

Donošenje Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu
Općine Čavle

Obrazloženje

Pravni temelj za donošenje Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Čavle je čl. 19 Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21, 12/21, - pročišćeni tekst 04/22).

Nadalje, prema odredbi članka 48. stavak 1. točka 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn te ne manje od 70.000,00 kn, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Slijedom navedenog, općinska načelnica u predmetu stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina donosi pojedinačne odluke do iznosa 128.883,80 kn za 2022.g. pa ukoliko pojedinačna vrijednost pokretnine ili nekretnine prelazi navedeni iznos odluku o stjecanju ili otuđenju iste donosi Općinsko vijeće Općine Čavle.

Općina Čavle vlasnik je u 1/1 dijela nekretnine i to:

- k.č.br. 1807/328, upisana u zk.ul.br. 5063, k.o. Cernik-Čavle, Krnče, pašnjak, površine 564 m².

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi **136.000,00 kn.**

Riječ je o nekretnini koja se nalazi u poslovnoj zoni K1 (nije u obuhvatu UPU 3 poslovne zone K1) te je za istu iskazan interes za kupnjom.

Slijedom navedenog, daje se Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Čavle.

Općinska načelnica



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

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 br. 4-Su-386/2019

Broj elaborata: 1121-05-22

Naručitelj: Općina Čavle, OIB: 27613220645
Čavja 31, 51219 Čavle

Lokacija: zk.č. 4301/246 k.o. Cernik-Čavle
zk.č. 1807/328 k.o. Cernik-Čavle

predmet: zemljišta

adresa: Cipica uz k.br. 11, Cernik, 51219 Čavle
Brdina b.b., novo naselje Mavrinci, 51219 Čavle

svrha: kupoprodaja

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

U Rijeci, 2. svibnja 2022.

Izradio:

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.

stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA	6
	- 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	17
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	18
7.	PRILOZI	19
	- kopije katastarskog plana	20
	- vlasnički listovi	22
	- posjedovni listovi	26
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnina	29
	- hedonistički indeksni nizovi	33
	- fotodokumentacija	34

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-386/2019-10
Rijeka, Rijeka, 28. listopada 2019.
Predmet:

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

RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

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

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-546/2015, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis vještačenja i potvrde o stručnom usavršavanju tijekom prethodnog razdoblja, da nije pravomoćno 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.

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



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

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 utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Elaboratom se utvrđuje isključivo procjena poštene tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju na dan pregleda.

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 ekspropiriranih objekata (NN 52/84)
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta, 12/2020
- 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)
- PPUO Čavle (SN PGŽ 22/01, 2/13, 38/13, 10/15, 33/15, 12/16, 16/16, 10/17, 13/17, 7/19, 2/21, 3/21, 12/21)
- UPU 4 zone poslovne namjene K1 (SN PGŽ 1/03, 34/10)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na poziv Naručitelja izradio sam ovaj nalaz i mišljenje, u naravi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine.

Zbog potrebe izrade nalaza, izvršen je očevid na nekretninama *in situ* dana 11. travnja 2022. godine.

Tom prilikom nekretnine su izmjerene, fotodokumentirane te pregledane u svrhu izrade spomenutog nalaza.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 2. svibnja 2022. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 11. travnja 2022. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

a) zk.č. 4301/246

Čestica je upisana u ZK ul. br. 4096 k.o. Cernik-Čavle kao „dvorište“ u površini 349 m² u vlasništvu 1/1 Općine Čavle. Također, čestica odgovara katastarskoj k.č. 7438/1 koja je upisana u posjedovni list br. 3526 k.o. Cernik-Čavle kao „dvorište“ od 349 m². Čestica u suposjedu više fizičkih osoba.

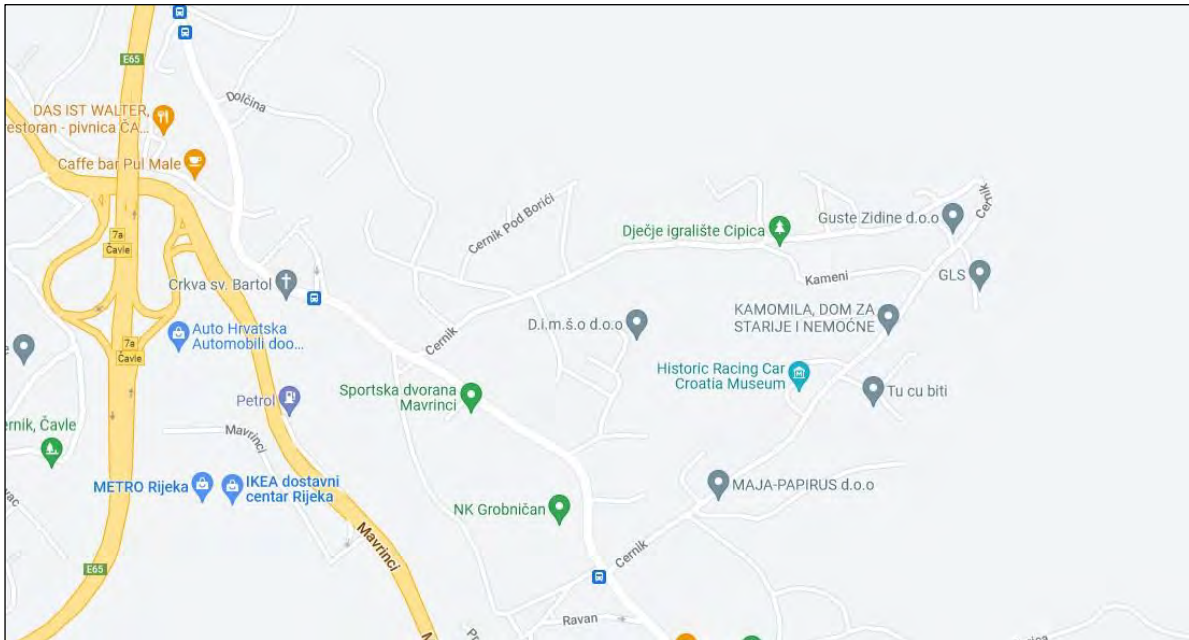
b) zk.č. 1807/328

Čestica je upisana u ZK ul. br. 5063 k.o. Cernik-Čavle kao „pašnjak“ u površini 564 m² u vlasništvu 1/1 Općine Čavle. Također, čestica odgovara katastarskoj k.č. 1807/328 koja je upisana u posjedovni list br. 2632 k.o. Cernik-Čavle kao „pašnjak“ od 564 m². Čestica u posjedu 1/1 Općina Čavle.

4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina zk.č. 4301/246 nalazi se u Čavlima, predio Cernik uz objekt na adresi Cipica k.br. 11. Pristup je omogućen pješačkim prilazom i kolnikom, a parkiralište je omogućeno na javnoj površini.

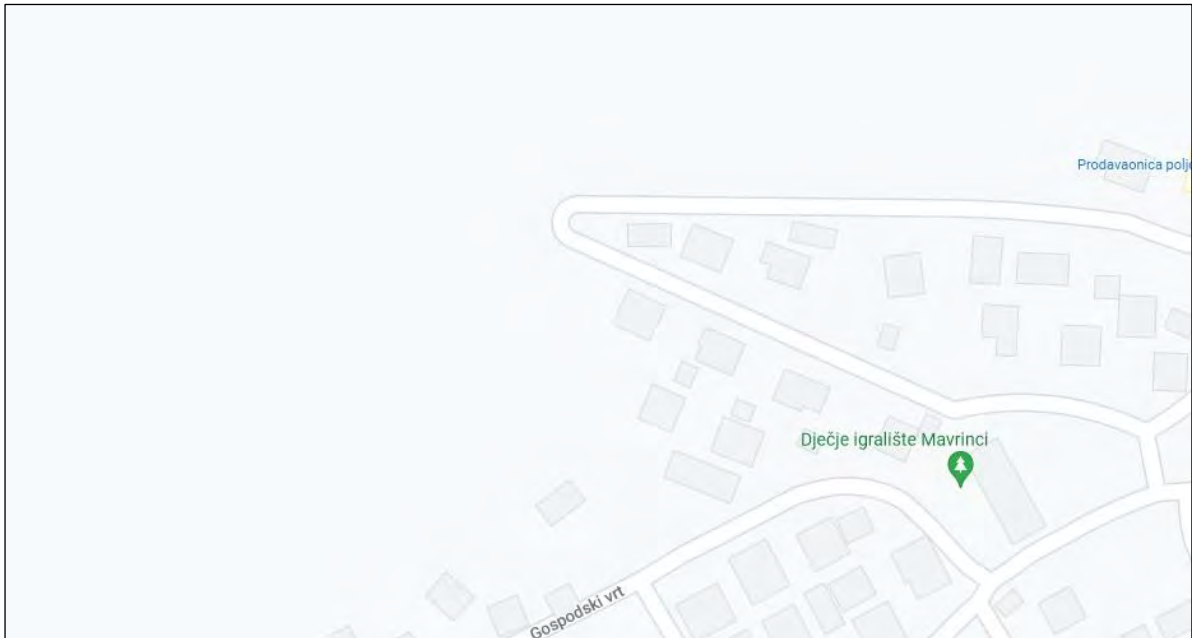


slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije na katastarskoj podlozi. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

Predmetna nekretnina zk.č. 1807/328 nazi se u Čavlima, predio novo naselje Mavrinci uz ulicu Brdina b.b. Pristup je omogućen pješačkim prilazom i kolnikom, a parkiralište je omogućeno na javnoj površini.



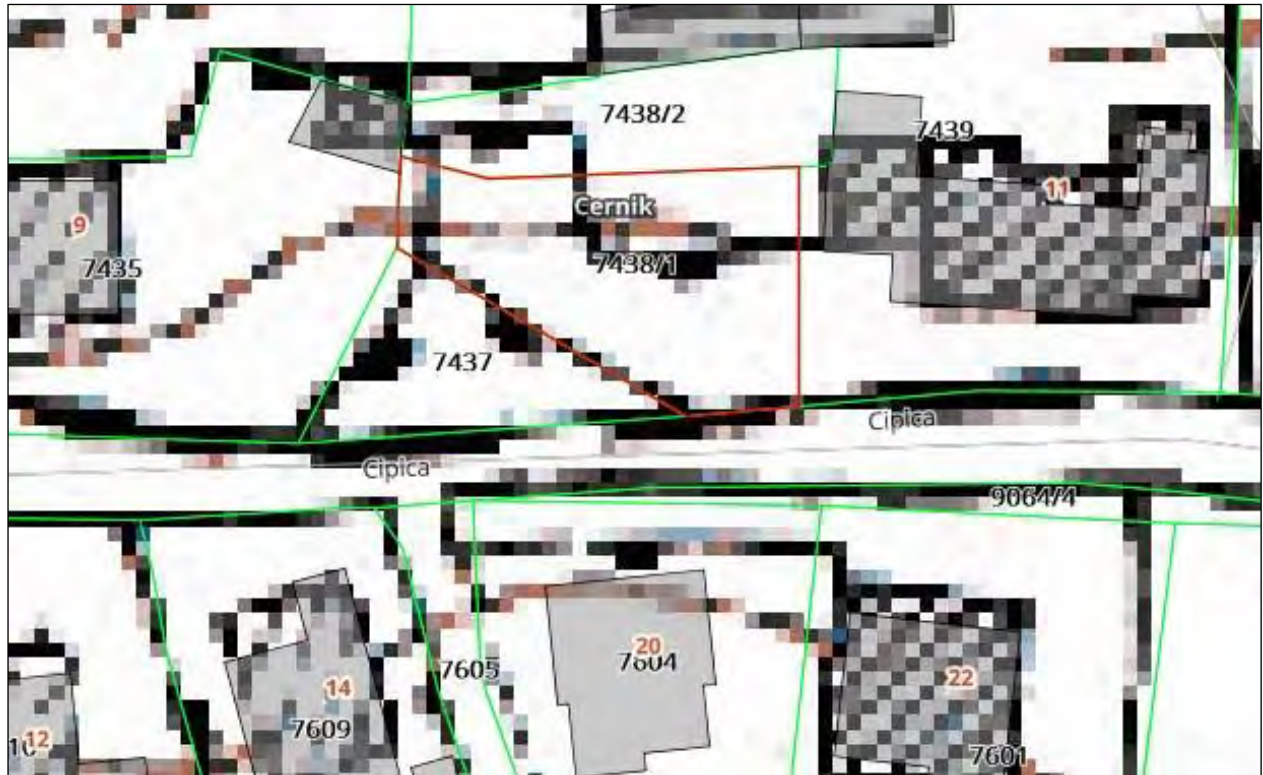
slika 3: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



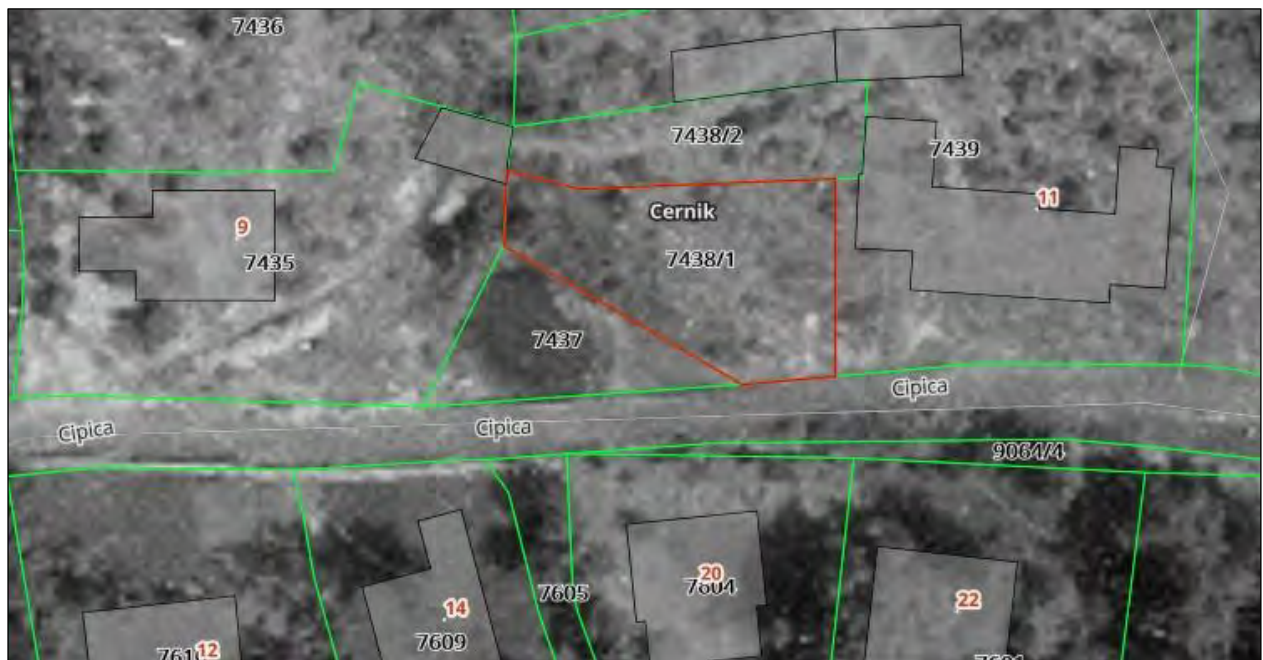
slika 4: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije na katastarskoj podlozi. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINA

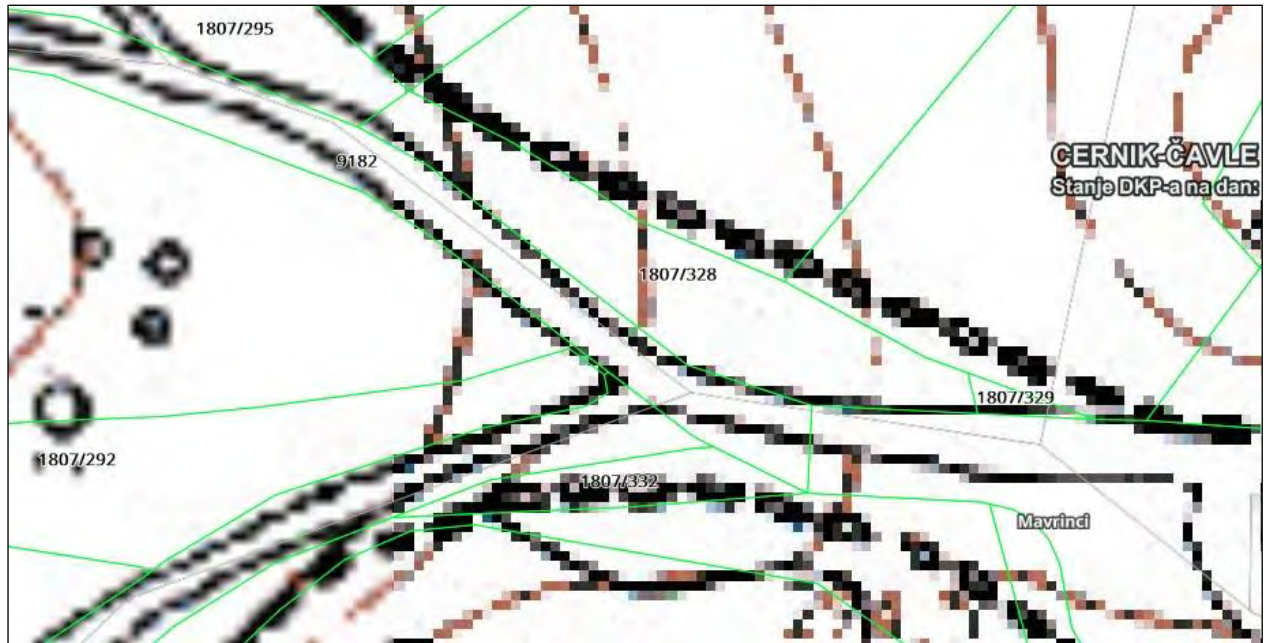
Predmetna nekretnina zaključujem kako su obje čestice legalne.



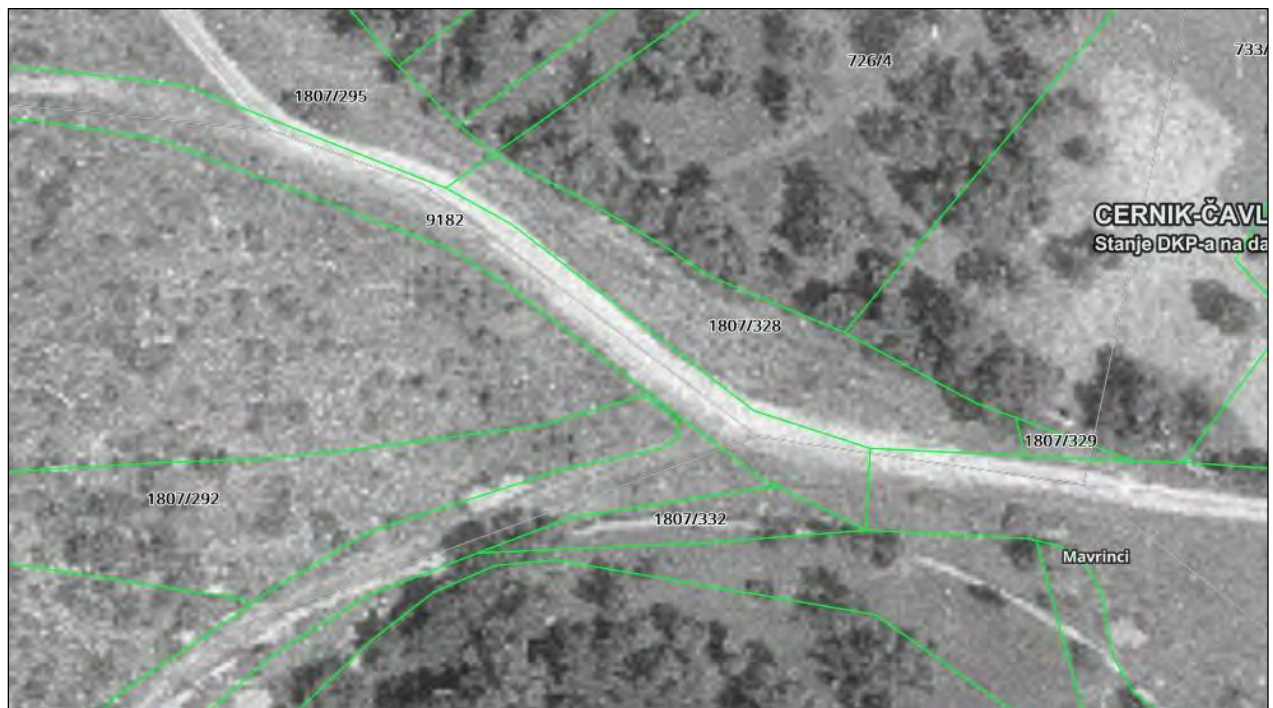
slika 5: detalj HOK5 karte predmetne zgrade i čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 6: ortofotogrametrijski snimak čestice na 1968. godinu. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 7: detalj HOK5 karte predmetne zgrade i čestice. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 8: ortofotogrametrijski snimak čestice na 1968. godinu. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

zk.č. 4301/246 k.o. Cernik-Čavle

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zona	Cernik, Cipica
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	mogućnost građenja	da
6.	uvjeti	prema PPUO Čavle
7.	postojeći objekti	zatečeni objekti za koje nije potreban akt o gradnji, a nisu predmetom procjene u skladu sa zahtjevom Naručitelja
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	djelomično
10.	površinski sloj	uređeno
11.	atraktivnost	prosječno
12.	specifičnost	ne
13.	oblik	pravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	buka	ne
18.	zagađenost zrakom	ne
19.	ostali načini zagađenosti	ne
20.	veličina predmetne čestice	349 m ²
21.	mikrolokacija	prosječno
22.	orijentacija	dobra
23.	komunalna infrastruktura	u blizini
24.	kategorija	I.

Predmetna čestica odgovara I. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na kojima je moguća gradnja u skladu s važećim prostorno-planskim propisima.

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni znakovi kontaminacije nekretnine.

zk.č. 1807/328 k.o. Cernik-Čavle

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zona	ново naselje Mavrinci
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	mogućnost građenja	ne
6.	uvjeti	prema PPUO Čavle
7.	postojeći objekti	ne
8.	objekti oko čestice	ne
9.	zaravnjenost	djelomično
10.	površinski sloj	biljni pokrov
11.	atraktivnost	ne
12.	specifičnost	ne
13.	oblik	nepravilan
14.	buka	tolerantno
15.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
16.	manjak provjetravanja	ne
17.	buka	ne
18.	zagađenost zrakom	ne
19.	ostali načini zagađenosti	ne
20.	veličina predmetne čestice	564 m ²
21.	mikrolokacija	prosječno
22.	orijentacija	dobra
23.	komunalna infrastruktura	u blizini
24.	kategorija	II.

Predmetna čestica odgovara I. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na kojima nije moguća gradnja u skladu s važećim prostorno-planskim propisima (nedovoljni gabariti za gradnju).

U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni znakovi kontaminacije nekretnine.

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.

Prema PPUO Čavle, predmetna zk.č. 1807/328 nalazi se u zoni K1 (nije u obuhvatu UPU 4 poslovne zone K1), a predmatna zk.č. 4301/246 u građevinskom pojasu izgrađenog dijela naselja.





slika 9-12: detalj PPUO Čavle

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 + 27%, regija Zagreb + 45%, ostali teritorij + 21%. 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. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu. Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekuje se korekcija cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina. Na tržište djeluju i državne subvencije koje prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres značajno utječe na tržište. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, a izbjegavaju starije objekte. To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu.

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 13: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

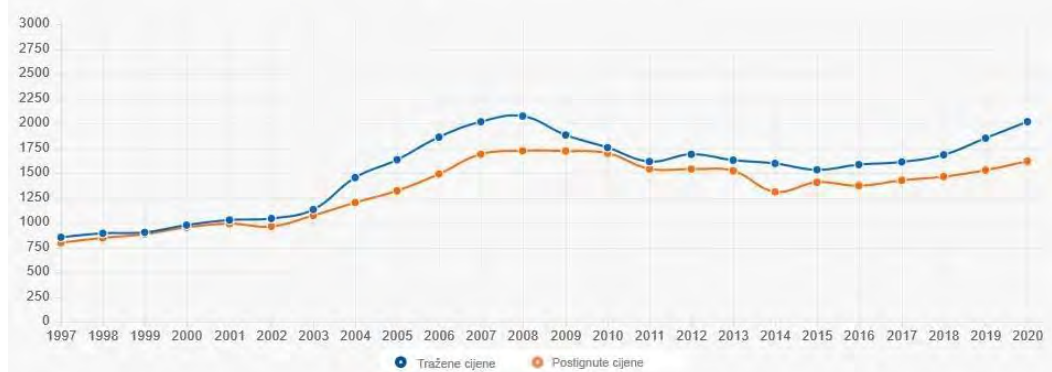
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku – na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 14: grafikon odnosa realiziranih cijena 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 15: 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 tlocrtno 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 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.

Ova metoda korištena je za procjenu predmetnog zemljišta.

Iz sustava eNekretnine odabrane i komparirane su kupoprodajne transakcije stanova 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 zemljišta, 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.

Iz svega navedenog smatram kako su predmetne nekretnine procjenjene objektivno i nepristrano u skladu sa važećom zakonskom regulativom i u skladu s okolnostima koje vladaju na tržištu nekretnina.

5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procjenjeni rezultat je dolje naveden:

zk.č. k.o. nekretnina	4301/246 Cernik-Čavle zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
površina zemljišta (m ²)	349,00
kategorija zemljišta	I.
jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²)	352,84
procjenjena trž. vrijednost (kn):	123.141,16
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn):	123.000,00

zk.č. k.o. nekretnina	1807/328 Cernik-Čavle zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
površina zemljišta (m ²)	564,00
kategorija zemljišta	II.
jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²)	240,29
procjenjena trž. vrijednost (kn):	135.523,56
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn):	136.000,00

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

U Rijeci, 2. svibnja 2022.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke 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 Naručitelja navedene u ovodnom dijelu. 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 Županijskog i Trgovačkog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopije katastarskog plana
- vlasnički listovi
- posjedovni listovi
- izračun tržišne vrijednosti nekretnina
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493
k.č. br.: 7438/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1



Datum ispisa: 01.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493
k.č. br.: 1807/328

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.05.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 01.05.2022. 11:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 4096

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35792/2021

Aktivne plombe: Z-10117/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4301/135	PAŠNJAK I PUT			54172	
2.	4301/196	PAŠNJAK I PUT			135	
3.	4301/197	PAŠNJAK I PUT			529	
4.	4301/198	PAŠNJAK I PUT			474	
5.	4301/199	PAŠNJAK I PUT			145	
6.	4301/200	PAŠNJAK I PUT			49	
7.	4301/201	PAŠNJAK I PUT			66	
8.	4301/202	PAŠNJAK I PUT			490	
9.	4301/203	PAŠNJAK I PUT			25	
10.	4301/204	PAŠNJAK I PUT			49	
11.	4301/205	PAŠNJAK I PUT			99	
12.	4301/206	PAŠNJAK I PUT			1174	
13.	4301/221	PAŠNJAK I PUT			1772	
14.	4301/222	PAŠNJAK I PUT			127	
15.	4301/223	PAŠNJAK I PUT			509	
16.	4301/224	PAŠNJAK I PUT			122	
17.	4301/225	PAŠNJAK I PUT			87	
18.	4301/226	PAŠNJAK I PUT			114	
19.	4301/227	PAŠNJAK I PUT			14	
20.	4301/228	PAŠNJAK I PUT			97	
21.	4301/229	PAŠNJAK I PUT			91	
22.	4301/230	PAŠNJAK I PUT			2503	
23.	4301/231	PAŠNJAK I PUT			46	
24.	4301/232	PAŠNJAK I PUT			230	
25.	4301/233	PAŠNJAK I PUT			25	
26.	4301/234	PAŠNJAK I PUT			560	
27.	4301/236	PAŠNJAK			480	

stranica br. 22

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
28.	4301/237	PAŠNJAK			126	
29.	4301/238	PAŠNJAK I PUT			443	
30.	4301/246	CIPICA			349	
		DVORIŠTE			349	
		UKUPNO:			65102	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ČAVLE, ČAVLE, ČAVLE 104	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.03.2012. broj Z-4567/12 Na temelju prijedloga i Ugovora o osnvanju prava služnosti broj: 4012008-66/11 od 06. ožujka 2012. uknjižuje se pravo služnosti na k.č.br. 4301/135 upisana u A za potrebe građenje 10(20)kV kabelskog priključka TS 10(20)/0,4kV Mavrinci 4 i polaganje PEHD cijevi , za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 01.05.2022. 11:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 5063

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5369/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/253	PAŠNJAK KRNČE			7015	
2.	1807/254	PAŠNJAK KRNČE			172934	
3.	1807/291	PAŠNJAK			1203	
4.	1807/292	PAŠNJAK KRNČE			1159	
5.	1807/294	PAŠNJAK KRNČE			2209	
6.	1807/295	KRNČE PAŠNJAK			21707 21707	
7.	1807/328	KRNČE PAŠNJAK			564 564	
8.	1807/329	KRNČE PAŠNJAK			25 25	
9.	1807/332	KRNČE PAŠNJAK			149 149	
10.	1807/333	KRNČE PAŠNJAK			2123 2123	
		UKUPNO:			209088	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, ČAVLE, ČAVLE 206	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 3526

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	TRKULJA MILEVA, ROĐ.KOVAČEVIĆ, CERNIK 223, ČAVLE	51180908130
1/4	LOGAR NADA, ROĐ.KOVAČEVIĆ, CERNIK 219, ČAVLE	71574707361
1/4	KOVAČEVIĆ MILKA, ROĐ.GLUŠICA, CERNIK 219, ČAVLE	64171812463
1/4	KOVAČEVIĆ MILAN, POK.VOJISLAVA, CERNIK 219, ČAVLE	15762510367

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
		7438/1	CIPICA	349	8		
			DVORIŠTE	349			
		7438/2	CIPICA	207	8		
			VOĆNJAK	207			
		7439	CIPICA	1122	8		
			KUĆA, CIPICA	352			
			2 GOSP.ZGRADE	0			
			PAŠNJAK	270			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				1678			

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: 01.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 2632

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA ČAVLE, ČAVLE, ČAVLE 206	27613220645

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1289/92	BOBOVAC	346	85		
			CESTA	346			
		1289/195	BOBOVAC	69			
			PAŠNJAK	69			
		1289/196	ČRLJENAK	399			
			PUT	399			
		1289/203	BOBOVAC	3536			
			PAŠNJAK	3536			
		1289/204	BOBOVAC	24			
			PAŠNJAK	24			
		1289/206	BOBOVAC	1292			
			PAŠNJAK	1210			
			PUT	82			
		1289/214	BOBOVAC	455	85		
			PAŠNJAK	455			
		1289/227	BOBOVAC	191			
			PAŠNJAK	191			
		1497	ŠKULJINA	575	92		
			LIVADA	575			
		1529	MAVRINCI	180	92		
			LIVADA	180			
		1531	BRDO MAVRINCI	183	91		
			LIVADA	183			
		1533	BRDO MAVRINCI	500	91		
			LIVADA	500			
		1541/30	BRDO MAVRINCI	551			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	13			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/272	KRNČE	133			
			OKOLIŠ	133			
		1807/279	KERUČE	5			
			PAŠNJAK	5			
		1807/280	BRDO MAVRINCI	4			
			PAŠNJAK	4			
		1807/281	KERUČE	364			
			PAŠNJAK	364			
		1807/282	KERUČE	220			
			PAŠNJAK	220			
		1807/283	KERUČE	361			
			PAŠNJAK	361			
		1807/284	KERUČE	86			
			PAŠNJAK	86			
		1807/285	MAVRINCI (NOVO NASELJE)	361			
			STAMBENA ZGRADA, MAVRINCI (NOVO NASELJE) k.b. 15/16	122			
			DVORIŠTE	239			
		1807/286	BRDINA	464			
			STAMBENA ZGRADA, Mavrinci, BRDINA 7, 5	160			
			DVORIŠTE	295			
			DVORIŠTE	9			
		1807/292	KRNČE	1159			
			PAŠNJAK	1159			
		1807/293	KRNČE	499	91		
			OKOLIŠ	499			
		1807/294	KRNČE	2209			
			PAŠNJAK	2209			
		1807/295	KRNČE	21707	91		
			PAŠNJAK	21707			
		1807/302	BRDINA	331	92		
			STAMBENA ZGRADA, Mavrinci, BRDINA 11, 13	105			
			DVORIŠTE	226			
		1807/305	KRNČE	18	95		
			PAŠNJAK	18			
		1807/306	KRNČE	5	95		
			PAŠNJAK	5			
		1807/307	BRDO MAVRINCI	10			
			PAŠNJAK	10			
		1807/311	KERUČE	198	86		
			PAŠNJAK	198			
		1807/328	KRNČE	564	91		
			PAŠNJAK	564			
		1807/329	KRNČE	25	91		
			PAŠNJAK	25			

zk.č. 4301/246 k.o. Cernik-Čavle

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 Informatičkog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni isključivo evaluirani podaci iz Izvatka dobivenog od nadležnog tijela PGŽ

PODACI O ČESTICAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od	349,00 m2
- ZK ul. br.	4096 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK uložku:	dvorište
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: PPUO Čavle	
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće):	građevinsko zemljište u izgrađenom dijelu naselja
- kategorija zemljišta:	I
- kis(max):	1,5
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 142,51 (2021Q4, 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 najbližih 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.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	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	1286345	Čavle	919,67	257.268,49	279,74	2020Q1	Čavle-grad.	125,39	142,51	Cernik-Čavle	1276/1	17.03.2020.	I	1,5	GR
2	1221918	Čavle	556,00	129.497,96	232,91	2019Q4	Čavle-grad.	120,35	142,51	Cernik-Čavle	1807/241	25.11.2019.	I	1,5	GR
3	1170528	Čavle	274,00	27.997,32	102,18	2019Q1	Čavle-grad.	118,67	142,51	Cernik-Čavle	1541/49	7.01.2019.	II	1,5	GR
4	1132040	Čavle	125,00	31.476,25	251,81	2019Q2	Čavle-grad.	119,24	142,51	Cernik-Čavle	1807/259	15.04.2019.	II	1,5	GR
5	1116948	Čavle	524,00	118.769,84	226,66	2018Q4	Čavle-grad.	113,50	142,51	Cernik-Čavle	1541/48	14.11.2018.	II	1,5	GR
6	1102627	Čavle	5.697,12	1.114.413,64	195,61	2018Q3	Čavle-grad.	112,20	142,51	Cernik-Čavle	1206	4.09.2018.	I	1,5	GR
7	1055484	Čavle	522,00	59.414,04	113,82	2018Q1	Čavle-grad.	110,54	142,51	Cernik-Čavle	1541/27	7.02.2018.	II	1,5	GR
8	999608	Čavle	450,00	83.142,00	184,76	2018Q2	Čavle-grad.	109,33	142,51	Cernik-Čavle	1541/44	29.05.2018.	II	1,5	GR
9	963467	Čavle	750,00	194.565,00	259,42	2018Q2	Čavle-grad.	109,33	142,51	Cernik-Čavle	1541/20	20.04.2018.	I	1,5	GR
10	895472	Čavle	2.089,66	666.810,51	319,10	2017Q2	Čavle-grad.	106,58	142,51	Cernik-Čavle	1277	23.06.2017.	I	1,5	GR
11	864787	Čavle	274,00	40.721,88	148,62	2017Q1	Čavle-grad.	102,25	142,51	Cernik-Čavle	1541/17	29.03.2017.	II	1,5	GR

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 transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

- r.br. 3, 6, 7 zbog preniske cijene

- r.br. 10 zbog previsoke cijene

- r.br. 11 podatak stariji do 4 godine

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)
1	1286345	I	919,67	257.268,49	279,74	2020Q1	1276/1	125,39	142,51	1,14	317,93
2	1221918	I	556,00	129.497,96	232,91	2019Q4	1807/241	120,35	142,51	1,18	275,80
4	1132040	II	125,00	31.476,25	251,81	2019Q2	1807/259	119,24	142,51	1,20	300,95
5	1116948	II	524,00	118.769,84	226,66	2018Q4	1541/48	113,50	142,51	1,26	284,59
8	999608	II	450,00	83.142,00	184,76	2018Q2	1541/44	109,33	142,51	1,30	240,83
9	963467	I	750,00	194.565,00	259,42	2018Q2	1541/20	109,33	142,51	1,30	338,15

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvalitativno izjednačenje) *korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. nekretn. 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 (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	(procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	1286345	I	919,67	1276/1	Cernik-Čavle	279,74	317,93	0,6	0,8	1,15	I	1,00	365,62
2	1221918	I	556,00	1807/241	Cernik-Čavle	232,91	275,80	0,6	0,8	1,15	I	1,00	317,16
4	1132040	II	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,81	300,95	0,6	0,8	1,15	I	1,10	380,70
5	1116948	II	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	284,59	0,6	0,8	1,15	I	1,10	360,01
8	999608	II	450,00	1541/44	Cernik-Čavle	184,76	240,83	0,6	0,8	1,15	I	1,10	304,65
9	963467	I	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,42	338,15	0,6	0,8	1,15	I	1,00	388,87

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1286345	919,67	1276/1	Cernik-Čavle	279,74	317,93	365,62	3,62
2	1221918	556,00	1807/241	Cernik-Čavle	232,91	275,80	317,16	-10,11
4	1132040	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,81	300,95	380,70	7,90
5	1116948	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	284,59	360,01	2,03
8	999608	450,00	1541/44	Cernik-Čavle	184,76	240,83	304,65	-13,66
9	963467	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,42	338,15	388,87	10,21
prosjeak:							352,84	

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 $Jc_1 = 352,84$ kn/m2
Prema zahtjevu naručitelja, zatečeni građevinski elementi nisu predmetom procjene.

Tržišna vrijednost zemljišta:	
površina nekretnine (m2)	349,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	123.141,16 zaokruženo: 123.000,00 kn

zk.č. 1807/328 k.o. Cernik-Čavle

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 Informativnog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna korišteni isključivo evaluirani podaci iz Izvatka dobivenog od nadležnog tijela PGŽ

PODACI O ČESTICAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od	564,00 m2
- ZK ul. br.	5063 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK uložku:	pašnjak
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: PPUO Čavle	
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće):	K1 zona namjene - poslovna
- kategorija zemljišta:	II (negovoljni gabariti)
- kis(max):	kao promatrane
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 142,51 (2021Q4, 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 najsličnijih 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.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m2 (kn)	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	1296425	Mavrinci	2.006,94	1.118.657,85	557,39	2020Q1	Peričevci, K	125,39	142,51	Cernik-Čavle	726/4	27.02.2020.	I	isto	K
2	1632050	Mavrinci	55,00	12.375,00	225,00	2021Q4	Peričevci, K	142,51	142,51	Cernik-Čavle	735/2	11.10.2021.	II	isto	K
3	1632053	Mavrinci	22,80	5.130,00	225,00	2021Q4	Peričevci, K	142,51	142,51	Cernik-Čavle	740/3	5.10.2021.	II	isto	K
4	1632054	Mavrinci	22,80	5.130,00	225,00	2021Q4	Peričevci, K	142,51	142,51	Cernik-Čavle	740/4	5.10.2021.	II	isto	K
5	1601481	Mavrinci	42,00	9.450,00	225,00	2021Q4	Peričevci, K	142,51	142,51	Cernik-Čavle	733/2	17.12.2021.	II	isto	K
6	1601543	Mavrinci	46,00	10.350,00	225,00	2021Q4	Peričevci, K	142,51	142,51	Cernik-Čavle	726/7	14.12.2021.	II	isto	K

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" ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m2)
1	1296425	I	2.006,94	1.118.657,85	557,39	2020Q1	726/4	125,39	142,51	1,14	633,50
2	1632050	II	55,00	12.375,00	225,00	2021Q4	735/2	142,51	142,51	1,00	225,00

3	1632053	II	22,80	5.130,00	225,00	2021Q4	740/3	142,51	142,51	1,00	225,00
4	1632054	II	22,80	5.130,00	225,00	2021Q4	740/4	142,51	142,51	1,00	225,00
5	1601481	II	42,00	9.450,00	225,00	2021Q4	733/2	142,51	142,51	1,00	225,00
6	1601543	II	46,00	10.350,00	225,00	2021Q4	726/7	142,51	142,51	1,00	225,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

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

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 (kn/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	1296425	I	2.006,94	726/4	Cernik-Čavle	557,39	633,50	isti	isti	1,00	II	0,50	316,75
2	1632050	II	55,00	735/2	Cernik-Čavle	225,00	225,00	isti	isti	1,00	II	1,00	225,00
3	1632053	II	22,80	740/3	Cernik-Čavle	225,00	225,00	isti	isti	1,00	II	1,00	225,00
4	1632054	II	22,80	740/4	Cernik-Čavle	225,00	225,00	isti	isti	1,00	II	1,00	225,00
5	1601481	II	42,00	733/2	Cernik-Čavle	225,00	225,00	isti	isti	1,00	II	1,00	225,00
6	1601543	II	46,00	726/7	#REF!	225,00	225,00	isti	isti	1,00	II	1,00	225,00

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1296425	2.006,94	726/4	Cernik-Čavle	557,39	633,50	316,75	29,89
2	1632050	55,00	735/2	Cernik-Čavle	225,00	225,00	225,00	-6,36
3	1632053	22,80	740/3	Cernik-Čavle	225,00	225,00	225,00	-6,36
4	1632054	22,80	740/4	Cernik-Čavle	225,00	225,00	225,00	-6,36
5	1601481	42,00	733/2	Cernik-Čavle	225,00	225,00	225,00	-6,36
6	1601543	46,00	726/7	#REF!	225,00	225,00	225,00	-6,36
prosjek:							240,29	

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 $Jc_1 = 240,29$ kn/m2

Prema zahtjevu naručitelja, zatečeni građevinski elementi nisu predmetom procjene.

Tržišna vrijednost zemljišta:

površina nekretnine (m2)

564,00

tržišna vrijednost nekretnine (kn)

135.523,56 zaokruženo: **136.000,00 kn**


13.1.4.

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 <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

FOTODOKUMENTACIJA - zk.č. 4301/246 k.o. Cernik-Čavle



FOTODOKUMENTACIJA - zk.č. 1807/246 k.o. Cernik-Čavle



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21, 12/21, -pročišćeni tekst 04/22), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj dana 2. lipnja 2022. godine donijelo je

ODLUKU o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Čavle

Članak 1.

Daje se na prodaju putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda nekretnina u vlasništvu Općine Čavle i to **k.č.br. 1807/328, upisana u zk.ul.br.: 5063, k.o. Cernik-Čavle, Krnče, pašnjak, površine 564 m².**

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi **136.000,00 kn.**

Članak 2.

Početna prodajna cijena nekretnine iz članka 1. utvrđena je procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke.

Članak 3.

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Pri odabiru najpovoljnije ponude Povjerenstvo za provedbu natječaja voditi će se kriterijem najviše ponuđene cijene.

Članak 4.

U skladu s ovom Odlukom, općinski načelnik objaviti će natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Općine Čavle. U natječaju će se naznačiti oznaku nekretnine, početnu kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te način i rok sklapanja ugovora o kupoprodaji i isplate kupoprodajne cijene.

Članak 5.

Po provedenom natječajnom postupku sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuđačem.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE
Predsjednik
Norbert Mavrinac

KLASA:
URBROJ:

Temeljem odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ br. 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 Službene novine Općine Čavle 3/21, 12/21, pročišćeni tekst 4/22), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj 02. lipnja 2022. godine donosi

O D L U K U

o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Čavle

Predsjednik:
Norbert Mavrinac, v.r.