



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za gospodarenje imovinom**  
**i opće poslove**

KLASA: 940-01/16-06/3

URBROJ: 2170/1-06-02/3-17-13

Rijeka, 12. rujna 2017. godine

**PRIJEDLOG ODLUKE O RASPISIVANJU JAVNOG NATJEČAJA ZA  
PRODAJU NEKRETNINE U BRESTOVOJ DRAGI,  
K.Č. 841/2, K.O. SUNGER**

I

**PRIJEDLOG ODLUKE O IMENOVANJU ČLANOVA POVJERENSTVA  
ZA PROVOĐENJE JAVNOG NATJEČAJA ZA PRODAJU  
NEKRETNINE U BRESTOVOJ DRAGI, K.Č. 841/2, K.O. SUNGER**



**Pročelnica**

**Branka Ivandić, dipl.iur.**

Materijal izradila

**Ivana Saftić, dipl.iur.**

## I. PRAVNI OSNOV

Planom upravljanja nekretninama Primorsko – goranske županije za 2017. godine (KLASA: 940-01/17-01/3, URBROJ: 2170/1-06-01/5-17-2) od dana 20. ožujka 2017. godine, u odjeljku C. ZEMLJIŠTE, u točki 1. utvrđeno je da će ovaj Upravni odjel izraditi novi procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta u Brestovoj Dragi – k.o. Sunger, te pripremiti materijal s prijedlogom prodaje zemljišta javnim natječajem.

Primorsko-goranska županija sukladno članku 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst), upravlja i raspolaže svojim nekretninama na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Prije donošenja odluke o raspolaganju nekretninama početna cijena nekretnine utvrđuje se temeljem procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja (članak 7. citirane Odluke).

Župan imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnine (članak 12. citirane Odluke).

Sukladno odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12) i Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) Župan može odlučivati o raspolaganju nekretninama, kao i ostalom imovinom Županije čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 1.000.000,00 kuna.

## II. OBRAZLOŽENJE

Primorsko – goranska županija je, podsjećamo, temeljem Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i zamjeni nekretnina između Primorsko – goranske županije i Gordane Kezele (KLASA: 022-04/15-01/11, URBROJ: 2170/1-01-01/6-15-25) od dana 23. ožujka 2015. godine stekla u svoje vlasništvo nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, k.č. 841/2, k.o. Sungere, opisanu kao sjenokoša, Draga, u Prenka, površine 324 čhv, odnosno 1.165,31 m<sup>2</sup>.

U naravi predmetna nekretnina predstavlja zemljište, te se sukladno važećoj prostorno – planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području pod površinama za turističko – ugostiteljsku namjenu u zoni T3 vikend naselja, odnosno u zoni T3<sub>3</sub> novo vikend naselje u Brestovoj Dragi.

Odlukom Župana od dana 07. studenog 2016. godine (KLASA: 022-04/16-01/41, URBROJ: 2170/1-01-01/5-16-18) raspisan je javni natječaj za prodaju predmetne nekretnine. Početna cijena, sukladno procjembenom elaboratu od dana 28. siječnja 2015. godine, iznosila je 233.295,06 kn (dvjesto trideset i tri tisuće dvjesto devedeset pet kuna i šest lpa). Obzirom da na taj javni natječaj nije podnesena niti jedna ponuda, isti je poništen, i to Odlukom od dana 09. siječnja 2017. godine, KLASA: 022-04/17-01/1, URBROJ: 2170/1-01-01/5-17-38. Istom Odlukom ovaj Upravni odjel zadužen je da pripremi novi postupak prodaje predmetne nekretnine.

Dana 09. lipnja 2017. godine izrađen je novi procjembeni elaborat od strane trgovačkog društva Centurio d.o.o., broj 003/2017, koji je dana 04. rujna 2017. potvrđen mišljenjem (KLASA: 940-01/17-12/6, URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-8) Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko – goranske županije. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je na iznos od 230.000,00 kn (dvjesto trideset tisuća kuna).

Slijedom navedenog predlaže se Županu da ponovno donese Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger, koja se u nastavku prilaže, te sadrži sve obvezne odredbe utvrđene člankom 8. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije.

Nadalje se predlaže da javni natječaj provede Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger u sljedećem sastavu:

- Branka Ivandić, Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, predsjednica;
- Mirjana Dvorny, Voditeljica Službe za gospodarenje imovinom, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;
- Branka Mimica, Voditeljica Službe za pravne, kadrovske i ustrojstvene poslove, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;
- Ivana Saftić, Savjetnica za pravne poslove II, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;
- Duško Milovanović, Savjetnik za održavanje objekata II, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove, član.

Uz ovaj materijal prilažu se u preslici izvadak iz zemljišnih knjiga, procjembeni elaborat, fotodokumentacija.

### **III. OSIGURANA SREDSTVA ZA PROVEDBU AKATA**

Za provedbu akata, čije se donošenje predlaže, nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Primorsko – goranske županije za 2017. godinu.

### **IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA**

Slijedom navedenog predlaže se Županu Primorsko-goranske Županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 52. točka 23. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko- goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_ 2017. godine, donio je

## **Z a k l j u č a k**

1. Donosi se Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger.  
(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)
2. Donosi se Odluka o imenovanju članova Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger.  
(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)
3. Zadužuje se Povjerenstvo iz točke 2. ovog Zaključka da, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu Odluke iz točke 1. ovog Zaključka, izvrši objavu javnog natječaja na web stranici Primorsko-goranske županije, te obavijest o raspisivanju javnog natječaja u Novom listu.

Na temelju članka 6. stavka 1. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst), članka 52. točka 12., članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 21. Poslovnika o radu Župana Primorsko- goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko- goranske županije dana \_\_\_\_ 2017. godine, donio je

## **O D L U K U**

### **o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger**

#### **I.**

Raspisuje se javni natječaj za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi. Javni natječaj provesti će se prikupljanjem pisanih ponuda.

#### **II.**

Predmet javnog natječaja je zemljište u vlasništvu Primorsko-goranske županije koje se nalazi u Brestovoj Dragi, a upisano je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, k.č. 841/2, zk.ul. 617, K.O. Sunger, opisano kao sjenokoša, Draga, u Prenka, površine 324 čhv, odnosno 1.165,31 m<sup>2</sup>.

#### **III.**

Pravo prijave imaju sve fizičke i pravne osobe.

#### **IV.**

Početno utvrđena kupoprodajna cijena iznosi 230.000,00 kuna, odnosno 197,37 kuna/m<sup>2</sup>.

#### **V.**

Jamčevina iznosi 10% od početno utvrđene cijene zemljišta za koji se podnosi ponuda, te se uplaćuje na žiro račun Primorsko – goranske županije, uz napomenu „jamčevina za kupnju nekretnine“.

#### **VI.**

Kupoprodajni ugovor će se sa najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

**VII.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

**VIII.**

Župan ima pravo poništiti natječaj i ne izabrati najpovoljnijeg ponuditelja.

**IX.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Na temelju članka 12. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_\_ 2017. godine, donio je

## **O D L U K U**

**o imenovanju članova Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger**

### **I.**

Imenuju se članovi Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnine u Brestovoj Dragi, k.č. 841/2, K.O. Sunger (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sljedećem sastavu:

- Branka Ivandić, Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, predsjednica;
- Mirjana Dvorny, Voditeljica Službe za gospodarenje imovinom, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;
- Branka Mimica, Voditeljica Službe za pravne, kadrovske i ustrojstvene poslove, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije članica;
- Ivana Saftić, Savjetnica za pravne poslove II, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;
- Duško Milovanović, Savjetnik za održavanje objekata II, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove, član.

### **II.**

Zadaci Povjerenstva su:

- priprema teksta javnog natječaja,
- otvara i pregledava pristigle ponude na javni natječaj,
- utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- sastavlja zapisnik o svom radu,
- obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

### **III.**

Povjerenstvo radi na sjednicama.

Na sjednici Povjerenstva vodi se zapisnik.

#### **IV.**

Članovi Povjerenstva nemaju pravo na naknadu za rad u Povjerenstvu Župana.

#### **V.**

Na ostala pitanja vezana uz rad Povjerenstva u postupku prodaje nekretnine iz točke I. ove Odluke, primjenjuju se odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije.

#### **VI.**

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavljat će Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije.

#### **VII.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



**REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE  
Stanje na dan: 11.09.2017. 23:39**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304689, SUNGER

Broj ZK uložka: 617

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1458/2015

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	841/2	SJENOKOŠA, DRAGA, U PRENKA		324		
		UKUPNO:		324		

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.09.2017.



Zemljište u Brestovoj Dragi





Zemljište u Brestovoj Dragi





**CENTURIO d.o.o.**

51 000 Rijeka,  
Ive Marinkovića 12  
OIB:48823783282  
tel: 051-330 043; 051-330 414  
mob: 091 485 78 44  
e-mail: [centurio.ri@gmail.com](mailto:centurio.ri@gmail.com)

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**ELABORAT :** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište k.č. 841/2;  
k.o. SUNGER,

**BROJ ELABORATA:** 003/2017

**NEKRETNINA:** građevinsko neizgrađeno zemljište na k.č. 841/2, upisano u z.k.ul.  
broj 617 k.o. SUNGER

**NARUČITELJ:** PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE  
POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5

**DATUM:** 09.06.2017.

**UKUPNA PROCIJENJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:** **230.000,00kn ili 31.000,00 €**





**Sadržaj:****Opći dio:**

- Izvod iz sudskog registra
- Rješenje sudskog vještaka i procjenitelja

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	5
2.3 Katastarsko stanje.....	6
2.4 Uviđaj i identifikacija.....	8
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	11
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	11
3.1.1 Gospodarsko stanje.....	11
3.1.2 Tržište nekretnina na području gorske Hrvatske.....	12
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	15
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih ugovora.....	15
4.1.2 Međuvremensko izjednačenje.....	21
o Tablica baznih indeksa cijena.....	22
4.1.3 Interaktivno izjednačenje .....	23
4.1.4 Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju.....	24
4.1.5 Isključenje neuobičajnih okolnosti .....	26
4.1.6 Statistička obrada i izračun .....	27
5 Rekapitulacija.....	28
6 Izjava vještaka.....	29
7 fotodokumentacija.....	30
8. prilozi	
e-izvadak iz zemljišne knjige	
e-prijepis posjedovnog lista	
e-kopija katastarskog plana	
e-kopija katastarskog plana – karta	
e-kopija katastarskog plana – orto foto	





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040190752

OIB:

48823783282

TVRTKA:

1 CENTURIO, d. o. o. za građevinarstvo i poslovne usluge

1 CENTURIO d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Rijeka (Grad Rijeka)  
Ive Marinkovića 12

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Građenje, projektiranje i stručni nadzor građenja
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - Inženjering na području niskogradnje i visokogradnje
- 1 \* - Usluge građevinskog vještačenja
- 1 \* - Zastupanje stranih tvrtki
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zoran Dragin, OIB: 31717391809  
Rijeka, Zvonimirova 38
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zoran Dragin, OIB: 31717391809  
Rijeka, Zvonimirova 38
- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću sastavljena je dana 19. studenog 2003. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	25.03.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-03/3448-3	15.12.2003	Trgovački sud u Rijeci
eu /	26.06.2009	elektronički upis
eu /	25.03.2010	elektronički upis
eu /	29.03.2011	elektronički upis
eu /	29.05.2012	elektronički upis
eu /	29.04.2013	elektronički upis
eu /	28.05.2014	elektronički upis
eu /	26.03.2015	elektronički upis
eu /	25.03.2016	elektronički upis

U Rijeci, 13. veljače 2017.



Ovlaštena osoba



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI**  
**URED PREDsjedNIKA**  
**Žrtava fašizma 7**

Broj: 4 Su-612/2016

Rijeka, 30. siječnja 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za ponovno imenovanje i proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Zorana Dragina, ing.građ. na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

**RJEŠENJE**

ZORAN DRAGIN, ing.građ. iz Rijeke, Zvonimirova 38, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

**Obrazloženje**

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zoran Dragin, ing.građ., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke te zahtjevom za proširenje područja vještačenja na procjene nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Zoran Dragin, ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-858/2012 od 29. siječnja 2013. godine. Nadalje, kako je Zoran Dragin, ing.građ. podnio i zahtjev za proširenje vještačenja na procjene nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 2017-01/01 od 04. siječnja 2017. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDsjedNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

# 1 SAŽETAK

**Zahtjev:**

Temeljem narudžbenice broj 601-2017-254 od 05.04.2017. godine izdane od PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJARAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti građevinskog neizgrađenog zemljišta u Sungeru, na k.č. 841/2 k.o. SUNGER, dana 12.04.2017. godine.

**Naručitelj:** PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I  
OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5

**Nekretnina:** građevinsko neizgrađeno zemljište na k.č. 841/2,  
upisano u z.k.ul. broj 617 k.o. SUNGER

**Svrha procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Datum pregleda nekretnine:** 18.04.2017.

**Dan kakvoće:** 09.06.2017.

**Dan vrednovanja:** 09.06.2017.

**Procjenitelj:** ZORAN DRAGIN, ing.grad.,  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina,  
CENTURIO d.o.o. Rijeka,  
I.Marinkovića 12

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost  
nekretnine:

230.000,00 kn ili 31.000,00 €

**Primjenjeni tečaj NBH:** 1 € = 7,405091 kn na dan vrednovanja 09.06.2017.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Rijeci, 09. lipnja 2017. godine





## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA – Primorsko-goranska županija , Sunger, naselje Brestova draga

Kuća za odmor  
"Gorska idila"

Obrt Bitoraj

*prikaz lokacije s ortofoto snimke*



## 2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DELNICE  
Stanje na dan: 17.04.2017. 13:06

Verificirani ZK izdruk

Katastarska općina: 304689, SUNGER

Broj ZK ulotka: 617

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1458-2015  
Aktivna pišemba

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. oznaka)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			kat	stv	m <sup>2</sup>	
1.	S41-2	SJENOKOŠA, DRAGA, U PRENKA		324		
		UKUPNO:		324		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlastnički dio: 1:1 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, BILJKA, ADAMIĆEVA 10	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Izno:	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na dan 17.04.2017.

**2.3 KATASTARSKO STANJE**

Prema stanju u katastarskom operatu predmetna nekretnina je upisana u posjedovni list 973, k.o. SUNGER



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 17.04.2017. 23:06

**PRELIPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: SUNGER (Adr. 304089)

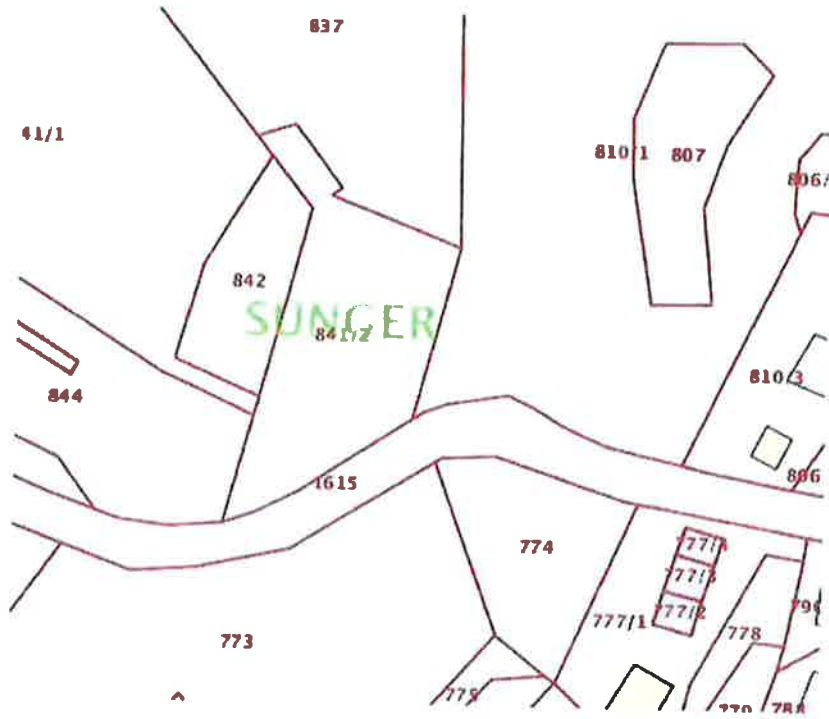
Posjedovni list: 973

Udio	Prezime i ime odnosno svrha ili namiv, prethodništvo odnosno središte upisane osobe	OIB
1/1	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA, ADAMIĆEVA 10. 51000 RIJEKA (VLASNIK)	32430472134

**Podaci o katastarskim česticama**

№	Č	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, lokaci broj zgrade	Površina: m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		841.2	PRENKA	1165	9		
			LIVADA	1163			
Ukupna površina katastarskih čestica				1165			

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





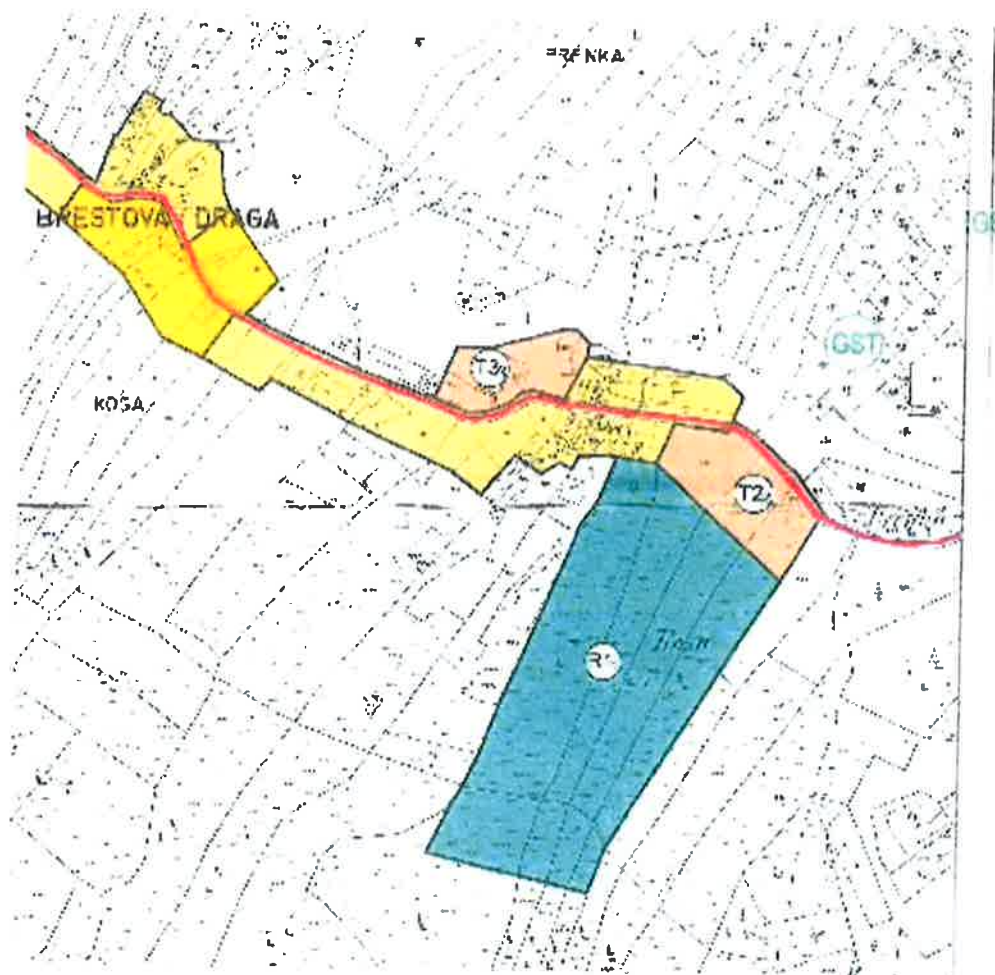
## 2.4 UVIĐAJ I IDENTIFIKACIJA

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.broj 617, K.O. SUNGER i to:

k.č. 841/2 , sjenokoša, Draga, u Prenka, ukupne površine 324 čhv ili 1.165,31 m<sup>2</sup>.

Uvidom u plansko – prostornu dokumentaciju, provjerom namjene predmetnog terena u Općini Mrkopalj, naselja Sunger i Brestova Draga, a za dio u kojem se nalazi predmetna parcela – naselje Brestova Draga, utvrđuje se da se k.č. 841/2 k.o. SUNGER, nalazi u građevinskom području pod površinama turističko ugostiteljske namjene, zona T3 vikend naselja, točnije T3<sub>3</sub> – novo vikend naselje u Brestovoj dragi.

Izvod iz Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Mrkopalj – grafički prikaz



## TUMAČ ZNAKOVLJA:

## GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



ZGRAĐENI / NEZGRAĐENI DIO

## GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVOJENE NAMJENE



GOSPODARSKA NAMJENA - TURISTIČKO UGOSTITELJSKA

T1 - ZGRAĐENI / NEZGRAĐENI DIO

T2 - APARTMANSKO NASELJE

T3 - VIKEND NASELJE



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

R1 - SKIJALICE ITP



# OPĆINA MRKOPALJ

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE

### 4.3. GRAĐEVINSKA PODRUČJA

#### BRESTOVA DRAGA

11

Izvod iz Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Mrkopalj – tekstualni dio

## Članak 27.

**Članak 65.** mijenja se i glasi :

Vikend kuće grade se u vikend naselju - izdvojenoj površini turističko-ugostiteljske namjene - kao skupne aglomeracije namjenjene odmoru.

Iznimno se vikend kuće mogu graditi - interpolirati kao pojedinačne građevine u građevinskim područjima stambenih naselja. Grade se na slobodnostojeći način, a preporuča se izgradnja prema predlošcima tradicionalnog goranskog graditeljstva.

Za rekonstrukciju postojećih i gradnju - interpolaciju novih vikend kuća u građevinskim područjima naselja i u izgrađenim dijelovima postojećih vikend naselja, određuju se sljedeći uvjeti gradnje :

- minimalna površina građevne čestice : 250 m<sup>2</sup>, uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 12 m
- maksimalna površina građevne čestice : 1000 m<sup>2</sup>
- koeficijent izgrađenosti (K<sub>iz</sub>) : 0,3
- koeficijent iskorištenosti (K<sub>is</sub>) : 0,6
- maksimalna bruto razvijena površina građevine : 220 m<sup>2</sup>

IZRADA : Županijski zavod za održivi razvoj i prostorno planiranje, Ilpanj 2007.

105

**IZMJENA I DOPUNA  
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MRKOPALJ****Odredbes za provođenje**

- broj etaža : podrum i najviše 2 nadzemne etaže, iznimno 3 nadzemne etaže ako su 2 u potkrovlju
- visina do krovnog vijenca (donjeg ruba podrožnice kosog krova) : max. 6,0 m.

Za vikend kuće koje se interpoliraju u stambenom naselju, uvjeti smještaja građevine na građevnu česticu, priključci na prometnu i komunalnu infrastrukturu, uvjeti uređenja okućnice i svi ostali uvjeti isti su kao za obiteljske kuće.

Vikend kuće koje se interpoliraju u izgrađeni dio postojećeg vikend naselja priključuju se na prometnu i komunalnu infrastrukturu pod istim uvjetima kao i već izgrađene građevine.

Ako se građevna čestica mora odrediti kao zemljište koje služi redovnoj upotrebi postojeće vikend kuće tada njezina površina ne može biti manja od 250 m<sup>2</sup> niti veća od 500 m<sup>2</sup>.



### 3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

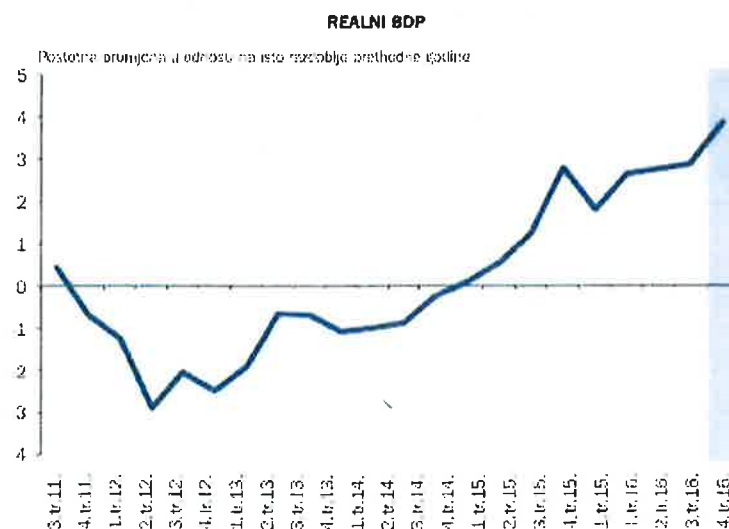
#### 3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

##### 3.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Gospodarsko stanje može se lako opisati i prikazati CEIZ indeksom. Koincidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnoga ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnoga ciklusa. CEIZ indeks je izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljevog modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojčani pokazatelj poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja. Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti, odnosno recesiju.

CEIZ indeks je u prosincu 2016. ostvario vrijednost od 4,2 indeksna boda. Radi se o najvećoj vrijednosti indeksa zabilježenoj još od ožujka 2007. godine. Indeks je u sva tri mjeseca zadnjeg tromjesečja zabilježio povećanja vrijednosti u odnosu na prethodni mjesec, što upućuje na daljnje ubrzavanje ekonomske aktivnosti u odnosu na treće tromjesečje. Istovremeno, sve komponente i vrijednost CEIZ indeksa porasle su na godišnjoj razini te je indeks u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. veći za 1,6 indeksnih bodova.

Mjereno na godišnjoj razini, vrijednost CEIZ-a upućuje na ubrzavanje ekonomske aktivnosti. Na temelju kretanja CEIZ indeksa, očekujemo da je stopa rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2016. godine u odnosu na isto razdoblje prethodne godine mogla iznositi 3,9 posto. Desezonirani podaci upućuju na to da je u odnosu na prethodno tromjesečje BDP u zadnja tri mjeseca 2016. godine porastao za 0,7 posto. Uzmu li se u obzir prethodna tromjesečja kada su stope rasta realnog BDP-a iznosile 2,7, 2,8 i 2,9 posto, očekuje se da bi u cijeloj 2016. BDP mogao porasti za 3,1 posto.



Napomena: Plavo osjenčano područje označava da se radi o procjeni stope rasta realnog BDP-a u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.  
Izvor: Ekonomski institut, Zagreb.

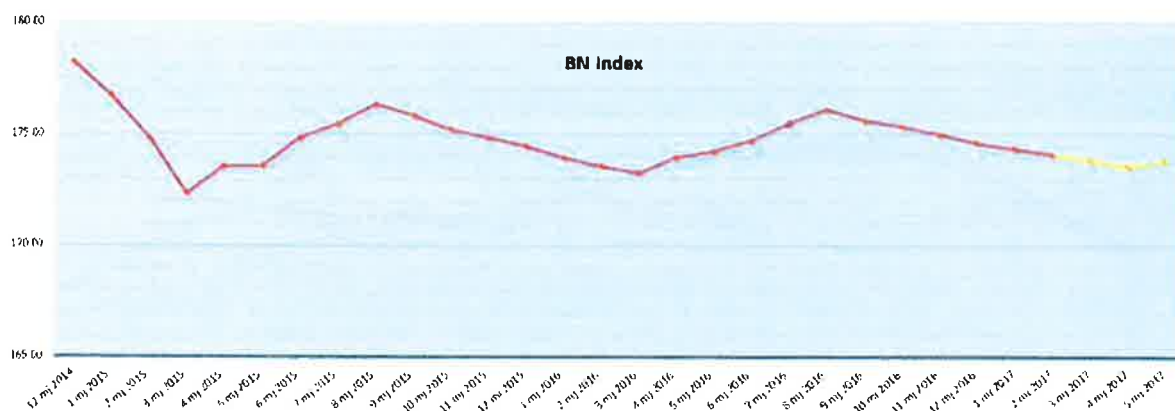
### 3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU GORSKE HRVATSKE

Kretanje tržišta nekretnina, možemo lijepo pratiti na tjednoj mjesečnoj i godišnjoj razini i to za područje Zagreba, ostaka Hrvatske i područje Jadrana.

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.

BN indeks je u veljači 2017. godine, zabilježio manji pad u odnosu na mjesec ranije, no to je očekivano za ovo doba godine. Cijene nekretnina su u padu, a takav trend se očekuje do kraja travnja ili početka svibnja kada se očekuje lagani rast cijena. U zimskom razdoblju interes ulagača i kupca je usmjeren na kontinentalni dio Hrvatske, uglavnom na glavni grad Zagreb.

Iako su cjenovni pomaci naizgled mali, tržište ipak ima svoju dinamiku. Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina. I dalje se očekuje još veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretninama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija, osim priobalja i većih gradova. Očekuje se da će i ove godine BN indeks biti u manjem postotnom padu na razini godine iako će tijekom ove i slijedeće godine doživljavati i svoje uspone.



BN indeks 02/2017

174,1

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,14%

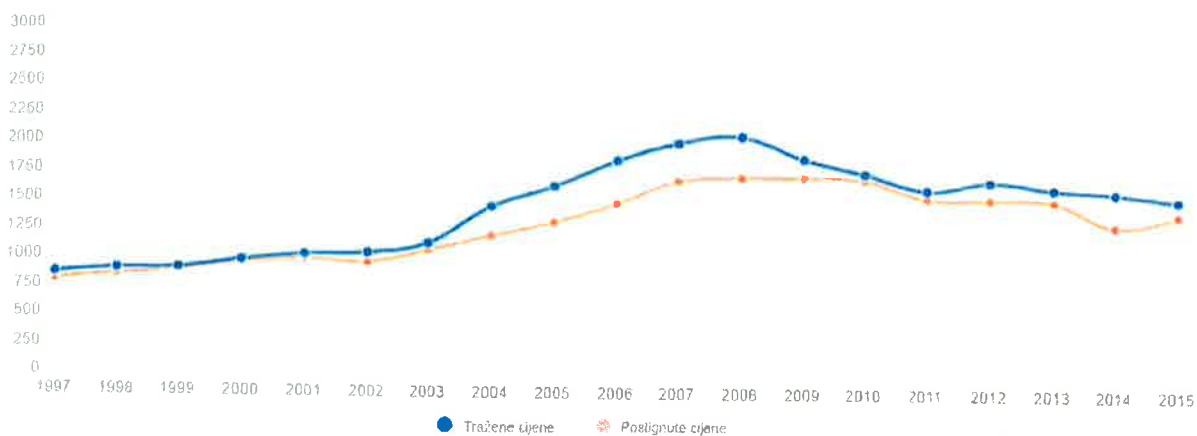
Promjena u odnosu na godinu dana

0,29%

BN Index 0,29%

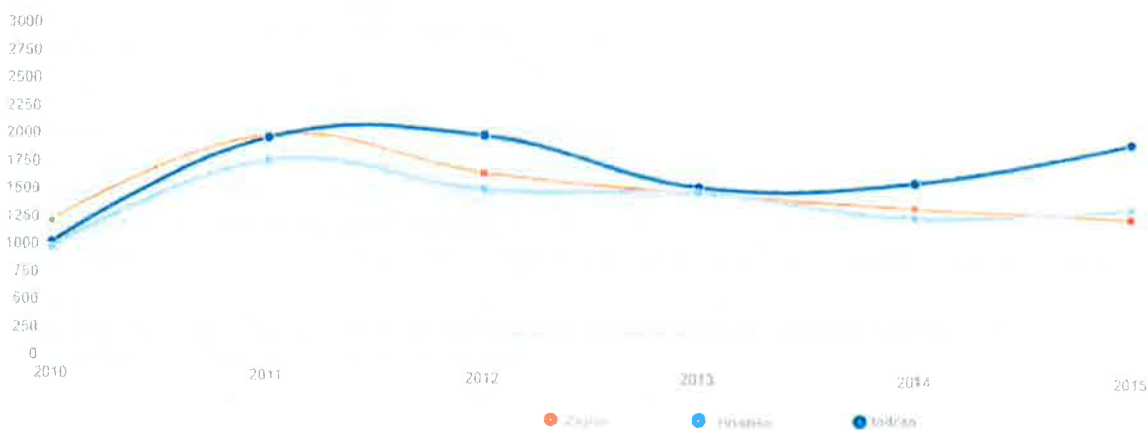
### Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997. - 2015. g., u HRK za stambogradnju



### Prosječno postignute cijene

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



### Barometar cijena

Barometar cijena pokazuje kretanje cijena stambenih nekretnina na tjednoj bazi, temeljeno na podacima iz baze Burze nekretnina

[http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar\\_landing](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar_landing)

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – IZBOR I METODE PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentacije. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
3. HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
4. Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
6. Zakon o zemljišnim knjigama
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu
8. Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
9. Zakon o gradnji (NN153/13)
10. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
11. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
12. HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
13. Uredba o visini vodnoga doprinosa
14. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
15. Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te
16. podaci prikupljeni od Porezne uprave
17. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
18. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
19. Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
20. Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest **poredbeni postupak**. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.



U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze u relativnoj blizini predmetne čestice u promatranom području.

#### 4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

##### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava PGŽ – Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ID Izvatka 8127 KLASA: 940-01/17-11/47; URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-2 od 09.06.2017. godine

**k.č. 1153/16; k.o. SUNGER,**



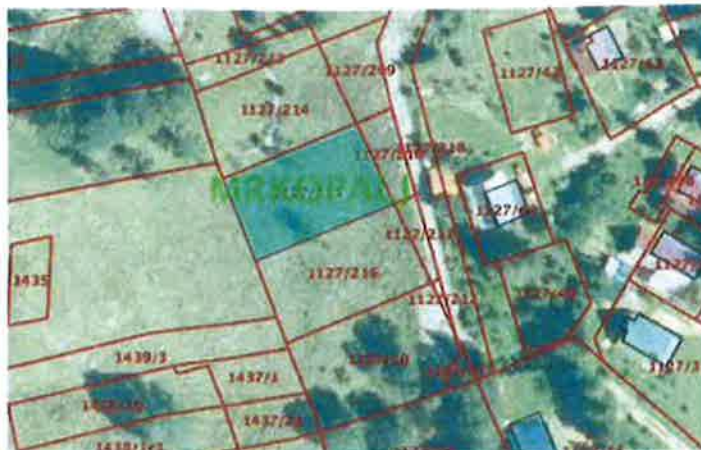
1. kategorija zemljišta, površina 487 m<sup>2</sup>,  $K_{is}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 01.02.2016.

**k.č. 1153/13; k.o. SUNGER,**



1. kategorija zemljišta, površina 600 m<sup>2</sup>,  $K_{is}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 24.12.2014.



**k.č. 1127/210 i 1127/215; k.o. MRKOPALJ,**

1. kategorija zemljišta, površina 802 m<sup>2</sup>,  $K_{is}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 01.08.2014.

**k.č. 1127/47; k.o. MRKOPALJ,**

1. kategorija zemljišta, površina 770 m<sup>2</sup>,  $K_{is}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 12.04.2013.

**k.č. 5427; k.o. SUNGER,**



1. kategorija zemljišta, površina 603 m<sup>2</sup>,  $K_{18}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 13.09.2016.

**k.č. 115/1; k.o. SUNGER,**



1. kategorija zemljišta, površina 1928 m<sup>2</sup>,  $K_{18}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 23.10.2015.



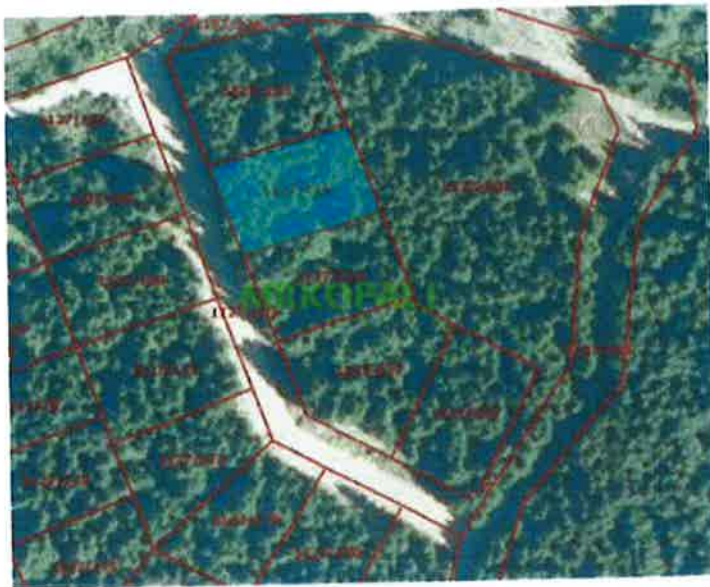
**k.č. 200/13; k.o. SMRKOPALJ,**

1. kategorija zemljišta, površina 533 m<sup>2</sup>,  $K_{18}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 13.02.2014.

**k.č.200/21 i 200/7 ; k.o. MRKOPALJ,**

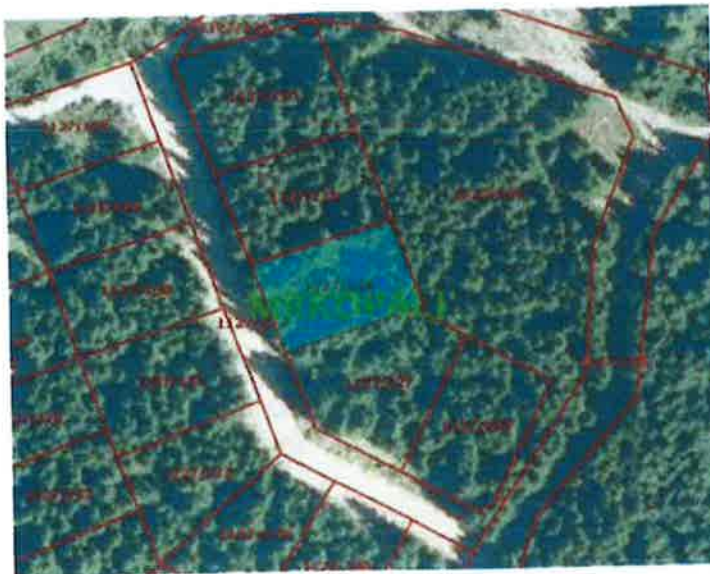
1. kategorija zemljišta, površina 886 m<sup>2</sup>,  $K_{18}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 14.05.2013.

**k.č.1127/228; k.o. MRKOPALJ,**



1. kategorija zemljišta, površina 768 m<sup>2</sup>,  $K_{is}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 28.05.2015.

**k.č.1127/224; k.o. MRKOPALJ,**



1. kategorija zemljišta, površina 736 m<sup>2</sup>,  $K_{is}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 14.09.2015.



**k.č.1127/197; k.o. MRKOPALJ,**



1. kategorija zemljišta, površina 808 m<sup>2</sup>,  $K_{18}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 28.10.2016.

**k.č.379/9; k.o. SUNGER,**



1. kategorija zemljišta, površina 1079 m<sup>2</sup>,  $K_{18}=0,60$ , datum sklapanja ugovora 19.02.2016.

## 4.1.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku).

R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	CIJENOVNI BLOK	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	I INDEKS CIJENA (za datum)	HEDONISTIČKI I INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	GZ	SUNGER	1153/16	SUNGER	1153/16	GP	0,6	1.	487	77,00	SUNGER	37.499,00	01.02.2016.	91,87	90,08	75,50
2	KP	GZ	SUNGER	1153/13	SUNGER	1153/13	GP	0,6	1.	600	200,00	SUNGER	120.000,00	24.12.2014.	91,15	90,08	197,65
3	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	GP	0,6	1.	802	135,91	MRKOPALJ	108.999,82	01.08.2014.	96,30	90,08	127,13
4	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/47	MRKOPALJ	1127/47	GP	0,6	1.	770	218,38	MRKOPALJ	168.152,60	12.04.2013.	96,23	90,08	204,42
5	KP	GZ	SUNGER	542/7	SUNGER	542/7	GP	0,6	1.	603	124,37	SUNGER	74.995,11	13.09.2016.	89,60	90,08	125,04
6	KP	GZ	SUNGER	115/1	SUNGER	115/1	GP	0,6	1.	1928	148,54	SUNGER	286.385,12	23.10.2015.	91,82	90,08	145,73
7	KP	GZ	MRKOPALJ	200/13	MRKOPALJ	200/13	GP	0,6	1.	533	248,66	MRKOPALJ	132.535,78	13.02.2014.	94,64	90,08	236,68
8	KP	GZ	MRKOPALJ	200/21 200/7	MRKOPALJ	200/21 200/7	GP	0,6	1.	886	170,78	MRKOPALJ	151.311,08	14.05.2013.	96,23	90,08	159,87
9	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/228	MRKOPALJ	1127/228	T3	0,6	1.	768	210,10	MRKOPALJ	161.356,80	28.05.2015.	92,13	90,08	205,43
10	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/224	MRKOPALJ	1127/224	T3	0,6	1.	736	230,00	MRKOPALJ	169.280,00	14.09.2015.	90,89	90,08	227,95
11	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/197	MRKOPALJ	1127/197	T3	0,6	1.	808	464,29	MRKOPALJ	375.146,32	28.10.2016.	90,08	90,08	464,29
12	KP	GZ	SUNGER	379/9	SUNGER	379/9	T3	0,6	1.	1079	83,41	SUNGER	89.999,39	19.02.2016.	91,87	90,08	81,78
<b>PROSJEK</b>																	<b>187,62</b>



**Tablica baznih indeksa – izvor Državni zavod za statistiku**  
**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100					Tromjesečne stope promjene (u %)					Godišnje stope promjene (u %)							
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2008.		112,37	110,84	113,24	117,94	108,18	107,66												
2009.		106,76	108,51	105,52	109,72	104,55	104,15												
2010.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00												
2011.		100,18	101,77	99,01	99,63	101,19	99,51												
2012.		98,61	101,50	96,51	97,68	99,40	99,04												
2013.		94,71	98,00	92,41	91,98	96,46	94,98												
2014.		93,22	95,92	91,24	90,80	94,49	94,23												
2015.		90,62	90,02	89,95	88,87	91,41	91,67												
2016.		91,33	86,96	91,57	89,50	92,62	90,92												
2008.	1. tr.	111,51	109,57	112,65	118,58	105,15	107,74	-1,0	-1,0	-1,0	-0,7	-1,0	-2,0	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8
	2. tr.	112,26	111,17	112,84	118,86	107,26	106,74	0,7	1,5	0,2	0,2	2,0	-0,9						
	3. tr.	114,37	113,45	114,84	119,29	111,56	108,31	1,9	2,1	1,8	0,4	4,0	1,5						
	4. tr.	111,36	109,17	112,65	115,03	108,78	107,86	-2,6	-3,8	-1,9	-3,6	-2,5	-0,4	-1,2	-1,4	-1,0	-3,7	2,4	-1,9
2009.	1. tr.	110,97	111,29	110,65	114,88	107,21	109,22	-0,4	1,9	-1,8	-0,1	-1,4	1,3	-0,5	1,6	-1,8	-3,1	2,0	1,4
	2. tr.	107,25	109,97	105,40	110,26	104,82	105,01	-3,4	-1,2	-4,7	-4,0	-2,2	-3,9	-4,5	-1,1	-6,6	-7,2	-2,3	-1,6
	3. tr.	105,35	108,77	103,03	107,00	104,31	103,50	-1,8	-1,1	-2,2	-3,0	-0,5	-1,4	-7,9	-4,1	-10,3	-10,3	-6,5	-4,4
	4. tr.	103,45	104,00	102,99	106,73	101,84	100,78	-1,8	-4,4	0,0	-0,3	-2,4	-4,4	-7,1	-4,7	-8,6	-7,2	-8,4	-8,3
2010.	1. tr.	101,45	102,56	100,52	102,75	100,19	100,78	-1,9	-1,4	-2,4	-3,7	-1,6	1,9	-8,6	-7,8	-9,2	-10,6	-6,5	-7,7
	2. tr.	100,02	99,21	100,69	98,76	101,20	100,74	-1,4	-3,3	0,2	-3,9	1,0	0,0	-6,7	-9,8	-4,5	-10,4	-3,5	-4,1
	3. tr.	99,14	98,69	99,52	99,62	98,34	99,49	-0,9	-0,5	-1,2	0,9	-2,8	-1,2	-5,9	-9,3	-3,4	-6,9	-5,7	-3,9
	4. tr.	99,39	99,54	99,27	98,67	100,27	99,01	0,3	0,9	-0,3	-0,8	2,0	-0,5	-3,9	-4,3	-3,6	-7,4	-1,5	0,1
2011.	1. tr.	98,50	96,40	98,55	97,94	99,11	98,78	-0,9	-1,1	-0,7	-0,9	-1,2	-0,2	-2,9	-4,1	-2,0	-4,7	-1,1	-2,0
	2. tr.	100,06	101,72	98,86	99,14	101,68	98,97	1,6	3,4	0,3	1,2	2,6	0,2	0,0	2,5	-1,8	0,4	0,5	-1,8
	3. tr.	100,76	102,55	99,47	100,44	101,76	99,60	0,7	0,8	0,6	1,3	0,1	0,6	1,6	3,9	-0,1	0,8	3,5	0,1
	4. tr.	101,38	104,42	99,18	101,01	102,22	100,69	0,6	1,8	-0,3	0,6	0,6	1,1	2,0	-4,9	-0,1	2,2	1,9	1,7
2012.	1. tr.	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0	2,3	5,6	0,0	2,1	2,6	2,0
	2. tr.	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8	-0,6	1,0	-1,8	-1,0	-1,1	0,9
	3. tr.	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62	-0,7	-1,1	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3	-2,0	-0,9	-2,8	-3,2	-1,9	0,0
	4. tr.	95,42	97,77	93,65	95,38	95,46	95,91	-3,4	-3,8	-3,2	-2,0	-4,4	-3,7	-5,9	-6,4	-5,6	-5,8	-6,6	-4,7
2013.	1. tr.	95,31	98,68	92,37	93,58	96,65	94,98	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0	-5,4	-4,1	-6,3	-6,4	-5,0	-5,7
	2. tr.	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3	-4,8	-5,3	-4,4	-6,6	-4,3	-3,7
	3. tr.	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0	-3,8	-3,2	-4,1	-5,7	-2,0	-6,3
	4. tr.	93,81	96,68	91,78	90,96	95,19	95,34	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1	-1,7	-1,1	-2,0	-4,6	-0,3	-0,6
2014.	1. tr.	93,19	94,78	91,72	90,88	94,39	94,64	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-2,3	-0,4
	2. tr.	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85	0,8	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7	-0,3	-0,9	-0,5	-1,4
	3. tr.	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,1
	4. tr.	92,46	96,20	90,51	90,79	93,98	91,15	-0,6	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5	-1,8	-0,2	-1,3	-4,4
2015.	1. tr.	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	-1,1	-5,8	1,1	-0,5	-1,8	0,6	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	2. tr.	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-5,9	-2,9
	3. tr.	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89	0,7	2,4	0,0	0,1	1,6	-1,3	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	4. tr.	90,49	89,55	90,11	87,54	91,88	91,82	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-8,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	1. tr.	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87	1,2	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	2. tr.	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	3. tr.	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	3,0	2,1	1,8	-1,4
	4. tr.	91,20	85,36	91,72	89,36	92,68	90,08	-0,5	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9

Izvor: Državni zavod za statistiku.

## 4.1.3 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Koeficijent za preračunavanje cijene dobiven je iz tablice Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja iz Priloga 11 Pravilnika. Sve nekretnine imaju isti  $k_i=0,60$ , pa je primjenjena tablica kao i kod međuvremenskog izjednačenja.

R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kunoprodaja)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.										
1	KP	GZ	SUNGER	1153/16	SUNGER	1153/16	GP	0,6	1.	487	77,00	37.499,00	01.02.2016.	91,87	90,08	75,50
2	KP	GZ	SUNGER	1153/13	SUNGER	1153/13	GP	0,6	1.	600	200,00	120.000,00	24.12.2014.	91,15	90,08	197,65
3	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	GP	0,6	1.	802	135,91	108.999,82	01.08.2014.	96,30	90,08	127,13
4	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/47	MRKOPALJ	1127/47	GP	0,6	1.	770	218,38	168.152,60	12.04.2013.	96,23	90,08	204,42
5	KP	GZ	SUNGER	542/7	SUNGER	542/7	GP	0,6	1.	603	124,37	74.995,11	13.09.2016.	89,60	90,08	125,04
6	KP	GZ	SUNGER	115/1	SUNGER	115/1	GP	0,6	1.	1928	148,54	286.385,12	23.10.2015.	91,82	90,08	145,73
7	KP	GZ	MRKOPALJ	200/13	MRKOPALJ	200/13	GP	0,6	1.	533	248,66	132.535,78	13.02.2014.	94,64	90,08	236,68
8	KP	GZ	MRKOPALJ	200/21 200/7	MRKOPALJ	200/21 200/7	GP	0,6	1.	886	170,78	151.311,08	14.05.2013.	96,23	90,08	159,87
9	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/228	MRKOPALJ	1127/228	T3	0,6	1.	768	210,10	161.356,80	28.05.2015.	92,13	90,08	205,43
10	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/224	MRKOPALJ	1127/224	T3	0,6	1.	736	230,00	169.280,00	14.09.2015.	90,89	90,08	227,95
11	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/197	MRKOPALJ	1127/197	T3	0,6	1.	808	464,29	375.146,32	28.10.2016.	90,08	90,08	464,29
12	KP	GZ	SUNGER	379/9	SUNGER	379/9	T3	0,6	1.	1079	83,41	89.999,39	19.02.2016.	91,87	90,08	81,78
<b>PROSJEK</b>																<b>187,62</b>



#### 4.1.4 IZJEDNAČENJE OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Izjednačenje ovisno o spremnosti za gradnju je postupak kojim sve vrijednosti kupoprodaja nekretnina iz zbirke, koje nisu u odgovarajućoj kategoriji zemljišta, preračunavamo na odgovarajuću kategoriju. Pritom se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika.

Sve nekretnine su iste kategorije, odnosno I kategorije zemljišta, pa je primjenjena tablica kao i kod međuvremenskog izjednačenja.

R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.										
1	KP	GZ	SUNGER	1153/16	SUNGER	1153/16	GP	0,6	1.	487	77,00	37.499,00	01.02.2016.	91,87	90,08	75,50
2	KP	GZ	SUNGER	1153/13	SUNGER	1153/13	GP	0,6	1.	600	200,00	120.000,00	24.12.2014.	91,15	90,08	197,65
3	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	GP	0,6	1.	802	135,91	108.999,82	01.08.2014.	96,30	90,08	127,13
4	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/47	MRKOPALJ	1127/47	GP	0,6	1.	770	218,38	168.152,60	12.04.2013.	96,23	90,08	204,42
5	KP	GZ	SUNGER	542/7	SUNGER	542/7	GP	0,6	1.	603	124,37	74.995,11	13.09.2016.	89,60	90,08	125,04
6	KP	GZ	SUNGER	115/1	SUNGER	115/1	GP	0,6	1.	1928	148,54	286.385,12	23.10.2015.	91,82	90,08	145,73
7	KP	GZ	MRKOPALJ	200/13	MRKOPALJ	200/13	GP	0,6	1.	533	248,66	132.535,78	13.02.2014.	94,64	90,08	236,68
8	KP	GZ	MRKOPALJ	200/21 200/7	MRKOPALJ	200/21 200/7	GP	0,6	1.	886	170,78	151.311,08	14.05.2013.	96,23	90,08	159,87
9	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/228	MRKOPALJ	1127/228	T3	0,6	1.	768	210,10	161.356,80	28.05.2015.	92,13	90,08	205,43
10	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/224	MRKOPALJ	1127/224	T3	0,6	1.	736	230,00	169.280,00	14.09.2015.	90,89	90,08	227,95
11	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/197	MRKOPALJ	1127/197	T3	0,6	1.	808	464,29	375.146,32	28.10.2016.	90,08	90,08	464,29
12	KP	GZ	SUNGER	379/9	SUNGER	379/9	T3	0,6	1.	1079	83,41	89.999,39	19.02.2016.	91,87	90,08	81,78
<b>PROSJEK</b>																
<b>187,62</b>																

**Prilog 4** Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) – Orientacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju

Kategorija zemljišta	Opis kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u %
I	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	100
II	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	50 - 80
III	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.	25 - 60



#### 4.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Uz priložene tablice vidljivo je da ima odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina, pa će se tako izuzeti nekretnine koje odstupaju više od propisanog odstupanja, iz izračuna vrijednosti, (označeno crvenom bojom).

R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	GZ	SUNGER	1153/16	SUNGER	1153/16	GP	0,6	1.	487	77,00	37.499,00	01.02.2016.	91,87	90,08	75,50	-59,76
2	KP	GZ	SUNGER	1153/13	SUNGER	1153/13	GP	0,6	1.	600	200,00	120.000,00	24.12.2014.	91,15	90,08	197,65	5,35
3	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	MRKOPALJ	1127/210 1127/215	GP	0,6	1.	802	135,91	108.999,82	01.08.2014.	96,30	90,08	127,13	-32,24
4	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/47	MRKOPALJ	1127/47	GP	0,6	1.	770	218,38	168.152,60	12.04.2013.	96,23	90,08	204,42	8,96
5	KP	GZ	SUNGER	542/7	SUNGER	542/7	GP	0,6	1.	603	124,37	74.995,11	13.09.2016.	89,60	90,08	125,04	-33,36
6	KP	GZ	SUNGER	115/1	SUNGER	115/1	GP	0,6	1.	1928	148,54	286.385,12	23.10.2015.	91,82	90,08	145,73	-22,33
7	KP	GZ	MRKOPALJ	200/13	MRKOPALJ	200/13	GP	0,6	1.	533	248,66	132.535,78	13.02.2014.	94,64	90,08	236,68	26,15
8	KP	GZ	MRKOPALJ	200/21 200/7	MRKOPALJ	200/21 200/7	GP	0,6	1.	886	170,78	151.311,08	14.05.2013.	96,23	90,08	159,87	-14,79
9	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/228	MRKOPALJ	1127/228	T3	0,6	1.	768	210,10	161.356,80	28.05.2015.	92,13	90,08	205,43	9,49
10	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/224	MRKOPALJ	1127/224	T3	0,6	1.	736	230,00	169.280,00	14.09.2015.	90,89	90,08	227,95	21,49
11	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/197	MRKOPALJ	1127/197	T3	0,6	1.	808	464,29	375.146,32	28.10.2016.	90,08	90,08	464,29	147,46
12	KP	GZ	SUNGER	379/9	SUNGER	379/9	T3	0,6	1.	1079	83,41	89.999,39	19.02.2016.	91,87	90,08	81,78	-56,41
<b>PROSJEK</b>																<b>187,62</b>	

#### 4.1.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza, sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, u ovom slučaju određena je tržišna vrijednost iz sedam kupoprodajnih cijena (transakcija) poredbenih nekretnina.

R.BR.	VRSTA UGOVORA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
2	KP	GZ	SUNGER	1153/13	SUNGER	1153/13	GP	0,6	1.	600	200,00	120.000,00	24.12.2014.	91,15	90,08	197,65	0,42
4	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/47	MRKOPALJ	1127/47	GP	0,6	1.	770	218,38	168.152,60	12.04.2013.	96,23	90,08	204,42	3,86
6	KP	GZ	SUNGER	115/1	SUNGER	115/1	GP	0,6	1.	1928	148,54	286.385,12	23.10.2015.	91,82	90,08	145,73	25,96
7	KP	GZ	MRKOPALJ	200/13	MRKOPALJ	200/13	GP	0,6	1.	533	248,66	132.535,78	13.02.2014.	94,64	90,08	236,68	20,25
8	KP	GZ	MRKOPALJ	200/21 200/7	MRKOPALJ	200/21 200/7	GP	0,6	1.	886	170,78	151.311,08	14.05.2013.	96,23	90,08	159,87	18,77
9	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/228	MRKOPALJ	1127/228	T3	0,6	1.	768	210,10	161.356,80	28.05.2015.	92,13	90,08	205,43	4,37
10	KP	GZ	MRKOPALJ	1127/224	MRKOPALJ	1127/224	T3	0,6	1.	736	230,00	169.280,00	14.09.2015.	90,89	90,08	227,95	15,82
<b>PROSJEK</b>																<b>196,82</b>	

Obzirom da je tržišna vrijednost procijenjeni iznos, izračunata veličina će se zaokružiti, te procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 207,00 kn/m<sup>2</sup>.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (Kn)	UKUPNA CIJENA (€)
zemljište k.č. 841/2, k.o. SUNGER	1.165,31	196,82	229.356,31	30.972,79
		<b>UKUPNO</b>	<b>229.356,31</b>	<b>30.972,79</b>

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 09.06.2017. 1 € = 7,405091 kn



## 5 REKAPITULACIJA

Prema stanju u katastarskom operatu predmetna nekretnina upisana je u posjedovni list 973, k.o. SUNGER.

Predmetna nekretnina upisana je u zk.ul br. 617 k.o. SUNGER.

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

Na osnovu položaja, zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, jest **poredbeni postupak**. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište, pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, a iste se nalaze u promatranom području.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujem da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (Kn)	UKUPNA CIJENA (€)
zemljište k.č. 841/2, k.o. SUNGER	1.165,31	196,82	229.356,31	30.972,79
		<b>UKUPNO</b>	<b>229.356,31</b>	<b>30.972,79</b>

**Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 09.06.2017. 1 € = 7,405091 kn**

Temeljem članka 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i to:

**vrijednost nekretnine od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn ma cijele tisućice, pa proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine građevinsko zemljište na k.č. 841/2 k.o. SUNGER,**

**230.000,00 kn ili 31.000,00 €.**

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane Naručiitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Naručiitelj je od strane ovog sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, koji su relevantni za ovu procjenu, daje pod moralnom i krivičnom odgovornošću, iz razloga što će isti biti upotrebljeni u izradi ovog procjemenog elaborata.

Vrijednost nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te svih važećih zakona, propisa i pravila struke.

Vještački procjemeni elaborat izrađen je u tri (3) primjerka od čega dva (2) primjerka za potrebe Naručiitelja, a jedan primjerak ostaje u arhivi vještaka.

Elaborat je izrađen na temelju pismene narudžbe broj **601-2017-254 od 05.04.2017. godine**, izdana od Primorsko – goranske županije, UO za gospodarenje imovinom i opće poslove, Rijeka, Slogin kula 2/V kao Naručiitelja ovog elaborata.

Elaborat je ispisan na ukupno dvadeset i devet (29) stranica zajedno sa ovom, dok je na stranici 30 prilog sa fotodokumentacijom. Ostali prilozi nisu na numeriranim stranicama, već su priloženi u kopiji.

### Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga, pružena s moje strane, obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

U Rijeci, 09. lipnja 2017. godine

Izvršitelj:

  
**CENTURIO**  
 d.o.o. za građevinarstvo i  
 poslovne usluge  
 RIJEKA

procjenitelj:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
 procjenu nekretnina

Zoran Dragin, ing.građ.

Prilog: fotodokumentacija

- e-izvadak iz zemljišnje knjige
- e-prijepis posjedovnog lista
- e-kopija katastarskog plana
- e-kopija katastarskog plana – karta
- e-kopija katastarskog plana – orto foto









# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE  
Stanje na dan: 17.04.2017. 23:06

Katastarska općina: 304689, SUNGER

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1458/2015  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 617

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	841/2	SJENOKOŠA, DRAGA, U PRENKA		324		
		UKUPNO:		324		

B

### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1 PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	

C

### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.04.2017.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.04.2017. 23:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUNGER (Mbr. 304689)

Posjedovni list: 973

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA, ADAMIĆEVA 10, 51000 RIJEKA (VLASNIK)	32420472134

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		841/2	PRENKA	1165	9		
			LIVADA	1165			
Ukupna površina katastarskih čestica				1165			

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

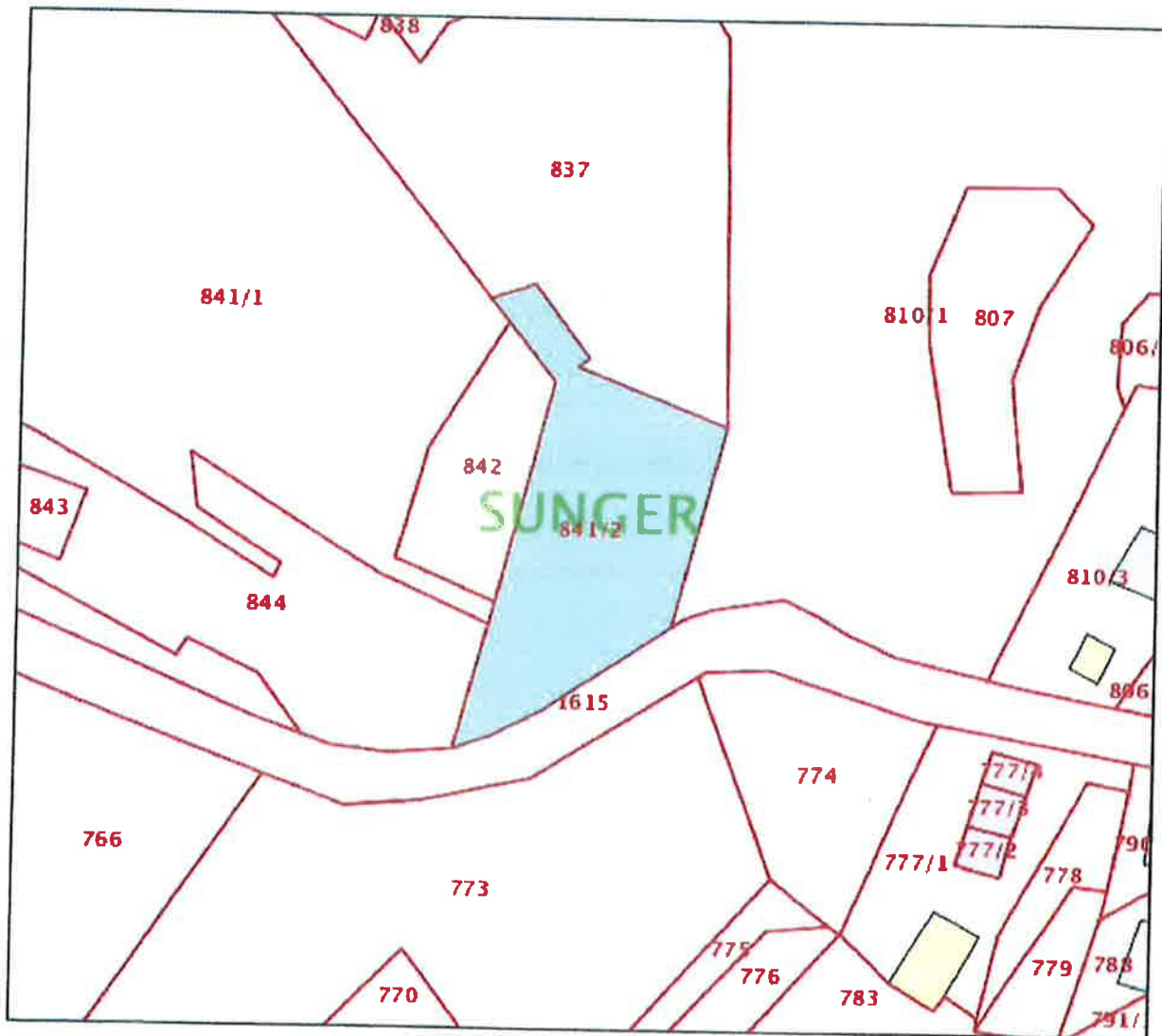




IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.08.2017





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUNGER, 304689  
k.č. br: 841/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.08.2017

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN DRAGIN (31717391809)

ID Izvatka: 8127

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFCIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	KP	, MRKOPALJ	GZ	SUNGER	1153/16	SUNGER	1153/16	GP_IZGRAĐ ENO	0,60	1. kategorija	487	487	77,00	01.02.2016		Provedena evaluacija
2	KP	, MRKOPALJ	GZ	SUNGER	1153/13	SUNGER	1153/13	GP_IZGRAĐ ENO	0,60	1. kategorija	600	600	200,00	24.12.2014		Provedena evaluacija
3	KP	, MRKOPALJ	GZ	MRKOPALJ, MRKOPALJ	1127/210 ,1127/215	MRKOPALJ	1127/215	GP_IZGRAĐ ENO	0,60	1. kategorija	802	802	135,91	01.08.2014		Provedena evaluacija
4	KP	, MRKOPALJ	GZ	MRKOPALJ	1127/47	MRKOPALJ	1127/47	GP_IZGRAĐ ENO	0,60	1. kategorija	770	770	217,38	12.04.2013		Provedena evaluacija

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	KP	, MRKOPALJ	GZ	SUNGER	542/7	SUNGER	542/7	GP_IJZGRAĐENO	0,60	1. kategorija	603	603	124,37	13.09.2016		Provedena evaluacija
6	KP	, MRKOPALJ	GZ	Sunger	115/1	SUNGER	115/1	GP_IJZGRAĐENO	0,60	1. kategorija	1928	1928	148,54	23.10.2015		Provedena evaluacija
7	KP	, MRKOPALJ	GZ	Mrkopalj	200/13	MRKOPALJ	200/13	GP_NEIZGRADENO	0,60	1. kategorija	533	533	248,66	13.02.2014		Provedena evaluacija
8	KP	, MRKOPALJ	GZ	MRKOPALJ, MRKOPALJ	200/21,200/7	MRKOPALJ	200/7	GP_NEIZGRADENO	0,60	1. kategorija	886	886	170,78	14.05.2013		Provedena evaluacija
9	KP	, MRKOPALJ	GZ	MRKOPALJ	1127/228	MRKOPALJ	1127/228	T3	0,60	1. kategorija	768	768	210,10	28.05.2015		Provedena evaluacija
10	KP	, MRKOPALJ	GZ	MRKOPALJ	1127/224	MRKOPALJ	1127/224	T3	0,60	1. kategorija	736	736	230,00	14.09.2015		Provedena evaluacija

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
11	KP	, MRKOPALJ	GZ	MRKOPALJ	1127/197	MRKOPALJ	1127/197	T3	0,60	1. kategorija	808	808	464,29	28.10.2016		Provedena evaluacija
12	KP	, MRKOPALJ	GZ	SUNGER	379/9	SUNGER	379/9	T3	0,60	1. kategorija	1079	1079	83,41	19.02.2016		Provedena evaluacija



**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	KČ	NAPOMENA
1	k.č. 1153/16 k.o. SUNGER	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
2	k.č. 1153/13 k.o. SUNGER	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
3	k.č. 1127/215 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
4	k.č. 1127/47 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovoro o kupoprodaji
5	k.č. 542/7 k.o. SUNGER	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
6	k.č. 115/1 k.o. SUNGER	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
7	k.č. 200/13 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
8	k.č. 200/7 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
9	k.č. 1127/228 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
10	k.č. 1127/224 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
11	k.č. 1127/197 k.o. MRKOPALJ	Nedostaje ugovor o kupoprodaji

12	k.č. 379/9 k.o. SUNGER	Nedostaje ugovor o kupoprodaji
----	---------------------------	--------------------------------

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi k.č. 841/2 k.o. Sunger, Delnice.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/17-11/47

URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-2

RIJEKA, 9.6.2017.

IZRADIO/IZRADILA:

TANJA FATUR

ODOBRIO/ODOBRILA:

**Pojašnjenja skraćenih naziva:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - Športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - POLJOPrivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i

društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt

