



**URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA
I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.**

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje MPU klasa UP/I-710-03/23-01/351

Broj elaborata: **1548-07-24**

Naručitelj:

Trgovački sud u Rijeci, OIB: 88785964957

Zadarska 1 i 3, 51000 Rijeka

Veza:

poslovni broj St-393/2022

Lokacija:

k.č. 3350/1, 3350/2, 3350/4, 3350/5, 3350/7, 3350/8, 3350/10

sve k.o. Marčelji

Adresa:

Ronjgi 1/B, 1C, 51216 Viškovo

NALAZ I MIŠLJENJE

U Rijeci, 9. srpnja 2024.

Izradio:

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

| | | |
|----|---|----|
| 1. | RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA | 3 |
| 2. | POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR. | 5 |
| 3. | ZADATAK | 6 |
| | - općenito | |
| | - podaci o vlasništvu i posjedovanju | |
| 4. | OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA | 7 |
| | - lokacija nekretnina | |
| | - legalnost nekretnina | |
| | - tehničke karakteristike | |
| | - prostorno-planski uvjeti | |
| | - stanje na tržištu | |
| | - komunalni doprinos | |
| | - vodni doprinos | |
| | - korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnine | |
| 5. | ZAKLJUČAK | 20 |
| 6. | IZJAVA VJEŠTAKA | 23 |
| 7. | PRILOZI | 24 |
| | - zaključak o imenovanju vještaka | 25 |
| | - kopije katastarskog plana | 27 |
| | - vlasnički listovi | 34 |
| | - posjedovni listovi | 38 |
| | - izračun tržišne vrijednosti | 40 |
| | - hedonistički indeksni nizovi | 62 |
| | - fotodokumentacija | 63 |

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/351
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-06

Zagreb, 30. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Nevena Čačića, stručnog specijaliste inženjera građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Neven Čačić, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Škrljeva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-386/2019 od 28. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Neven Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42
2. Pismohrana-ovdje



-R-DEH_S6UOXJontQ8GHSQ

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički listovi, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je odgovoriti na zadatak postavljen od strane suda.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti.

Navedeni novčani iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podatak o etalonskoj cijeni građenja biltena "Standardna kalkulacija" 12/21 IGH, Zagreb
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIŽ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- UPU SR zone i dijela naselja u Ronjgima (SN PGŽ 17/12, 8/18)
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK

OPĆENITO

Na temelju zaključka Trgovačkog suda u Rijeci od 10. lipnja 2024. godine, imenovan sam vještakom u predmetu poslovnog broja St-393/2022.

Zadatkom Suda ima se izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti slijedećih nekretnina:

- nekretnine upisane u ZK ul. br. 1965 k.o. Marčelji:
 - o k.č. 3350/2, 3350/4, 3350/5, 3350/7, 3350/8, 3350/10
- nekretnine upisane u ZK ul. br. 5394 k.o. Marčelji:
 - o k.č. 3350/1

Datum očevida:

3. srpnja 2024. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine:

3. srpnja 2024. godine.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine:

9. srpnja 2024. godine.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

| k.č. | k.o. | ZK ul. | P(m2) | oznaka | vlasnik |
|---------|----------|--------|-------|---|--------------------------------|
| 3350/2 | Marčelji | 1965 | 2914 | šuma | 1/1 GT sportske podloge d.o.o. |
| 3350/4 | | | 2073 | zem. za sport i rekreaciju, posl. zgrada | |
| 3350/5 | | | 258 | šuma | |
| 3350/7 | | | 17 | put | |
| 3350/8 | | | 2896 | zem. za sport i rekreaciju | |
| 3350/10 | | | 2326 | šuma | |
| 3350/1 | Marčelji | 5394 | 2692 | šuma, zem za sport i rek., upravna zgrada | |

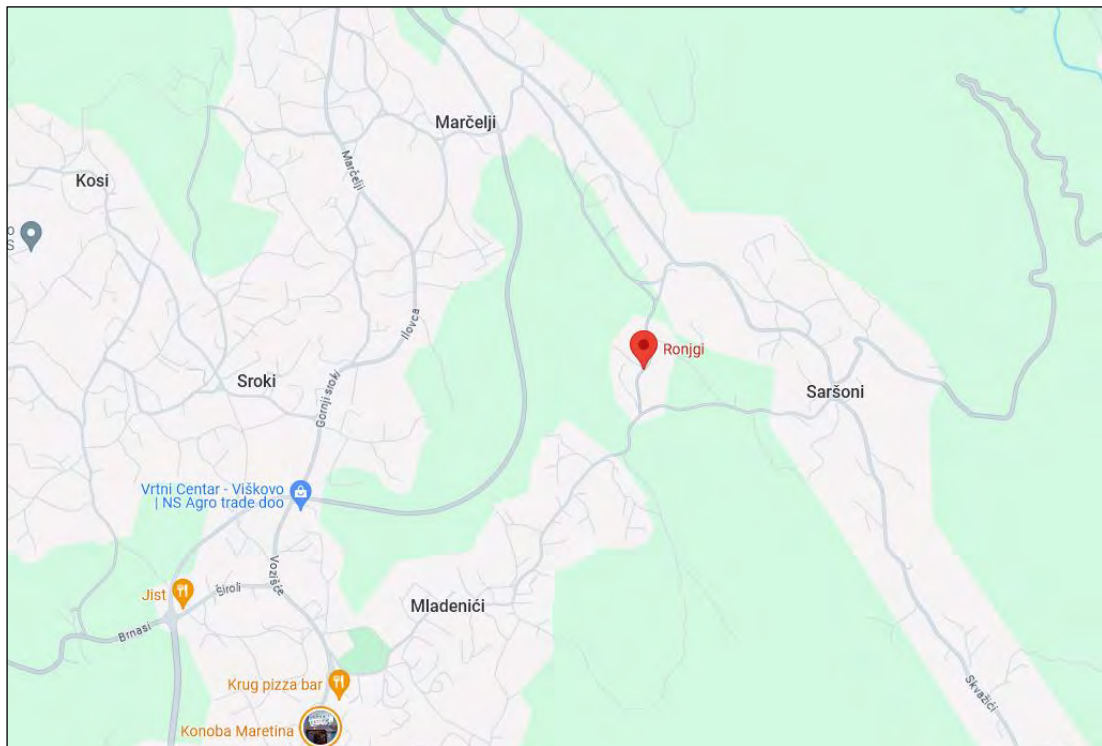
| k.č. | k.o. | PL. br. | P(m2) | oznaka | posjednik |
|---------|----------|---------|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 3350/1 | Marčelji | 2463 | 2692 | uprav. zgr., zem. za sport., šuma | 1/1 Arhos d.o.o. stečaju |
| 3350/4 | | | 2073 | posl. zgr., zem. za sport i rek. | |
| 3350/7 | | | 17 | put | |
| 3350/8 | | | 2896 | zem. za sport i rek. | |
| 3350/10 | | | 2326 | šuma | |
| 3350/2 | Marčelji | 1783 | 2914 | šuma | 1/1 GMT sport i interijeri d.o.o. |
| 3350/5 | | | 258 | šuma | |

Predmetni ZK ulošci i posjedovni listovi u prilogu ovog elaborata.

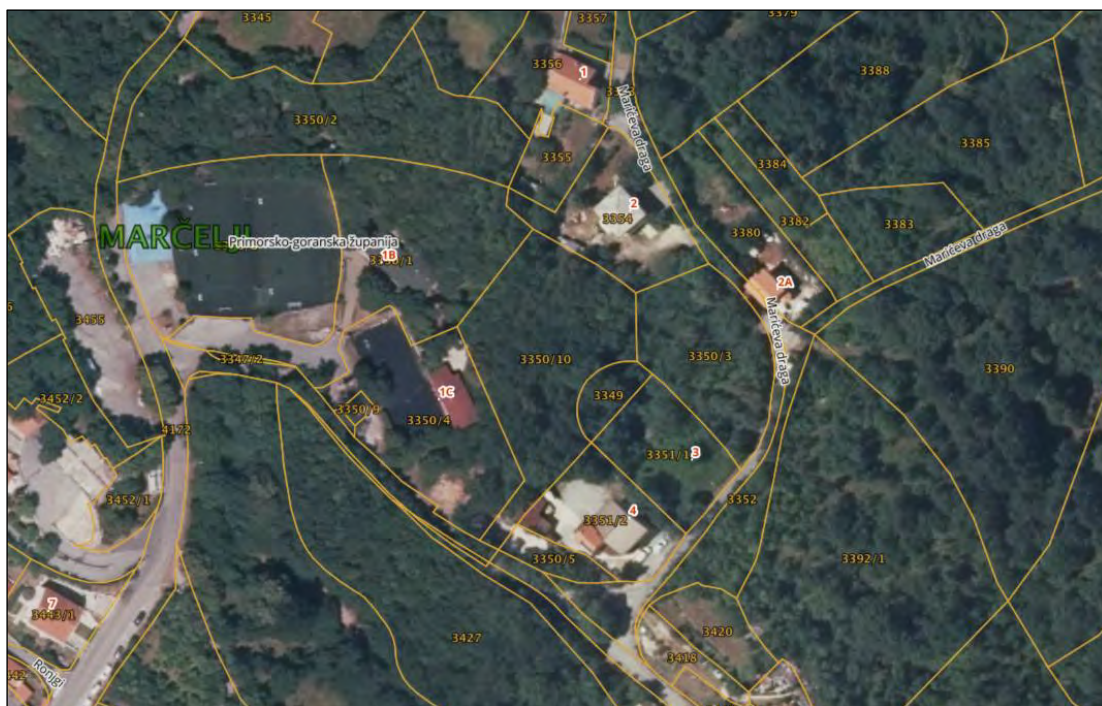
4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se teritorijalno na prostoru Općine Viškovo, predio Ronjgi. Do većine predmetnih nekretnina omogućen je kolni pristup.



slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetnih čestica. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

| | | |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | R2 (sportsko-rekreativna) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | izgrađeno zemljište |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | da, dvoetažni objekt poslovne namjene |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov, igrališta |
| 12. | atraktivnost | prosječno |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik čestice | nepravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 2.692,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | da |
| 23. | kategorija zemljišta | I. kategorija |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – glavni objekt poslovne namjene na k.č. 3350/1

| | | |
|-----|---------------------------|--|
| 1. | nekretnina | poslovni objekt sportsko-ugostiteljske namjene |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi |
| 3. | etažnost | S+P |
| 4. | kontaminacija objekta | nije uočeno pregledom |
| 5. | instalacije | osnovne |
| 6. | atraktivnost objekta | ispodprosječno |
| 7. | površina objekta | 240,37 m ² NKP |
| 8. | organizacija | klasično |
| 9. | stolarija | na katu: drveno; u suterenu: drveno, PVC |
| 10. | podovi | keramika |
| 11. | zidovi | suteren i dio prizemlja: žbukani, gletani, ličeni ostatak prizemlja: drvena konstrukcija |
| 12. | nosiva konstrukcija | AB elementi te drvena konstrukcija |
| 13. | međukatna konstrukcija | polumontažna AB ploča |
| 14. | pregradni zidovi | opeka |
| 15. | krovište | dvostrešno, drvena konstrukcija |
| 16. | fasada zgrade | izvedena u suterenu, na prizemlju drvena konstrukcija |
| 17. | energetski certifikat | nepoznato |
| 18. | grijanje/hlađenje | lokalno |
| 19. | vidljiva oštećenja: | vлага u suterenu, oštećenja po zidovima suterena, djelomično potrebno sanirati zidove suterena. Objekt nema termo izolaciju, jednostavni tip gradnje |
| 20. | održavanost nekretnine | nedovoljno održavanje |
| 21. | godina izgradnje objekta: | 2000. |

Pregled površina glavnog poslovnog objekta:

| SUTEREN | | h=2,80 | m' | |
|--|------------------|--------|------|---------------|
| r.br. | opis | P (m2) | koef | KVP (m2) |
| 1 | ured | 22,02 | 1,00 | 22,02 |
| 2 | svlačionica | 5,39 | 1,00 | 5,39 |
| 3 | svlačionica | 5,39 | 1,00 | 5,39 |
| 4 | sanitarni čvor | 20,38 | 1,00 | 20,38 |
| 5 | svlačionica | 5,39 | 1,00 | 5,39 |
| 6 | svlačionica | 5,39 | 1,00 | 5,39 |
| 7 | wc 1 | 6,81 | 1,00 | 6,81 |
| 8 | wc 2 | 0,99 | 1,00 | 0,99 |
| 9 | wc 3 | 0,99 | 1,00 | 0,99 |
| 10 | wc 4 | 3,29 | 1,00 | 3,29 |
| 11 | spremište 1 | 12,19 | 0,50 | 6,10 |
| 12 | spremište 2 | 3,15 | 0,50 | 1,58 |
| ukupno etaža (m2): | | | | 83,71 |
| PRIZEMLJE | | h=3,40 | m' | |
| r.br. | opis | P (m2) | koef | KVP (m2) |
| 1 | ulazne stepenice | 20,25 | 0,25 | 5,06 |
| 2 | wc 1 | 2,14 | 1,00 | 2,14 |
| 3 | wc 2 | 2,04 | 1,00 | 2,04 |
| 4 | spremište | 6,44 | 0,50 | 3,22 |
| 5 | wc 3 | 1,2 | 1,00 | 1,20 |
| 6 | sala | 129,16 | 1,00 | 129,16 |
| 7 | terasa 1 | 4,71 | 0,25 | 1,18 |
| 8 | terasa 2 | 50,65 | 0,25 | 12,66 |
| ukupno etaža (m2): | | | | 156,66 |
| UKUPNO GLAVNA POSLOVNA ZGRADA (m2): | | | | 240,37 |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/2 k.o. Marčelji

| | | |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | Z (zaštitne zelene površine) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | šuma |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | ne |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 12. | atraktivnost | prosječno |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik čestice | nepravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 2.914,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | da |
| 23. | kategorija zemljišta | IV.2 kategorija |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/4 k.o. Marčelji

| | | |
|-----|-----------------------------------|--|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | R2 (sportsko-rekreativna) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | izgrađeno zemljište |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | da, jednoetažni pomoćni objekt posl. namjene |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov, igralište |
| 12. | atraktivnost | prosječno |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik čestice | pravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 2.073,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | da |
| 23. | kategorija zemljišta | I. kategorija |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – pomoćni objekt poslovne namjene na k.č. 3350/4

| | | |
|-----|---------------------------|---|
| 1. | nekretnina | poslovni objekt pomoćne namjene |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi |
| 3. | etažnost | P |
| 4. | kontaminacija objekta | nije uočeno pregledom |
| 5. | instalacije | osnovne |
| 6. | atraktivnost objekta | ispodprosječno |
| 7. | površina objekta | 90,34 m ² NKP |
| 8. | organizacija | klasično |
| 9. | stolarija | drveno |
| 10. | podovi | betonska podloga |
| 11. | zidovi | žbukani, gletani, djelomično ličeni |
| 12. | nosiva konstrukcija | AB elementi |
| 13. | međukatna konstrukcija | - |
| 14. | pregradni zidovi | opeka |
| 15. | krovište | jednostrešno, limeni paneli |
| 16. | fasada zgrade | nije izvedena |
| 17. | energetski certifikat | <i>nepoznato</i> |
| 18. | grijanje/hlađenje | lokalno |
| 19. | vidljiva oštećenja: | vлага, nedovršenost izrade u smislu završnih obrtničkih radova, nije izvedena fasada, dijelom nema svih prozora i vrata |
| 20. | održavanost nekretnine | nedovoljno održavanje, građevinski nedovršen objekt u smislu potpune funkcionalnosti |
| 21. | godina izgradnje objekta: | 2000. |

Pregled površina pomoćnog poslovnog objekta:

| PRIZEMLJE | | $\Delta h=2,77$ | m' | |
|---|--------------|---------------------|------|-----------------------|
| r.br. | opis | P (m ²) | koef | KVP (m ²) |
| 1 | predprostor | 9,25 | 1,00 | 9,25 |
| 2 | sanitarije | 3,92 | 1,00 | 3,92 |
| 3 | prostorija 1 | 7,56 | 1,00 | 7,56 |
| 4 | prostorija 2 | 7,43 | 1,00 | 7,43 |
| 5 | prostorija 3 | 6,77 | 1,00 | 6,77 |
| 6 | spremište | 1,44 | 1,00 | 1,44 |
| 7 | prostorija 4 | 53,97 | 1,00 | 53,97 |
| ukupno etaža (m²): | | | | 90,34 |
| | | | | |
| UKUPNO POMOĆNI OBJEKT (m²): | | | | 90,34 |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/5 k.o. Marčelji

| | | |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | R2 (sportsko-rekreativna) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | šuma |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | ne |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 12. | atraktivnost | prosječno |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik čestice | pravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 258,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | ne |
| 23. | kategorija zemljišta | II. kategorija |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/7 k.o. Marčelji

| | | |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | R2 (sportsko-rekreativna) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | put |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | ne |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | asfalt |
| 12. | atraktivnost | ne |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik čestice | pravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 17,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | ne |
| 23. | kategorija zemljišta | II. kategorija |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/8 k.o. Marčelji

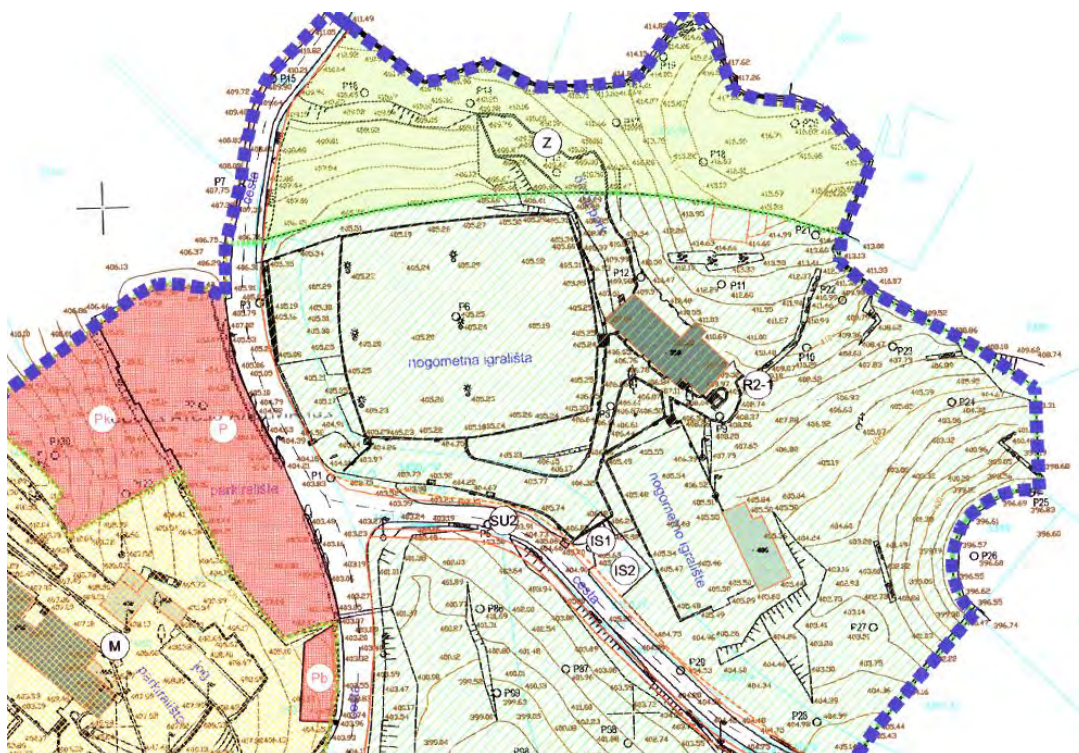
| | | |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | R2 (sportsko-rekreativna) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | igralište |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | da - igralište |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 12. | atraktivnost | prosječno |
| 13. | specifičnost | ne |
| 14. | oblik čestice | pravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 2.896,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | da |
| 23. | kategorija zemljišta | I. kategorija |

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE – zemljište k.č. 3350/10 k.o. Marčelji

| | | |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | prostorno-planska zona nekretnine | R2 (sportsko-rekreativna) |
| 2. | lokacija/zona | Ronjgi, Viškovo |
| 3. | kolni prilaz s javne površine | da |
| 4. | pješački prilaz s javne površine | da |
| 5. | zatečena namjena | šuma |
| 6. | mogućnost građenja | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 7. | uvjeti | UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi |
| 8. | postojeći objekti | ne |
| 9. | objekti oko čestice | da |
| 10. | zaravnjenost | da |
| 11. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 12. | atraktivnost | prosječno |
| 13. | specifičnost | da |
| 14. | oblik čestice | pravilan |
| 15. | manjak sunčeve svjetlosti | ne |
| 16. | manjak provjetravanja | ne |
| 17. | buka | ne |
| 18. | zagađenost | nepoznato |
| 19. | ukupna površina | 2.326,00 m ² |
| 20. | mikrolokacija | dobra |
| 21. | orijentacija | dobra |
| 22. | komunalna infrastruktura | ne |
| 23. | kategorija zemljišta | I. kategorija |

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost.



POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- STAMBENA NAMJENA (S)
- MJEŠOVITA NAMJENA (M)
- Infrastruktura namjena**
 - GLAVNA PROMETNICA (GU)
 - ŽUPANSKA CESTA Z5055
 - KOLNO-PJEŠAČKI PUT (KPP)
 - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)
 - PARKIRALIŠTE ZA BICIKLE (Pb)

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

- ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R2-1, R2-2)
- SABIRNA PROMETNICA (SU1, SU2)
- PARKIRALIŠNE POVRŠINE (P)
- PARKIRALIŠTE ZA KAMPERE (PK)
- TRAFOSTANICA (IS1, IS2)

| | |
|--|--|
| Županija PRIMORSKO-GORANSKA | |
| Općina OPĆINA VIŠKOVO | |
| Naziv prostornog plana: UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja u Ronjgima | |
| Naziv kartografskog prikaza: | |
| NAMJENA POVRŠINA | |
| Broj kartografskog prikaza: 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000 |
| Odluka o izradi prostornog plana | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana |
| SN Op. Viškovo br. 12/16 od 22. prosinca 2016.g. | SN Op. Viškovo br. 8/18 od 26. travnja 2018. g. |
| Javna rasprava (datum objave): | Javni uvid održan |
| od: 17. listopada 2017. | do: 15. studenog 2017. |
| Novi list od 09. listopada 2017. | |
| Pečat upravnog tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: |
| | Robert Simić, dipl. oec. (ime, prezime i potpis) |
| Suglasnost na plan prema članku 109. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17) | |
| datum: | |
| Pravna osoba koja je izradila plan: | |
| PLAN 21 d.o.o., Prolaz Marije K. Kozulić 4, 51000 Rijeka | |
| Pečat pravne osobe koja je izradila plan: | Odgovorna osoba: |
| | BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis) |
| Odgovorni voditelj izrade prostornog plana: | |
| BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt - urbanist | |
| Sinurini tim u izradi plana: | Suradnici: |
| 1. BOJAN BILIĆ, dipl.ing.arh. | 1. DALIBOR ČIKOVIĆ, mag.ing.aedif. |
| 2. ANA ĐURĐEK KUGA, dipl.ing.arh. | 2. LOVRO MATKOVIĆ, dipl.ing.et. |
| 3. ANJA MAGLIĆ, mag.ing.aedif. | 3. HRVOJE STRČIĆ, dipl.ur. |
| 4. SINIŠA ZDJELAR, dipl.ing.arh. | 4. SANJA ZLOH, dipl.oec. |
| 5. ANTONIJA PLAVOTIĆ, dipl.ing.arh. | 5. BIA GEC, mag.ing.prosp.arch. |
| Pečat predstavničkog tijela | Predsjednica Općinskog Vijeća: |
| | Ksenija Zauhar, mag.paed. (ime, prezime i potpis) |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: | Pečat nadležnog upravnog tijela: |
| (ime, prezime i potpis) | |

slika 5-7: detalj namjene, legenda i sastavnica UPU SR zone i dijela naselja Ronjgi

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 6000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

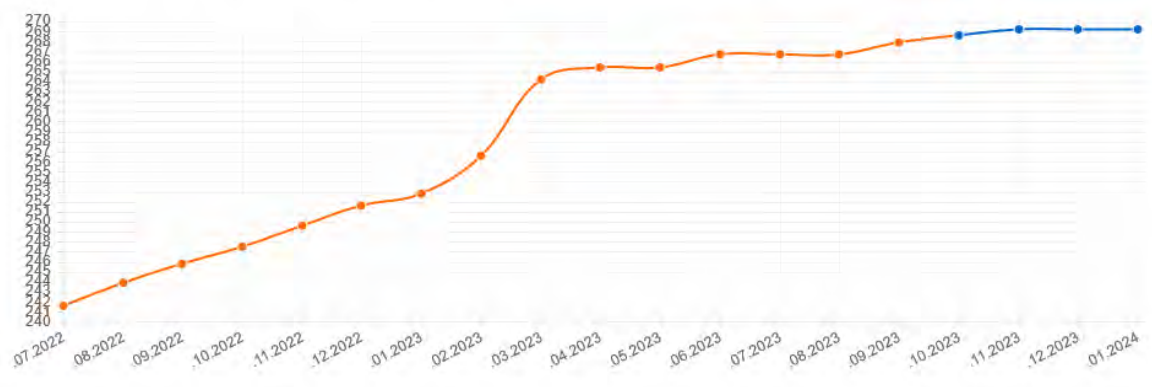
Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te promjene valute na euro.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji se očekuje zaključno s 2023. godinom, u 2024. godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

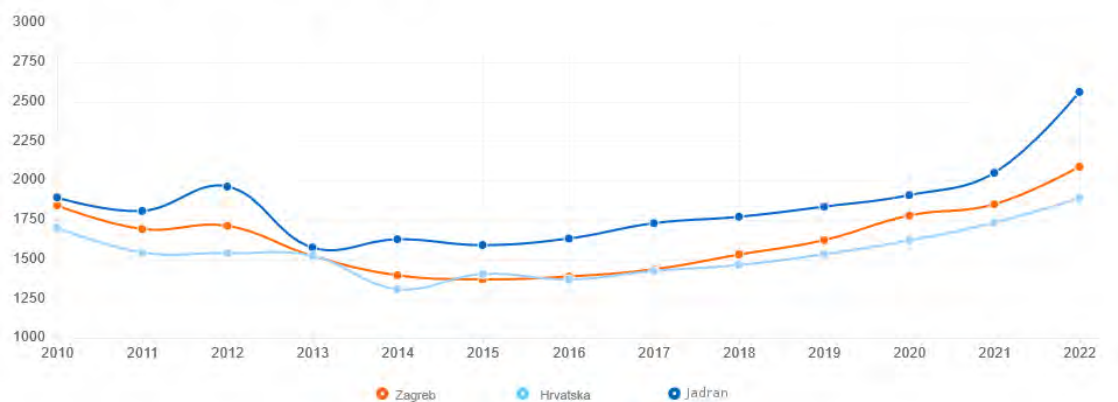
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

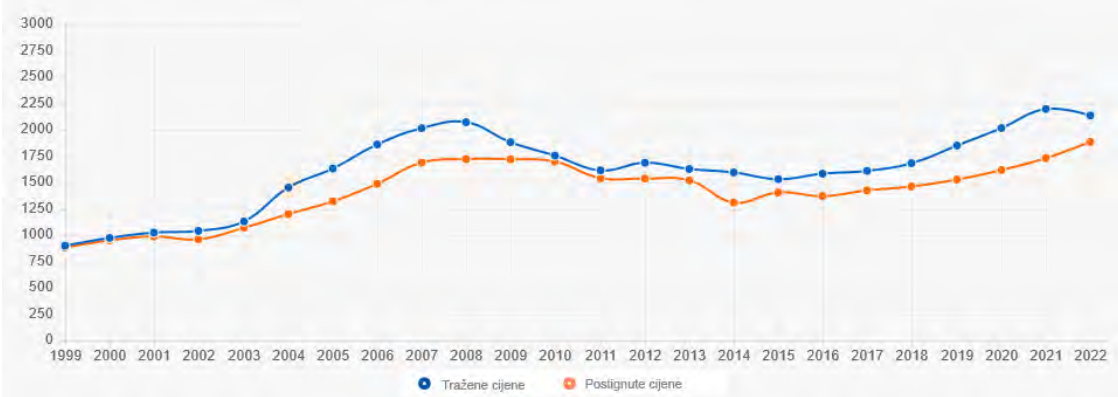
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena stambenih nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 10: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20). Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznavačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi posebno se ne obračunavaju.

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema poredbenim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korišteni evaluirani podaci sustava eNekretnine.

Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije na što sličnijoj lokaciji koje su izvršene unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza.

Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje neuobičajeno odudaraju od prosjeka, ako postoje. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena, na temelju njihovih karakteristika. Odabrani uzorak nakon vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja ne odudara +/- 30% od prosjeka. Izračunom je udovoljen zahtjev da se usporedba izvrši na minimalno tri usporedne nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnina prihodovnom metodom

Ova metoda prikladna je za procjenu nekretnina koje ostvaruju prihode, odnosno u kojima se obavlja poslovna djelatnost. Bazira se na cijeni zakupa koja se ovom metodologijom dalje obrađuje nizom parametara i očekivanih troškova kojima se u konačnici određuje očekivana vrijednost takve nekretnine.

Procjena zemljišta izvedena je poredbenom metodom.

Procjena visine jediničnog zakupa izvedena je poredbenom metodom.

Procjena tržišne vrijednosti objekata izvedena je prihodovnom metodom.

Zbog obima, izračun tržišne vrijednost nalazi se u prilogu elaborata.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatranih nekretnina. Procijenjeni rezultat je dolje naveden:

| | |
|--|---|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/1 Marčelji izgrađeno zemljište u zoni R2 I. |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 2.629,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 18,53 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | 240,37 |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | 4,68 |
| vrijednost radova u okućnici (€) | amortizirano, trošno |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 75.409,80 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 75.400,00 |

| | |
|--|--|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/2 Marčelji neizgrađeno zemljište u zoni Z IV.2 |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 2.914,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 16,21 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | - |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | - |
| vrijednost radova u okolišu (€) | - |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 47.235,94 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 47.200,00 |

| | |
|--|---|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/4 Marčelji izgrađeno zemljište u zoni R2 I. |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 2.914,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 18,53 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | 90,34 |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | 3,37 |
| vrijednost radova u okućnici (€) | amortizirano, trošno |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 35.044,38 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 35.000,00 |

| | |
|--|---|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/5 Marčelji neizgrađeno zemljište u zoni R2 II. |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 258,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 12,91 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | - |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | - |
| vrijednost radova u okolišu (€) | - |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 3.330,78 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 3.330,00 |

| | |
|--|---|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/7 Marčelji neizgrađeno zemljište u zoni R2 II. |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 17,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 12,91 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | - |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | - |
| vrijednost radova u okolišu (€) | amortizirano, trošno |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 219,47 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 219,00 |

| | |
|--|--|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/8 Marčelji neizgrađeno zemljište u zoni R2 I. |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 2.896,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 18,53 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | - |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | - |
| vrijednost radova u okolišu (€) | - |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 53.662,88 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 53.700,00 |

| | |
|--|---|
| k.č. k.o. vrsta nekretnine kategorija zemljišta | 3350/10 Marčelji neizgrađeno zemljište u zoni R2 I. |
| ukupna površina zemljišta (m ²) | 2.326,00 m2 |
| jedinična vrijednost zemljišta (€/m ²) | 18,53 |
| ukupna neto korisna površina objekta (m ²) | - |
| jedinična vrijednost zakupa objekta (€/m ²) | - |
| vrijednost radova u okolišu (€) | - |
| ukupna procijenjena vrijednost (€) | 43.100,78 |
| zaokružena ukupna tržišna vrijednost (€): | 43.100,00 |

REKAPITULACIJA:

| r.br. | k.č. | k.o. | iznos (€) |
|---------------------------|---------|----------|-------------------|
| 1 | 3350/1 | Marčelji | 75.409,80 |
| 2 | 3350/2 | Marčelji | 47.235,94 |
| 3 | 3350/4 | Marčelji | 35.044,38 |
| 4 | 3350/5 | Marčelji | 3.330,78 |
| 5 | 3350/7 | Marčelji | 219,47 |
| 6 | 3350/8 | Marčelji | 53.662,88 |
| 7 | 3350/10 | Marčelji | 43.100,78 |
| sveukupna vrijednost (€): | | | 258.004,03 |
| ZAOKRUŽENO (€): | | | 258.000,00 |

Navedeni iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 9. srpnja 2024.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za potrebe predmetnog sudskog postupka. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na isti, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- zaključak o imenovanju vještaka
- kopije katastarskog plana
- vlasnički listovi
- posjedovni listovi
- izračun tržišne vrijednosti
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj St-393/2022-93

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Rijeci, po sucu Liljani Ugrin kao sucu pojedincu, u stečajnom predmetu nad dužnikom ARHOS društvo s ograničenom odgovornošću za arhitektonske djelatnosti, trgovinu i usluge u stečaju Rijeka, Franca Prešerna 4 (MBS 040282969 - OIB 04942921366), dana 10. lipnja 2024. donio je slijedeće

riješio je

- I. Provest će se dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke.
- II. Vještakom građevinske struke u ovoj pravnoj stvari imenuje se Neven Čačić, Škrlevo 42, Škrlevo.
- III. Nalaže se vještaku utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka u z.k.ul. 1965 k.o. 324671, MARČELJI označene kao k.č.br. 3350/2 ŠUMA površine 2914 m², k.č.br. 3350/4 RONJGI površine 2073 m² ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU površine 1965 m² POSLOVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1C površine 108 m², k.č.br. 3350/5 ŠUMA površine 258 m², k.č.br. 3350/7 RONJGI površine 17 m² PUT površine 17 m², k.č.br. 3350/8 RONJGI površine 2896 m² ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU površine 2896 m², k.č.br. 3350/10 RONJGI površine 2326 m² ŠUMA površine 2326 m², UKUPNO: 10484 m² i z.k. ul. 5394 k.o. 324671, MARČELJI označene kao k.č. br. 3350/1 RONJGI površine 2692 m², ŠUMA površine 1473 m², ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU površine 1023 m², UPRAVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1B površine 196 m².
- IV. Poziva se imenovani sudski vještak da se vještačenja prihvati te da izradi pisani nalaz i mišljenje u daljnjem roku od 30 dana.
- V. Upozorava se vještak da će sukladno odredbi članka 255. stavak 1. ZPP-a sud kazniti novčanom kaznom od 60,00 eura do 1.320,00 eura vještaka koji svoj nalaz i mišljenje bez opravdanog razloga ne podnese u određenom mu roku.

VI. Sud će zakazati skupštinu vjerovnika nakon što vještak izradi nalaz i mišljenje.

U Rijeci 10. lipnja 2024.

Sudac
Liljana Ugrin

Dokument je elektronički potpisan:

LILJANA UGRIN

Vrijeme potpisivanja:

10-06-2024

14:57:04

DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI

2.5.4.97=#130D48523938373835303634393537

L=RIJEKA

S=UGRIN

G=LILJANA

CN=LILJANA UGRIN

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (članka 278. stavak 2. ZPP-a u vezi s člankom 10. SZ-a).



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/1

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/2

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





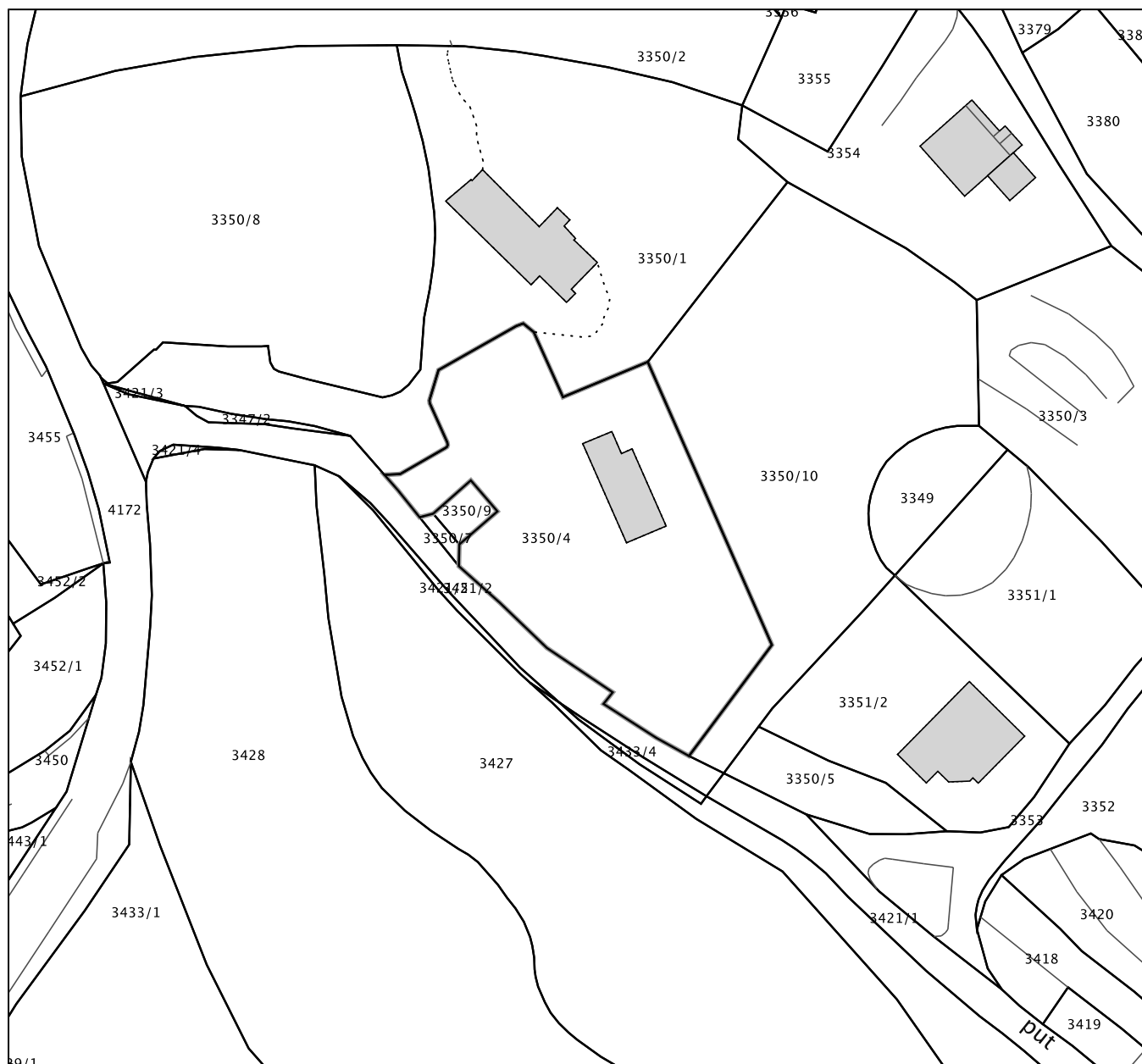
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/4

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





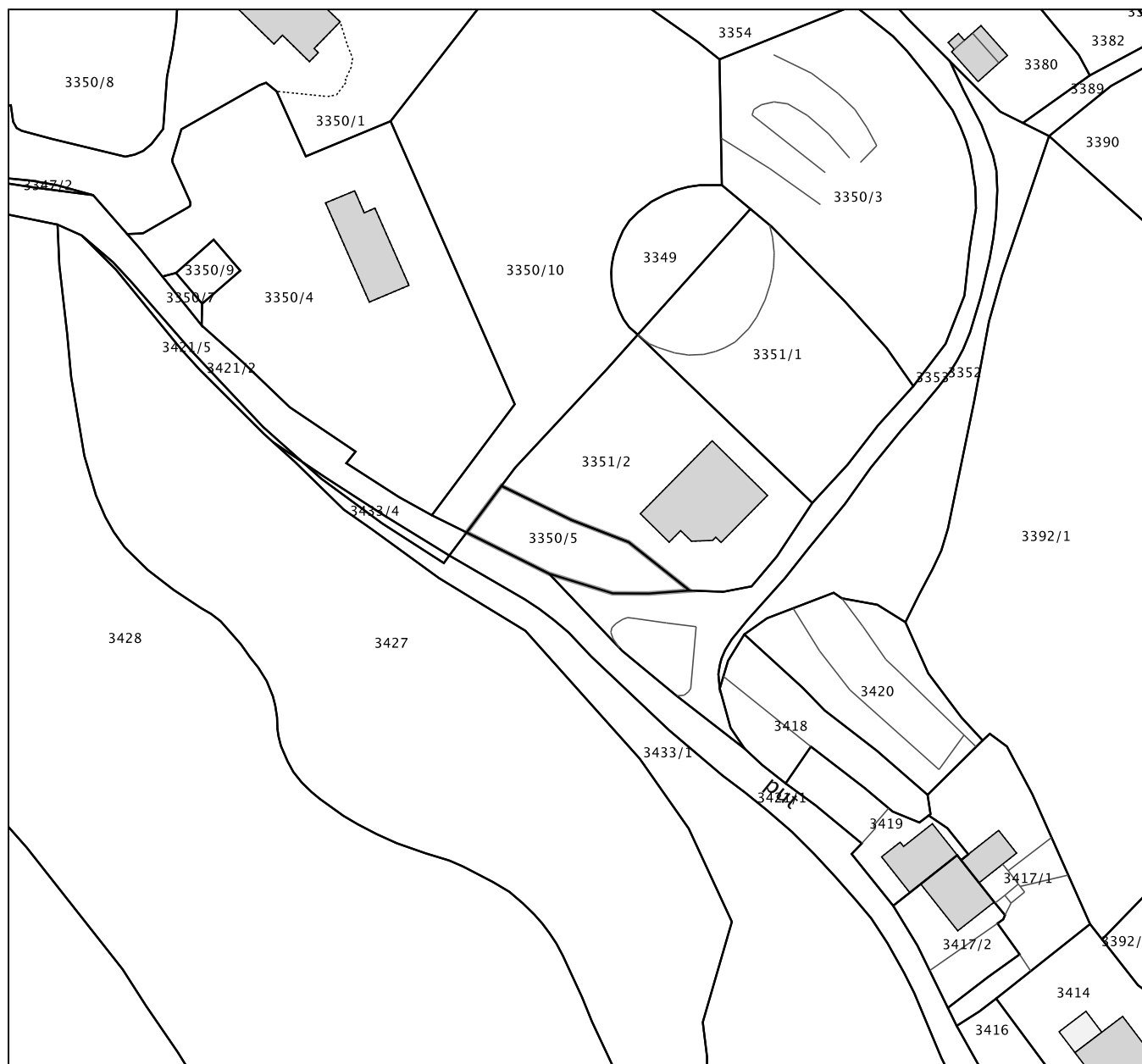
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/5

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





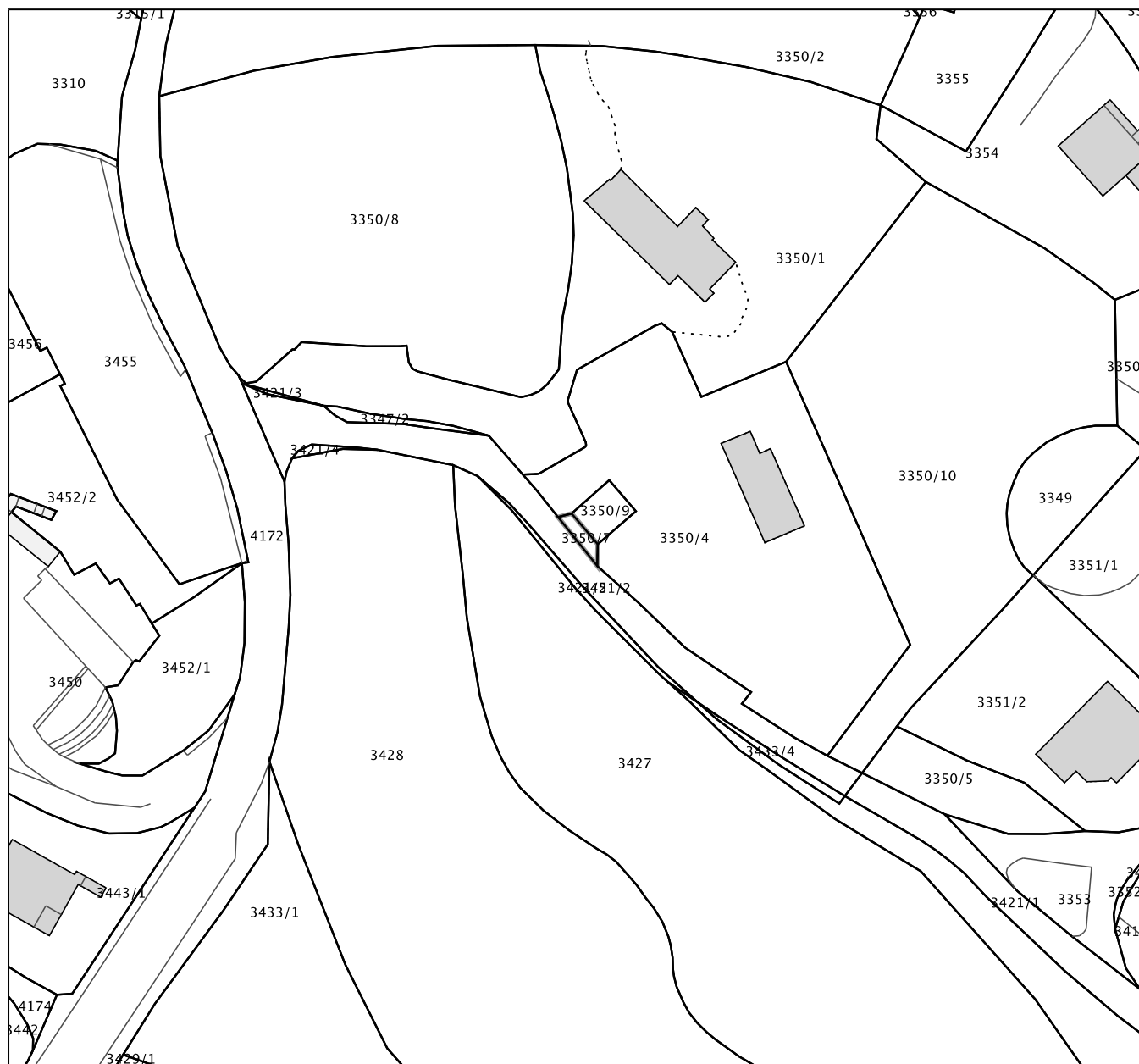
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/7

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/8

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/10

Stanje na dan: 08.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 08.07.2024. 22:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uložka: 1965

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8543/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|---------------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3350/2 | ŠUMA | | | 2914 | |
| 2. | 3350/4 | RONJGI ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU POSLOVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1C | | | 2073 1965 108 | |
| 3. | 3350/5 | ŠUMA | | | 258 | |
| 4. | 3350/7 | RONJGI PUT | | | 17 17 | |
| 5. | 3350/8 | RONJGI ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU | | | 2896 2896 | |
| 6. | 3350/10 | RONJGI ŠUMA | | | 2326 2326 | |
| | | UKUPNO: | | | 10484 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 7.1 | Zaprimljeno 08.09.2020.g. pod brojem Z-21811/2020 ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2020-02/362 08.09.2020 01.07.2020, zabilježu se sukladno čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da je u katastru za evidentiranje građevina sagrađenih na k.č.br. 3350/1 -poslovna zgrada 1B i na k.č.br. 3350/4-poslovna zgrada 1C priložen izvornik Rješenja o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva PGŽ , Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša klasa: UP/I-361-03/18-12/89, ur.broj: 2170/1-03-01/14-19-10 od 10. travnja 2019. | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 4. | Vlasnički dio: 1/1 GT SPORTSKE PODLOGE D.O.O., OIB: 44035817662, MARIĆEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|-----------|--|----------------|-----------------|
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB | 250.000,00 EUR | Sporedni uložak |
| 4.2 | Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA | | na 4.1 |
| 4.3 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5394 k.o MARČELJI | | na 4.1 |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR 19618810003 17.10.2019, ZAJEDNIČKO, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB | 600.000,00 EUR | Sporedni uložak |
| 5.2 | Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA | | na 5.1 |
| 5.3 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5394 k.o MARČELJI | | na 5.1 |
| 6. | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 08.09.2020.g. pod brojem Z-21752/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3350/7, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI PUTA BR. U4012-347/20 31.07.2020, uknjižuje se pravo služnosti puta i to staze i kolnika u površini od 13 m2, na k.č. 3350/7 u svrhu izgradnje, održavanja i korištenja elektroenergetskog objekta TS 20/0,4 kV Ronjgi na k.č. 3350/9 upisanoj u z.k.ul. 3169 k.o. Marčelji, za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB | | |
| 7. | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 29.03.2024.g. pod brojem Z-8543/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, POTVRDA OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 17.10.2023, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA 17.10.2023, zabilježuje se sukladno čl. 90 st.1 ZZK pokretanje ovršnog postupka na nekretninama upisanim u A koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. Ovr-1275/2023 u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Riaffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69 protiv ovršenika GT Sportske podloge d.o.o. OIB 44035817662, Marićeva draga 3, Viškovo. | | |



Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5394

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8543/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|-----------------------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 3350/1 | RONJGI ŠUMA ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU UPRAVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1B | | | 2692 1473 1023 196 | |
| | | UKUPNO: | | | 2692 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-21811/2020 | |
| 2.1 | ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2020-02/362 08.09.2020 01.07.2020, zabilježu se sukladno čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da je u katastru za evidentiranje građevina sagrađenih na k.č.br. 3350/1 -poslovna zgrada 1B i na k.č.br. 3350/4-poslovna zgrada 1C priložen izvornik Rješenja o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva PGŽ , Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša klasa: UP/I-361-03/18-12/89, ur.broj: 2170/1-03-01/14-19-10 od 10. travnja 2019. | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 GT SPORTSKE PODLOGE D.O.O., OIB: 44035817662, MARIĆEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| 1. | | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|-----------|---|----------------|-----------------|
| 1.1 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB | 250.000,00 EUR | Sporedni uložak |
| 1.2 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA | | na 1.1 |
| 1.3 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI | | na 1.1 |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-29195/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR 19618810003 17.10.2019, ZAJEDNIČKO, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB | 600.000,00 EUR | Sporedni uložak |
| 2.2 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-29195/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA | | na 2.1 |
| 2.3 | Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI | | na 2.1 |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 29.03.2024.g. pod brojem Z-8543/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, POTVRDA OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 17.10.2023, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA 17.10.2023, -zabilježuje se sukladno čl. 90 st.1 ZZK pokretanje ovršnog postupka na nekretninama uspijanim u A koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. Ovr-1275/2023 u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Riaffenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69 protiv ovršenika GT Sportske podloge d.o.o. OIB 44035817662, Marićeva draga 3, Viškovo. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.07.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.07.2024. 22:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)

Posjedovni list: 2463

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | ARHOS D. O. O. U STEČAJU, FRANCA PREŠERNA 4, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK) | 04942921366 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 3350/1 | RONJGI | 2692 | 29 | | |
| | | | UPRAVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1B | 196 | | | |
| | | | ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU | 1023 | | | |
| | | | ŠUMA | 1473 | | | |
| | | 3350/4 | RONJGI | 2073 | 29 | | |
| | | | POSLOVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1C | 108 | | | |
| | | | ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU | 1965 | | | |
| | | 3350/7 | RONJGI | 17 | 29 | | |
| | | | PUT | 17 | | | |
| | | 3350/8 | RONJGI | 2896 | 29 | | |
| | | | ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU | 2896 | | | |
| | | 3350/10 | RONJGI | 2326 | 29 | | |
| | | | ŠUMA | 2326 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 10004 | | | |

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.07.2024. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)

Posjedovni list: 1783

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | GMT SPORT I INTERIJERI D.O.O., MB 3574245, RIJEKA-DIO, ZAMETSKA 49 (VLASNIK) | 15157147686 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 3347/2 | RONJGI | 26 | 28 | | |
| | | | PUT | 26 | | | |
| | | 3350/2 | ZAJEĆ | 2914 | 29 | | |
| | | | ŠUMA | 2914 | | | |
| | | 3350/5 | ZAJEĆ | 258 | 29 | | |
| | | | ŠUMA | 258 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 3198 | | | |

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

k.č. 3350/1k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | |
|---|---|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 2.692,00 m2 |
| - ZK ul. br. | 5394 |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | šuma, zemljište za sport, upravna zgrada |
| - prostorno-planske karakteristike prema: - UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja Ronjgi | |
| - zemljište se nalazi u zoni namjene: | R2 - sportsko-rekreacijska namjena |
| - kategorija zemljišta: | I |
| - kis(max): | 0,80 |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: | 181,47 (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) |

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu od 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 1585921 | Fužine | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata-rekreacija | 138,18 | 181,47 | Vrata | 1232/5 | 16.09.2021. | I | 1,20 | R |
| 2 | 1835872 | Bakar | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Višnjevica-SC | 151,52 | 181,47 | Krasica | 2618 | 17.06.2022. | II | 1,20 | R |
| 3 | 1475255 | Bakar | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Višnjevica-SC | 127,61 | 181,47 | Krasica | 2647 | 8.12.2020. | II | 1,20 | R |
| 4 | 1589113 | Bakar | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica - izgrađeno | 142,51 | 181,47 | Krasica | 2153 | 12.11.2021. | II | 1,20 | R |
| 5 | 2033823 | Viškovo | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo-SR namj. | 168,50 | 181,47 | Viškovo | 1347/1 | 3.08.2023. | II | 0,90 | R |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1585921 | I | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata | 138,18 | 181,47 | 1,31 | 25,27 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Krasica | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 13,56 |
| 3 | 1475255 | II | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Krasica | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 15,86 |
| 4 | 1589113 | II | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica | 142,51 | 181,47 | 1,27 | 12,81 |
| 5 | 2033823 | II | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo | 168,50 | 181,47 | 1,08 | 13,34 |

| ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: | | (interkvalitativno izjednačenje) | | korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju | | | | | | | | | |
|-----------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|--|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|---|---|---------------------------------------|
| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu i urbanitet | interkvalitativno izjednačenje cijena |
| 1 | 1585921 | I | 807 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | 1,00 | 20,72 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | 1,50 | 16,68 |
| 3 | 1475255 | II | 431,6 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | 1,50 | 19,50 |
| 4 | 1589113 | II | 1985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | 1,50 | 15,75 |
| 5 | 2033823 | II | 2422 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | I | 1,50 | 20,01 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 1585921 | 807,00 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 20,72 | 11,80 |
| 2 | 1835872 | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 16,68 | -10,02 |
| 3 | 1475255 | 431,60 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 19,50 | 5,24 |
| 4 | 1589113 | 1.985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 15,75 | -14,99 |
| 5 | 2033823 | 2.422,00 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 20,01 | 7,97 |
| prosjek: | | | | | | | 18,53 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
 Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 18,53 €/m2

| | |
|---|--------------------|
| Rekapitulacija tržišne vrijednost predmetne cjeline: | |
| ukupna površina čestice | 2.692,00 m2 |
| jedinična cijena: | 18,53 € |
| ukupna vrijednost čestice: | 49.882,76 € |
| ZAOKRUŽENA UKUPNA VRIJEDNOST: | 49.900,00 € |

k.č. 3350/2k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 2.914,00 | m2 | | | | | | | | | | | | | |
| - ZK ul. br. | 1965 | k.o. Marčelji | | | | | | | | | | | | | |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | šuma | | | | | | | | | | | | | | |
| - namjena čestice prema ranijem planu: | Z - zaštitne zelene površine | | | | | | | | | | | | | | |
| - kategorija: | IV.2 | | | | | | | | | | | | | | |
| - kismax: | - | | | | | | | | | | | | | | |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: | 181,47 | (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) | | | | | | | | | | | | | |

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najslićnijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | izvadak ID | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------|---------------|------------|-----|---------|
| 1 | 2033823 | Bakar | 122,00 | 938,18 | 7,69 | 2020Q3 | Bakar-izgrađeno | 126,91 | 181,47 | Bakar | 2323/4 | 11.08.2020. | IV.1 | - | Z |
| 2 | 1664403 | Kastav | 385,00 | 2.048,20 | 5,32 | 2020Q4 | Kastav-grad. 2 | 127,61 | 181,47 | Kastav | 8351 | 8.10.2020. | IV.1 | - | Z |
| 3 | 1655539 | Omišalj | 398,14 | 3.001,98 | 7,54 | 2022Q2 | Njivice-obrad. tlo | 151,52 | 181,47 | Omišalj-Njivice | 10254/2 | 3.05.2022. | IV.1 | - | Z |
| 4 | 1431969 | Lovran | 214,00 | 3.055,92 | 14,28 | 2021Q2 | Lovran grad 2 | 134,34 | 181,47 | Oprič | 261/1 | 2.04.2021. | IV.2 | - | Z |
| 5 | 1380910 | Lovran | 214,00 | 3.068,76 | 14,34 | 2020Q4 | Lovran grad 2 | 127,61 | 181,47 | Oprič | 261/1 | 29.12.2020. | IV.2 | - | Z |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene (u skladu sa čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
- zbog preniske kupoprodajne cijene: -
- zbog previsoke kupoprodajne cijene: -
- zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | izvadak ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 2033823 | IV.1 | 122,00 | 938,18 | 7,69 | 2020Q3 | 2323/4 | 126,91 | 181,47 | 1,43 | 11,00 |
| 2 | 1664403 | IV.1 | 385,00 | 2.048,20 | 5,32 | 2020Q4 | 8351 | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 7,57 |
| 3 | 1655539 | IV.1 | 398,14 | 3.001,98 | 7,54 | 2022Q2 | 10254/2 | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 9,03 |
| 4 | 1431969 | IV.2 | 214,00 | 3.055,92 | 14,28 | 2021Q2 | 261/1 | 134,34 | 181,47 | 1,35 | 19,29 |
| 5 | 1380910 | IV.2 | 214,00 | 3.068,76 | 14,34 | 2020Q4 | 261/1 | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 20,39 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekret. kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | izvadak ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|------------|----------------------|---------------|---------|-----------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|---|--|---------------------------------------|
| 1 | 2033823 | IV.1 | 122,00 | 2323/4 | Bakar | 7,69 | 11,00 | - | - | 1,00 | IV.2 | 1,50 | 16,49 |
| 2 | 1664403 | IV.1 | 385,00 | 8351 | Kastav | 5,32 | 7,57 | - | - | 1,00 | IV.2 | 1,50 | 11,35 |
| 3 | 1655539 | IV.1 | 398,14 | 10254/2 | Omišalj-Njivice | 7,54 | 9,03 | - | - | 1,00 | IV.2 | 1,50 | 13,55 |
| 4 | 1431969 | IV.2 | 214,00 | 261/1 | Oprić | 14,28 | 19,29 | - | - | 1,00 | IV.2 | 1,00 | 19,29 |
| 5 | 1380910 | IV.2 | 214,00 | 261/1 | Oprić | 14,34 | 20,39 | - | - | 1,00 | IV.2 | 1,00 | 20,39 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 2033823 | 122,00 | 2323/4 | Bakar | 7,69 | 11,00 | 16,49 | 1,73 |
| 2 | 1664403 | 385,00 | 8351 | Kastav | 5,32 | 7,57 | 11,35 | -29,01 |
| 3 | 1655539 | 398,14 | 10254/2 | Omišalj-Njivice | 7,54 | 9,03 | 13,55 | -16,46 |
| 4 | 1431969 | 214,00 | 261/1 | Oprić | 14,28 | 19,29 | 19,29 | 18,97 |
| 5 | 1380910 | 214,00 | 261/1 | Oprić | 14,34 | 20,39 | 20,39 | 25,77 |
| prosjek: | | | | | | | 16,21 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena $Jc_1 =$ 16,21 €/m2
Nema zatečenih građevinskih elemenata.

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Tržišna vrijednost zemljišta: | |
| površina nekretnine (m2) | 2.914,00 |
| tržišna vrijednost nekretnine (€) | 47.235,94 ili zaokruženo: 47.200,00 € |

k.č. 3350/4k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | |
|---|--|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 2.073,00 m2 |
| - ZK ul. br. | 1965 |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | zemljište za sport i rekreaciju, poslovna zgrada |
| - prostorno-planske karakteristike prema: - UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja Ronjgi | |
| - zemljište se nalazi u zoni namjene: | R2 - sportsko-rekreacijska namjena |
| | |
| - kategorija zemljišta: | I |
| - kis(max): | 0,90 |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: 181,47 (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) | |

PROCJENA JEDINICNE TRZISNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 1585921 | Fužine | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata-rekreacija | 138,18 | 181,47 | Vrata | 1232/5 | 16.09.2021. | I | 1,20 | R |
| 2 | 1835872 | Bakar | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Višnjevica-SC | 151,52 | 181,47 | Krasica | 2618 | 17.06.2022. | II | 1,20 | R |
| 3 | 1475255 | Bakar | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Višnjevica-SC | 127,61 | 181,47 | Krasica | 2647 | 8.12.2020. | II | 1,20 | R |
| 4 | 1589113 | Bakar | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica - izgrađeno | 142,51 | 181,47 | Krasica | 2153 | 12.11.2021. | II | 1,20 | R |
| 5 | 2033823 | Viškovo | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo-SR namj. | 168,50 | 181,47 | Viškovo | 1347/1 | 3.08.2023. | II | 0,90 | R |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:(međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1585921 | I | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata | 138,18 | 181,47 | 1,31 | 25,27 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Krasica | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 13,56 |
| 3 | 1475255 | II | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Krasica | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 15,86 |
| 4 | 1589113 | II | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica | 142,51 | 181,47 | 1,27 | 12,81 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|
| 5 | 2033823 | II | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo | 168,50 | 181,47 | 1,08 | 13,34 |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta | procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu i urbanitet | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | 1585921 | I | 807 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,00 | 20,72 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 16,68 |
| 3 | 1475255 | II | 431,6 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 19,50 |
| 4 | 1589113 | II | 1985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 15,75 |
| 5 | 2033823 | II | 2422 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | I | | 1,50 | 20,01 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 1585921 | 807,00 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 20,72 | 11,80 |
| 2 | 1835872 | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 16,68 | -10,02 |
| 3 | 1475255 | 431,60 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 19,50 | 5,24 |
| 4 | 1589113 | 1.985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 15,75 | -14,99 |
| 5 | 2033823 | 2.422,00 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 20,01 | 7,97 |
| prosjek: | | | | | | | 18,53 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 18,53 €/m2

| | |
|--|--------------------|
| Rekapitulacija tržišne vrijednost predmetne cjeline: | |
| ukupna površina čestice | 2.073,00 m2 |
| jedinična cijena: | 18,53 € |
| ukupna vrijednost čestice: | 38.412,69 € |
| ZAOKRUŽENA UKUPNA VRIJEDNOST: | 38.400,00 € |

k.č. 3350/5k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | | |
|---|--------|--|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 258,00 | m2 |
| - ZK ul. br. | 1965 | |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | šuma | |
| - prostorno-planske karakteristike prema: - UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja Ronjgi | | |
| - zemljište se nalazi u zoni namjene: | R2 | - sportsko-rekreacijska namjena |
| - kategorija zemljišta: | II | |
| - kis(max): | 0,90 | |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: | 181,47 | (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) |

PROCJENA JEDINICNE TRZISNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 1585921 | Fužine | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata-rekreacija | 138,18 | 181,47 | Vrata | 1232/5 | 16.09.2021. | I | 1,20 | R |
| 2 | 1835872 | Bakar | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Višnjevica-SC | 151,52 | 181,47 | Krasica | 2618 | 17.06.2022. | II | 1,20 | R |
| 3 | 1475255 | Bakar | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Višnjevica-SC | 127,61 | 181,47 | Krasica | 2647 | 8.12.2020. | II | 1,20 | R |
| 4 | 1589113 | Bakar | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica - izgrađeno | 142,51 | 181,47 | Krasica | 2153 | 12.11.2021. | II | 1,20 | R |
| 5 | 2033823 | Viškovo | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo-SR namj. | 168,50 | 181,47 | Viškovo | 1347/1 | 3.08.2023. | II | 0,90 | R |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:(međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1585921 | I | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata | 138,18 | 181,47 | 1,31 | 25,27 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Krasica | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 13,56 |
| 3 | 1475255 | II | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Krasica | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 15,86 |
| 4 | 1589113 | II | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica | 142,51 | 181,47 | 1,27 | 12,81 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|
| 5 | 2033823 | II | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo | 168,50 | 181,47 | 1,08 | 13,34 |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta | procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu i urbanitet | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | 1585921 | I | 807 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 0,80 | 16,58 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 1,00 | 11,12 |
| 3 | 1475255 | II | 431,6 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 1,00 | 13,00 |
| 4 | 1589113 | II | 1985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 1,00 | 10,50 |
| 5 | 2033823 | II | 2422 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | | II | 1,00 | 13,34 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|-----------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 1585921 | 807,00 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 16,58 | 28,42 |
| 2 | 1835872 | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 11,12 | -13,87 |
| 3 | 1475255 | 431,60 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 13,00 | 0,73 |
| 4 | 1589113 | 1.985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 10,50 | -18,63 |
| 5 | 2033823 | 2.422,00 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 13,34 | 3,35 |
| prosjeak: | | | | | | | 12,91 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.

Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 12,91 €/m2

| | |
|--|-------------------|
| Rekapitulacija tržišne vrijednost predmetne cjeline: | |
| ukupna površina čestice | 258,00 m2 |
| jedinična cijena: | 12,91 € |
| ukupna vrijednost čestice: | 3.330,78 € |
| ZAOKRUŽENA UKUPNA VRIJEDNOST: | 3.330,00 € |

k.č. 3350/7

k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | | |
|---|--------|--|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 17,00 | m2 |
| - ZK ul. br. | 1965 | |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | put | |
| - prostorno-planske karakteristike prema: - UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja Ronjgi | | |
| - zemljište se nalazi u zoni namjene: | R2 | - sportsko-rekreacijska namjena |
| - kategorija zemljišta: | II | |
| - kis(max): | 0,90 | |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: | 181,47 | (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) |

PROCJENA JEDINICNE TRZISNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 1585921 | Fužine | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata-rekreacija | 138,18 | 181,47 | Vrata | 1232/5 | 16.09.2021. | I | 1,20 | R |
| 2 | 1835872 | Bakar | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Višnjevica-SC | 151,52 | 181,47 | Krasica | 2618 | 17.06.2022. | II | 1,20 | R |
| 3 | 1475255 | Bakar | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Višnjevica-SC | 127,61 | 181,47 | Krasica | 2647 | 8.12.2020. | II | 1,20 | R |
| 4 | 1589113 | Bakar | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica - izgrađeno | 142,51 | 181,47 | Krasica | 2153 | 12.11.2021. | II | 1,20 | R |
| 5 | 2033823 | Viškovo | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo-SR namj. | 168,50 | 181,47 | Viškovo | 1347/1 | 3.08.2023. | II | 0,90 | R |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1585921 | I | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata | 138,18 | 181,47 | 1,31 | 25,27 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Krasica | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 13,56 |
| 3 | 1475255 | II | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Krasica | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 15,86 |
| 4 | 1589113 | II | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica | 142,51 | 181,47 | 1,27 | 12,81 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|
| 5 | 2033823 | II | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo | 168,50 | 181,47 | 1,08 | 13,34 |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta | procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu i urbanitet | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | 1585921 | I | 807 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 0,80 | 16,58 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 1,00 | 11,12 |
| 3 | 1475255 | II | 431,6 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 1,00 | 13,00 |
| 4 | 1589113 | II | 1985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | | II | 1,00 | 10,50 |
| 5 | 2033823 | II | 2422 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | | II | 1,00 | 13,34 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|-----------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 1585921 | 807,00 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 16,58 | 28,42 |
| 2 | 1835872 | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 11,12 | -13,87 |
| 3 | 1475255 | 431,60 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 13,00 | 0,73 |
| 4 | 1589113 | 1.985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 10,50 | -18,63 |
| 5 | 2033823 | 2.422,00 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 13,34 | 3,35 |
| prosjeak: | | | | | | | 12,91 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 12,91 €/m2

| | |
|--|-----------------|
| Rekapitulacija tržišne vrijednost predmetne cjeline: | |
| ukupna površina čestice | 17,00 m2 |
| jedinična cijena: | 12,91 € |
| ukupna vrijednost čestice: | 219,47 € |
| ZAOKRUŽENA UKUPNA VRIJEDNOST: | 219,00 € |

k.č. 3350/8k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | |
|---|------------------------------------|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 2.896,00 m2 |
| - ZK ul. br. | 1965 |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | zemljište za sport i rekreaciju |
| - prostorno-planske karakteristike prema: - UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja Ronjgi | |
| - zemljište se nalazi u zoni namjene: | R2 - sportsko-rekreacijska namjena |
| | |
| - kategorija zemljišta: | I |
| - kis(max): | 0,90 |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: 181,47 (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) | |

PROCJENA JEDINICNE TRZISNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 1585921 | Fužine | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata-rekreacija | 138,18 | 181,47 | Vrata | 1232/5 | 16.09.2021. | I | 1,20 | R |
| 2 | 1835872 | Bakar | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Višnjevica-SC | 151,52 | 181,47 | Krasica | 2618 | 17.06.2022. | II | 1,20 | R |
| 3 | 1475255 | Bakar | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Višnjevica-SC | 127,61 | 181,47 | Krasica | 2647 | 8.12.2020. | II | 1,20 | R |
| 4 | 1589113 | Bakar | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica - izgrađeno | 142,51 | 181,47 | Krasica | 2153 | 12.11.2021. | II | 1,20 | R |
| 5 | 2033823 | Viškovo | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo-SR namj. | 168,50 | 181,47 | Viškovo | 1347/1 | 3.08.2023. | II | 0,90 | R |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:(međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1585921 | I | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata | 138,18 | 181,47 | 1,31 | 25,27 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Krasica | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 13,56 |
| 3 | 1475255 | II | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Krasica | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 15,86 |
| 4 | 1589113 | II | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica | 142,51 | 181,47 | 1,27 | 12,81 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|
| 5 | 2033823 | II | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo | 168,50 | 181,47 | 1,08 | 13,34 |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta | procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu i urbanitet | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | 1585921 | I | 807 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,00 | 20,72 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 16,68 |
| 3 | 1475255 | II | 431,6 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 19,50 |
| 4 | 1589113 | II | 1985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 15,75 |
| 5 | 2033823 | II | 2422 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | I | | 1,50 | 20,01 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 1585921 | 807,00 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 20,72 | 11,80 |
| 2 | 1835872 | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 16,68 | -10,02 |
| 3 | 1475255 | 431,60 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 19,50 | 5,24 |
| 4 | 1589113 | 1.985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 15,75 | -14,99 |
| 5 | 2033823 | 2.422,00 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 20,01 | 7,97 |
| prosjek: | | | | | | | 18,53 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 18,53 €/m2

| | |
|---|--------------------|
| Rekapitulacija tržišne vrijednost predmetne cjeline: | |
| ukupna površina čestice | 2.896,00 m2 |
| jedinična cijena: | 18,53 € |
| ukupna vrijednost čestice: | 53.662,88 € |
| ZAOKRUŽENA UKUPNA VRIJEDNOST: | 53.700,00 € |

k.č. 3350/10k.o. Marčelji

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena sustava eNekretnine.

| PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE | |
|---|------------------------------------|
| - zemljište u ukupnoj površini od | 2.326,00 m2 |
| - ZK ul. br. | 1965 |
| - oznaka zemljišta u ZK ulošku: | šuma |
| - prostorno-planske karakteristike prema: - UPU sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja Ronjgi | |
| - zemljište se nalazi u zoni namjene: | R2 - sportsko-rekreacijska namjena |
| - kategorija zemljišta: | I |
| - kis(max): | 0,90 |
| - indeks cijena nekretnina na dan procjene: 181,47 (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi) | |

PROCJENA JEDINICNE TRZISNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom
Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

PRIVREMENI UZORAK

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | prodajna cijena (€) | cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok/namjena | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | kategorija | kis | namjena |
|-------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------|---------------|------------|------|---------|
| 1 | 1585921 | Fužine | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata-rekreacija | 138,18 | 181,47 | Vrata | 1232/5 | 16.09.2021. | I | 1,20 | R |
| 2 | 1835872 | Bakar | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Višnjevetica-SC | 151,52 | 181,47 | Krasica | 2618 | 17.06.2022. | II | 1,20 | R |
| 3 | 1475255 | Bakar | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Višnjevetica-SC | 127,61 | 181,47 | Krasica | 2647 | 8.12.2020. | II | 1,20 | R |
| 4 | 1589113 | Bakar | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica - izgrađeno | 142,51 | 181,47 | Krasica | 2153 | 12.11.2021. | II | 1,20 | R |
| 5 | 2033823 | Viškovo | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo-SR namj. | 168,50 | 181,47 | Viškovo | 1347/1 | 3.08.2023. | II | 0,90 | R |

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoje slijedeće transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
previsoka cijena: -
preniska cijena: -
ostalo: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:(međuvremensko izjednačenje)izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | prodajna cijena (€) | kupoprodajna cijena za 1 m2 (€) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------------------------|--------------------|---------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1585921 | I | 807,00 | 15.526,68 | 19,24 | 2021Q3 | Vrata | 138,18 | 181,47 | 1,31 | 25,27 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | 855,00 | 11,32 | 2022Q2 | Krasica | 151,52 | 181,47 | 1,20 | 13,56 |
| 3 | 1475255 | II | 431,60 | 4.812,34 | 11,15 | 2020Q4 | Krasica | 127,61 | 181,47 | 1,42 | 15,86 |
| 4 | 1589113 | II | 1.985,36 | 19.969,07 | 10,06 | 2021Q4 | Krasica | 142,51 | 181,47 | 1,27 | 12,81 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|
| 5 | 2033823 | II | 2.422,00 | 30.000,00 | 12,39 | 2023Q3 | Viškovo | 168,50 | 181,47 | 1,08 | 13,34 |
|---|---------|----|----------|-----------|-------|--------|---------|--------|--------|------|-------|

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.

kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (€/m2) | kis (poredbena nekretnina) | kis (procjenjivana nekretnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta | procjenjivane nekretnine | korekcijski faktor za klasu i urbanitet | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|----------------|----------------------|---------------|---------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---|---------------------------------------|
| 1 | 1585921 | I | 807 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,00 | 20,72 |
| 2 | 1835872 | II | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 16,68 |
| 3 | 1475255 | II | 431,6 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 19,50 |
| 4 | 1589113 | II | 1985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 1,20 | 0,80 | 0,82 | I | | 1,50 | 15,75 |
| 5 | 2033823 | II | 2422 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 0,80 | 0,80 | 1,00 | I | | 1,50 | 20,01 |

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

| r.br. | eNekretnine ID | površina (m2) | oznaka čestice | k.o. | kupoprodajna cijena (€/m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) |
|-----------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| 1 | 1585921 | 807,00 | Vrata | Vrata | 19,24 | 25,27 | 20,72 | 11,80 |
| 2 | 1835872 | 75,53 | Krasica | Krasica | 11,32 | 13,56 | 16,68 | -10,02 |
| 3 | 1475255 | 431,60 | Krasica | Krasica | 11,15 | 15,86 | 19,50 | 5,24 |
| 4 | 1589113 | 1.985,36 | Krasica | Krasica | 10,06 | 12,81 | 15,75 | -14,99 |
| 5 | 2033823 | 2.422,00 | Viškovo | Viškovo | 12,39 | 13,34 | 20,01 | 7,97 |
| prosjeak: | | | | | | | 18,53 | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc1 = 18,53 €/m2

| | |
|--|--------------------|
| Rekapitulacija tržišne vrijednost predmetne cjeline: | |
| ukupna površina čestice | 2.326,00 m2 |
| jedinična cijena: | 18,53 € |
| ukupna vrijednost čestice: | 43.100,78 € |
| ZAOKRUŽENA UKUPNA VRIJEDNOST: | 43.100,00 € |

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA POSLOVNOG OBJEKTA - k.č. 3350/1

Osnovni podaci za izračun najma poredbenom metodom dobiveni su iz baze kupoprodaja stanova Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

- poslovni objekt
- kategorija zemljišta: I.
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 181,47 (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI (Kp):

Izračun koeficijenta povoljnosti prostora na temelju priloga br. 5 Pravilnika o metodama procjene nekretnina:

$Kp = 0,28 \times K_k + 0,09 \times K_o + 0,22 \times K_{gps} + 0,27 \times K_{uo} + 0,14 \times K_{sks}$
 $Kp = 1$

KOMPARATIVNI UZORAK

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.
Odabiru se nekretnine čiji su zakupi ugovoreni u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | mjesečni zakup (€) | zakup za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | razlika indeksa | ostalo |
|-------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------|--------|---------------|-----------------|--------|
| 1 | 16746552 | Viškovo | 900,00 | 4.500,00 | 5,00 | 2022Q1 | Viškovo-grad. | 147,28 | 181,47 | Viškovo | 3014 | 31.03.2022. | 1,23 | - |
| 2 | 1678384 | Drenova | 127,00 | 635,00 | 5,00 | 2021Q4 | Drenova-stamb. | 142,51 | 181,47 | Drenova | 879/1 | 15.12.2021. | 1,27 | - |
| 3 | 1523450 | Saršoni | 1.661,00 | 3.000,00 | 1,81 | 2021Q2 | Saršoni-grad. | 134,34 | 181,47 | Marčelji | 2248/1 | 30.04.2021. | 1,35 | - |
| 4 | 1432142 | Marinići | 20,00 | 132,21 | 6,61 | 2021Q2 | Marinići-grad. | 134,34 | 181,47 | Marinići | 1445 | 1.04.2021. | 1,35 | - |
| 5 | 1457264 | Marinići | 120,00 | 660,71 | 5,51 | 2020Q4 | Marinići-grad. | 127,61 | 181,47 | Marinići | 2129/1 | 23.10.2020. | 1,42 | - |

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

- odbacivanja zbog previsoke cijene: -
odbacivanja zbog preniske cijene: 3
ostali razlozi za odbacivanje: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

| r.br. | ID | lokacija u naselju | površina (m2) | mjesečni zakup (€) | zakup za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) | koef. Prilag. | ODSTUPANJE OD PROSJEKA |
|--|----------|--------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------|-------|---------------|--|---------------|------------------------|
| 1 | 16746552 | Viškovo | 900,00 | 4.500,00 | 5,00 | 2022Q1 | Viškovo-grad. | 147,28 | 181,47 | Viškovo | 3014 | 31.03.2022. | 6,16 | 1,00 | -15,86 |
| 2 | 1678384 | Drenova | 127,00 | 635,00 | 5,00 | 2021Q4 | Drenova-stamb. | 142,51 | 181,47 | Drenova | 879/1 | 15.12.2021. | 6,37 | 1,00 | -13,04 |
| 4 | 1432142 | Marinići | 20,00 | 132,21 | 6,61 | 2021Q2 | Marinići-grad. | 134,34 | 181,47 | Marinići | 1445 | 1.04.2021. | 8,93 | 1,00 | 21,96 |
| 5 | 1457264 | Marinići | 120,00 | 660,71 | 5,51 | 2020Q4 | Marinići-grad. | 127,61 | 181,47 | Marinići | 3014 | 23.10.2020. | 7,83 | 1,00 | 6,94 |
| privremena prosječna cijena zakupa (€/m2): | | | | | | | | | | | | | 7,32 | | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 poredbe.
Privremena prosječna jedinična tržišna cijena zakupa iznosi = 7,32 €/m2

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA (U):

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u prvom polugodištu 2023. godine u iznosu od: 90,03 %
Izračun: (498 € + 1227 €) / 1916 € = 0,90031315

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

| | Prodani stanovi | | Prosječna cijena po 1 m ² , euri | | | |
|---|-----------------|----------------------------------|---|---------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| | broj | korisna površina, m ² | ukupno | troškovi građevinskog zemljišta | troškovi građenja i dobit izvođača | ostali troškovi |
| Republika Hrvatska | 2 353 | 158 147 | 2 219 | 251 | 1 351 | 617 |
| Zagreb | 999 | 67 777 | 2 623 | 331 | 1 517 | 775 |
| Ostala naselja | 1 354 | 90 370 | 1 916 | 191 | 1 227 | 498 |
| Prema prodavatelju stanova | | | | | | |
| Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 2 103 | 141 459 | 2 326 | 265 | 1 390 | 671 |
| Zagreb | 992 | 67 349 | 2 633 | 332 | 1 522 | 779 |
| Ostala naselja | 1 111 | 74 110 | 2 048 | 204 | 1 270 | 574 |
| POS | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 250 | 16 688 | 1 305 | 134 | 1 023 | 148 |
| Zagreb | 7 | 428 | 1 005 | 175 | 736 | 94 |
| Ostala naselja | 243 | 16 260 | 1 313 | 132 | 1 031 | 150 |

U trenutku očevida ustanovljeno postojanje okolnosti za umanj enje vrijednosti nekretnine.

$$U1 = 90,03 \% \times 0,40 = 36,0125 \% = 0,36$$

40 %

JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA ZA 1 m2 IZNOSI :

$$Jc = ppc \times (1-U) =$$

$$Jc = 4,68 \text{ €/m}^2$$

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanj enje vrijednosti nekretnine

- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanj enje vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST MJESEČNOG ZAKUPA NEKRETNINE

- ukupna korisna površina: 240,37 m²

- jedinična tržišna cijena: 4,68 €/m²

$$240,37 \text{ m}^2 \times 4,68 \text{ €/m}^2 = 1.125,86 \text{ €} \quad \text{odnosno zaokruženo} \quad 1.130,00 \text{ €}$$

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA POMOĆNOG OBJEKTA - k.č. 3350/4

Osnovni podaci za izračun najma poredbenom metodom dobiveni su iz baze kupoprodaja stanova Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

- poslovni objekt pomoćne namjene
- kategorija zemljišta: I.
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 181,47 (2024Q1, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI (Kp):

Izračun koeficijenta povoljnosti prostora na temelju priloga br. 5 Pravilnika o metodama procjene nekretnina:

$Kp = 0,28 \times K_k + 0,09 \times K_o + 0,22 \times K_{gps} + 0,27 \times K_{uo} + 0,14 \times K_{sks}$
 $Kp = 1$

KOMPARATIVNI UZORAK

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.
Odabiru se nekretnine čiji su zakupi ugovoreni u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

| r.br. | ID nekretnine | lokacija u naselju | površina (m2) | mjesečni zakup (€) | zakup za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | razlika indeksa | ostalo |
|-------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------|--------|---------------|-----------------|--------|
| 1 | 16746552 | Viškovo | 900,00 | 4.500,00 | 5,00 | 2022Q1 | Viškovo-grad. | 147,28 | 181,47 | Viškovo | 3014 | 31.03.2022. | 1,23 | - |
| 2 | 1678384 | Drenova | 127,00 | 635,00 | 5,00 | 2021Q4 | Drenova-stamb. | 142,51 | 181,47 | Drenova | 879/1 | 15.12.2021. | 1,27 | - |
| 3 | 1523450 | Saršoni | 1.661,00 | 3.000,00 | 1,81 | 2021Q2 | Saršoni-grad. | 134,34 | 181,47 | Marčelji | 2248/1 | 30.04.2021. | 1,35 | - |
| 4 | 1432142 | Marinići | 20,00 | 132,21 | 6,61 | 2021Q2 | Marinići-grad. | 134,34 | 181,47 | Marinići | 1445 | 1.04.2021. | 1,35 | - |
| 5 | 1457264 | Marinići | 120,00 | 660,71 | 5,51 | 2020Q4 | Marinići-grad. | 127,61 | 181,47 | Marinići | 2129/1 | 23.10.2020. | 1,42 | - |

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

- odbacivanja zbog previsoke cijene: -
odbacivanja zbog preniske cijene: 3
ostali razlozi za odbacivanje: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

| r.br. | ID | lokacija u naselju | površina (m2) | mjesečni zakup (€) | zakup za 1 m2 (€) | period transakcije | cjenovni blok | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | k.o. | k.č. | datum ugovora | međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2) | koef. Prilag. | ODSTUPANJE OD PROSJEKA |
|--|----------|--------------------|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------|-------|---------------|--|---------------|------------------------|
| 1 | 16746552 | Viškovo | 900,00 | 4.500,00 | 5,00 | 2022Q1 | Viškovo-grad. | 147,28 | 181,47 | Viškovo | 3014 | 31.03.2022. | 6,16 | 1,00 | -15,86 |
| 2 | 1678384 | Drenova | 127,00 | 635,00 | 5,00 | 2021Q4 | Drenova-stamb. | 142,51 | 181,47 | Drenova | 879/1 | 15.12.2021. | 6,37 | 1,00 | -13,04 |
| 4 | 1432142 | Marinići | 20,00 | 132,21 | 6,61 | 2021Q2 | Marinići-grad. | 134,34 | 181,47 | Marinići | 1445 | 1.04.2021. | 8,93 | 1,00 | 21,96 |
| 5 | 1457264 | Marinići | 120,00 | 660,71 | 5,51 | 2020Q4 | Marinići-grad. | 127,61 | 181,47 | Marinići | 3014 | 23.10.2020. | 7,83 | 1,00 | 6,94 |
| privremena prosječna cijena zakupa (€/m2): | | | | | | | | | | | | | 7,32 | | |

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 poredbe.
Privremena prosječna jedinična tržišna cijena zakupa iznosi = 7,32 €/m2

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA (U):

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u prvom polugodištu 2023. godine u iznosu od: 90,03 %
Izračun: (498 € + 1227 €) / 1916 € = 0,90031315

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

| | Prodani stanovi | | Prosječna cijena po 1 m ² , euri | | | |
|---|-----------------|----------------------------------|---|---------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| | broj | korisna površina, m ² | ukupno | troškovi građevinskog zemljišta | troškovi građenja i dobit izvođača | ostali troškovi |
| Republika Hrvatska | 2 353 | 158 147 | 2 219 | 251 | 1 351 | 617 |
| Zagreb | 999 | 67 777 | 2 623 | 331 | 1 517 | 775 |
| Ostala naselja | 1 354 | 90 370 | 1 916 | 191 | 1 227 | 498 |
| Prema prodavatelju stanova | | | | | | |
| Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 2 103 | 141 459 | 2 326 | 265 | 1 390 | 671 |
| Zagreb | 992 | 67 349 | 2 633 | 332 | 1 522 | 779 |
| Ostala naselja | 1 111 | 74 110 | 2 048 | 204 | 1 270 | 574 |
| POS | | | | | | |
| Republika Hrvatska | 250 | 16 688 | 1 305 | 134 | 1 023 | 148 |
| Zagreb | 7 | 428 | 1 005 | 175 | 736 | 94 |
| Ostala naselja | 243 | 16 260 | 1 313 | 132 | 1 031 | 150 |

U trenutku očevida ustanovljeno postojanje okolnosti za umanjeње vrijednosti nekretnine.

$$U1 = 90,03 \% \times 0,60 = 54,0188 \% = 0,54$$

60 %

JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA ZA 1 m2 IZNOSI :

$$Jc = ppc \times (1-U) =$$

$$Jc = 3,37 \text{ €/m}^2$$

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanjeње vrijednosti nekretnine

- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanjeње vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST MJESEČNOG ZAKUPA NEKRETNINE

- ukupna korisna površina: 90,34 m²

- jedinična tržišna cijena: 3,37 €/m²

$$90,34 \text{ m}^2 \times 3,37 \text{ €/m}^2 = 304,07 \text{ €} \quad \text{odnosno zaokruženo} \quad 304,00 \text{ €}$$

IZRAČUN OOVK ZA GLAVNU ZGRADU

| UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI | | |
|--|----|---|
| starost objekta (god) | 24 | n |
| očekivani vijek trajanja objekta (god) | 70 | N |

FK MATRICA

| | | A lokacija / tržište | B zgrada općenito | C stanje zgrade |
|---|--|--|--|--|
| 1 | uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana | optimalna lokacija, velika potražnja za vrtom objekta, skoro nema ponude | vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka | nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, daljnje korištenje nije smanjeno |
| 2 | uporablјivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana | dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda | vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna | mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno |
| 3 | uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana | srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda | dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, daljnje korištenje smanjeno |
| 4 | uporablјivost ograničeno dana/osigurana | umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda | dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporablјivost, daljnje korištenje jasno smanjeno |
| 5 | uporablјivost kratkoročno dana/osigurana | loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda | nedovoljna infrastrukt., umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti | znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporablјivost, daljnje korištenje samo kratkoročno |

ODABIR KLASIFIKACIJE

| | |
|---|-----|
| A | 2 |
| B | 3,5 |
| C | 3,5 |

odabrano: 3

| | |
|--------------------------------|-------|
| starost građevine (G) | 24 |
| održivi vijek korištenja (OVK) | 70 |
| faktor korištenja (Fk) | 3,5 |
| relativna starost (G/OVK, %) | 34,29 |
| OOVK = 41 % OVK | 28,70 |
| zamjenska starost (OVK-OOVK) | 41,30 |
| linearni otpis % | 59,00 |

IZRAČUN OOVK ZA POMOĆNI OBJEKT

| UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI | | |
|--|----|---|
| starost objekta (god) | 24 | n |
| očekivani vijek trajanja objekta (god) | 60 | N |

FK MATRICA

| | | A lokacija / tržište | B zgrada općenito | C stanje zgrade |
|---|--|--|--|--|
| 1 | uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana | optimalna lokacija, velika potražnja za vrtom objekta, skoro nema ponude | vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka | nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, daljnje korištenje nije smanjeno |
| 2 | uporablјivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana | dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda | vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna | mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno |
| 3 | uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana | srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda | dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, daljnje korištenje smanjeno |
| 4 | uporablјivost ograničeno dana/osigurana | umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda | dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost | jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporablјivost, daljnje korištenje jasno smanjeno |
| 5 | uporablјivost kratkoročno dana/osigurana | loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda | nedovoljna infrastrukt., umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti | znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporablјivost, daljnje korištenje samo kratkoročno |

ODABIR KLASIFIKACIJE

| | |
|---|-----|
| A | 2 |
| B | 3,5 |
| C | 4 |

odabrano: 4

| | |
|--------------------------------|-------|
| starost građevine (G) | 24 |
| održivi vijek korištenja (OVK) | 60 |
| faktor korištenja (Fk) | 4 |
| relativna starost (G/OVK, %) | 40,00 |
| OOVK = 33 % OVK | 19,80 |
| zamjenska starost (OVK-OOVK) | 40,20 |
| linearni otpis % | 67,00 |

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini: **glavni poslovni objekt P+S**

| | | | |
|------------------------|--|---|-----|
| adresa: | Ronjgi, k.č. 3350/1 k.o. Marčelji | | |
| namjena: | R - sportsko-rekrativna | | |
| lokacija: | Ronjgi | | |
| površina: | 240,37 m ² | | |
| stanje: | privedeno u svrhu eksploatacije, zapušteno | | |
| udio u zemljištu: | 100 | / | 100 |
| površina zemljišta: | 2692 m ² | | |
| pripadajuće zemljište: | 2692,00 m ² | | |
| vrijednost zemljišta: | 18,53 €/m ² | | |

prihodi od nekretnine

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| očekivani zakup po 1 m ² : | 4,68 € | |
| ukupna korisna površina: | 240,37 m ² | |
| mjesečni zakup (€): | 1.124,93 € | (očekivani iznos za 1 mjesec) |
| godišnji zakup (€): | 13.499,18 € | (očekivani iznos za 12 mjeseci) |

procjena vrijednosti nekretnine

| | | | | |
|------------------------|-----|-----|---|--------------|
| godišnji bruto prihod: | | | | 13.499,18 € |
| operativni troškovi: | cca | 52% | = | -10.595,51 € |

| | | |
|---|-------|--------------------|
| - troškovi upravljanja | 5,0% | 674,96 € |
| - održavanje | 5,0% | 674,96 € |
| - izostanak zakupnine | 40% | 5.399,67 € |
| - modernizacija i ostali oper. troškovi | 2,00% | 3.845,92 € |
| | | 10.595,51 € |

| | | | |
|------------------------------------|-------|---|-------------------|
| ukamaćivanje vrijednosti zemljišta | 9,00% | = | 4.489,45 € |
| | | | 7.393,12 € |

| | |
|---------------------------------|-------|
| prosječna kapitalizacijska rata | 9,00% |
| OOVK: | 28,70 |
| multiplikator: | 10,2 |

| | |
|-----------------------|-----------|
| vrijednost građevine: | 75.409,80 |
| potencijal: | 0,00 |
| uređenje: | 0,00 |

| | |
|--|------------------|
| UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€): | 75.400,00 |
|--|------------------|

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini: **pomoćni objekt**

| | | | |
|------------------------|--|------|-----|
| adresa: | Ronjgi, k.č. 3350/4 k.o. Marčelji | | |
| namjena: | R - sportsko-rekrativna | | |
| lokacija: | Ronjgi | | |
| površina: | 90,34 | m2 | |
| stanje: | privedeno u svrhu eksploatacije, zapušteno | | |
| udio u zemljištu: | 100 | / | 100 |
| površina zemljišta: | 2073 | m2 | |
| pripadajuće zemljište: | 2073,00 | m2 | |
| vrijednost zemljišta: | 18,53 | €/m2 | |

prihodi od nekretnine

| | | | |
|--------------------------|----------|----|---------------------------------|
| očekivani zakup po 1 m2: | 3,37 | € | |
| ukupna korisna površina: | 90,34 | m2 | |
| mjesečni zakup (€): | 304,45 | € | (očekivani iznos za 1 mjesec) |
| godišnji zakup (€): | 3.653,35 | € | (očekivani iznos za 12 mjeseci) |

procjena vrijednosti nekretnine

| | | | | | |
|------------------------|-----|-----|---|-----------|---|
| godišnji bruto prihod: | | | | 3.653,35 | € |
| operativni troškovi: | cca | 52% | = | -3.272,11 | € |

| | | | |
|---|-------|-----------------|----------|
| - troškovi upravljanja | 5,0% | 182,67 | € |
| - održavanje | 5,0% | 182,67 | € |
| - izostanak zakupnine | 40% | 1.461,34 | € |
| - modernizacija i ostali oper. troškovi | 2,00% | 1.445,44 | € |
| | | 3.272,11 | € |


| | | | | |
|------------------------------------|-------|---|-----------------|----------|
| ukamaćivanje vrijednosti zemljišta | 9,00% | = | 3.457,14 | € |
| | | | 3.838,38 | € |

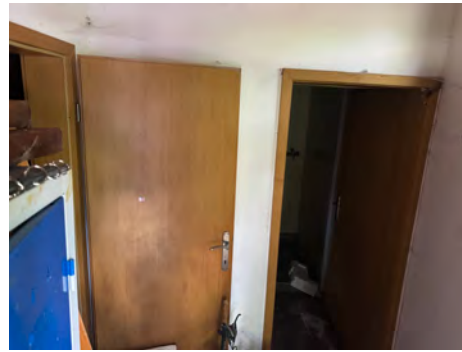
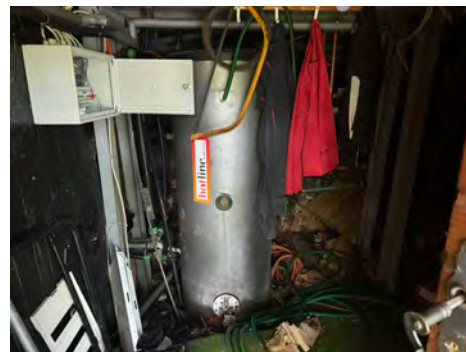
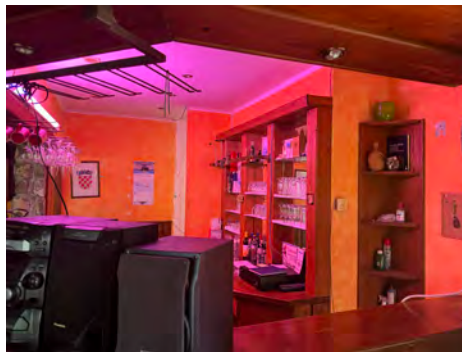
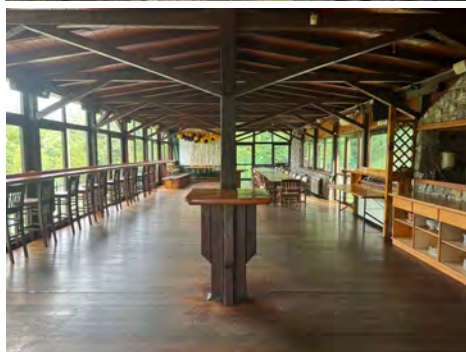
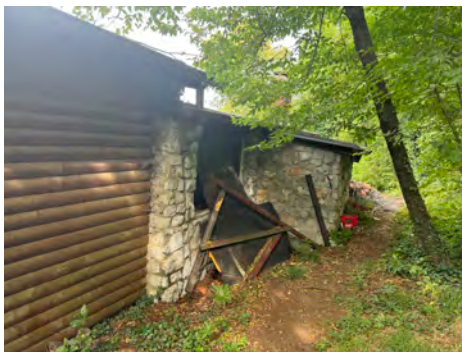
| | |
|---------------------------------|-------|
| prosječna kapitalizacijska rata | 9,00% |
| OOVK: | 19,80 |
| multiplikator: | 9,13 |

| | |
|-----------------------|-----------|
| vrijednost građevine: | 35.044,38 |
| potencijal: | 0,00 |
| uređenje: | 0,00 |

| | |
|--|------------------|
| UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€): | 35.000,00 |
|--|------------------|

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Godina | Tromjesečje | | | | | | |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |



FOTODOKUMENTACIJA

