6

Dragan Blažević, dipl. ing. grad.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje br. 4.SU-85/2017 od 27.02.2017.
HR 51000 Rijeka, Ante Kovačića 22
OIB 11254326566, e-mail: vjestak.db@gmail.com
WEB: http://free-ri.t-com.hr/vjestak-db/
tel. ++38551515684, GSM ++38598340470

Naručitelj

Zidar Stanislav
Brod Na Kupi 15

51301 Brod Na Kupi

OIB: 24326319369

Vještačenje broj: db-P09/20

Predmet: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija, radi kupnje suvlasničkog dijela nekretnine
Elaborat izrađen u 3 (tri) primjerka, 2 (tri) za Naručitelja i 1 (jedan) elektronski za vještaka

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č. 1366/1 I K.Č. 1366/2 K.O. KOSTRENA LUCIJA

SADRŽAJ

0. Rješenje o imenovanju vještaka 2
1. Općenito 2
1.1. Uvod 3
1.2. Zadatak 3
1.3. Podaci o nekretnini koja je predmet procjene 3
1.3.1. Napomene uz procjenu 4
1.4. Osnovni podaci o očevidu, danu kakvoće i vrednovanja 4
1.5. Raspoloživa dokumentacija 4
1.6. Korišteni propisi i literatura sa kraticama 4
1.8. Način izrade nalaza i procjene s obrazloženjem odabrane metode procjene 5
1.8.1. Osnova izrade poredbene procjene vrijednosti zemljišta 5
1.9. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 6
2. Opis zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija 7
2.1. Podaci iz zemljišne knjige i katastra 9
2.2. Opis zemljišta 9
2.2.1. Fotodokumentacija nekretnine snimljena na dan 31.10.2020. 9
2.2.2. Prostorno planska dokumentacija 10
3. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta 11
3.1. Procjena prosječne poredbene jedinične i ukupne cijene zemljišta 11
3.1.1. Zbirka kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (stanje 07.11.2020.) 11
3.1.2. Tablična obrada podataka 12
3.1.3. Procjena prosječne poredbene jedinične tržišne cijene 12
3.1.4. Interkvalitativno izjednačenje zemljišta 12
3.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom 13
4. Zaključak i mišljenje 14
4.1. Tržišna vrijednost nekretnina k.č. 1361/1 i 1631/2 u k.o. Kostrena Lucija 14
4.2. Izjava o nepristranosti i ostale napomene uz nalaz 14
5. E-izvadak iz zemljišne knjige 15
16

Rijeka, 09.11.2020.

Izradio:
Dragan Blažević, dipl. ing. grad.

0. Rješenje o imenovanju vještaka

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-85/2017

Rijeka, 27. veljače 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

R J E Š E N J E

DRAGAN BLAŽEVIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Ante Kovačića 22, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dragan Blažević, dipl.ing.građ. radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina i uz molbu je priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dragan Blažević, dipl.ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovoga suda posl.br. 4 Su-83/2013 od 26. veljače 2013. godine, a koja djelatnost je proširena rješenjem istog posl.br. od 03. studenoga 2015. godine i na procjene vrijednosti nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Vještačenje broj: db-P09/20
Predmet: Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija, radi kupnje suvlasničkog dijela nekretnine
Elaborat izrađen u 3 (tri) primjerka, 2 (tri) za Naručitelja i 1 (jedan) elektronski za vještaka

Nakon pregleda dokumentacije naručitelja i na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta zakonskih odredaba procjena nekretnina, na osnovi graditeljske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz graditeljske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi slijedeći

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA K.Č. 1366/1 I K.Č. 1366/2 K.O. KOSTRENA LUCIJA

1. Općenito

1.1. Uvod

Naručitelj Zidar Stanislav, OIB: 24326319369, Brod Na Kupi 15, Brod Na Kupi, zastupan po odvjetniku Jakovu Alaču (u daljnjem tekstu: Naručitelj) a sve nakon uvida u e-dokumentaciju vlasništva koju posjeduje, lokaciju i vrstu zemljišta koja je predmet procjene, naručuje procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija, a sve radi kupnje, odnosno prodaje suvlasničkog dijela nekretnine.

Vještačenje po ovom predmetu povjereno je Blažević Draganu diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina iz Rijeke, Ante Kovačića 22, imenovanom rješenjem Županijskog suda u Rijeci br. 4.SU-85/2017 od 27.02.2017., (u daljnjem tekstu: Vještak).

1.2. Zadatak

Vještak je samostalno održao očevid na licu mjesta dana 31.10.2020. u 10,30 sati, a radi izrade procjembenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija s podacima vlasništva temeljem dokumentacije iz e-baze zemljišnih podataka (BPZ-a) kako slijedi:

Katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA — Broj ZK uloška: 808

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m²	PPR
1.	1366/1	16	ŽUKNICA - DVORIŠTE	883	
2.	1366/2	16	ŽUKNICA - DVORIŠTE	16	
		UKUPNO:		899	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/3		
PERKIĆ DIJANA, ROĐ. KESEROVIĆ, OIB: 29985692370, RIJEKA (DIO RIJEKA), DRAGE GERVAISA 6		
2. Suvlasnički dio: 1/3		
INGENS D.O.O. RIJEKA, OIB: 98856229547, RIJEKA (DIO RIJEKA), MILICE JADRANIĆ 36/B		
3. Suvlasnički dio: 1/3		
ZIDAR STANISLAV, SIN JOŽE, OIB: 24326319369, BROD NA KUPI, BROD NA KUPI 15		

Određuje se izrada procjembenog elaborata temeljem dostupne dokumentacije i očevida na kojem je detaljno pregledano zemljište koje je premet procjene. Provedeno je dokazno fotografiranje nekretnina te izrađena fotodokumentacija.

Slijedom navedenog prišlo se izradi nalaza.

1.3. Podaci o nekretnini koja je predmet procjene

U naravi se radi o izgrađenom zemljištu - okućnici višestambene zgrade u Kostreni, Šodići kbr. 58, što predstavlja dvije zemljišno knjižne čestice k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija upisane u zk.ul. 808 ukupne površine zemljišta od 899,00 m^2. Nalazi se na lokalitetu Žuknica u Kostreni, pored sportskog kompleksa udaljena oko 400 m od sportskog veslačkog kompleksa uvale Žurkovo. Do parcela izveden je kolni prilaz asfaltiranom cestom. Do same zgrade, koja se nalazi na drugoj čestici i nije predmet procjene, može se doći i pješačkim putem po strmom prilazu i po cesti.

Parcela započinje s potpornim zidom ceste i sastoji se od gornjeg i donjeg platoa. Na gornjem platou je neuređena površina koja se koristi kao neuređeni parking. Na donjem platou s betoniranim prilazom nalazi se okoliše zgrade s parkirnim mjestima i prilazom višestambenoj građevini. Okoliš je betoniran i manjim dijelom asfaltiran. Nalazi se u nagibu a uz zgradu je dijelom ravan. Parcela ima izvedene dijelom ogradne potporne zidove

Zgrada ima dovedenu elektroinstalaciju, dovod i odvod vode.

1.3.1. Napomene uz procjenu

Od strane Naručitelja nije provedena posebna geodetska identifikacija, a samu lokaciju nekretnina odredio sam prema usporedbi sa katastarskim planovima.

Nije vršena najnovija provjera vlasničkog stanja niti provjera s upravno-pravnog stajališta koja nije predmet ovog nalaza, već su za nalaz korišteni dostupni podaci iz elektroničkih baza dostupnih putem internetskih preglednika.

Imovinsko – pravni elementi za predmetnu nekretninu se polmaju kao činjenice na nivou prezentirane dokumentacije, dostupnih podataka i dokumentacije koja se nalazi u predmetu i odnosi se na predmetnu nekretninu, a nalazi se kod naručitelja procjene, koju je ujedno potrebno prihvatiti dostatnom u ovom postupku.

Ova procjena služi isključivo radi kupnje/prodaje suvlasničkog dijela nekretnine i ne smije se upotrijebiti u druge svrhe bez pismenog pristanka vještaka.

1.4. Osnovni podaci o očevidu, danu kakvoće i vrednovanja

Očevid na nekretninama je proveden **31.10.2020**. što predstavlja dan vrednovanja i kakvoće nekretnina koja se procjenjuje.

Svi proračuni baziraju se na stanju i opremljenosti zemljišta prema stanju na očevidu i priloženoj dokumentaciji.

Dan izrade ovog nalaza je 09.11.2020. godine.

1.5. Raspoloživa dokumentacija

Imao sam na raspolaganju podatke o stanju i veličini prostora iz izmjera na licu mjesta i podataka Naručiteljice, slikovnih i foto podataka, te ustanovljenog stanja opremljenosti i izgrađenosti prostora sa očevida.

Za izradu procjene sam posebno koristio slijedeće podatke:

- Slikovni i tekstualni prikazi iz katastarskih i zemljišnih podataka (Izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr);
- Slikovni i tekstualni prikazi katastarskih i zemljišnih podataka (Izvor: https://geoportal.dgu.hr/);
- Prostorni plan uređenja Općine Kostrena, Službene novine PGŽ 7/01, 22/01, 20/07 i 23/07;
- Podaci sa portala eNekretnine, koji je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, te ju je moguće pretraživati na url. adresi: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/;
- BN Komentar od 23.09.2020. portala Burza nekretnina) (Izvor: https://www.burza-nekretnina.com /statistike)

1.6. Korišteni propisi i literatura sa kraticama

Procjena tržišne vrijednosti rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature:

[1] Bilten br. XII/2019 kalkulacije radova u visokogradnji, Institut IGH d.d. Zagreb. - (Bilten)
[2] Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) – (ZG)
[3] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 sa izmjenama) - (ZV)
[4] Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)
[5] Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99 sa izmjenama)
[6] Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99,114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, i 60/13)
[7] Zakon o zaštiti osobnih podataka - Pročišćeni tekst (NN broj 106/2012)
[8] Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011, Standardizirana svojstva zgrada – Definiranje i proračun površina i prostora, točka 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011, 2014. - (Norma)
[9] Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
[10] Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
[11] Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
[12] Podaci o stanju i kvaliteti nekretnine dobiveni očevidom.

Ostali važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.8. Način izrade nalaza i procjene s obrazloženjem odabrane metode procjene

Samu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine bazirao sam na elementima koji su detaljnije propisani Zakonom i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Navedenim Pravilnikom nedvojbeno je definirano da tržišna vrijednost nekretnine predstavlja 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.

Procjena se radi za potrebe davanje procijenjene nekretnine *radi prodaje/kupnje suvlasničkog dijela nekretnine* što se može smatrati u tom dijelu posebnim vrednovanjem nekretnina, te je o toj činjenici potrebno voditi računa u nastavku izrade procjene i istu koristi samo u gore navedenu svrhu.

U ovom slučaju mora se uzeti u obzir i činjenicu da se nekretnina ne prodaje na slobodnom tržištu. Takva prodaja ima slijedom zakonskih propisa određena ograničenja, koja sam morao uvažiti u ovom postupku, te će se u dijelu što kvalitetnije procjene primijeniti i drugi faktori koji nisu sadržani u Pravilniku.

Prednje se može smatrati u tom dijelu posebnim vrednovanjem nekretnina te je o toj činjenici potrebno voditi računa u nastavku izrade procjene i istu koristi samo u gore navedenu svrhu.

Zakonom se za procjene nekretnina predviđaju koristiti tri metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

U slučaju procjene zemljišta kao izgrađenog građevinskog zemljišta, gdje obje čestice predstavljaju dvorište višestambene zgrade kao pripadna okućnica, opredijelio sam se koristiti poredbenu metodu. Naime za takve vrste nekretnina postoji dovoljno prikladnih poredbenih nekretnina koje su bile ili jesu u prometu, te se mogu koristiti poredbeni podaci.

Zemljište u naravi okružuje dovršenu višestambenu građevinu i služi joj kao pristup i površine za parkiranje i opsluživanje stanara koji žive u stanovima. Zemljište je ograđeno, hortikulturno uređeno i održavano. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine u skorijem periodu.

Predmetno zemljište ima obilježje građevinskog zemljišta po razvojnom stupnju, nalazi se unutar građevinske zone izgradnje, po korištenju je dvorišno zemljište i ima relativno stepenast položaj u smjeru I-Z, što je prihvatljivo. Nalazi se u prvoj zoni komunalne opremljenosti (prema Odluci o komunalnom doprinosu) i u cjenovnom bloku Kostrena građevinsko.

Za ovu procjenu sada će se uzeti ukupne upisane površine kao mjerodavne.

Kako se na užem području na kojem je procjenjivana nekretnina pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena za zemljište, nije potrebno koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Pobliže je osnova procjene poredbenom metodom opisana u poglavlju VI. POREDBENA METODA, Pravilnika te se dalje neće posebno obrazlagati.

Sama procjena raditi će se na način da je obzirom na opis posebnih cjelina i karakteristika zemljišta, komunalne opremljenosti, položaja u prostoru, blizine drugih objekata i nagiba terena. Osnovom ukupne površine usporednih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje i služe za poredbu nekretnine koja je predmet procjene, procjena je vršena prema jediničnoj cijeni m^2 zemljišta s izračunom poredbene međuvremenski usklađene cijene u zasebnoj točki nalaza.

Pri tome je kod vrednovanja poredbenih nekretnina, ukoliko je nužno, vršiti interkvalitativno izjednačenje i ocjenu eventualnog odstupanja u kakvoći u odnosu na usporedive podatke. Prednje se izražava propisanim faktorima kod davanja ocjene usporedbe procjenjivane u odnosu na poredbene nekretnine-zemljište. Prilikom njene primjene za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Njime je definirano da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti posebnih dijelova i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

1.8.1. Osnova izrade poredbene procjene vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine za navedeno, dok se na realizira kompletna baza usporednih nekretnina, pretražio sam temeljem elektroničke baze programske aplikacije **eNekretnina** podatke s danom pretraživanja 07.11.2020.

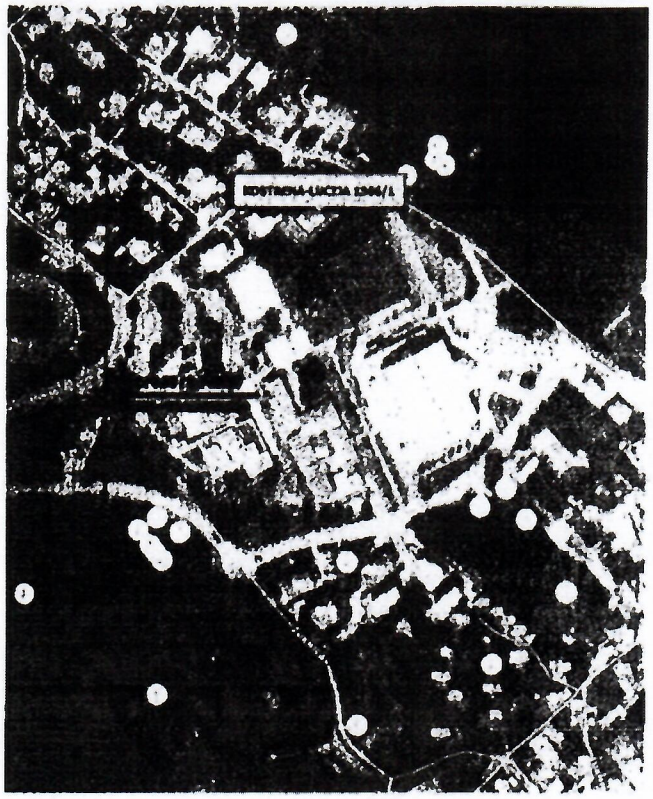
Za sve poredbene podatke kasnije je rađeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zbog proteka vremena od kupoprodaje do datuma procjene promatrane nekretnine, kako bi se dobile tržišno usporedive cijene na dan vrednovanja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan procjene, odnosno dan kakvoće, što je poštovano u ovdje primijenjenoj metodi.

To se postiglo usporedbom i obračunom uz korištenje tablice J3 - Indeksa cijena stambenih nekretnina – podaci HNB i Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Izvor: https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena) što je prikazano nastavno.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Pretraživano područje podataka o kupoprodaji zemljišta u cjenovnom bloku Kostrena – građevinsko



Podaci o cijenama kupoprodaja zemljišta nalaze se u cjenovnom bloku Kostrena – građevinsko. Kako se radi o kupoprodajama građevinskog zemljišta pretpostavka je da se sva zemljišta čiji podaci se uzimaju iz elektroničke baze programske aplikacije eNekretnina mogu smatrati građevinskim zemljištem I kategorije.

Prva kategorija zemljišta prema Pravilniku obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Kako je ovdje na susjednoj čestici koju okružuju predmetne čestice sagrađena nekretninama a preostale dvije čestice koje se procjenjuju predstavljaju njeno dvorište u naravi se na njima ne može graditi. To će se vrednovati kroz interkvalitativno izjednačenje vrijednosti procjenjivanih nekretnina.

1.9. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Primorsko goranska županija (PGŽ) izdala je publikacijicu Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje PGŽ od siječnja 2020. u elektronskom formatu.

Kao sveobuhvatna publikacija ista detaljno obrađuje sva zemljišta koja su predmet ove procjene te se nastavno navode isječci iz zaključka publikacije koji daju realan prikaz i analizu općih vrijednosnih odnosa na tržištu zemljišta u PGŽ. Slijedi navođenje istaknutih dijelova Izvješća vezano na promet zemljištem za promatrano područje.

U izvješću su korišteni u podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Upravni odjel za svoje područje nadležnosti. Podaci se prikupljaju temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina putem automatske razmjene podataka i ugovora u elektroničkom obliku od Porezne uprave.

Područje nadležnosti Primorsko-goranske županije sukladno Zakonu obuhvaća i područje Općine Kostrena. Ukupan promet nekretnina na području Primorsko-goranske županije od 01.01.2019. do 31.12.2019. za GZ - građevinsko zemljište je 1.173 transakcija.

Od ukupnog broja realiziranih kupoprodaja (3.374), najveći broj se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta (34,77%). Zatim slijedi kupoprodaja stanova (27,71%), poljoprivrednog zemljišta (16,78%) te obiteljskih kuća (12,66%). Za 4,03% podataka nije razvidno o kojoj se vrsti nekretnine radi (različite i ostale nekretnine).

Za zemljište na području Kostrene obrađeni su sljedeći podaci o transakcijama:

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m²)	kn/m²
Kostrena	86	7.922.177,85	17.414,11	454,93

Pretraživanjem portala koji objavljuju oglase cijena zemljišta (izvor: https://www.gohome.hr/nekretnine.aspx?q= ku%e6e%20lopar) utvrđen je slijedeći podatak kroz tražilicu nekretnina:

gohome | zemljište kostrena

zemljište kostrena : 374 nekretnina 121 €/m2

Ovaj podatak daje se samo kao trenutno stanje na području ponude zemljišta. Naime poznato je da su iskličnе cijene uvijek više nego kasnije realizirane transakcije i to je moguće odstupanje naniže i preko 30%. Uz to postoje indikatori koji ukazuju da će tržište nekretninama u 2020. godini usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima. Na prednje usporavanje svakako dodatno utječe i trenutna situacija sa pandemijom koronovirusa.

Dodatno se prikazuje BN Komentar od 23.09.2020.portala Burza nekretnina o stanju na tržištu nekretnina. Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih. Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

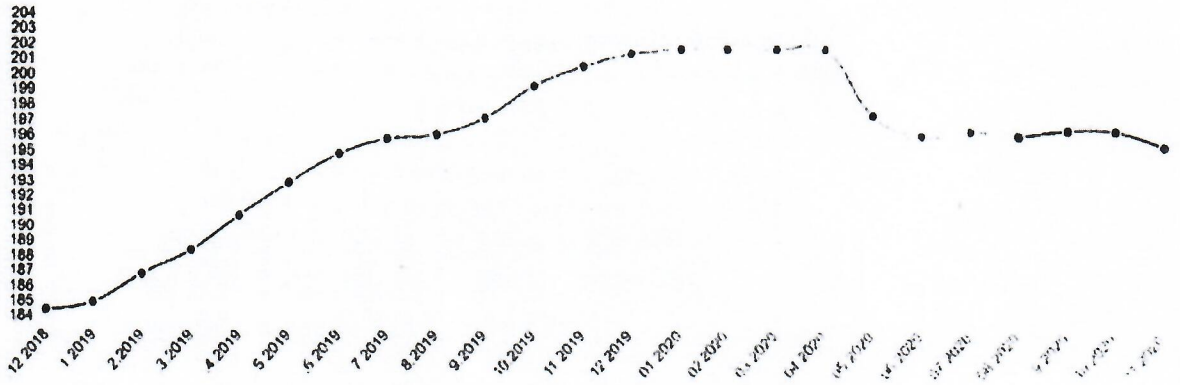
Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom. Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima prikupljenim [illegible] tržišnim oglasima iz baze Burze nekretnina. BN indeks se [illegible]



BN indeks 08/2020	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
196,2	-0,13%	0,00%	-2,86%

Iskazivanje završnih procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na način da se
a) vrijednosti do 100.000,00 kn zaokružuju na cijele stotice;
b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;
c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.
Za preračunavanje kuna u EUR (€) primijenjen je tečaj 1€ = 7,568318 kn na dan 31.10.2020.

2. Opis zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija

2.1. Podaci iz zemljišne knjige i katastra

Uvid u vlasnički i posjedovni list izvršio sam preko e-vlasničkog lista kao izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP), koji se nalazi u Prilogu na kraju nalaza, a označava:

Katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA Broj ZK uloška: 808

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

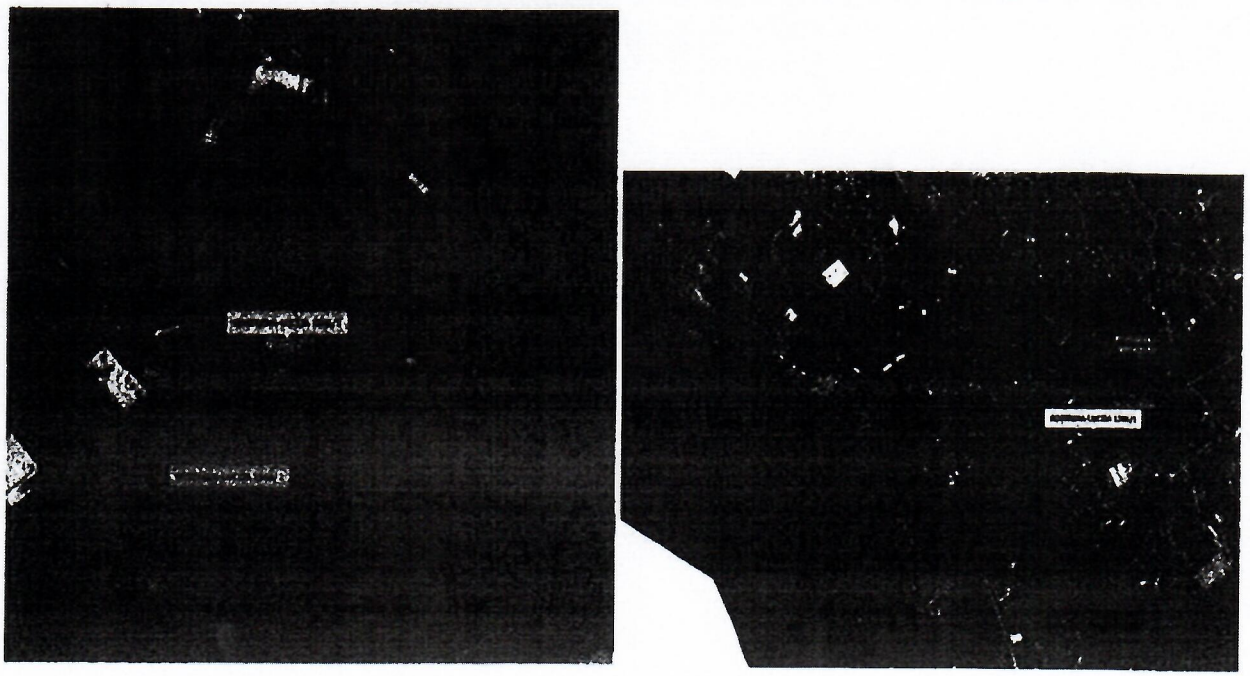
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m²	PPR
1.	1366/1	16	ŽUKNICA - DVORIŠTE	883	
2.	1366/2	16	ŽUKNICA - DVORIŠTE	16	
		UKUPNO:		899	

Po posjedu građevina je sagrađena na istim česticama i upisana u isti izvadak iz BZP kako je to prikazano u prilogu na kraju nalaza ukupne površine 899 m².

Kao što je vidljivo stanje u katastru i gruntovnici je istovjetno po vlasnicima i posjednicima i po površinama čestice. Prema uvidu u e-katastarski plan čestice su ucrtane u katastarske planove. Na suvlasnički udio 2 upisani su pravo zaloga i upis ODO. Drugih tereta nema.

Izvod iz e- katastarskog plana s oznakom čestica na užem i širem planu



2.2. Opis zemljišta

U naravi se radi o izgrađenom zemljištu - okućnici višestambene zgrade u Kostreni, Šodići kbr. 58, što predstavlja dvije zemljišno knjižne čestice k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija upisane u zk.ul. 808 ukupne površine zemljišta od 899,00 m². Nalazi se na lokalitetu Žuknica u Kostreni, pored sportskog kompleksa i udaljena oko 400 m od sportskog veslačkog kompleksa uvale Žurkovo. Do parcela izveden je kolni prilaz asfaltiranom cestom. Do same zgrade, koja se nalazi na drugoj čestici i nije predmet procjene, može se doći i pješačkim putem po strmom prilazu i po cesti.

Parcela započinje s potpornim zidom ceste i sastoji se od gornjeg i donjeg platoa. Na gornjem platou je neuređena površina koja se koristi kao neuređeni parking. Na donjem platou s betoniranim

prilazom nalazi se okoliše zgrade s parkirnim mjestima i prilazom višestambenoj građevini. Okoliš je betoniran i manjim dijelom asfaltiran. Nalazi se u nagibu a uz zgradu je dijelom ravan. Parcela ima izvedene dijelom ogradne potporne zidove

Zgrada ima dovedenu elektroinstalaciju, dovod i odvod vode.

Zemljište u naravi okružuje dovršenu višestambenu građevinu i služi joj kao pristup i površine za parkiranje i opsluživanje stanara koji žive u stanovima. Zemljište je ograđeno, hortikulturno uređeno i održavano. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine u skorijem periodu.

Predmetno zemljište ima obilježje građevinskog zemljišta po razvojnom stupnju, nalazi se unutar građevinske zone izgradnje, po korištenju je dvorišno zemljište i ima relativno stepenast položaj u smjeru I-Z, što je prihvatljivo. Nalazi se u prvoj zoni komunalne opremljenosti (prema Odluci o komunalnom doprinosu) i u cjenovnom bloku Kostrena građevinsko.

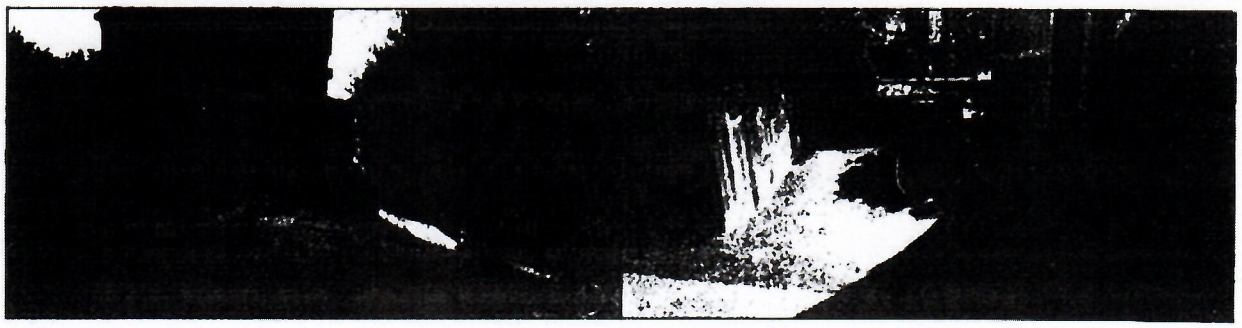
Kako procjenjivane čestice zemljišta predstavljaju dvorište višestambene zgrade na njemu u ovom trenutku nije moguća gradnja i samim tim ne može se jednoznačno odrediti kao građevinsko zemljište I. kategorije, već ga se može tretirati kao zemljište II. kategorije.

Druga kategorija zemljišta 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 kojim se uređuju pitanja gradnje.

Prednji faktor uzeti će se u obzir kod konačnog interkvalitativnog usklađenja preliminarne jedinične vrijednosti zemljišta.

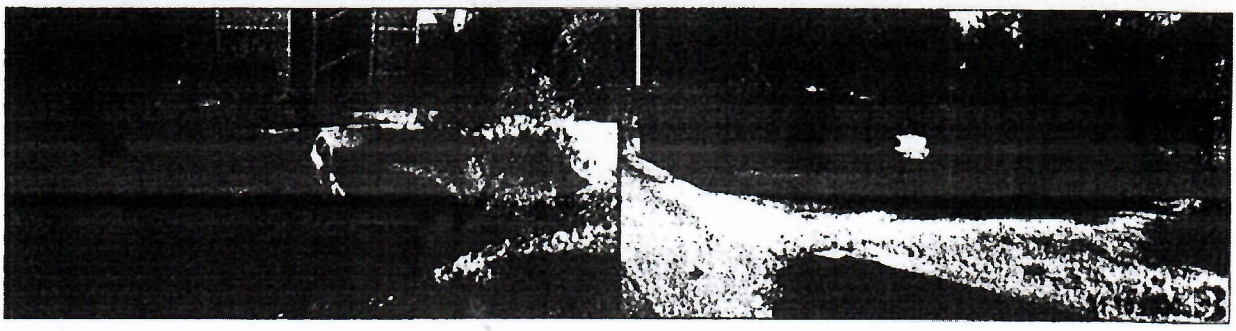
2.2.1. Fotodokumentacija nekretnine snimljena na dan 31.10.2020.

F1.-F.3: Karakteristični detalji zemljišta donjeg platoa s prilazom



F4.-F.6: Gornji plato s prilazom





2.2.2. Prostorno planska dokumentacija

Prema PPU Općine Kostrena čestice se unutar granica izgrađenog građevinskog područja naselja N1a. Prema UPU istog područja namjena površina prema planu je ista.

Izvod iz karte namjena površina PPU Općine Kostrena
Izvor: https://kostrena.hr/prostorni-planovi/prostorni-plan/prostorni-plan-opcine-kostrena/



3. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Slijedi izračun cijene zemljišta gdje su prikazane usporedive nekretnine, proračun međuvremenskog izjednačenja i odabir jedinične i ukupne cijene zemljišta procjenjivane nekretnine poredbenom metodom za građevinsko zemljište.

3.1. Procjena prosječne poredbene jedinične i ukupne cijene zemljišta

s karakteristikama I obilježjima usporedivih nekretnina, proračunom međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kao prilagodbe s odabirom jedinične i ukupne cijene

Slijedi postupak detaljne usporedbe svih elemenata koji definiraju cijene zemljišta poredbenom metodom prikazano kroz tablični izračun podataka gdje su prikazane usporedive nekretnine, proračun međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, odabir jedinične i ukupne cijene zemljišta.

Pretraživanjem sam kroz Zbirku kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnina izdvojio ukupno 12 usporednih transakcija kupoprodaje zemljišta čije čestice se nalaze u blizini procjenjivane nekretnine na užem području u cjenovnom bloku Kostrena - građevinsko te su relevantne za poredbu.

One svojim karakteristikama označavaju građevinsko zemljište I. kategorije te imaju značajan i prevladavajući dio podudarnosti sa procjenjivanim zemljište. Dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog zemljišta, jer nema razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje pa ono ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Poredbeni podaci o cijenama su dani u zbirki kupoprodajnih cijena nekretnina kako slijedi:

3.1.1. Zbirka kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (stanje 07.11.2020.)

Lista zahtjeva | Zbirka kupoprodajnih cijena | Plan približnih vrijednosti

Atributna i prostorna pretraga

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1	1106583	4039865	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1327	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	14.02.2019	7.936,00 KN	53,55 M²
2	1106062	4039864	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1327	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	14.02.2019	11.820,16 KN	80,33 M²
3	1170238	4125430	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1327	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	11.02.2019	3.970,00 KN	26,77 M²
4	1081607	4009680	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA	KOSTRE..	KOSTRENA-LUCIJA	2931/4	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	28.11.2018.	149.744,12 KN	172,00 M²
5	889419	3793412	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2934/1	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	01.02.2018.	889.820,40 KN	1.150,00 M²
6	889418	3793412	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2932/1	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	01.02.2018.	889.820,40 KN	1.150,00 M²
7	889417	3793412	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2931/2	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	01.02.2018.	889.820,40 KN	1.150,00 M²
8	888677	3793412	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA	KOSTRE..	KOSTRENA-LUCIJA	2933/2	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	01.02.2018.	889.820,40 KN	1.150,00 M²
9	1169038	3783580	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1774/1	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	05.12.2017.	3.171,44 KN	28,00 M²
10	841346	3739470	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2905/5	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	18.09.2017.	69.251,54 KN	185,33 M²
11	840973	3739391	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2905/5	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	18.09.2017.	69.251,54 KN	185,33 M²
12	740922	3618606	PRIMORSKO-GO	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2927/1	GRAĐEVINSK	KP - KUPOPRODA	20.01.2017.	171.252,57 KN	196,00 M²

3.1.2. Tablična obrada podataka

Nakon toga izvršena je tablična obrada podataka sa vrijednostima kupoprodajnih cijena s isključivanjem "transakcija" iz daljnjeg izračuna za one poredbene nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Za daljnju obradu korišteni su samo podaci koji su usporedivi.

Pri tome je osnovni kriterij bio odabir poredbenih podataka s višom prosječnom jediničnom cijenom koja odgovora zemljištu za gradnju višestambene zgrade te dobroj lokaciji i okolišu.

Iz daljnjeg postupka isključene su nekretnine čiji podaci, imaju nižu cijenu od granica ±30% prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Isključeni su i podaci koji se ponavljaju jer su to dupli podaci.

Zatim su tabelarno prikazani podaci o vrijednostima za koje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena, odnosno izvršena korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, a sve temeljem indeksa cijena stambenih nekretnina.

Iza toga je ponovno izvršena kontrola podataka o vrijednostima gdje je izvršeno **isključivanje neuobičajenih okolnosti**, odnosno provjera odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Izvršena je statistička obrada kao konačni dio analize pribavljenih podataka.

Slijedi postupak detaljne usporedbe svih elemenata koji definiraju cijene nekretnine poredbenom metodom prikazano kroz tablični izračun podataka.

3.1.3. Procjena prosječne poredbene jedinične tržišne cijene

Tablica 1. Prikaz podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnine uz dodatak izračuna jediničnih cijena po vještaku.

Izvršena je obrada podataka, te su iz daljnje obrade isključeni podaci sa preniskom ili previsokom kupoprodajnom cijenom koja se ne može uklopiti u kriterij cijene u granicama ±30%, preniska je cijena ili se radi o duplom podatku, gdje su te transakcija na kraju zatamnjene i isključene iz daljnjeg izračuna poredbe.

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	Kat. općina	Kat. čestica	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu u m^2	Jedinična cijena (kn/m^2)	NAPOMENA UZ ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA
1	1106583	4039865	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1327	GZ	KP	14.02.2019.	7.936,00 kn	53,55	148,20	NISKA CIJENA
2	1106062	4039864	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1327	GZ	KP	14.02.2019.	11.820,16 kn	80,33	147,15	NISKA CIJENA
3	1170238	4125430	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1327	GZ	KP	11.02.2019.	3.970,00 kn	26,77	148,30	NISKA CIJENA
4	1081607	4009680	PGŽ	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA-LUCIJA	2931/4	GZ	KP	28.11.2018.	149.744,12 kn	172,00	870,61	NEMA
5	889419	3793412	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2934/1	GZ	KP	01.02.2018.	889.820,40 kn	1.150,00	773,76	NEMA
6	889418	3793412	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2932/1	GZ	KP	01.02.2018.	889.820,40 kn	1.150,00	773,76	DUPLI PODATAK
7	889417	3793412	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2931/2	GZ	KP	01.02.2018.	889.820,40 kn	1.150,00	773,76	DUPLI PODATAK
8	888677	3793412	PGŽ	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA-LUCIJA	2933/2	GZ	KP	01.02.2018.	889.820,40 kn	1.150,00	773,76	DUPLI PODATAK
9	1169038	3783580	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	1774/1	GZ	KP	05.12.2017.	3.171,44 kn	28,00	113,27	NISKA CIJENA
10	841346	3739470	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2905/5	GZ	KP	18.09.2017.	69.251,54 kn	185,33	373,67	NEMA
11	840973	3739391	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2905/5	GZ	KP	18.09.2017.	69.251,54 kn	185,33	373,67	DUPLI PODATAK
12	740922	3618606	PGŽ	KOSTRENA		KOSTRENA-LUCIJA	2927/1	GZ	KP	20.01.2017.				

Tablica 2. Prikaz podataka o vrijednostima nekretnina gdje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena i statistička obrada.

Izvršena je dodatna kontrola odstupanje cijena u granicama ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Taj uvjet zadovoljavaju minimalno 3 odabrana podatka (4,5 i 12) koji su time mjerodavni za konačnu poredbu. $ podatak kao i svi prethodni podaci nalaze se unutar granica dvostrukog odstupanja cijene od prosjeka cijena (Pravilo 2xσ).

Time je izvršena završna statistička obrada kao konačni dio analize pribavljenih i odabranih podataka sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina.

Pojedine kolone sa podacima su izostavljene radi preglednijeg završnog prikaza.

											ODSTUPANJE CIJENE PO ČL. 4 PRAVILNIKA (MAX 30%) I PRAVILO DVOSTRUKE SIGME	
R. BR.	Kat. čestica	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u prometu m^2	Jedinična cijena (kn/m^2)	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja IIQ.2020. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena MJc (kn/m^2)	Odstupanje od prosječne cijene apsolutno (kn/m2)	Odstupanje od prosječne cijene (%)
4	2931/4	28.11.2018.	149.744,12 kn	172,00	870,61	113,50	126,30	1,1128	**968,81**	**123,89**	**14,66**
5	2934/1	01.02.2018.	889.820,40 kn	1.150,00	773,76	110,54	126,30	1,1426	**884,10**	**39,18**	**4,64**
10	2905/5	18.09.2017.	69.251,54 kn	185,33	373,67	105,46	126,30	1,1976	**447,51**	**-397,41**	**-47,04**
12	2927/1	20.01.2017.	171.252,57 kn	196,00	873,74	102,25	126,30	1,2352	**1.079,24**	**234,32**	**27,73**
							Standardno odstupanje σ		**239,65**		
							Pravilo 2xσ		**479,30**	**Usporedba**	
							Kontrola	Medijan	**926,46**		
							Prosjek		**844,92**	**Pravilo 2xSigma**	
							Najveća	30%	**1.098,40**	**1.324,22**	
							Najmanja	-30%	**591,44**	**365,62**	

Kako odabrani poredbeni podaci nemaju drugih posebnih obilježja koje bi ih razlikovale od procjenjivane nekretnine procjenjuje se **poredbena jedinična tržišna cijena zemljišta** kao prosjek poredbenih podataka od **JPC=844,92 kn/m^2 zemljišta**.

3.1.4. Interkvalitativno izjednačenje zemljišta

Sukladno postavkama iz t. 2.2. kod konačnog interkvalitativnog usklađenja preliminarne jedinične vrijednosti zemljišta prema Pravilniku tada se primjenjuju koeficijenti umanjenja vrijednosti prema Prilogu 4.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Kako procjenjivane čestice zemljišta predstavljaju dvorište višestambene zgrade na njemu u ovom trenutku nije moguća gradnja i samim tim ne može se jednoznačno odrediti kao građevinsko zemljište I. kategorije, već ga se može tretirati kao zemljište II. kategorije.

Druga kategorija zemljišta 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 kojim se uređuju pitanja gradnje.

U ovom slučaju odabire se koeficijent Kp=0,8 što predstavlja udjel u vrijednosti u postocima od 80% jer nema mogućnosti gradnje višestambenih građevina na samoj čestici, ali one služe postojećoj zgradi.

Naime moguća je primjena tog kriterija jer položaj koji utječe na vrijednost nekretnina mjerodavan ukoliko već nije uzet u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine i različit je ovisno o vrsti nekretnine, što je ovdje slučaj. Pri tome je nužno poštovati kriterij da tako korištena konačna cijena proizašla iz prosjeka poredbenih cijena, kroz korištenje koeficijenta proračunavanja, gdje poredbena zemljišta dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje uslijed uvažavanja utjecaja buke, ne prijelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Kako nakon uvažavanja utjecaja kategorije zemljišta nema ostalih posebnih obilježja koje bi ga sada razlikovale, pa se konačna jedinična tržišna cijena zemljišta procjenjuje u prosjeku promatrane poredbene jedinične tržišne cijena **na JC=JPC*Kp=844,92 *0,8=675,94 kn/m^2 zemljišta**.

3.2. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Tržišna vrijednost zemljišta			**P=**	**899,00**	**m²**	
TV=	675,94	x	899,00		**607.670,06**	**kn**
					80.291,30	**€**
Prosječna cijena:	607.670,06	/	899,00	=	**675,94**	**kn/m²**
					89,31	**€/m²**
				1€=	7,568318	kn

3.2.1. Zaokružene vrijednosti

TV_z= 608.000,00 kn
80.334,89 €

4. Zaključak i mišljenje

Na osnovu očevida na licu mjesta dana 31.10.2020., raspoložive e-dokumentacije koje posjeduje Naručitelj, obzirom na lokaciju, tip i kategoriju zemljišta, vrstu nekretnine i pregledane dokumentacije vlasništva, izrađen je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1366/1 i k.č. 1366/2 k.o. Kostrena Lucija, a sve radi kupnje/prodaje suvlasničkog dijela nekretnine.

U točki 2. nalaza dat je opis, a u t. 3. procjena vrijednosti nekretnine.

Metodološki pristup, forma i razina sondiranja problematike determinirani su na nivou jezgrovite (sintetizirane interpretacije), dostatno svrsi i predviđenim troškovima za provođenje vještačenja, odnosno vođenju računa o ekonomičnosti u postupanju, te smatram da se predmetna nekretnina, u predviđenim okolnostima - naznačenim u elaboriranju, može ponuditi na tržištu za procijenjenu svotu.

4.1. Tržišna vrijednost nekretnina k.č. 1361/1 i 1631/2 u k.o. Kostrena Lucija

je s podacima vlasništva kako slijedi:

Katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA — Broj ZK uloška: 808

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m²	PPR
1.	1366/1	16	ŽUKNICA - DVORIŠTE	883	
2.	1366/2	16	ŽUKNICA - DVORIŠTE	16	
		UKUPNO:		899	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/3 PERKIĆ DIJANA, ROĐ. KESEROVIĆ, OIB: 29985692370, RIJEKA (DIO RIJEKA), DRAGE GERVAISA 6	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 INGENS D.O.O. RIJEKA, OIB: 98856229547, RIJEKA (DIO RIJEKA), MILICE JADRANIĆ 36/B	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 ZIDAR STANISLAV, SIN JOŽE, OIB: 24326319369, BROD NA KUPI, BROD NA KUPI 15	

TV_z = 608.000,00 kn

4.2. Izjava o nepristranosti i ostale napomene uz nalaz

a) Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ovime dajem izjavu da sam kao procjenitelj poslove za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te u nalazu i mišljenju nema okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa. Ova izjava je sastavni dio procjembenog elaborata.

b) U vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina trenutno vrijedi Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine broj NN 115/2016, 106/18 na snazi od 01.01.2018. Člankom 12. određeno je da se porez na promet nekretnina, na dan procjene, plaća po stopi od 3%.

c) Porez na dodanu vrijednost nije obračunat i zaračunava se sukladno zakonskim uvjetima prodaje.

d) Sva dokumentacija napravljena i korištena za izradu nalaza vlasništvo su vještaka i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

e) Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su svi iskazi Naručitelja vezani za izradu nalaza točni te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

f) Za eventualne netočne ulazne podatke dobivene od Naručitelja koji mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti vještak ne snosi odgovornost.

g) Podaci su prikupljeni iz pouzdanih izvora ali vještak ne može snositi odgovornost za njihovu točnost.

h) Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja , a sve radi kupnje suvlasničkog dijela nekretnine i ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe i javnog objavljivanja bez prethodnog pisanog pristanka vještaka.

I) S podacima korištenim u ovoj procjeni potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.

j) Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog nalaza je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

k) Vještak pridržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Rijeka, 09.11.2020.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. grad.

3
3
3
4
4
4
.4
.5
.5
.6
..7
..9
..9
..9
.10
.11
.11
.11
..12
..12
..12
..13
...14
...14
...14
...15
....16

21

5. E-izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

EPUBLIKA HRVATSKA

pćinski sud u Rijeci
EMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
tanje na dan: 06.11.2020. 23:21

katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA

Broj ZK uloška: 808

roj zadnjeg dnevnika Upravnog rješenja: Z-16963/2019
ktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1366/1	16	ŽUKNICA DVORIŠTE	883 883	
2.	1366/2	16	ŽUKNICA DVORIŠTE	16 16	
		UKUPNO:		899	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/3		
PERKIĆ DIJANA, ROĐ. KESEROVIĆ, OIB: 29985692370, RIJEKA (DIO RIJEKA), DRAGE GERVAISA 6		
2. Suvlasnički dio: 1/3		
INGENS D.O.O. RIJEKA, OIB: 98856229547, RIJEKA (DIO RIJEKA), MILICE JADRANIĆ 36/B		
2.1	Zaprimljeno 20.05.2008 broj Z-8107/08 Na temelju prijedloga ODO u Rijeci broj O-DO-279/08, zabilježuje se postupak osiguranja novčane tražbine koji se vodi kod ovog suda, na nekretninama Ingens d. o. o. upisane u AI.	ZABILJEŽBA POSTUPKA
3. Suvlasnički dio: 1/3		
ŽIDAR STANISLAV, SIN JOŽE, OIB: 24326319369, BROD NA KUPI, BROD NA KUPI 15		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (1/3)			
1.1	Zaprimljeno 26.05.2008. broj Z-8280/08 Na temelju ovosud. rješenja posl.br. Ovr-1683/08 od 23. svibnja 2008. god., uknjižuje se pravo zaloga na 1/3 dijela nekretnina u A u vlasništvu INGENS d.o.o. Rijeka, radi osiguranja novčane tražbine u ukupno m iznosu od 278.853,98 Kn uz zakonsku zateznu kamatu na glavnicu od 266.358,52 Kn, po stopi od 14% tekućom od 25.01.2008. g., za korist: RH- MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, RIJEKA		
2. Na suvlasnički dio: 2 (1/3)			

ol. ing. grad.
iteljske struke
nekretnina
od 27.02.2017.
a Kovačića 22
jestak.db@gmail.com
.hr/vjestak-db/
++38598340470

ena Lucija, radi

LJIŠTA
A

.....2
.....3
.....3
.....3
.....4
.....4
.....4
.....4
.....5
.....5
.....6
.....7
.....9
.....9
.....9
.....10
.....11
.....11
.....11
.....12
.....12
.....12
.....13
.....14
.....14
.....14
.....15
.....16