećava građevinska bruto površina građevine, kada je ona smještena uz prometnicu na udaljenosti manjoj od 6,0 m od regulacijskog pravca,

---

potrebno je izvršiti i prostorno usklađenje udaljenosti odnosno dograđeni dio izvesti na dozvoljenoj udaljenosti.

Najmanja dozvoljena udaljenost gospodarske građevine od stambene građevine iznosi 15,0 m, a najmanja dozvoljena udaljenost gospodarske građevine od građevine javne i društvene namjene iznosi 25,0 m.

Na građevnoj čestici potrebno je osigurati parkirališna mjesta te kolno-manipulativne i druge površine, a otvorene parkirališne površine potrebno je ozeleniti sadnjom stablašica tako da je potrebno posaditi najmanje jedno stablo na četiri parkirališna mjesta.

Ako se građevina iz stavka 1. ovoga članka planira izvesti na području zaštićene povijesno-graditeljske cjeline, uvjete gradnje potrebno je prilagoditi morfologiji cjeline i uvjetima zaštite Uprave za zaštitu kulturne baštine -Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Kod gradnje i uređenja građevine poslovne – pretežito uslužne i trgovačke namjene unutar područja mikrocentara ne primjenjuju se uvjeti gradnje određeni ovim člankom.

5.4.1.4. Uređivanje, gradnja i dogradnja neuređenih područja izvan sustava konsolidacije - gradski projekti

Članak 121.

Opći uvjeti gradnje građevina i uređenja površina na području Delta oznake 4-5-19.1., Sveučilišni kampus s Kliničkim bolničkim centrom oznake 4-9-19.2., Sekundarno gradsko središte Rujevica oznake 4-10-19.3., Stambeno područje Rujevica oznake 4-10-19.4., Sportsko područje Rujevica oznake 4-10-19.5., Torpedo oznake 4-3-19.6., Preluka oznake 4-0-19.7. i Mlaka 4-3-19.8. **(urbano pravilo broj 19)** određeni su točkom 3.2.10.7. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana, a obuhvat primjene navedenog pravila utvrđen je kartografskim prikazom broj 4.7.

Članak 124.

Na području Sekundarnog gradskog središta Rujevica oznake 4-10-19.3. opći uvjeti gradnje utvrđeni su točkom 3.2.10.7.3. obrazloženja Tekstualnog dijela Plana, a detaljni uvjeti gradnje određuju se kako slijedi:

- najveća dozvoljena gustoća izgrađenosti (Gig) iznosi 0.35,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi 2,1,
- najveći dozvoljeni koeficijent mase građevine (km) iznosi 9,
- dozvoljava se gradnja tornjeva ili nebodera,
- građevni pravac novih građevina može se poklopiti s regulacijskim pravcem ulice/prometnice odnosno javne površine uopće, a uvlačenje prizemne etaže građevine ne smatra se odstupanjem od građevnog pravca,
- trgovine, restorane, kulturne, zabavne i druge prostore u kojima se obavlja slična djelatnost potrebno je smjestiti uz glavne i pješačke ulice,
- na glavnim ulicama najmanja dozvoljena udaljenost građevnog pravca od ulice/ceste iznosi 6,0 m u kojoj površini je potrebno planirati drvored najmanje dozvoljene širine 2,0 m i pješački hodnik najmanje dozvoljene širine 4,0 m. Pod glavnim ulicama podrazumijevaju se ulice na kojima se regulacijski i građevinski pravac mogu poklapati, odnosno unutar kojih se na građevnom pravcu uvjetuje smještaj najmanje 2/3 pročelja građevine,
- na sporednim ulicama najmanja udaljenost građevnog pravca od kolne površine iznosi 3,0 m. Pod sporednim ulicama podrazumijevaju se ulice na kojima regulacijski pravac ne predstavlja ujedno i građevinski pravac ili se na građevnom pravcu uvjetuje smještaj manje od 40% pročelja građevine, ali je u tim ulicama omogućen izravan prometni priključak građevne čestice odnosno građevine za osobna vozila, vozila javnog i komunalnog servisa na javnu prometnu površinu čija nivelacijska kota odgovara nivelacijskoj koti građevine,
- unutar poprečnog presjeka novoplaniranih ulica moguće je planirati parkirališta, postaje javnog prijevoza, stupove javne rasvjete, urbanu opremu i slično,
- najmanja dozvoljena širina pješačke ulice iznosi 12,0 m, a najmanja dozvoljena širina stepeništa na glavnim pješačkim prometnicama kao i onima položenim između glavnih prometnica iznosi 6,0 m,
- dozvoljava se povezivanje planiranih građevina preko slobodnog profila pješačkih površina,
- posljednju etažu građevine dozvoljeno je uvući u odnosu na pročelje građevine, a površinu koristiti kao terasu, krovni vrt, bazen i slično. Ovisno o tipu krova, u potkrovnoj etaži dozvoljena je izvedba galerije,
- prilikom projektiranja građevina potrebno je provjeriti stupanj insolacije unutar uličnog presjeka u ekvinociju i solsticiju,
- dozvoljava se gradnja podzemne garaže, a broj etaža nije ograničen. Ako radi konfiguracije terena dio podzemne garaže nije ukopan, vidljivi dijelovi garaže ne mogu biti smješteni uz građevinski pravac,
- za potrebe održavanja manifestacija, javnih okupljanja i slično potrebno je planirati barem jedan javni trg koji se mora koristiti isključivo kao pješačka površina,
- najmanje 20% površine ukupnog područja potrebno je urediti kao park i odmorište,
- unutar poprečnog profila svih ulica potrebno je planirati drvorede.

5. Prikaz površina

Površina katastarskih čestica iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portali ePravosudje i katastar.hr)

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
3018	Zamet	773/5	592/29	pašnjak	749,00	749,00
3018	Zamet	773/6	dio 5105/8	put	175,00	175,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					**924,00**	**924,00**

Kat.čest. 592/29 K.O. Zamet pripada 2. kategoriji, jer je manje površine od minimalne građevinske čestice od 2.000m2, propisane GUP-om.

Zemljište 2. kategorije u zoni K2

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta u zoni K2 (m²)
3018	Zamet	773/5	592/29	pašnjak	749,00
POVRŠINA 2. KATEGORIJE U ZONI K2:					**749,00**

Dio Kat.čest. 5105/8 K.O. Zamet pripada 2. kategoriji, jer je manje površine od građevinske čestice formirane javne prometnice.

Zemljište 2. kategorije - Javna prometna infrastruktura

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	ukupna površina (m²)	površina zemljišta u zoni infrastrukture (m²)	
3018	Zamet	773/6	dio 5105/8	175,00	
POVRŠINA 2. KATEGORIJE - infrastruktura:			**175,00**	**175,00**	

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

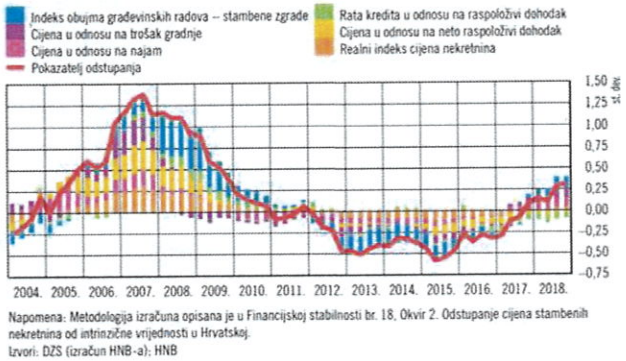
Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast.
Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine:
Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.
Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta 2. kategorije

Usporedba 1 ..... *ID Nekretnine (PU) 1098268*

Lokacija: **Rijeka, Zamet**

Datum ugovora: **30.11.2018** **ICSN: 113,50**

K.č.: **3456/2**

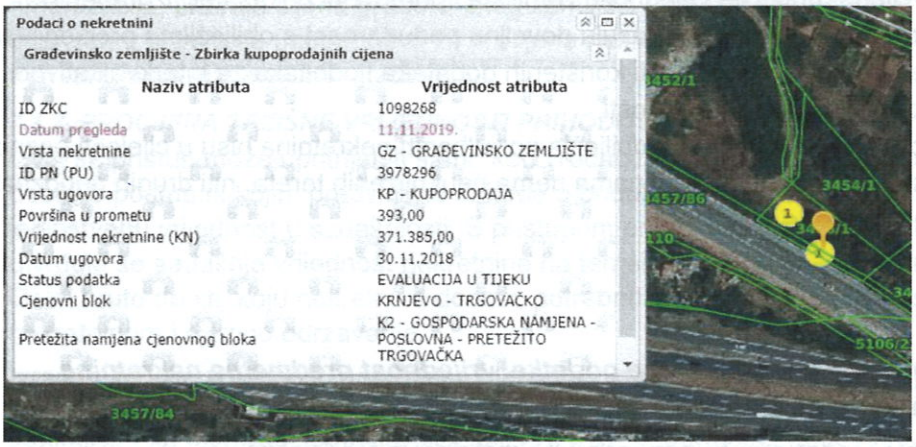
K.o.: **Zamet**

Površina: **393,00 m²**

Cijena: **50.078,88 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,416001

Cijena po m²: **127,43 €**

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **K2 -gospodarska poslovna**



Usporedba 2 ..... *ID Nekretnine (PU) 865366*

Lokacija: **Rijeka, Zamet**

Datum ugovora: **19.9.2016** **ICSN: 101,80**

K.č.: **362**

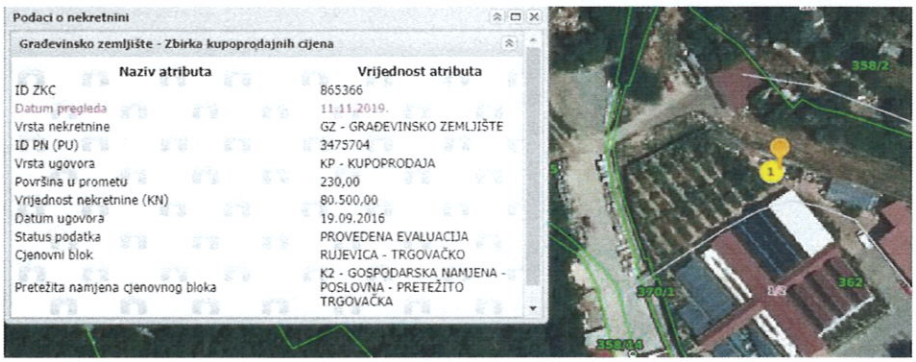
K.o.: **Zamet**

Površina: **230,00 m²**

Cijena: **10.735,29 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,498627

Cijena po m²: **46,68 €**

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **K2 -gospodarska poslovna**



Usporedba 3 ..... *ID Nekretnine (PU)* *749750*

Lokacija: **Rijeka, Zamet**

Datum ugovora: **13.6.2017** **ICSN: 106,58**

K.č.: **1359/8**

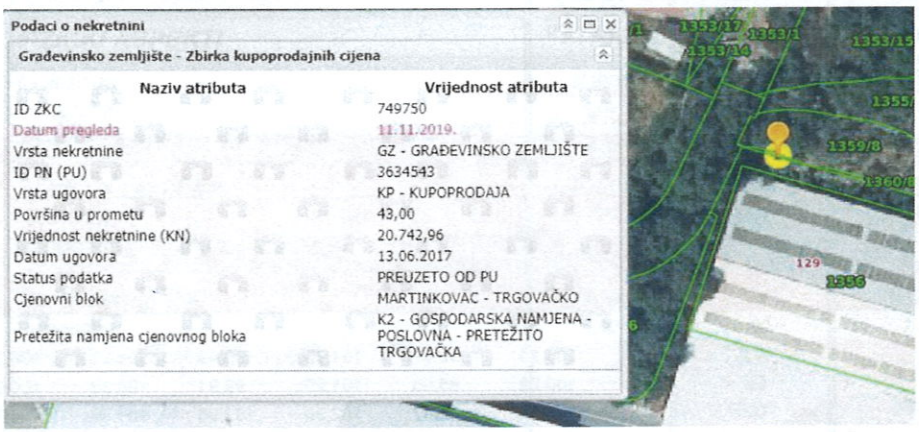
K.o.: **Zamet**

Površina: **43,00 m²**

Cijena: **2.800,00 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,408203

Cijena po m²: **65,12 €**

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **K2 -gospodarska poslovna**



Usporedba 4 ..... *Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena grada Zagreba*

Lokacija: **Rijeka, Srdoči**

Datum ugovora: **11.7.2019** **ICSN: 119,24**

K.č.: **1360/3**

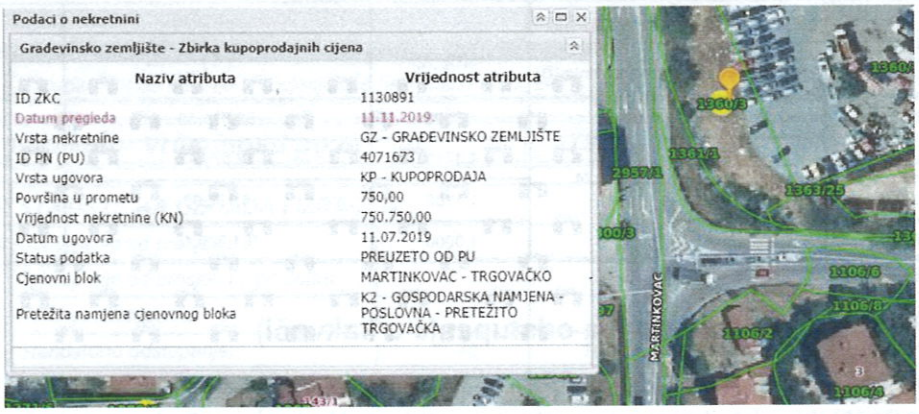
K.o.: **Srdoči**

Površina: **750,00 m²**

Cijena: **101.599,10 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,389337

Cijena po m²: **135,47 €**

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **K2 -gospodarska poslovna**



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **119,24**

8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

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
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

izvor: www.dzs.hr*

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Rijeka, Zamet	50.078,88	113,50	119,24	1,0506	52.611,50	133,87
Rijeka, Zamet	10.735,29	101,80		1,1713	12.574,42	54,67
Rijeka, Zamet	2.800,00	106,58		1,1188	3.132,60	72,85
Rijeka, Srdoči	101.599,10	119,24		1,0000	101.599,10	135,47

8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Obzirom da se predmet procjene i sve poredbene čestice nalaze unutar područja iste namjene GUP-a, urbanistički uvjeti, odnosno koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti zemljišta su za sva uspoređivana zemljišta jednaki.

8.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Zemljište 2. kategorije u zoni K2	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Zemljište 2. kategorije u zoni K2	Rijeka, Zamet	Rijeka, Zamet	Rijeka, Zamet	Rijeka, Srdoči
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	52.611,50	12.574,42	3.132,60	101.599,10
Površina zemljišta	749,00	393,00	230,00	43,00	750,00
Cijena po metru kvadratnom	99,21	133,87	54,67	72,85	135,47
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	bolja	slična	slična	bolja
Prilagodba	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m²	89,11	113,79	54,67	72,85	115,15
Veličina zemljišta	749,00	393,00	230,00	43,00	750,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	89,11	113,79	54,67	72,85	115,15
Oblik zemljišta	dobar	sličan	sličan	sličan	bolji
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m²	84,80	113,79	54,67	72,85	97,87
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	84,80	113,79	54,67	72,85	97,87
Gradivost - Kateg. se vrednuje odvojeno	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	84,80	113,79	54,67	72,85	97,87
Cestovni pristup	srednji	bolji	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	80,53	96,72	54,67	72,85	97,87
Komunalna infrastruktura	prosječna	bolja	slična	slična	bolja
Prilagodba	1,00	0,85	1,00	1,00	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m²	73,23	82,21	54,67	72,85	83,19
Ostalo (poboljšice....)					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	73,23	82,21	54,67	72,85	83,19
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-39%	0%	0%	-39%
Indikator vrijednosti po m²	**73,23**	82,21	54,67	72,85	83,19

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			-8,98	18,56	0,38	-9,96
Odstupanje od prosjeka u postotku:			12%	25%	1%	14%
Kvadrat odstupanja:			80,67	344,51	0,15	99,21
Standardno odstupanje:	11,45	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	22,90	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

U skladu sa odredbama Članka 10. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105-15) predmet procjene pripada 2. kategoriji zemljišta.

Vrijednost zemljišta 2. kat. prema poredbenoj metodi:	**54.850,98 €**

8.3. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta namjene javna prometna infrastruktura

Usporedba 1 ..... *ID Nekretnine (PU) - 1029251*

Lokacija: Rijeka, Zamet

Datum ugovora: 9.6.2018

K.č.: 5098/10

K.o.: Zamet

Površina: 17,30 m²

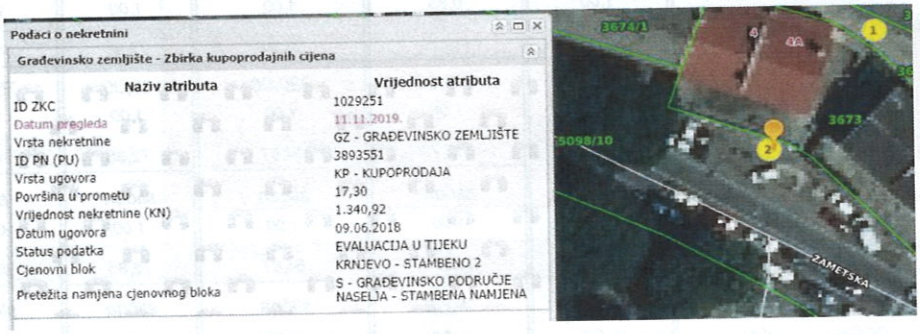
Cijena: 181,70 €

Cijena po m²: 10,50 €

ICSN: 109,33

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,380414

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **Javna prometna infrastruktura**



Usporedba 2 ..... *ID Nekretnine (PU) - 1110688*

Lokacija: Rijeka, Zamet

Datum ugovora: 28.9.2018

K.č.: 1272/6

K.o.: Zamet

Površina: 21,49 m²

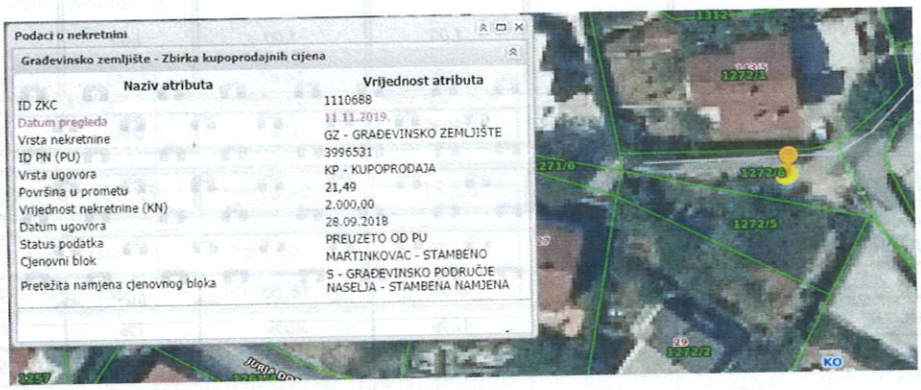
Cijena: 269,45 €

Cijena po m²: 12,54 €

ICSN: 112,20

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,422528

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **Javna prometna infrastruktura**



Usporedba 3 ..... *ID Nekretnine (PU) - 1029247*

Lokacija: **Rijeka, Zamet**

Datum ugovora: **9.6.2018** **ICSN: 109,33**

K.č.: **3672/1**

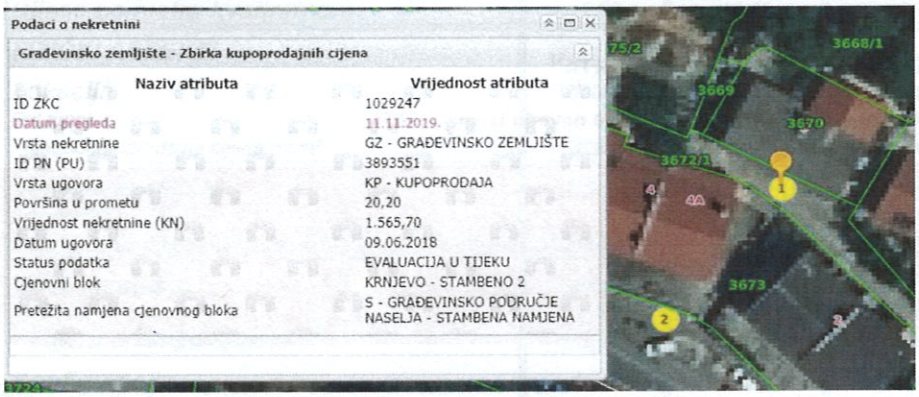
K.o.: **Zamet**

Površina: **20,20 m²**

Cijena: **212,14 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,380414

Cijena po m²: **10,50 €**

Namjena zemljišta prema prostornom planu: **Javna prometna infrastruktura**



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** **119,24**

8.4. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.4.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

*izvor: www.dzs.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Rijeka, Zamet	181,70	109,33	119,24	1,0906	198,17	11,45
Rijeka, Zamet	269,45	112,20		1,0627	286,36	13,33
Rijeka, Zamet	212,14	109,33		1,0906	231,37	11,45

8.4.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.4.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Obzirom da se predmet procjene i sve poredbene čestice nalaze unutar područja iste namjene, urbanistički uvjeti, odnosno koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti zemljišta su za sva uspoređivana zemljišta jednaki.

8.4.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Poljoprivredno zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Poljoprivredno zemljište	Rijeka, Zamet	Rijeka, Zamet	Rijeka, Zamet
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	198,17	286,36	231,37
Površina zemljišta	175,00	17,30	21,49	20,20
Cijena po metru kvadratnom	12,08	11,45	13,33	11,45
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	12,08	11,45	13,33	11,45
Veličina zemljišta	175,00	17,30	21,49	20,20
Prilagodba	1,00	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m²	12,68	12,03	13,99	12,03
Oblik zemljišta	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	12,68	12,03	13,99	12,03
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	12,68	12,03	13,99	12,03
Cestovni pristup	loš	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	12,68	12,03	13,99	12,03
Ostalo (poboljšice....)				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	12,68	12,03	13,99	12,03
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		5%	5%	5%
Indikator vrijednosti po m²	**12,68**	12,03	13,99	12,03

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,65	-1,31	0,66
Odstupanje od prosjeka u postotku:			5%	10%	5%
Kvadrat odstupanja:			0,43	1,71	0,43
Standardno odstupanje:	0,93	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1,85	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	**2.219,32 €**

Prikaz vrijednosti zemljišta po kategorijama

Zemljište	Površina (m²)	Jedinična cijena (€/m²)	Ukupna vrijednost (€)
Zemljište 2. kategorije u zoni K2	749,00	73,23	54.850,98
Zemljište 2. kategorije u infrastrukturnoj zoni	175,00	12,68	2.219,32
Ukupno:	**924,00**		**57.070,29**

8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

Prilikom očevida na predmetnoj parceli nisu zamijećeni postojeći objekti, već je uočen otpad.

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) *0,00 €*

2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli(čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))

Odvodnja *0,00 €*

Vodovod *0,00 €*

DTK i stupovi rasvjete *0,00 €*

3. Odbitak zbog troškova uklanjanja otpada *-1.000,00 €*

DOBICI:

1. Vodni doprinos *0,00 €*

2. Komunalni doprinos *0,00 €*

3. Priključci *0,00 €*

Sveukupna tržišna vrijednost: **56.070,29 €**

Zaokruženo: **56.000,00 €**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivanih parcela - m2:	924,00
Vrsta:	Građevinsko
Mjera:	Gospodarska
Kategorija:	2.
Lokacija:	Ulica Maria Gennaria b.b., 51000 Rijeka
Dan vrednovanja: **07.11.2019.**	

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: Ulica Maria Gennaria b.b., 51000 Rijeka
ZK kat.č.: 773-5, 773-6
ZK k.o.: Zamet
ZK ul.: 3018

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

417.000,00 kn
56.000,00 €
60,61 €/m² Pz

1€ = 7,441483 kn

Napomena:
Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Izrada:
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina
Alfred Bernt dipl.ing.arh.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA
ALFRED BERNT
DIPL.ING.ARH.
K. JERETOVA 18
ZAGREB

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, studeni 2019. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

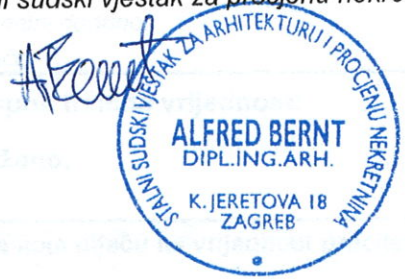
Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Alfred Bernt dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, studeni 2019. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE















NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 05.11.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uloška: 3018

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25986/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	773/5	PAŠNJAK			749	
2.	773/6	PAŠNJAK			175	
		UKUPNO:			924	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
RADIĆ PROMET D.O.O., ŠKURINJSKA CESTA 1, RIJEKA		
2.1	Zaprimljeno 10.05.2010. broj Z-7696/10 Na temelju ovos.naredbe od 7.svibnja 2010. posl.broj Ovr-1842/10. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A.	
2.2	Zaprimljeno 26.10.2010. broj Z-16819/10 Na temelju pravomoćnog rješenja o ovrsi posl. broj Ovr-1842/10 Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-1842/10, od 19. listopada 2010.g., zabilježuje se ovrha, procjenom vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.	ZABILJŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 20.06.2013. broj Z-8893/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-2973/13 od 18. lipnja 2013.g. , zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
6.1	Zaprimljeno 24.06.2013. broj Z-9037/13 Na temelju ovosudne naredbe radi zabilježbe pokretanja ovršnog postupka posl. br. OVR-3017/13 od 20. lipnja 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
7.1	Zaprimljeno 12.09.2013. broj Z-12251/13 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-3017/13, od 02. rujna 2013.g., na nekretnine Radetić-promet d.o.o. zabilježuje se ovrha, procjenom vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja (Raiffeisenbank Karten - Rechenzentrum und Revisionsverband, reg.Gen.m.b.H) iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te predajom nekretnina slobodnih od osoba i stvari u posjed kupcu.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uloška: 3018

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 19.11.2013. broj Z-15492/13 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-2973/13 od 12. studenog 2013.g., zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.2	Zaprimljeno 08.08.2016.g. pod brojem Z-17409/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, u prvenstvenom redu ovosudnog Z-12976/07 pod C 3.1. zaprimljenog 07.08.2007.g., a temeljem ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 801/07-1 od 02. kolovoza 2007.g., u iznosu od 110.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade, sukladno ugovoru, za korist: **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 10.06.2009. broj Z-10491/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 09. lipnja 2009.g , solemn. dana 09. lipnja 2009 g pod posl.br. OV-8202/2009., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, za iznos od 200.000,00 Kn, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove , za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA-PODRUČNI URED RIJEKA.**	200.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2019.

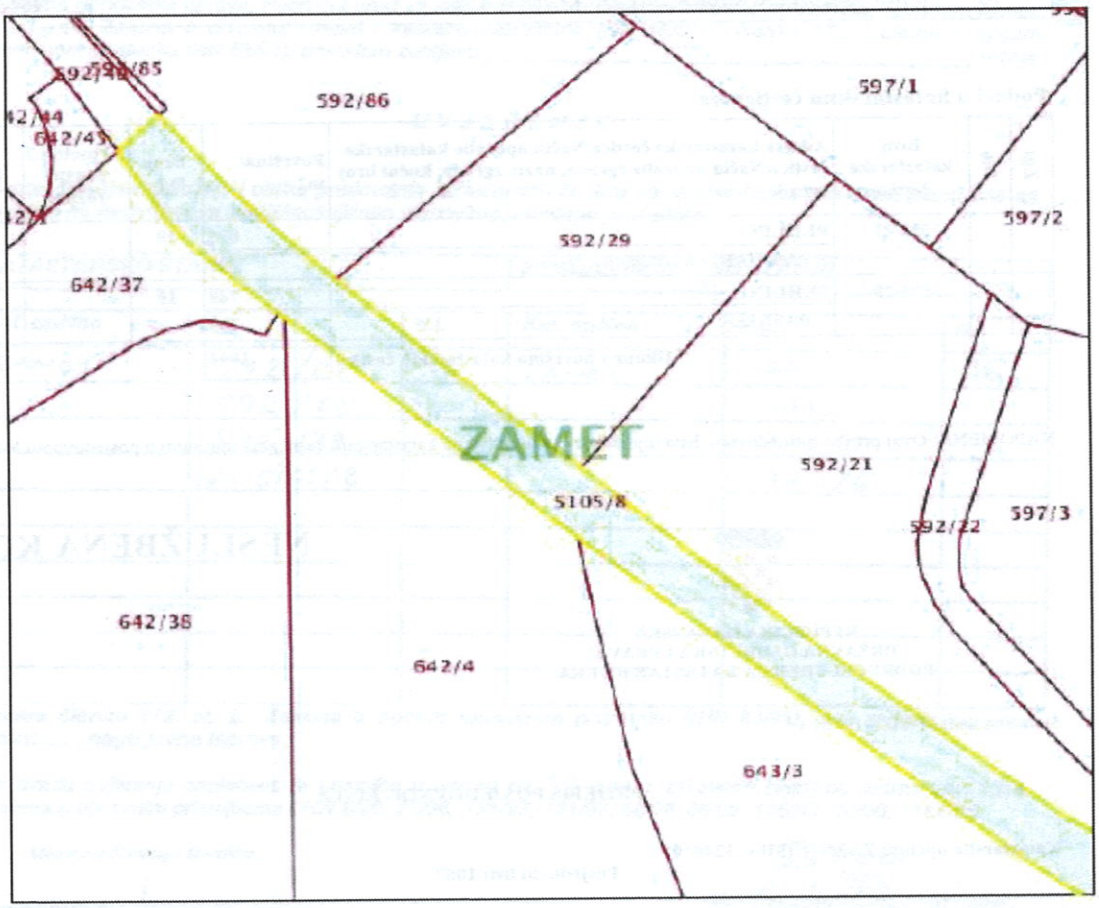
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZAMET, 324850
k.č. br.: 5105/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 05.11.2019

Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 05.11.2019. 01:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 3531

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽIKIĆ DANIJELA, RIJEKA-DIO. TINA UJEVIĆA 41	12644606418

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		592/21	PEHLIN	895	19		
			PAŠNJAK	895			
		592/29	PEHLIN	749	19		
			PAŠNJAK	749			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1644			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 05.11.2019. 01:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 1067

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE, RIJEKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5105/8	PILEPIĆI	1310	26		
			PUT	1310			

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
Odjel za katastar nekretnina
p.p. 267
Riva 10, Rijeka

Klasa : 936-02/07-04/00001
Ur.br : 541-14-2/[illegible]07-1367
U Rijeci, 11. 01. 2007. godine

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina, temeljem članka 51. i 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) i članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91), povodom zahtjeva _____ izdaje

UVJERENJE

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

KATASTARSKO STANJE			ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		
Kat. općina	K.č.	d.l.	Kat. općina	K.č.	d.l.
ZANET	592/21	26	ZANET	773/1	26
	592/22			773/3	
	592/29			773/5	
	do 592/8			773/6	

Prema članku 172. st. 2. Zakona o općem upravnom postupku ((NN 53/91), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od 45 kuna u državnim biljezima prema t.br. 1.i 4. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 131/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00).

Uspoređivanje izvršio:

_____

Načelnik:
Marijan Jeletić, dipl.ing.geod.

*** 9/21/05 *** \\PUKOI-DC-02\RIVA10\ŠALTER\2007\0-00-07\NOVA ID-MALA.DOC Strana: 1