

ELABORAT BROJ :

01-25/01

**PROCJEBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

NARUČITELJ :

MAŠA ŠOŠTARKO mag.iur
STEČAJNA UPRAVITELJICA
POLJSKA 7, VINKOVCI

SVRHA ELABORATA:

KUPOPRODAJE

NEKRETNINE :

ZEMLJIŠNA ČESTICA

Zemljišna čestica
ZK.ul. 905
k.o. MOŠĆENICE
k.č. 790/2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

Zemljišna čestica

10.000,00 €

PROCJENITELJ :

SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Vanja Sinčić dipl.ing.arh.

NADNEVAK :

Opatija, siječanj / 2025.



S A D R Ź A J :

I	SAŽETAK			4
II	PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI			5
	1.	PREDOČENA DOKUMENTACIJA		5
	2.	LOKACIJA NEKRETNINE		5
	3.	ORTOFOTO KATASTARSKA SITUACIJA		5
	4.	STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI	6	7
	5.	STANJE U KATASTRU	8	9
III	OČEVID I INDENTIFIKACIJA NEKRETNINE			10
	1.	PREGLED		10
	2.	IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA - LOVRAN		11
	3.	ISKAZ POVRŠINA		12
IV	NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDN. NEKRETNINA			13
V	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA			14
	1.	GOSPODARSKO STANJE	14	18
VI	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA			18
	2.1.	PODACI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH UGOVORA	20	22
	2.2.	ISKLUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA		23
	2.3.	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	23	24
	2.4.	ISKLUČIVANJA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI		25
	2.5.	STATISTIČKA OBRADA I ZRAČUN KONAČNIH POREDBENIH NEKRETNINA		26
	3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI		27
VII	MIŠLJENJE - REKAPITULACIJA			27
VIII	IZJAVA VJEŠTAKA			28
IX	FOTODOKUMENTACIJA			29
X	PRIVICI			30
	1.	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA		
	2.	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA		
	3.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		



REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
 URED PREDsjedNIKA
 Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-178/2021-7
 Rijeka, 20. travnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

VANJA SINČIĆ, dipl.ing.arh. iz Opatije, Joakima Rakovca 19, OIB: 78985739852, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Vanja Sinčić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Vanja Sinčić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-212/2017 od 19. travnja 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNIK SUDA:
 Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Vanji Sinčić iz Opatije, Joakima Rakovca 19 (e-mail: vanja.sincic@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

I/ SAŽETAK :

POSL. BROJ : 01-25/01

Na temelju narudžbe naručitelja od 21. siječnja 2025. godine, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine u stvarnosti - zemljišna čestica - građevinsko zemljište.

NARUČITELJ : MAŠA ŠOŠTARKO mag.iur
STEČAJNA UPRAVITELJICANEKRETNINE : Zemljišna čestica ZK. uložak 905
k.č. 790/2
K.O. MOŠĆENICE

SVRHA PROCJENE : KUPOPRODAJA

DATUM PREGLEDA - OČEVIDA NEKRETNINE : 24.1.2025

DAN KAKVOĆE : 24.1.2025

DAN VREDNOVANJA : 24.1.2025

PROCJENITELJ : Vanja Sinčić dipl.ing.arh.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE
STRUKE I PROCJENU NEKRETNINA
OPATIJA, J.Rakovca 19

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST :
Zemljišna čestica**10.000,00 €**

Ovaj ELABORAT procjene tržišne vrijednosti nekretnina izrađen je u skladu sa ZAKONOM o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i PRAVILNIKOM o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te ostalim propisima i Zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

II / PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI :

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti u ovom elaboratu su ZEMLJIŠNE ČESTICE u Mošćenicama, katastarske oznake :

Čestica	ZK. Ul.	905
	k.o.	MOŠĆENICE
	k.č.	790/2

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnim nekretninama.

1. PREDOČENA DOKUMENTACIJA :

1.1. IZVADAK iz ZEMLJIŠNE KNJIGE

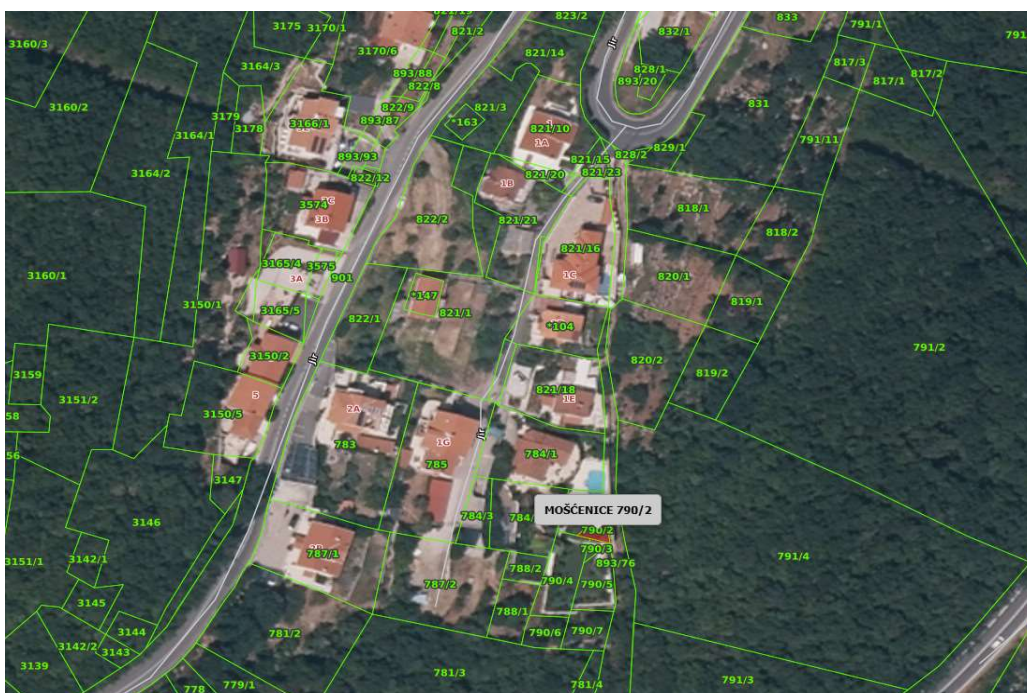
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

1.2. PODACI PREUZETI IZ INFORMACIJSKOG SUSTAVA TRŽIŠTA NEKRETNINA (eNekretnine)

2. LOKACIJA NEKRETNINE :

Predmetna čestica nalazi se u Mošćenicama južno od velike serpentine ceste za Mošćenice. **Čestica**, je u stvarnosti ZEMLJIŠNA ČESTICA od 61 m².

3. ORTOFOTO KATASTARSKA SITUACIJA :



4. STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI :



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 31.01.2025. 11:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319970, MOŠĆENICE

Broj ZK uložka: 905

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32767/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	790/2	MASLINIK			61	Pripis iz uložka 246
		UKUPNO:			61	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-20139/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. KOV-161/17 11.05.2017, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Kov-161/17 od 11.05.2017., na nekretninama Prodajni centar Mučići d.o.o., OIB: 03544799376, iz Marije Grbac 28, 51000 Rijeka, koje se sastoje od 1/1 dijela kčbr. 790/2 maslinik 61 m2zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine.	ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-17705/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1013/2024 10.07.2024, na nekretninama u A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.06.2018.g. pod brojem Z-26018/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-3786/18 27.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 302.950,31 kuna (glavnica u visini od 215.454,54 kune i kamata u iznosu od 87.495,77 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom, troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, i dr troškova, uz zabilježbu ovršivosti tražbine koja ima učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ISTRA, HRVATSKO PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	302.950,31 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

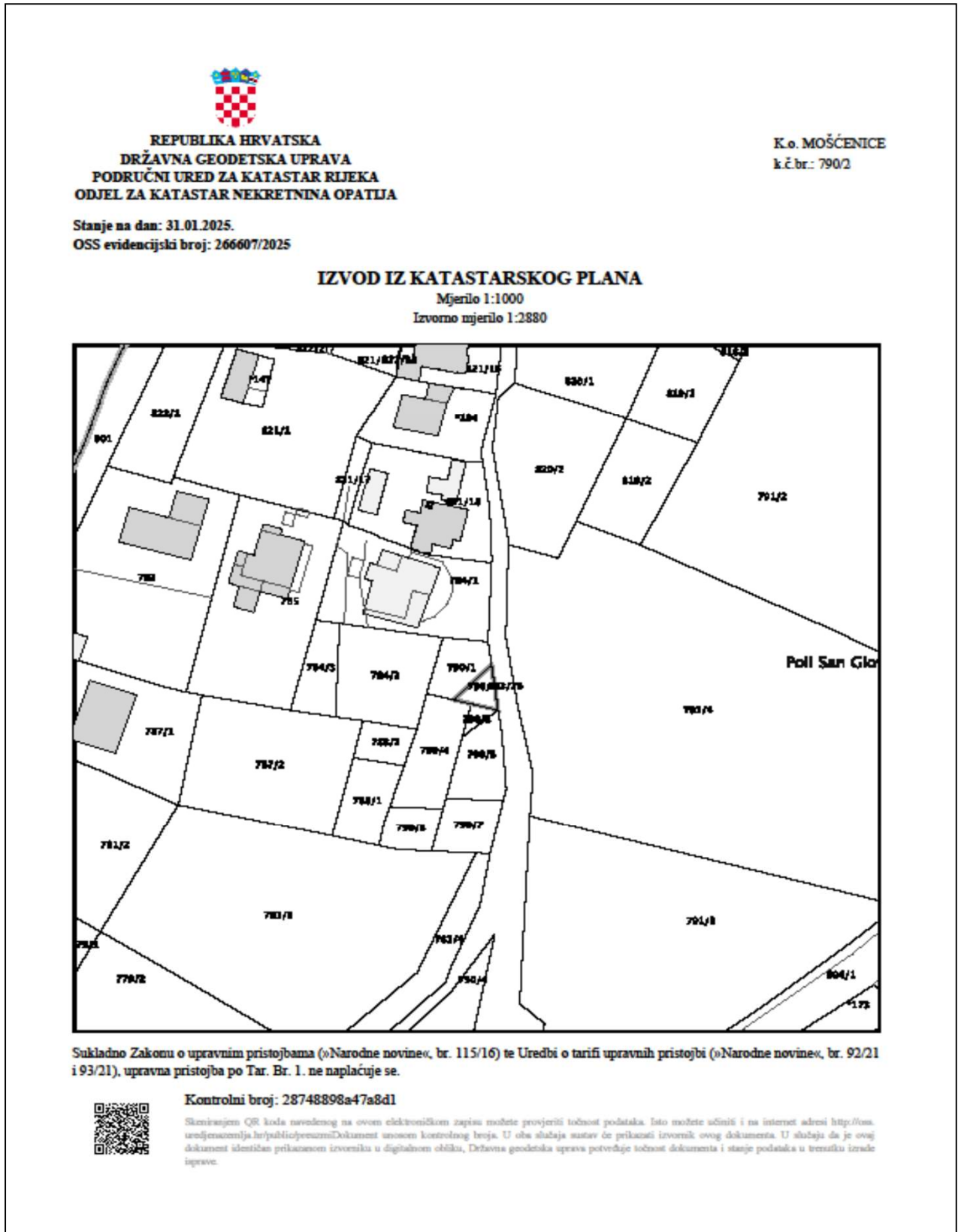
31.01.2025. 11:53:10

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**Katolička općina: 310870, MOĐENICE****Verifikirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 805****Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2025.****Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 76278/2025****Kontrolni broj: 287485316da1a4b**

©Svečani je QR kod navedenog se ovom elektroničkom kopijom može provjeriti točnost podataka, te se može učiniti i sa internim adresiranim adresama sudjelovanja. U slučaju sumnje se preporučuje kontaktirati nadležni sud. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikladnom izvankom u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izdavanja izdavanja.

4. STANJE U KATASTRU :





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RLIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
OPATIJA

Stanje na dan: 31.01.2025

OSS evidencijski broj: 266607/2025

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MOŠĆENICE (Mbr. 319970)

Posjedovni list: 175

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RUBINIĆ ARNALDO, P.JOSIPA, MOŠĆENICE 90, M.DRAGA	01190941373

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
		790/2	POČIVALA	61	3		
			PAŠNIAK	61			
Ukupna površina katastarskih čestica				61			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama («Narodne novine», br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2874889961561f2

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> uzasom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Nakon sveobuhvatnog razmatranja predmeta vještačenja , pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda dostavljene dokumentacije od naručitelja, po potrebi kontroli i uzimanje mjera, daje se slijedeći

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

III/ OČEVID I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE :

Na temelju očevida na licu mjesta izvršenog 24. siječnja 2025. godine vrši se procjena vrijednosti nekretnina.

Identifikacijom je za predmetne nekretnine ustanovljeno slijedeće :

Z.K. Izvadak : Općinski sud u RIJECI, Z.K. ODJEL - OPATIJA
Z.K. Uložak : 905
Katastarska općina : MOŠĆENICE
Katast. Čestica : 790/2

Vlasništvo : 1/1 PC VIR D.O.O. U STEČAJU
Božidarevićeva ulica 13, 10000 zagreb
OIB : 03544799376

Teret : 1.1 Zaprimljeno 29.06.2018. godine pod brojem Z-26018/2018
Iznos : 302.950,31 kn
UKNJIŽBA ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA
U RIJECI, POSL.BR. OVR-3786/18, 27.06.2018.
(Ostali podaci - vidi pravitak)

1. PREGLED :

Na temelju izvršenog očevida na licu mjesta, predložene dokumentacije, te uvida u prostornu dokumentaciju za predmetnu lokaciju, ustanovljeno je kako slijedi :

1.1. OPIS LOKACIJE :

Zemljišna čestica 790/2, KO. MOŠĆENICE , nalazi se cca 130 m južno od velike serpentine ceste za Mošćenice. Koordinate najjužnijeg ugla predmetne građevinske čestice su :

E 323399,38, N 5012534,12

Zemljišna čestica je u stvarnosti obrasla visokim zelenilom - šumom. Teren je u prilično strm prema moru i orjentiran je na jug, nema kolnog ni pješačkog pristupa.

U vrijeme očevida zemljište - nije bilo uređeno, tj obraslo je šikarom i zapušteno.

Analizom i uvidom u dokumentaciju prostora, utvrđeno je da se katastarske čestice 790/2, KO. MOŠĆENICE nalazi na području općine Mošćenička Draga . Po Prostornom planu uređenja općine Mošćenička Draga (PPUO MOŠĆENIČKA DRAGA) "Službene novine PGŽ" broj : 36/07, 04/12, te "Službene novine Općine Mošćenička Draga", broj 09/19 i 11/22, predmetna zemljišna čestica nalaze se na samoj granici građevinskog područja citiranog Plana.

U članku 35a stav 10. citiranog PPUO-a određena je veličina koeficijenta iskoristivosti koji iznosi :

Kis = 0,75 u središnjem naselju (NA 34-01)

Kis = 0,50 u ostalim naseljima

Prema "Naputku" uzima se najveći Kis, bez obzira na specifičnosti pojedine lokacije.



1.2. JAVNA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA :

Na predmetnoj lokaciji omogućena je slijedeća komunalna infrastruktura :

- VODOVOD
- ELEKTRIČNA STRUJA
- TELEFON

2. ISKAZ POVRŠINA :

Površina parcele preuzeta je iz
IZVADKA IZ BAZE ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH PODATAKA kako slijedi :

2.1. POVRŠINA ZEMLJIŠNE ČESTICE-1 :

Zemljišna čestica					
Katastarska općina :		320145 TULIŠEVICA		ZK.ul.	905
Rbr.	Broj zemljišta (katastarske čestice)	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice / Način uporabe k.č. / Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina m2	Primj.
1.	790/2		MASLINIK	61	
U K U P N O				61	

IV/ NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE :

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.

Zakonom su predviđene slijedeće propisane metode za izradu procjena :

1. POREDBENA METODA
2. PRIHODOVNA METODA
3. TROŠKOVNA METODA

Odabir metode ovisi o vrsti i tipu procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje i druge relevantne okolnosti pojedinog slučaja, a sve u

u vezi sa trenutnim i budućim korištenjem nekretnine, te osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine moguće je koristiti i više propisanih metoda, ali uvijek treba naznačiti koja propisana metoda je osnovna, a koja ili koje metode služe za provjeru dobivenih rezultata. Osnovna metoda je ona koja za određenu vrstu nekretnine daje najprimjerenije rezultate koje tržište prihvaća.

U ovom elaboratu koristiti će se slijedeća propisana metoda :

POREDBENA METODA

Ova metoda daje najrealnije rezultate s obzirom na dovoljan broj poredbenih kupoprodaja u odnosu na lokaciju procjenjivane katastarske čestice.

Temeljem članka 68. stavak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina obilježja koja utječu na procjenu predmetne nekretnine su :

1. KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI
2. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

V/ OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA :

1. GOSPODARSKO STANJE :

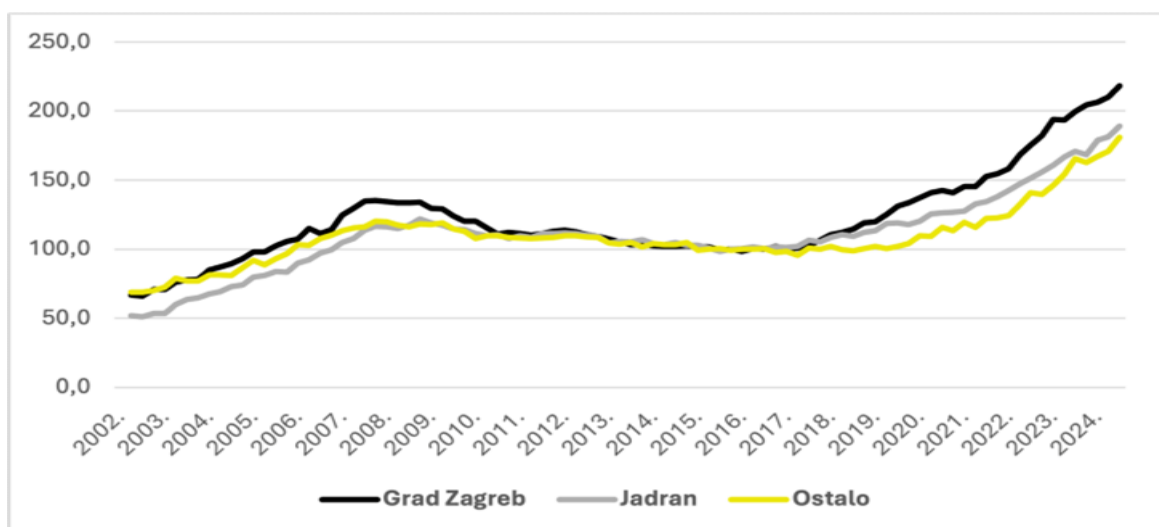
IZVOR: FINANCIJSKI KLUB, objavljeno 06.prosinca 2024. godine.

Trziste nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina bilježi dinamične promjene, vodene kombinacijom globalnih i lokalnih čimbenika. U uvjetima porasta cijena, sve većeg interesa stranih kupaca te i dalje relativno viših kamatnih stopa od ostatka Europske unije, nekretninski sektor nalazi se na prekretnici. Razvoj turizma dodatno je povećao potražnju za nekretninama na obali, dok istovremeno vodi do porasta ulaganja u nekretnine namijenjene za kratkoročni najam, čineći ih tako nedostupnima za lokalno stanovništvo. Također, treba naglasiti i uvođenje novog poreza na nekretnine u Hrvatskoj, koji je još uvijek u fazi implementacije i čije će se implikacije vidjeti tek u budućnosti. Ovaj članak predstavit će neke od ključnih čimbenika prilikom analize ovoga tržišta.

Pregled tržišta nekretnina u Hrvatskoj

Nakon globalne financijske krize 2008. godine, trziste nekretnina u Hrvatskoj pretrpjelo je značajan pad, a oporavak je bio postepen. Međutim, od 2016. godine, počinje snažan rast, osobito u urbanim područjima kao što je Zagreb, što je rezultat oporavka gospodarstva, niskih kamatnih stopa, te sve veće potražnje za nekretninama. Za Jadran, ključni čimbenik rasta cijena povezan je s razvojem turizma. Zbog sve veće atraktivnosti Hrvatske kao turističke destinacije, mnogi investitori počeli su kupovati nekretnine, posebno u obalnim gradovima poput Splita, Zadra i Dubrovnika, čime su cijene drastično porasle. Također, dodatan problem predstavlja porast kupnje nekretnina za kratkoročni najam. Ovaj problem snažno utječe na lokalno stanovništvo koje zbog visokih cijena i kratkoročnog najma biva potisnuto s tržišta. Za razliku od Zagreba i Jadrana, ostatak Hrvatske nije doživio iste razmjere rasta cijena. To je uglavnom rezultat niže potražnje u manjim gradovima i ruralnim područjima, koji nisu toliko atraktivni za investitore ili one koji traže stambeni prostor. Iako su cijene u tim područjima također rasle, rast je bio umjereniji zbog slabijeg ekonomskog razvoja i migracijskih kretanja. Indeks cijena stambenih nekretnina, prikazan na grafikonu niže, bazni je indeks koji prikazuje kretanje cijena za Jadran, Zagreb te ostale regije. Ova je podjela ključna zbog heterogenosti tržišta nekretnina u Hrvatskoj, odnosno dominacije Grada Zagreba i Jadrana u ukupnoj aktivnosti tržišta nekretnina.

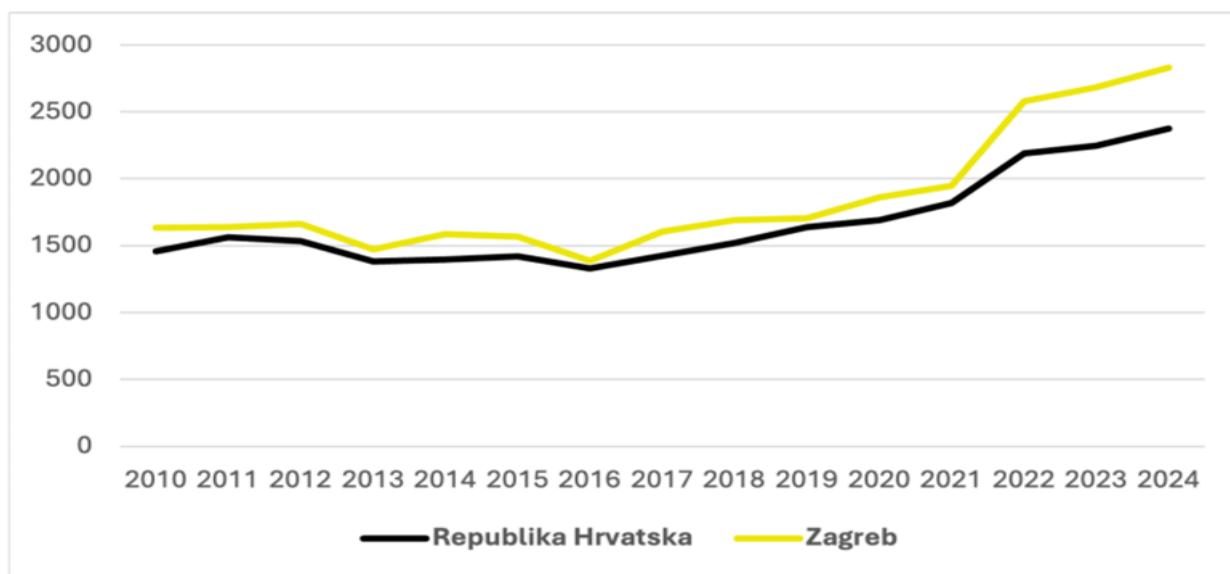
Grafikon 1: Indeks cijena stambenih objekata (2015=100)



Izvor: HNB

Posebno je izražen rast cijena u Zagrebu, gdje su prosječne cijene u 2024. gotovo premašile 3000 eura po kvadratnom metru, dok nacionalni prosjek ostaje nešto niži (grafikon 2). Ovo ukazuje na veću potražnju za nekretninama u glavnom gradu zbog urbanizacije, veće gospodarske aktivnosti i infrastrukturnih ulaganja. Pandemija i potresi u Zagrebu dodatno su utjecali na rast cijena jer je porasla potražnja za novogradnjom koja zadovoljava više sigurnosne i kvalitativne standarde. Trend ukazuje na sve veću nedostupnost nekretnina za prosječne građane, što otvara prostor za rasprave o održivosti tržišta i potrebi regulacija kako bi se osigurala dostupnost stambenih jedinica za širi sloj građana.

Grafikon 2: Prosječne cijene prodanih novih stanova po 1 m²

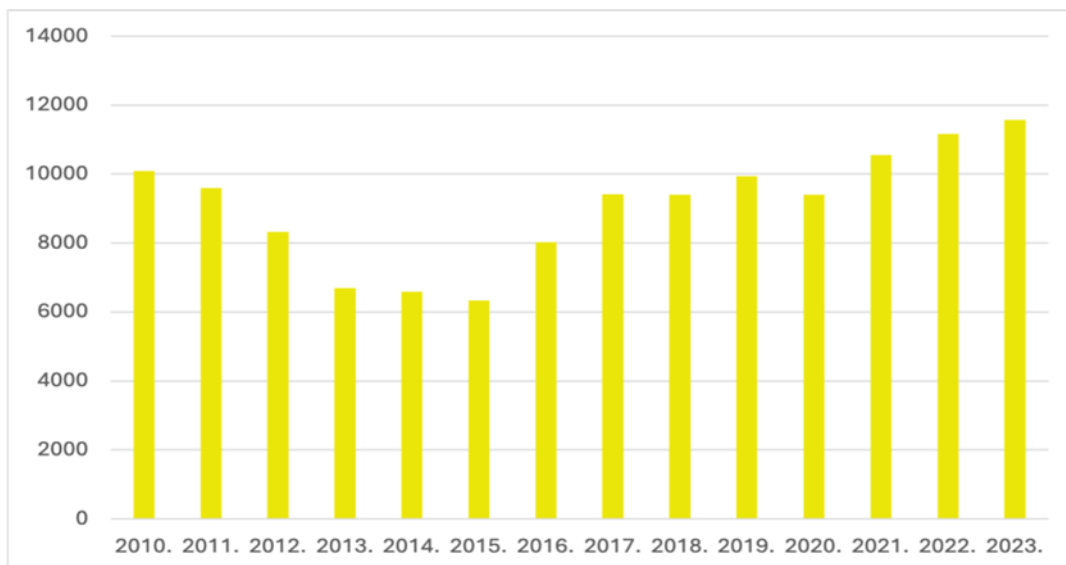


Izvor: DZS

Aktivnost na tržištu

Prilikom analize tržišta nekretnina važno je uzeti u obzir i pokazatelje unutar sektora građevinarstva, s obzirom na njihovu izravnu povezanost. Jedan od ključnih pokazatelja je broj izdanih građevinskih dozvola, budući da direktno utječe na ponudu novih stambenih i poslovnih objekata. U posljednjih nekoliko godina dolazi do porasta broja izdanih građevinskih dozvola (grafikon 3), točnije od 2016. godine, što povezujemo i s oporavkom tržišta nakon recesije što je već prethodno opisano. Nakon stagnacije i pada u godinama nakon globalne financijske krize, broj dozvola ponovno raste, što odražava povećano povjerenje investitora, ali i rastuću potražnju na tržištu nekretnina. Snažan rast izdanih dozvola nakon 2020. godine također se može povezati s potresima u Zagrebu, što je potaknulo obnovu i izgradnju novih, sigurnijih objekata. Uz to, porast potražnje uzrokovan turizmom i kontinuirana urbanizacija povećali su potrebu za gradnjom na Jadranu i u većim gradovima poput Zagreba. Više građevinskih projekata znači i povećanu ponudu nekretnina, no spor rast gradnje u odnosu na potražnju može djelomično objasniti zašto cijene nekretnina unatoč tome nastavljaju rasti.

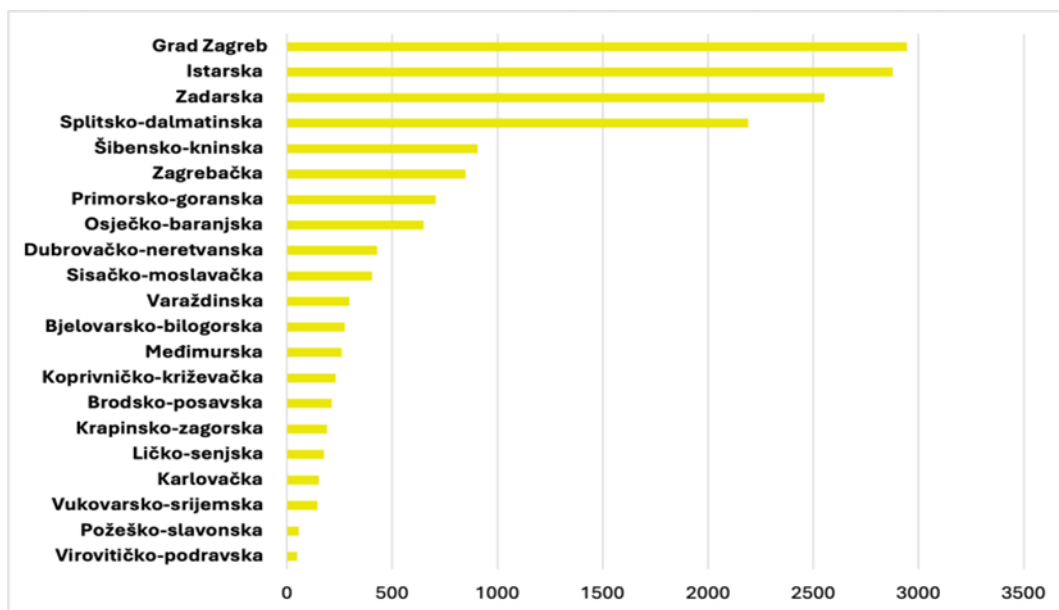
Grafikon 3: Broj izdanih građevinskih dozvola



Izvor: DZS

nakon broja izdanih građevinskih dozvola, promotrit ćemo i broj izgrađenih stanova prema županijama. Broj prodanih stanova u Hrvatskoj znatno varira po županijama, odražavajući regionalne razlike u potražnji, ekonomskim prilikama i demografskim trendovima. Najveći broj prodanih stanova zabilježen je u Zagrebu, zahvaljujući velikoj potražnji, urbanizaciji i priljevu stanovništva. Na Jadranskoj obali, osobito u Istarskoj, Zadarskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji, broj prodaja također je visok, uglavnom zbog interesa za turističke nekretnine i apartmane za najam. S druge strane, kontinentalne županije, poput Virovitičko – podravske i Požeško – slavonske, bilježe znatno manji broj prodaja, što je povezano s depopulacijom i slabijom gospodarskom aktivnosti u tim dijelovima Hrvatske. Ovi trendovi ukazuju na neravnomjerni razvoj tržišta nekretnina u Hrvatskoj, pri čemu su veliki gradovi i turističke regije dominantni centri aktivnosti

Grafikon 4: Broj izgrađenih stanova u 2023. godini



Izvor: DZS

Je li Hrvatska u nekretninskom balonu?

Nekretninski balon javlja se kada cijene nekretnina ubrzano rastu, obično iznad svoje stvarne tržišne vrijednosti, uz prekomjerno ulaganje i optimizam investitora. Vidjeli smo kako posljednjih godina cijene nekretnina u Hrvatskoj rastu, kao i broj izdanih građevinskih dozvola, što ukazuje na rast investicijskih projekata. Međutim, tržište nekretnina u Hrvatskoj pokazuje i određene znakove usporavanja što prikazujemo na priloženome grafikonu o broju kupoprodaja. Nakon izlaska Hrvatske iz dugogodišnje recesije, uočljiv je trend rasta broja kupoprodaja na tržištu. Vrhunac je dosegnut 2023. godine s ukupno 137.456 transakcija prema podacima Porezne uprave. Međutim u 2024. godini zabilježen je značajan pad, iako prikazani podaci prikazuju broj kupoprodaja zaključno s rujnom. Javlja se pitanje hoće li ovaj pad broja kupoprodaja pratiti i značajan pad cijena. Na prethodnim grafikonima prikazano je kako one i dalje rastu te nema naznaka njihova pada. Iako ostatak Europske unije bilježi pad cijena nekretnina, Hrvatska zasad izmiče tom trendu. Ovaj pad kupoprodaja može ukazivati na ozbiljnije promjene u budućnosti, međutim i dalje je neizvjesno u kojem smjeru će se one kretati.

Grafikon 5: Broj kupoprodaja na tržištu nekretnina



Izvor: Porezna uprava

Tržište nekretnina u Hrvatskoj u nadolazećim godinama suočit će se s dinamičnim promjenama pod utjecajem ekonomskih, demografskih i regulatornih faktora. Zbog ovisnosti Hrvatske o turizmu, nekretnine namijenjene kratkoročnom najmu i dalje će biti aktualne, ali regulacije i porezni pritisci mogli bi ih regulirati. Također, zbog kratkoročnog najma postoji velik broj praznih stanova na tržištu koji su tako nedostupni za stanovništvom koje je u potrazi za stambenim objektom. Dok cijene i dalje rastu, kamatne stope i dalje ne padaju značajnije. Visoke cijene, potražnja koju generiraju inozemni investitori i dohodci stanovništva koji ne rastu proporcionalno rastu cijena utječu na domaće stanovništvo koje gubi bitku s tržištem.

Autori: Domagoj Jurčević i Jana Gorišek

Izvori:

Državni zavod za statistiku (2024), Cijene prodanih novih stanova na dan: 15.11.2024., preuzeto s: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/cijene-prodanih-novih-stanova/>

Državni zavod za statistiku (2024), Izdane građevinske dozvole na dan: 15.11.2024., preuzeto s: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/gradevinske-dozvole/>

Državni zavod za statistiku (2024), Završene zgrade i stanovi u 2023. na dan: 15.11.2024., preuzeto s: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/završene-zgrade-i-stanovi/>

HNB (2024), Indeks cijena stambenih objekata na dan: 15.11.2024., preuzeto s: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Ministarstvo financija – Porezna uprava (2024), Pregled broja kupoprodaja po vrstama nekretnina na dan: 28.11.2024., preuzeto s: <https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Naslovnica.aspx>

VI/ PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim prilikom očevida. Prilikom izračuna koriste se podaci izdani od službenih institucija (MGIPU) koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekat. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka :

- ZAKON o procjeni nekretnina (NN 78/2015)
- PRAVILNIK o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- STANDARDI za definiranje i proračun površina i prostora (HRN ISO 9836:2011)
- ZAKON o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- ZAKON o prostornom uređenju (NN 153/13)
- ZAKON o zemljišnim knjigama
- ZAKON o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- ZAKON o komunalnom gospodarstvu
- ZAKON o posredovanju u prometu nekretnina
- HNORM U.C2.100 - Površine i zapremnine zgrada
- PODACI o promrtnoj vrijednosti prikupljeni od porezne uprave (eNekretnine)
- PRIOPĆENJE Državnog zavoda za statistiku RH "CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA"
- PRIOPĆENJE Državnog zavoda za statistiku RH "INDEKS GRAĐEVINSKIH RADOVA"
- PODATAK Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- BILTEN HNB
- PRIRUČNIK za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina je POREDBENI POSTUPAK. Poredbeni se postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje u pravilu za nekretnine koje su međusobno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine.

Za izradu ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za ZEMLJIŠTE uzete su iz baze podataka aplikacije eNekretnine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE >**POREDBENA METODA****PREDMET PROCJENE****ZEMLIŠNA ČESTICA**

ZK.ul. 905 k.č. 790/2
k.o. MOŠĆENICE

POVRŠINA = 61,00 m²

2. KATEGORIJA Ki = 0,75

2.1. PODACI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

TABELA - 1 - 1 dio			POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA
	REDNI BROJ	1	1	2	3	4	5
	VRSTA UGOVORA	2	KP	KP	KP	KP	KP
	ADRESA	3	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE
	VRSTA NEKRETNINE	4	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
ZEMLIŠNA KNJIGA	K. O	5	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE
	K. Č.	6	819/2, 820/2	819/1,820/1	831	833	835/1
	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	7	1.165	1.133	1.599	820	198
POVRŠINA U PROMETU (m ²)		8	1165	1133	94	787	198
SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		9					
KATA STAR	K. O	10	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE
	K. Č.	11	819/2,820/2	819/1, 820/1	831/1, 831/2	833	198
NAMJENA		12	ŠIGP	ŠIGP	ŠIGP	ŠIGP	ŠIGP
KATEGORIJA ZEMLIŠTA		13	2. KATEG	2. KATEG	1. KATEG	1. KATEG	2. KATEG
KOEFIGI JENT ISKORIS	Ki max	14	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	Kin max						
CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		16	75,42	158,87	106,38	190,60	106,06
PODLIJEŽE NAPLATI PDV		17	NE	NE	NE	NE	NE
UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE	NE	NE
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18	8.8.2022	12.3.2022	24.11.2022	9.12.2021	24.11.2021
CJENOVNI BLOK		19	MOŠĆENICE - ŠUMSKO	MOŠĆENICE-ŠUMSKO	MOŠĆENICE-ŠUMSKO	MOŠĆENICE-ŠUMSKO	MOŠĆENICE-ŠUMSKO
STATUS PODATKA		20	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU
	REDNI BROJ	1	1	2	3	4	5

TABELA - 1 - 2 dio			POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA
	REDNI BROJ	1	6	7	8	9	10
	VRSTA UGOVORA	2	KP	KP	KP	KP	KP
	ADRESA	3	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE
	VRSTA NEKRETNINE	4	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
ZEMLJIŠNA KNJIGA	K. O	5	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE
	K. Č.	6	395/2	823/2	444/1	866	469/4
	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	7	1.068	266	855	92	18
POVRŠINA U PROMETU (m2)		8	1.068	266	855	1.072	18
SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		9					
KATA STAR	K. O	10	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE
	K. Č.	11	395/2	823/2	444/1	866, 836/1, 836/2	469/4
NAMJENA		12					
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		13	1. KATEG	2. KATEG	1. KATEG	1. KATEG	2. KATEG
KOEFIČIJE NT ISKORISTI	Ki max	14	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	Kin max						
CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		16	112,36	33,54	100,00	158,58	50,00
PODLIJEŽE NAPLATI PDV		17	NE	NE	NE	NE	NE
UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE	NE	NE
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18	5.11.2021	16.9.2022	13.1.2023	27.4.2024	5.3.2024
CJENOVNI BLOK		19	MOŠĆENICE-ŠUMSKO	MOŠĆENIČKA DRAGA - GRAD.	MOŠĆENICE-ŠUMSKO	MOŠĆENICE-ŠUMSKO	MOŠĆENICE ŠUMSKO
STATUS PODATKA		20	Provedena evaluacija	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU
	REDNI BROJ	1	6	7	8	9	10

TABELA - 1 - 3 dio			POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA	POREDBENA NEKRETNINA
	REDNI BROJ	1	11	12	13	14	15
	VRSTA UGOVORA	2	KP	KP	KP		
	ADRESA	3	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	KRAJ		
	VRSTA NEKRETNINE	4	GZ	GZ	GZ		
ZEMLJIŠNA KNJIGA	K. O	5	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	KRAJ		
	K. Č.	6	742/2	745	2343/4		
	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	7	575	177	68		
POVRŠINA U PROMETU (m2)		8	575	177	68		
SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		9					
KATA STAR	K. O	10	MOŠĆENICE	MOŠĆENICE	KRAJ		
	K. Č.	11	742/2	745	2343/4		
NAMJENA		12					
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		13	2. KATEG	2. KATEG	1. KATEG		
KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	14	0,75	0,75	0,75		
	Kin max						
CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		16	186,68	54,94	188,97		
PODLIJEŽE NAPLATI PDV		17	NE	NE	NE		
UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE		
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18	11.10.2023	11.10.2023	7.9.2021		
CJENOVNI BLOK		19	MOŠĆENIČKA DRAGA - GRAĐ.1	MOŠĆENIČKA DRAGA - GRAĐ.1	MOŠĆENIČKA DRAGA - GRAĐ.1		
STATUS PODATKA		20	Preuzeto od PU	Preuzeto od PU	Provedena evaluacija		
	REDNI BROJ	1	11	12	13	14	15

2.2. ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

(članak 4. stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - u daljnjem tekstu "PRAVILNIK")

U ovoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom.

TABELA - 2 - 1 dio			1	2	3	4	5	6	7	8
CIJENA PO m2 POVRŠINE (€/m2)	1		75,42	158,87	106,38	190,60	106,06	112,36	33,54	100,00
POVRŠINA U PROMETU (m2)	2		1.165	1.133	94	787	198	1.068	266	855
RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA	Najmanja površina	3								
	Najveća površina									
	Najviša cijena									
	Najniža cijena									

TABELA - 2 - 2 dio			9	10	11	12	13	14	15	16
CIJENA PO m2 POVRŠINE (€/m2)	1		158,58	50,00	186,68	54,94	188,97			
POVRŠINA U PROMETU (m2)	2		1.072	18	575	177	68			
RAZLOZI ZA ISKLJUČENJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA	Najmanja površina	3								
	Najveća površina									
	Najviša cijena									
	Najniža cijena									

2.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE (članak 6. i 7. PRAVILNIKA)

U ovoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvodu iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primjenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina, odnosno indeksa cijena stambenih nekretnina iz Biltena HNB*.

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata

Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

TABELA - 3 - 1 dio		POREDBENE NEKRETNINE							
REDNI BROJ		1	2	3	4	5	6	7	8
HEDONISTIČKI INDEX CIJENA odnosno INDEX CIJENA STAMB. NEKRET. (za datum kupoprodaje)	1	78,10	78,10	78,10	78,10	78,10	78,1	78,10	78,10
HEDONISTIČKI INDEX CIJENA, odnosno INDEX CIJENA STAMB. NEKRET. (za datum procjene)	2	78,10	78,10	78,10	78,10	78,10	78,1	78,10	78,10
KOREKCIJSKI FAKTOR (2/1)	3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
INDEKS CIJENA STAMB. NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	4	181,50	179,00	160,90	166,70	134,30	142,5	155,80	166,7
INDEKS CIJENA STAMB. NEKRETNINA (za datum procjene)	5	195,40	195,40	195,40	195,40	195,40	195,4	195,40	195,40
KOREKCIJSKI FAKTOR (5/4)	6	1,08	1,09	1,21	1,17	1,45	1,37	1,25	1,17
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	7	81,20	173,43	231,46	124,32	154,31	154,07	125,42	117,22

* IZVOR : www.hnb.hr, BILTEN -Tablica J3 : Indeksi cijena stambenih objekata-ažurirano 21.1.25.

TABELA - 3 - 2 dio		9	10	11	12	13	14	15	
HEDONISTIČKI INDEX CIJENA odnosno INDEX CIJENA STAMB. NEKRET. (za datum kupoprodaje)	1	78,1	78,1	78,1	78,1	78,1			
HEDONISTIČKI INDEX CIJENA, odnosno INDEX CIJENA STAMB. NEKRET. (za datum procjene)	2	78,1	78,1	78,1	78,1	78,1			
KOREKCIJSKI FAKTOR (2/1)	3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
INDEKS CIJENA STAMB. NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	4	189,0	179,0	179,0	179,0	166,7			
INDEKS CIJENA STAMB. NEKRETNINA (za datum procjene)	5	195,4	195,4	195,4	195,4	195,4			
KOREKCIJSKI FAKTOR (5/4)	6	1,03	1,09	1,09	1,09	1,17			
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	7	163,95	54,58	203,79	59,97	221,50			

2.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA) ISKLJUČIVANJA NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U ovoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine označene crvenom bojom su isključene iz daljnjeg izračuna.

TABELA - 4 - 1 dio		POREDBENE NEKRETNINE							
REDNI BROJ		1	2	3	4	5	6	7	8
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	1		173,43	231,46		154,31	154,07		117,22
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (POREDBENE NEKRETNINE)	2		0,75	0,75		0,75	0,75		0,75
	KP		0,87	0,87		0,87	0,87		0,87
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (PROCIJENJIVANA NEKRETNINA)	3		0,75	0,75		0,75	0,75		0,75
	KP		0,87	0,87		0,87	0,87		0,87
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (Prilog br. 11)	4		1,00	1,00		1,00	1,00		1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	5		2. KATEG	1. KATEG		2. KATEG	1. KATEG		1. KATEG
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (Prilog br. 4)	6		100%	80%		100%	80%		80%
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	7		173,43	185,17		154,31	123,26		93,77
ODSTUPANJE OD PROSJEKA - €/m2 (%)	8		19,87%	27,99%		6,66%	-14,80%		-35,18%
REDNI BROJ		1	2	3	4	5	6	7	8
PROSJEK TABELA (4.1+4.2)		144,67 €/m2							

TABELA - 4 - 2 dio		9	10	11	12	13	14	15	16
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	1	163,95		203,79	59,97	221,50			
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (POREDBENE NEKRETNINE)	2	0,75		0,75	0,75	0,75			
	KP	0,87		0,87	0,87	0,87			
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (PROCIJENJIVANA NEKRETNINA)	3	0,75		0,75	0,75	0,75			
	KP	0,87		0,87	0,87	0,87			
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (Prilog br. 11)	4	1,00		1,00	1,00	1,00			
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	5	1. KATEG		2. KATEG	2. KATEG	1. KATEG			
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (Prilog br. 4)	6	80%		100%	100%	80%			
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	7	131,16		203,79	59,97	177,20			
ODSTUPANJE OD PROSJEKA - €/m2 (%)	8	-9,34%		40,86%	-58,55%	22,48%			
REDNI BROJ		9	10	11	12	13	14	15	16

2.5. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - KONAČNIH POREDBENIH NEKRETNINA

POREDBENE NEKRETNINE ZA PROCJENU

ZEMLJIŠNA ČESTICA

Nakon izvršene analize prezentiranih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te provedbe međuvremenskog interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene.

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

2.7.1. K.O. MOŠĆENICE

z.č. 790/2

TABELA - 5		POREDBENE NEKRETNINE							
REDNI BROJ		1	2	3	4	5	6	7	8
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)	1		173,43	185,17		154,31	123,26		
REDNI BROJ		9	10	11	12	13	14	15	16
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)	2	131,16				177,20			
PROSJEK TABELA (5) €/m²	3	164,26 €/m²							

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI - ZEMLJIŠNA ČESTICA**Zemljišna čestica**K.O. MOŠĆENICE z.č. 790/2 **61,00 m²****POREDBENA METODA SE KORISTI ZA SLIJEDEĆU ZEMLJIŠNU ČESTICU :****3.1. ČESTICA - 1 :**K.O. **MOŠĆENICE** z.č. **790/2**PRIPADAJUĆA POVRŠINA **1/1** 61,00 m²3.1.2. Procijenjena vrijednost nekretnine po m² iznosi :164,26 €/m²

NEKRETNINA	PRIPADAJUĆA POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA	UKUPNA CIJENA
Zemljišna čestica	61 m ²	164,26 €/m ²	10.019,57 €

VII/ MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK - REKAPITULACIJA :

Na temelju nalaza, očevida, pregledane dostavljene dokumentacije, izračuna i ovog elaborata donosim slijedeće mišljenje :

1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:**1.1.1. ČESTICA - 1 :**

K.O. MOŠĆENICE k.č. 790/2

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA ISKAZANA JE EURIMA :
Ukupna tržišna vrijednost nekretnina iskazana je na današnji dan, a dobivena je na temelju postojećih elemenata, pozitivnih propisa i zakona, tržišnih uvjeta i ovog elaborata, te iznosi :

FIKSNI TEČAJ 1,00 € = 7,53450 kn

1.1.2. UKUPNA ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA ISKAZANA U EURIMA :

10.019,57 €	Zemljišna čestica
ODNOSNO ZAOKRUŽENO >	10.000,00 €

NAPOMENA:

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju bi nekretnina mogla postići na tržištu i predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, ovisno o poreznom statusu prodavatelja i nekretnine.

VIII/ IZJAVA VJEŠTAKA :

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovao sam kao neovisna stranka.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Mišljenje i vrijednost procjenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.



Izradio :
Vanja Sinčić dipl.ing.arh.
RJEŠENJE
Broj : 4. Su-178/2021-7
Rijeka, 20.travnja 2021.

Opatija, 27. siječanj 2025.

IX/ FOTODOKUMENTACIJA SA UVIĐAJA :

POGLED - 1



POGLED - 2



X/ PRIVICI :



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

K.o. MOŠĆENICE
k.č.br.: 790/2

Stanje na dan: 31.01.2025.

OSS evidencijski broj: 266607/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 28748898a47a8d1



Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

Stanje na dan: 31.01.2025

OSS evidencijski broj: 266607/2025

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MOŠĆENICE (Mbr. 319970)

Posjedovni list: 175

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RUBINIĆ ARNALDO, P.JOSIPA, MOŠĆENICE 90, M.DRAGA	01190941373

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
		790/2	POĆIVALA	61	3		
			PAŠNJAK	61			
Ukupna površina katastarskih čestica				61			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2874889961561f2

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmi>Dokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 31.01.2025. 11:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319970, MOŠĆENICE

Broj ZK uložka: 905

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32767/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	790/2	MASLINIK			61	Pripis iz uložka 246
		UKUPNO:			61	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-20139/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. KOV-161/17 11.05.2017, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Kov-161/17 od 11.05.2017., na nekretninama Prodajni centar Mučići d.o.o., OIB: 03544799376, iz Marije Grbac 26, 51000 Rijeka, koje se sastoje od 1/1 dijela kčbr. 790/2 maslinik 61 m2zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine.	ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-17705/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1013/2024 10.07.2024, na nekretninama u A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.06.2018.g. pod brojem Z-26018/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-3786/18 27.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 302.950,31 kuna (glavnica u visini od 215.454,54 kune i kamata u iznosu od 87.495,77 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom, troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, i dr troškova, uz zabilježbu ovršivosti tražbine koja ima učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ISTRA, HRVATSKO PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	302.950,31 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 76278/2025



Kontrolni broj: 287485316da1a4b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.