

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
10 090 Zagreb, Gustava Krkleca 18

elamihovilovic@hotmail.com
mob 091 383 33 25

PROCJENDBENI ELABORAT

**UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
zemljište z.k.č.br.803/8 i 803/23 k.o. Trget**



NEKRETNINA: zemljište z.k.č.br.803/8 i 803/23 k.o.Trget
(k.č.br.308/3 i 308/23 k.o. Trget)

**suvlasništvo : B.O.D. TRGOVAČKI CENTAR doo u stečaju, Zagreb, Ilica 36, OIB
76308709641 u 58556/200000**

**naručitelj : LIKVIDACIJSKA MASA IZA B.O.D. TRGOVAČKI CENTAR d.o.o.,
Zagreb, Đorđičeva 3B, OIB 93837110817
Likvidator Valentin Jakovac,OIB 88526658647, Zagreb,Nehruov trg 6**

Zagreb, listopad 2023.

Ela Muhovilović Brkić , dipl.ing.građ.

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
I PROCJENITELJ NEKRETNINA**

SADRŽAJ

1. Preslika ovlaštenja	3
2. Zadatak	4
3. Opis procjenjivane nekretnine	10
4. Prostorna identifikacija nekretnine	10
5. Foto dokumentacija	12
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
7. Obrazloženje za odabir metode procjene	14
8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	14
9. Zaključak 1, vrijednost k.č.br.803/8	19
10. Zaključak 2., vrijednost k.č.br.803/23	20
11. Izjava procjenitelja	21

1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Predsjednik suda

Nino Radić

2. ZADATAK

Na zahtjev likvidatora Valentina Jakovca, OIB 88526658647, Zagreb, Nehruov trg 6 izrađen je ovaj elaborat procjene nekretnine, zemljišta oznake z.k.č.br.803/8 i 803/23, zk.ul.45 k.o. Trget, na adresi Trget, a u svrhu informacije naručitelju procjene o realnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

- Zakon o gradnji (NN 153/13 , 20/17, 39/19 , 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10,135/11,81/12, 29/13,78/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12, 93/17)
- PPUG (ako postoji)

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14 , 105/15)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Pokazatelji troškova građenja 2022 (HKA)
- Državni zavod za statistiku RH
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, (eNekretnine)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim propisima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 , te NN 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 , te NN 63/2019)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14)

DAN VREDNOVANJA : 22.10.2023.

DAN KAKVOĆE : 22.10.2022.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak.Na taj način se isključuju rizične procjene

tečajna lista na dan vrednovanja 1 € = 7,5354 kn

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNE KNJIGE

k.o.Trget
zk.ul.45z.k.č.br.803/8
z.k.č.br.803/234.613 m2, pašnjak
1.100 m2, pašnjak

suvlasništvo : B.O.D Trgovački centar doo u stečaju u 58556/200000 dijela



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 16.10.2023. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316695, TRGET

Broj ZK uložka: 45

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20386/2021
Aktivne plombe: Z-23067/2022IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 803/8, 803/23 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	803/8	TRGET			4613	
		PAŠNJAK			4613	
2.	803/23	TRGET			1100	
		PAŠNJAK			1100	
		UKUPNO:			5713	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.05.2018. g. pod brojem Z-14411/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG GRANICE POMORSKOG DOBRA NA DIJELU K O TRGET ISTARSKE ŽUPANIJE, UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, ODSJEK ZA POMORSTVO, PROMET I INFRASTRUKTURU, POVJERENSTVO ZA GRANICE POMORSKOG DOBRA KLASA 342-01/16-01/146, UR BR.2163/1-08-01/7-17-11 20.02.2017, vođenja upravnog postupka koji se vodi pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra, Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije klasa 342-01/16-01/146, Ur.br:2163/1-08-01/7-17-11 od 20. veljače 2017. godine, radi utvrđivanja granica pomorskog dobra, na kčbr 803/8	
1.2	Zaprimljeno 16.11.2021.g. pod brojem Z-20386/2021 ZABILJEŽBA, da se upis pod st. 1.1., uslijed cijepanja kčbr. 803/8 k.o. Trget, sada odnosi i na novonastalu kčbr. 803/23 ove k.o.	na 1.1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 16463/200000 NIEDERLÄNDER WOLFGANG, OIB: 60532723328, 4202 KIRCHSCHLAG, SALZSTR. 12, AUSTRIJA	
3.	Suvlasnički dio: 16463/200000 NIEDERLÄNDER MARGIT, OIB: 96196789187, 4202 KIRCHSCHLAG, SALZSTR. 12, AUSTRIJA	
6.	Suvlasnički dio: 32926/200000 OBERMÜLLER WERNER, OIB: 43723778252, 4020 LINZ, BUKOWINERGASSE 4, AUSTRIJA	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak Broj ZK uložaka: 45	
Katastarska općina: 316695, TRGET			
POSEBNI IZVADAK			
B			
Vlastovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba	
8. Suvlasnički dio: 16463/200000			
WARCHOLAK ROBERT, OIB: 76546015676, 4616 WEISSKIRCHEN, BIRNBAUMSTRASSE 3, AUSTRIJA			
9. Suvlasnički dio: 16463/200000			
WARCHOLAK MARIOLA, OIB: 18096817148, 4616 WEISSKIRCHEN, BIRNBAUMSTRASSE 3, AUSTRIJA			
10. Suvlasnički dio: 58556/200000			
B.O.D. TRGOVAČKI CENTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 76308709641, ILICA 36, 10000 ZAGREB			
10.2	Zaprimljeno 11.04.2017.g. pod brojem Z-10636/2017	na 10 (10.1)	
ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA KOJA JE ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, STALNA SLUŽBA U LABINU, DANA 10. TRAVNJA 2017. GODINE, SASTAVLJENA U LABINU, DANA 10.04.2017, u pravnoj stvari tužitelja: RADOLOVIĆ DRAGE, iz Grimalde br. 6, Cerovlje, OIB: 06397787522, protiv tuženika: B.O.D. TRGOVAČKI CENTAR d.o.o., Mesnička ulica 15 A, Zagreb, OIB: 76308709641, radi utvrđenja i priznanja prava vlasništva			
10.8	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-2396/2021	na 10 (10.1)	
RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU, POSL. BROJ 4 ST-1962/2019-13, OD 11.02.2021, zabija se otvaranje stečajnog postupka, Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. broj St-1962/2019-6, od 08. siječnja 2020. godine, nad dužnikom B.O.D. TRGOVAČKI CENTAR d.o.o., Zagreb, Ilica 36, OIB: 76308709641.			
10.9	Zaprimljeno 22.07.2021.g. pod brojem Z-12515/2021	na 10 (10.1)	
ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju prijedloga za zabilježbu spora, sastavljenog u Labinu, dana 22. srpnja 2021. godine, Tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu, dana 13. srpnja 2021. godine, pod brojem P-1217/2021, sastavljene u Labinu, dana 01. lipnja 2021. godine, Obavijesti o primetku elektroničkog podneska izdane od strane Trgovačkog suda u Zagrebu, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod posl. brojem P. 1217/2021, u pravnoj stvari tužitelja Obermuller Werner, OIB: 43723778252, iz Austria, Linz, Maderspergerstr. 22a, zastupanog po punomoćniku odvjetniku Jovanović Goranu, Labin, Rudarska 7, protiv tuženika Stefajna masa iz B.O.D. TRGOVAČKI CENTAR d.o.o. u stečaju, OIB: 93837110817, iz Zagreb, Đorđićeva Ulica 3 b, radi utvrđenja da nekretnina ne ulazi u stečajnu masu i utvrđenja prava vlasništva.			
11. Suvlasnički dio: 21333/200000			
SCHWARTZ GABRIELE SOFIA, OIB: 01631351573, SIMMERATH, FRIEDHOFSWEG 44, NJEMAČKA			
12. Suvlasnički dio: 21333/200000			
SCHWARTZ ROLF JOSEF, OIB: 16741149647, SIMMERATH, FRIEDHOFSWEG 44, NJEMAČKA			
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.10.2023.			
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)		16.10.2023. 10:10:17	Stranica 2

KATASTAR

k.o. Target

posjedovni list 2340

z.k.č.br.803/8

4.613 m², pašnjak

z.k.č.br.803/23

1.100 m², pašnjak

suvlasništvo : B.O.D Trgovački centar doo u stečaju u 58556/200000 dijela



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LARIN

Stanje na dan: 22.10.2023. 13:35

NESLUŽBENA KOPIJA

PRJEPIIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRGET (Mbr. 316695)

Posjedovni list: 2340

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
16463/20000 0	NIEDERLÄNDER WOLFGANG, 4202 KIRCHSCHLAG, SALZSTR. 12 (VLASNIK)	60532723328
16463/20000 0	NIEDERLÄNDER MARGIT, 4202 KIRCHSCHLAG, SALZSTR. 12 (VLASNIK)	96196789187
16463/10000 0	OBERMÜLLER WERNER, 4020 LINZ, BUKOWNERGASSE 4 (VLASNIK)	43723778252
21333/20000 0	SCHWARTZ GABRIELE SOFIA, SIMMERATH, FRIEDHOFSWEG 44 (VLASNIK)	01631351573
21333/20000 0	SCHWARTZ ROLF JOSEF, SIMMERATH, FRIEDHOFSWEG 44 (VLASNIK)	16741149647
16463/20000 0	WARCHOLAK ROBERT, 4616 WEISSKIRCHEN, BIRNBAUMSTRASSE 3 (VLASNIK)	76546015676
16463/20000 0	WARCHOLAK MARIJOLA, 4616 WEISSKIRCHEN, BIRNBAUMSTRASSE 3 (VLASNIK)	18096817148
58556/20000 0	B.O.D TRGOVAČKI CENTAR D.O.O., MESNIČKA ULICA 15A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	76308709641

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		803/8	TRGET	4613	12		
			PAŠNJAK	4613			
		803/23	TRGET	1100	12		
			PAŠNJAK	1100			
Ukupna površina katastarskih čestica				5713			

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

Kopijakatastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o TRGET
k.č.br: 803/8

Stanje na dan: 22.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

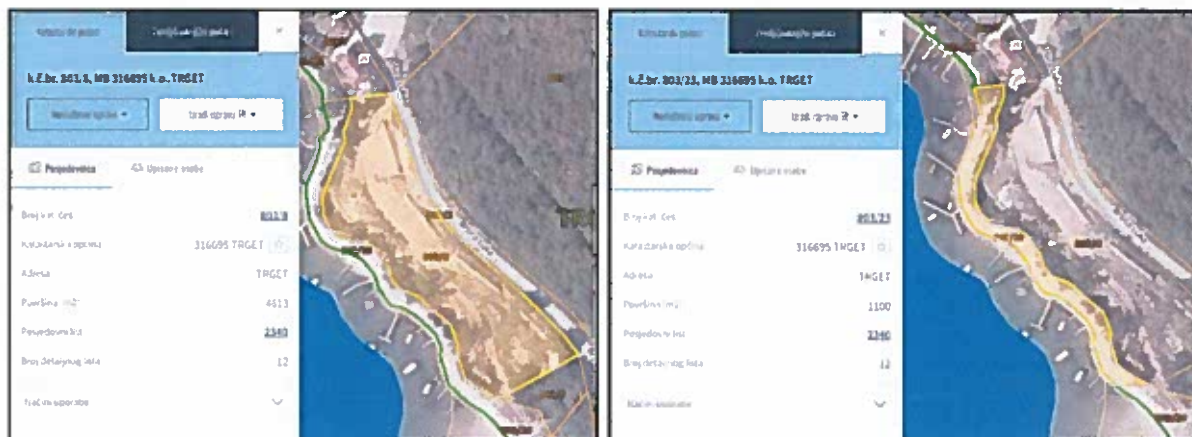


k.č.br.803/8 i k.č.br.803/23

3.OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Istarskoj županiji, sjevero istočno od Raše, u prirodno vrlo zaštićenom zaljevu za nautičare, u mjestu Trget, oznake z.k.č.br.803/8 i 803/23, čestice površine 4.613 m² i 1.100 m² ili ukupne površine dviju čestica od 5.713 m²

U naravi zemljište k.č.br.803/8 sa površinom od 4.613 m², južno od postojeće ceste te k.č.br.803/23 sa 1.100 m²



Prema zabilježbi u zk.ul.45 k.o.Trget, naznačeno je :

Od 04.05.2018.god.:

ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG GRANICE POMORSKOG DOBRA NA DIJELU K.O.TRGET ISTARSKJE ŽUPANIJE, UPRAVNI ODJEL ZA ODRŽIVI RAZVOJ, ODSJEK ZA POMORSTVO, PROMET I INFRASTRUKTURU, POVJERENSTVO ZA GRANICE POMORSKOG DOBRA KLASA:342-01/16-01/146, UR.BR:2163/1-08-01/7-17-11 20.02.2017, vođenja upravnog postupka koji se vodi pred Povjerenstvom za utvrđivanje granica pomorskog dobra, Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije klasa:342-01/16-01/146, Ur.br:2163/1-08-01/7-17-11 od 20. veljače 2017.godine, radi uvrđivanja granica pomorskog dobra, na kčbr.803/8.

Od 16.11.2021.god.:

ZABILJEŽBA, da se upis pod st. 1.1., uslijed cijepanja kčbr. 803/8 k.o. Trget, sada odnosi i na novonastalu kčbr. 803/23 ove k.o.

pa će se u ovom elaboratu k.č.br.803/8 tretirati kao neizgrađeno zemljište dok će se k.č.803/23 promatrati kao čestica u pomorskom dobru koje je potrebno izvlastiti

4.PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u južnom dijelu Istarske županije, između Pule i Rabca, u mjestu Trget, na južnom dijelu naselja, ispod ceste D421, u zaljevu koji je idealan za nautičare jer je zaštićen od vjetrova.

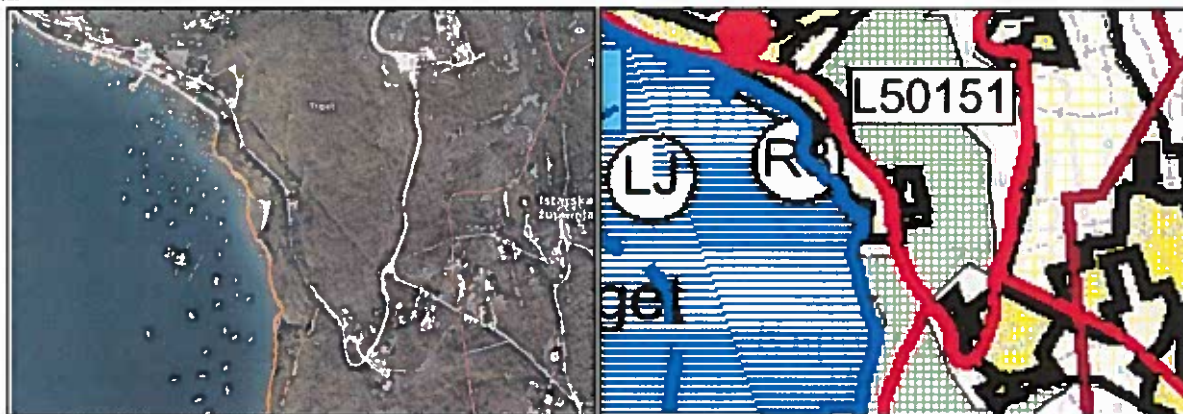


Mikrolokacija nekretnine

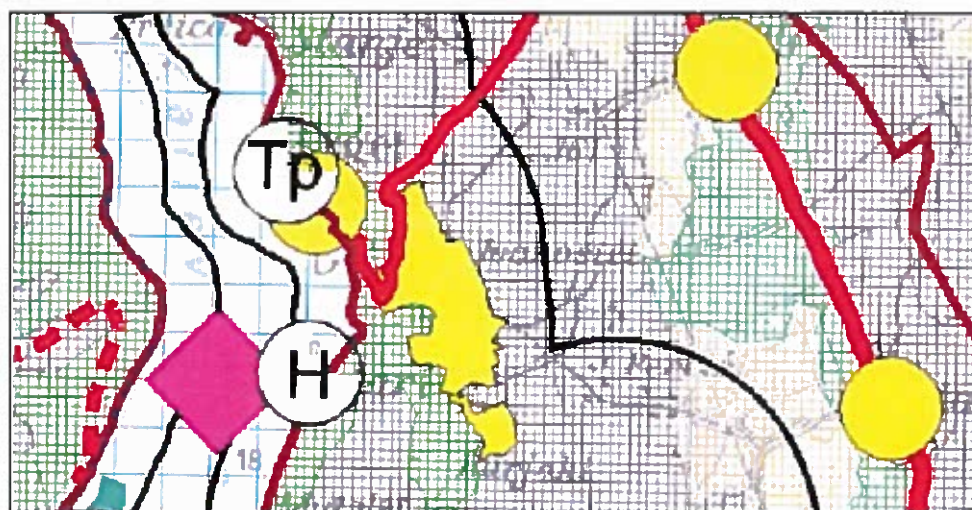
Makrolokacija nekretnine



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je na lokaciji na snazi PPU Općine Raša
 Prema istome predmetno zemljište oznake k.č.br.803/ 8 i 803/23 k.o. Target u zoni neizgrađnog građevinskog zemljišta



PPU Općine Raša, građevinska područja



Prostorni plan Istarske županije

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

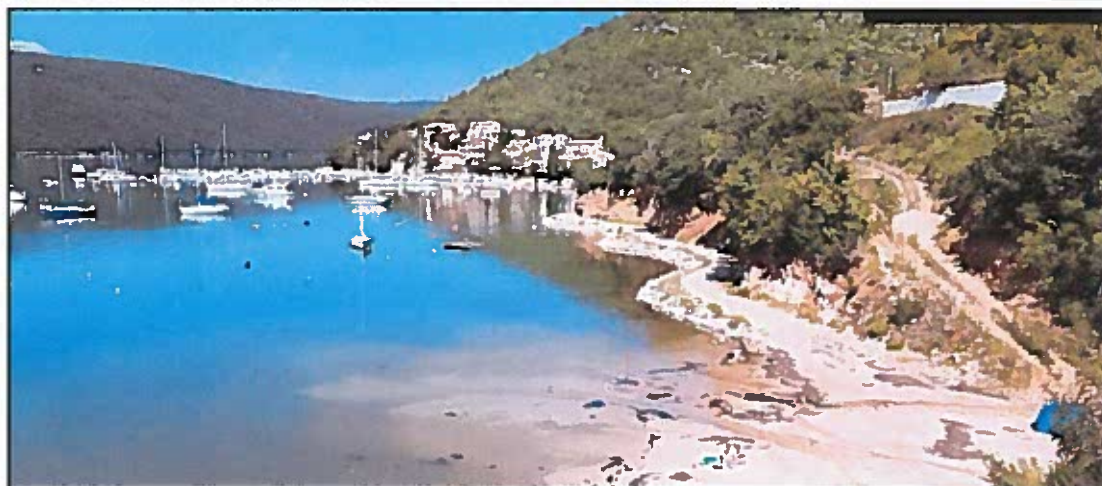


PODRUČJE ZA RAZVOJ NASELJA
(VEĆE OD 25 ha)



PODRUČJE ZA RAZVOJ NASELJA (MANJE OD 25 ha)

5. Foto dokumentacija



2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

7.OBRASLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Izračun tržišne vrijednostinekretnina provodi se metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), ovisno o vrsti nekretnine i njezinim karakteristikama :

- poredbenom metodom
- prihodovnom metodom
- troškovnom metodom

Poredbena metoda

Primjenjuje se kod utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, garaža kao pomoćnim građevinama, garažnih i parkirnih mjestima i stambenih i poslovnih prostora.

Ovom se metodom tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije sličnih nekretnina

Prihodovna metoda

Ova se metoda primjenjuje za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih česticama na kojima se nalaze nekretnine, gospodarsko proizvodno poslovne karakteristike sa svrhom stvaranja prihoda

Troškovna metoda

Primjenjuje se za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih katastarskoj čestica na kojima se nalaze zgrade javnih namjena i druge građevine koje svojim oblikovanjem i namjenom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda ili koje svojim

obilježjima nisu usporedive sa drugim nekretninama. Ova se metoda primjenjuje i kod procjene vrijednosti šteta na objektima i nedostataka na izgrađenim građevinama ili kod naknadnih ulaganja u građevine.

Kod odabira metode, preporuča se radi potvrđivanja tržišne vrijednosti i ukoliko je to moguće, uz glavnu odabranu metodu koristiti i potpurnu metodu, koja služi kao pokazatelj ispravno korištene glavne metode.

U ovom slučaju, kod određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, kako se radi o specifičnom stanju, odabrana je isključivo poredbena metoda.

8.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Vrijednost zemljište poredbenom metodom

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

kako su promatrane poredbene nekretnina u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, napraviti će se korekcija prosječne vrijednosti radi veličine stana, koji je u znatno veći od poredbenih, te korekcija radi starosti u odnosu na iste. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

14.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Grad Labin ne posjeduje arhivu kupoprodajnih ugovora, pa se od službe za vrednovanje nekretnina ne mogu zatražiti podaci o transakcijama nekretninama sličnih obilježja, no isto je omogućeno pristupom u eNekretnine. Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Ovlašteni sudski vještaci također imaju pristup aplikaciji eNekretnine iz koje mogu pregledavati transakcije

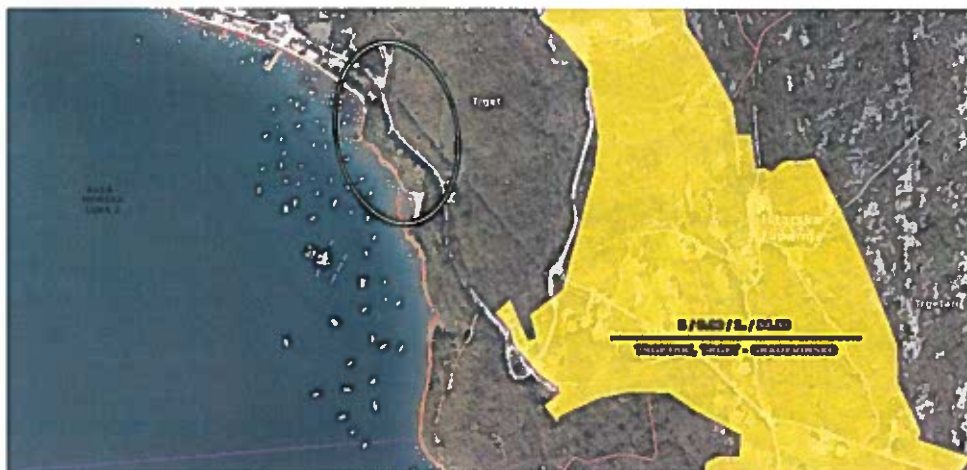
Kod prikupljanja podataka se postupilo na način da se tražna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene/transakcije poredbenih nekretnina. Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći propisani ulazni podaci: vrijednost nekretnine, vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, lokacija, katnost i datum prodaje.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo, koje govori da ako se na području na kojem je smještena promatrana/procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajni ugovori / transakcije iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Napravljena je analiza kakvoće na način da korištene poredbene cijene sa svojom obilježjima karakteristike nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima promatrane nekretnine ako razlike u korištenju dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti. Kriterij za odabir su bili takvi da karakteristike poredbenih kupoprodajnih cijena budu najbliže karakteristikama promatrane nekretnine uz zadovoljenje naznačenih pravila.

Prema iznesenim smjernicama i načinima pronađeno je četiri usporedivih kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište u cjenovnom bloku kao i promatrana čestica zemljišta i koje su navedene u tabelarnom prikazu u nastavku ovog elaborata.



Cjenovni blok TARGET GRAĐEVINSKO

Vrijednost građevinskog zemljišta prema Planu približnih vrijednosti sa 01.01.2023. iznosi 54,53 €/m²
Korekcija prema koeficijentima sa strane 13. ovog elaborata = $54,53 \cdot 170,9/160,9 = 57,92 \text{ €/m}^2$

Međutim, kako je promatrano zemljište zapadno od navedenog cjenovnog bloka, uz samo more te ispod postojeće ceste njegova je vrijednost znatno veća, pa će se provesti daljnje istraživanje



Pronađene su transakcije na istoj lokaciji kao promatrana nekretnina

<p>Stari objekti</p> <p>30.000 €</p> <p>1.600 m²</p>		<p>Stari objekti</p> <p>105.000 €</p> <p>1.250 m²</p>	
--	--	---	--

$320.000 \text{ €} / 1.600 \text{ m}^2 * 170,9 / 102,3 = 334 \text{ €/m}^2$

$105.000 \text{ €} / 1.250 \text{ m}^2 * 170,9 / 101,4 = 142 \text{ €/m}^2$

<p>Stari objekti</p> <p>50.000 €</p> <p>1.250 m²</p>		<p>Stari objekti</p> <p>300.000 €</p> <p>7.593 m²</p>	
--	--	---	--

$50.000 \text{ €} / 1.250 \text{ m}^2 * 170,9 / 101,8 = 67 \text{ €/m}^2$

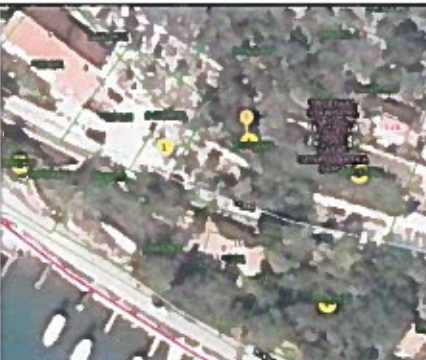
$300.000 \text{ €} / 7.593 \text{ m}^2 * 170,9 / 101,8 = 66 \text{ €}$

Vrijednosti se kreću od 66 do 34 €/m², ovisno o samom položaju nekretnine. Ukoliko se tako napravi uprosječavanje, sa te četiri transakcije, daju uprosječenu vrijednost od $609 / 4 = 152 \text{ €/m}^2$. Međutim, ove transakcije su provedene u 2016-toj i 2017-toj godini pa ih nije preporučljivo koristiti, ukoliko je moguće pronaći one ukutar zadnje 4 godine. Ali ovi podaci, korigirani sa koeficijentima iz priložene tablice na str.13. mogu poslužiti kao indikator realne uprosječene vrijednosti od cca 152 €/m².

Pronačene transakcije u neposrednoj blizini promatrane, u naselju Target

Transakcija 1


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka nepropadljivih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZK C	1817621	
<i>Ukupna površina</i>	22 162,033	
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4917811	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.22.2023	
Površina u prometu	525,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	1 127 571,50	
Vrijednost neku stovine (EUR)	147.000,00	
Datum ugovora	18.09.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podložna li promatranjivoj cijeni.		
• Promet podložan plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	23	
• PDV uključan u prikazanu cijenu	NE	
• Održavanje	NE	
Status poseda	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	TRGETARI STANISLOVI, BR.000, TRGET, MOŠTARJA - GOSPODARSKA ŠUMA	
Prezeta namjena cjenovnog bloka	Š19 - ŠUMA GOSPODARSKA NAMJENE	



$$147.000 \text{ €} / 525 \text{ m}^2 * 170,9 / 155,8 = 307 \text{ €/m}^2$$

Transakcija 2


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka nepropadljivih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZK C	1907500	
<i>Ukupna površina</i>	721,6 0003	
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4795659	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.04.2023	
Površina u prometu	667,00	
Vrijednost neku stovine (KN)	528.220,84	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	70.000,00	
Datum ugovora	06.04.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podložna li promatranjivoj cijeni.		
• Promet podložan plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	23	
• PDV uključan u prikazanu cijenu	NE	
• Održavanje	NE	
Status poseda	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	TRGETARI STANISLOVI, BR.000, TRGET, MOŠTARJA - GOSPODARSKA ŠUMA	
Prezeta namjena cjenovnog bloka	Š19 - ŠUMA GOSPODARSKA NAMJENE	



$$70.000 \text{ €} / 667 \text{ m}^2 * 170,9 / 151,5 = 118 \text{ €/m}^2, \text{ ukupno 3 transakcije}$$

Transakcija 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka nepropadljivih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
Šalikačno višestruki pravilnik o informacijama u sustavu tržišta nekretnosti za uvid u ovaj podatak nemoguće prikazati.		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka nepropadljivih cijena		
ID ZK C	1822188	
<i>Ukupna površina</i>	22 162,033	
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4906064	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.22.2023	
Površina u prometu	22,00	
Vrijednost nekretnosti (KN)	22 641,07	
Vrijednost nekretnosti (EUR)	3.005,25	
Datum ugovora	08.09.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: Za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podložna li promatranjivoj cijeni.		
• Promet podložan plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	23	
• PDV uključan u prikazanu cijenu	NE	
• Održavanje	NE	
Status poseda	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	TRGETARI STANISLOVI, BR.000, TRGET,	
Prezeta namjena cjenovnog bloka	Š19 - ŠUMA GOSPODARSKA NAMJENE	



$$3.005 \text{ €} / 22 \text{ m}^2 * 170,9 / 155,8 = 150 \text{ €/m}^2$$

Ukoliko sada uprosječimo tih 5 transakcija, koje su međuvremenski izjednačene, dobije se $811 / 5 = 162 \text{ €/m}^2$

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

kako su promatrane poredbene nekretnina u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, napraviti će se korekcija prosječne vrijednosti radi veličine stana, te korekcija radi starosti u odnosu na iste, ukoliko se utvrdi da je to potrebno.

Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće pronađeni su poredbeni podaci u aplikaciji e-Nekretnine

Prikaz sadrži ukupno 5 transakcija za slične nekretnine koje su u neposrednoj blizini procjenjivane, i koje su usporedive sa procjenjivanom nekretninom radi sličnog cjenovnog karaktera, u istom cjenovnom bloku, iste ili slične namjene.

U ovom slučaju sve transakcije su korištene sa iste lokacije u neposrednoj blizini promatrane nekretnine uz napomenu da je procjenjivana nekretnina prvi red do mora, te je nakon međuvremenskog izjednačavanja, potrebno i interkvalitativno izjednačavanje sa poredbenim nekretninama koje su iznad ceste u naselju.

Kako su sve transakcije u granicama dozvoljenih odstupanja prihvaćena je prosječna jedinična vrijednost po međuvremenskom izjednačavanju od 162 €/m²

interkvalitetno izjednačavanje

Kriterij za odabir, za interkvalitativno izjednačavanje, su bili takvi da karakteristike pet transakcija / vrijednosti budu najbliži karakteristikama tražene nekretnine uz zadovoljenje ranije iznesenih pravila.

To znači da je napravljena analiza kakvoće prema članku 19. Pravilnika koji propisuje da korištene poredbene cijene i pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima i karakteristikama dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Promatrana nekretnina

-sve usporedive nekretnine, sukladno Prilogu 6 Zakona o procjeni nekretnina, imaju isti ocjenu utjecaja buke

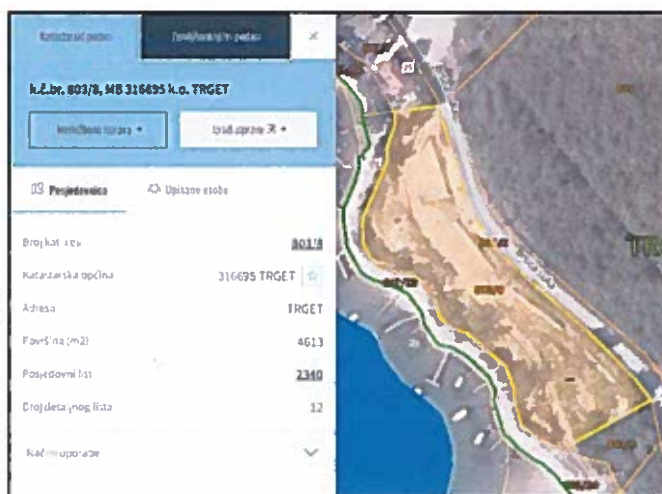
-sve usporedive nekretnine, sukladno Prilogu 7 Zakona o procjeni nekretnina, imaju isti utjecaja zagađenja zraka

-sve usporedive nekretnine su lokacijskim položajem podređene promatranoj nekretnini, koja je 25 % kvalitetnija

$$162 \text{ €/m}^2 * 1,0 * 1,0 * 1,25 = 202,50 \text{ €/m}^2$$

Jedinična vrijednost po međuvremenskom i interkvalitetnom izjednačavanju iznosi 202 €/m²

9.ZAKLJUČAK 1, vrijednost k.č.br.803/8 k.o. Trget



Slijedom svega navedenog, procjenjivan je nekretnina označena kao z.k.č.br.803/8 k.o. Trget površine 4.613 m2
Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi

4.613 m2 * 202 m2/€ = 931.826 € ili 7.020.843,00 kn

(na dan vrednovanja 22.10.2023.god po srednjem tečaju NBH , 1 € = 7,5354 kn)

Prema članku 68 . st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta/nekretnine iznosi :

931.830 € ili 7.021.000,00 kn

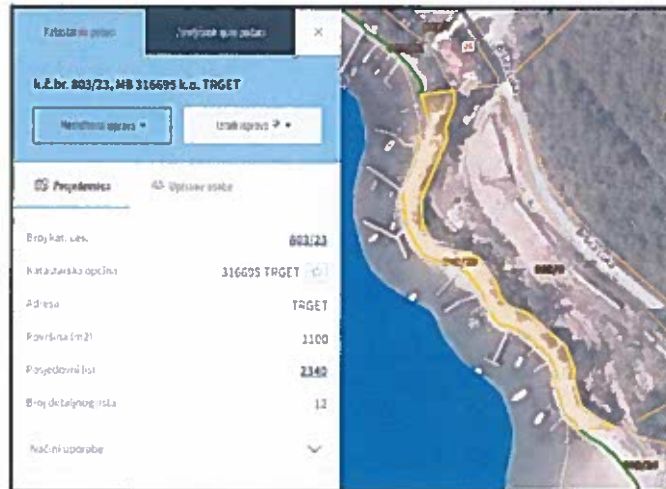
Vrijednost suvlasničkog dijela B.O.D Trgovački centar doo u stečaju , od 58556 / 200000, u tom slučaju iznosi :
931.830 € * 58556 / 200000 = 272.821 €

Ili zaokruživanjem

272.820 € ili 2.056.000,00 kn



10.ZAKLJUČAK 2, vrijednost k.č.br.803/23



Slijedom svega navedenog, procjenjivan je nekretnina označena kao z.k.č.br.803/23 k.o. Trget površine 1.100 m2. Kako je na ovoj čestici, nakon provedene parcelacije, zabilježba radi utvrđivanja pomorskog dobra, potrebno je napomenuti da je vrijednost dvojbena.

Naime, nekretnine koje se izvlašćuju radi utvrđivanja u pomorsko dobro, pravno vlasništvo može se ograničiti ili oduzeti samo zakonom i ako je to u interesu Republike Hrvatske (javnom interesu) uz naknadu tržišne vrijednosti.

Pravni temelj za ograničavanje ili oduzimanje prava vlasništva nalazi se u posebnim zakonima koji uređuju pitanje prostornog uređenja, gradnje, cesta, agrarnih komacavija i zaštite. Međutim, najvažniji propis za oduzimanje vlasništva je Zakon o izvlaštenju i određivanje naknade (NN 74/2014, dalje ZOIN)

ZOIN je u čl.46.st.3, propisao da se , za potpuno izvlaštenje, naknada za izvlaštenu nekretninu utvrđuje kao tržišna vrijednost u trenutku donošenja rješenja o izvlaštenju (današnja vrijednost) , ali uzimajući u obzir uporabivo svojstvo nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja (nekretnina kakva je bila u prošlosti ili tkz. načelo prethodnog učinka)

Respektirajući naznačeno, uz konstataciju da je nekretnina u pomorskom dobru , utvrđuje se iznos naknade (u postupku potpunog izvlaštenja) u ranije utvrđenom iznosu od 162 €/m2 (ali bez korekcije interkvalitativnog izjednačavanja)

Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi sukladno članku 68 . st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem ;

$$1.100 \text{ m}^2 * 162 \text{ m}^2/\text{€} = 178.200 \text{ € ili } 1.343.000,00 \text{ kn}$$

Vrijednost suvlasničkog dijela B.O.D Trgovački centar doo u stečaju , od 58556 / 200000, u tom slučaju iznosi :
(178.200 € * 58556 / 200000 = 52.173 €, zaokruženo 52.170 €)

52.170 € ili 393.000,00 kn

Zagreb, 27.07.2023.

Stalni sudski vještak
Procjenitelj nekretnina

Ela Mihovlović Brkić



11. IZJAVA PROCJENITELJA

-Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH

- Kod izrade procjene djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje sa svim dostupnim podacima
- Nisam osobno zainteresirana za predmetom procjene
- Naknada primljena od strane naručitelja ni na koji način nije ovisila o zaključku o vrijednosti ove nekretnine
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
- Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam potrebnu stručnu spremu i imam sva ovlaštenja za obavljanje ove djelatnosti

-Pri izradi ovog elaborata djelovala sam samostalno, bez usluga treće strane

Elaborat je izrađen radi potrebe naručitelja i utvrđivanja realne vrijednosti nekretnine i nemože se koristiti za druge svrhe bez pristanka autora procjene.

Zagreb, 22.10.2023.

Stalni sudski vještak za građevinstvo
i procjenitelj nekretnina

