

Donošenje Odluke o kupnji nekretnina

Obrazloženje

Pravni temelj za donošenje Odluke o kupnji nekretnine 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 ima pravni interes za kupnjom nekretnina označenih kao k.č.br. 1025/2, oranica, površine 75 čhv, k.č.br. 1026/7, livada, površine 128 čhv, k.č.br. 1026/9, livada, površine 178 čhv, sve upisane u zk.ul.br. 2154, k.o. Cernik-Čavle. Zemljišno-knjižne čestice odgovaraju katastarskom operatu k.č. 7779 dio, k.č. 7778 dio i k.č. 7780, dio. Predmetne nekretnine nalaze se u obuhvatu Detaljnog plana uređenja Sportskog centra Mavrinci s kolno pješačkom namjenom te dijelom namjene kao javne zelene površine.

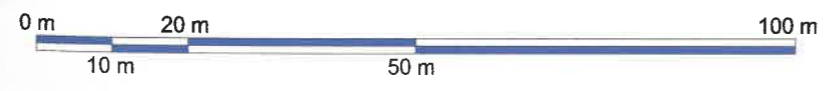
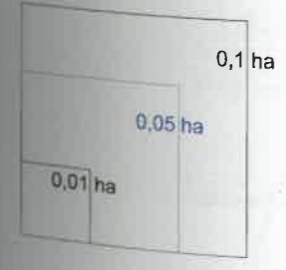
Obzirom da je u planu uređenje novog pomoćnog igrališta na zemljištu koje se koristi kao parking, potrebno je riješiti imovinsko-pravne odnose radi osiguravanja parkirnih mjesta za potrebe Sportske dvorane Mavrinci.

Prodajna cijena nekretnina utvrđena je procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke te iznosi 302.000,00 kn. Općina Čavle će s prodavateljicom sklopiti ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina na iznos od 300.000,00 kn, sukladno sredstvima osiguranim u proračunu,

Za provedbu ove odluke osigurana su sredstva u proračunu Općine Čavle za 2022.g.

Slijedom navedenog, daje se Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje Odluke o kupnji nekretnine.

Općinska načelnica





k.o. CERNIK-ČAVLE



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: 1191-09-22

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

Lokacija: zk.č. 1025/2, 1026/7, 1026/9 k.o. Cernik-Čavle

predmet: zemljište
adresa: Mavrinci b.b., 51219 Čavle

svrha: kupoprodaja

PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

U Rijeci, 27. rujna 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 | 16 |
| 6. | IZJAVA VJEŠTAKA | 17 |
| 7. | PRILOZI | 18 |
| | - kopija katastarskog plana | 19 |
| | - vlasnički list | 20 |
| | - posjedovni listovi | 21 |
| | - izračun tržišne vrijednosti nekretnine | 23 |
| | - fotodokumentacija | 30 |

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)
- II. izmjene i dopune DPU SC Mavrinci (SN PGŽ 42/06, 4/21)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na poziv Naručioca izradio sam ovaj nalaz i mišljenje, u naravi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao zk.č. 1025/2, 1026/7, 1026/9 k.o. Cernik-Čavle.

zk.č. 1025/2, P=75 čhv (cca 270 m²), oranica
zk.č. 1026/7, P=128 čhv (cca 460,80 m²), livada
zk.č. 1026/9, P=178 čhv (cca 640,80 m²), livada

Zbog potrebe izrade nalaza, izvršen je očevid na nekretninama *in situ* dana 27. rujna 2022. godine.

Tom prilikom nekretnine su fotodokumentirane i pregledane u svrhu izrade spomenutog nalaza.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 27. rujna 2022. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 27. rujna 2022. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

Na predmetnim nekretninama nisu zatečeni građevinski elementi pa se zato isti niti ne obračunavaju.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetne čestice upisane su u ZK ul. 2154 ko Cernik-Čavle.

Predmetne čestice upisane su u posjedovne listove br. 3730 i 4592 ko Cernik-Čavle.

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u Čavlima, novo naselje Mavrinci. Pristup je omogućen pješačkim prilazom i kolnikom, a parkiralište je omogućeno na javnoj površini i na česticama.



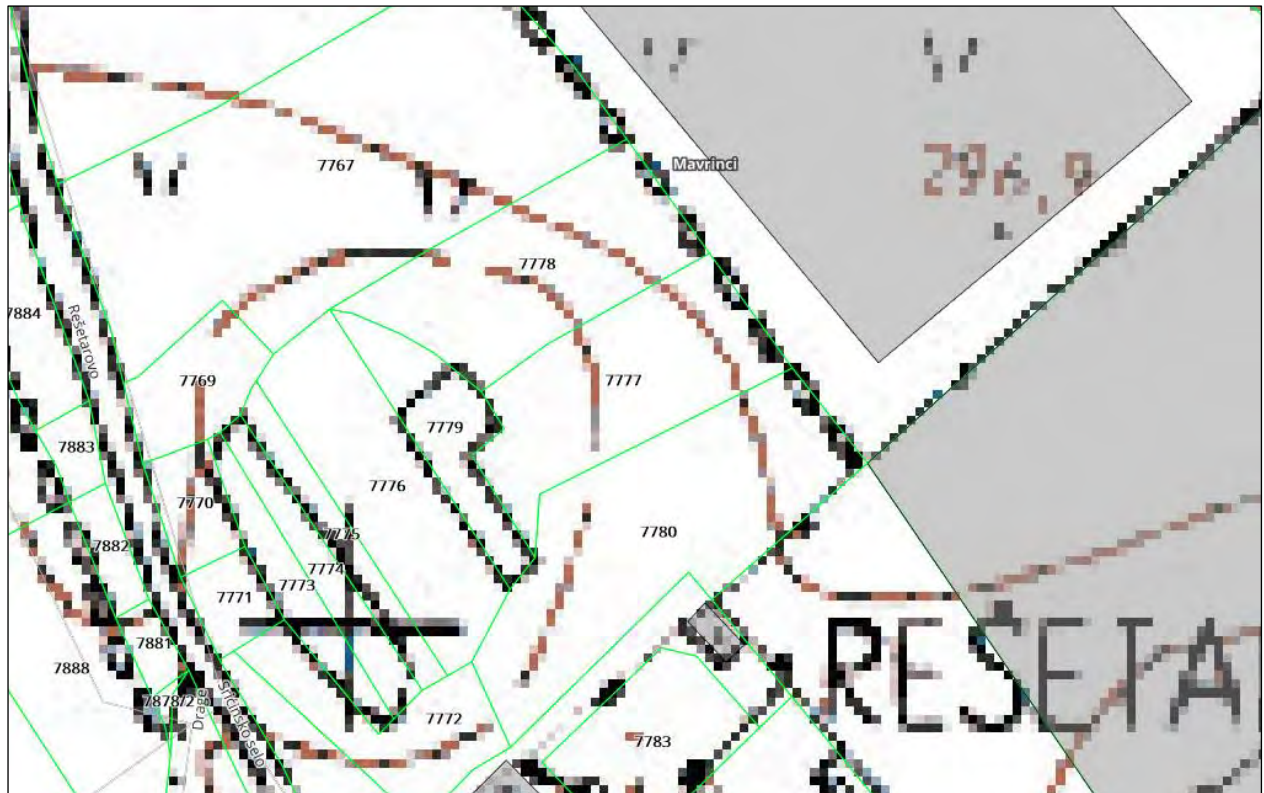
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



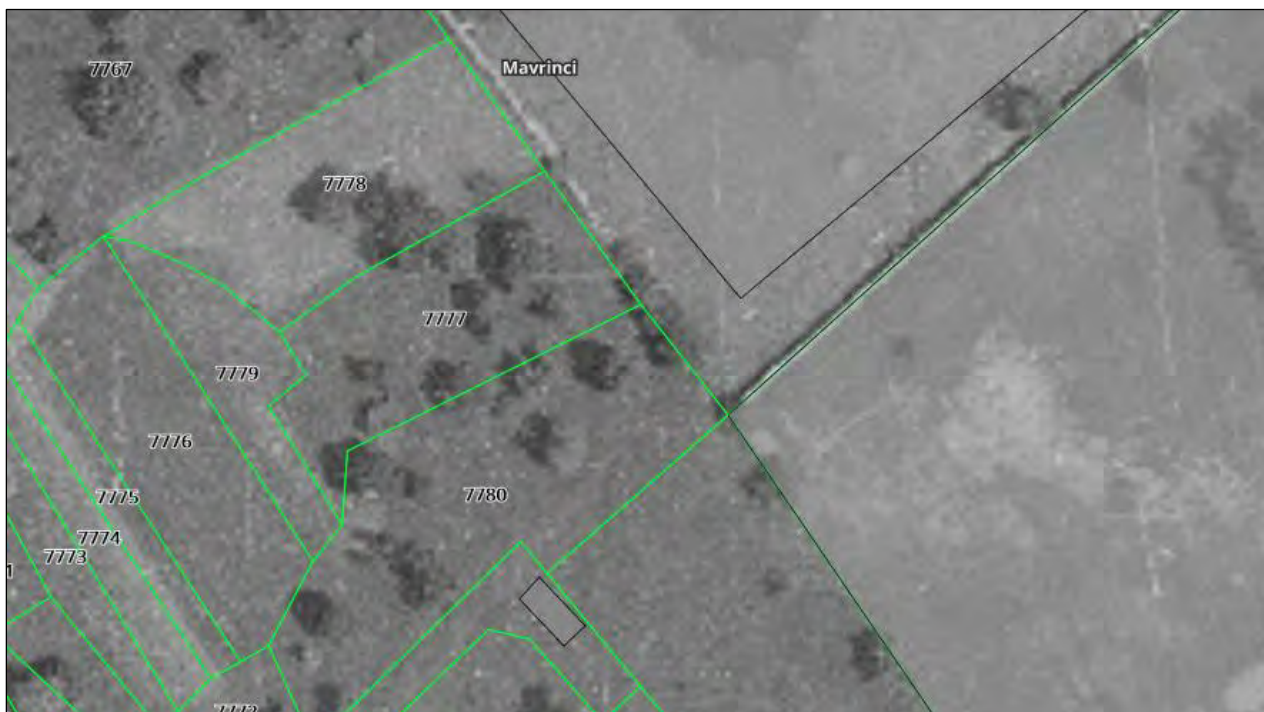
slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije na katastarskoj podlozi. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINA

Uvidom u stanje na 1968. godinu nije utvrđeno postojanje objekata. Objekti ili građevinski elementi nisu uočeni niti u trenutku očevida pa se predmetne nekretnine smatraju legalnima.



slika 3: detalj HOK5 karte predmetnih čestica na katastarskom operatu. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: ortofotogrametrijski snimak čestica na 1968. godinu na katastarskom operatu. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

zk.č. 1025/2 (odgovara dijelu k.č. 7779)

| | | |
|-----|----------------------------|--|
| 1. | nekretnina | neizgrađeno zemljište |
| 2. | lokacija/zona | Mavrinci zona R1 – sportsko-rekreativna namjena |
| 3. | kolni prilaz | ne |
| 4. | pješачki prilaz | da |
| 5. | mogućnost građenja | u skladu s odredbama DPU SC Mavrinci |
| 6. | uvjeti | u skladu s odredbama DPU SC Mavrinci |
| 7. | postojeći objekti | ne |
| 8. | objekti oko čestice | da |
| 9. | zaravnjenost | djelomično |
| 10. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 11. | atraktivnost | ne |
| 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 | 270 m ² |
| 21. | mikrolokacija | prosječno |
| 22. | orijentacija | dobra |
| 23. | komunalna infrastruktura | u blizini |
| 24. | kategorija | II. |

zk.č. 1026/7 (odgovara dijelu k.č. 7778)

| | | |
|-----|----------------------------|--|
| 1. | nekretnina | neizgrađeno zemljište |
| 2. | lokacija/zona | Mavrinci zona R1 – sportsko-rekreativna namjena |
| 3. | kolni prilaz | ne |
| 4. | pješački prilaz | da |
| 5. | mogućnost građenja | u skladu s odredbama DPU SC Mavrinci |
| 6. | uvjeti | u skladu s odredbama DPU SC Mavrinci |
| 7. | postojeći objekti | ne |
| 8. | objekti oko čestice | da |
| 9. | zaravnjenost | djelomično |
| 10. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 11. | atraktivnost | ne |
| 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 | 460,80 m ² |
| 21. | mikrolokacija | prosječno |
| 22. | orijentacija | dobra |
| 23. | komunalna infrastruktura | u blizini |
| 24. | kategorija | II. |

zk.č. 1026/9 (odgovara dijelu k.č. 7780)

| | | |
|-----|----------------------------|--|
| 1. | nekretnina | neizgrađeno zemljište |
| 2. | lokacija/zona | Mavrinci zona R1 – sportsko-rekreativna namjena |
| 3. | kolni prilaz | ne |
| 4. | pješački prilaz | da |
| 5. | mogućnost građenja | u skladu s odredbama DPU SC Mavrinci |
| 6. | uvjeti | u skladu s odredbama DPU SC Mavrinci |
| 7. | postojeći objekti | ne |
| 8. | objekti oko čestice | da |
| 9. | zaravnjenost | djelomično |
| 10. | površinski sloj | biljni pokrov |
| 11. | atraktivnost | ne |
| 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 | 640,80 m ² |
| 21. | mikrolokacija | prosječno |
| 22. | orijentacija | dobra |
| 23. | komunalna infrastruktura | u blizini |
| 24. | kategorija | II. |

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 DPU SC Mavrinci, predmetne čestice nalaze se u R1 zoni – sportsko-rekreativne namjene (građevinska zona). Sve čestice su u naravi II. kategorije.



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA:

1. GRANICE

OSTALE GRANICE

- OBUHVAT DPU
- GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE

2. RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- S STAMBENA NAMJENA
- M1 MJEŠOVITA NAMJENA
- R SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- Z3 JAVNE ZELENE POVRŠINE - ODMORIŠTE - VRT
- Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POSTOJEĆI OBJEKTI

| | | |
|--|---|--|
| Naziv prostornog plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA "SPORTSKI CENTAR MAVRINCI" IZMJENE I DOPUNE | | Županija: Primorsko - Goranska Općina: Čavle |
| Naziv kartografskog prikaza: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA | | |
| Broj kartografskog prikaza: 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000 | |
| Odluka o izradi Izmjene i dopune plana: (Službene novine PGZ br. 24/18, 41/18) | | Odluka Općinskog vijeća o donošenju plana: (Službene novine Općine Čavle br. 04/21) |
| Javna rasprava održana: od 25.07.2019. do 09.08.2019. | | Javno izdavanje održano: 30.07.2019. |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Dolores Burić |
| Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/18, 65/17, 114/18 i 39/19): - nije potrebna | | |
| Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Plan: Kabineta d.o.o., Jankica Poljica Kamova 26, 51000 Rijeka - HR Tel: 099 2169 401 Email: kabineta.doo@gmail.com | | |
| Pečat pravne osobe koja je izradila plan: | Odgovorna osoba: Borko Zuzgan, dipl.ing.arh. | Stručni tim u izradi Plana: 1. Luka Španjol, dipl.ing.grad. 2. Ivan Mužić, dipl.ing.el. 3. Davor Žanetić, dipl.ing.stroj. 4. Hrvoje Srdić, dipl.nur. |
| Odgovorni voditelj: Borko Zuzgan, dipl.ing.arh. | Pečat vijeća Općine Čavle: | Pečat predsjednik Općinskog vijeća: Norbert Mavrincić |
| Istovjetnost ovog Plana i izvornim objavljene: | | |
| Dolores Burić | | |

slika 5-7: detalj DPU SC Mavrinci

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena.

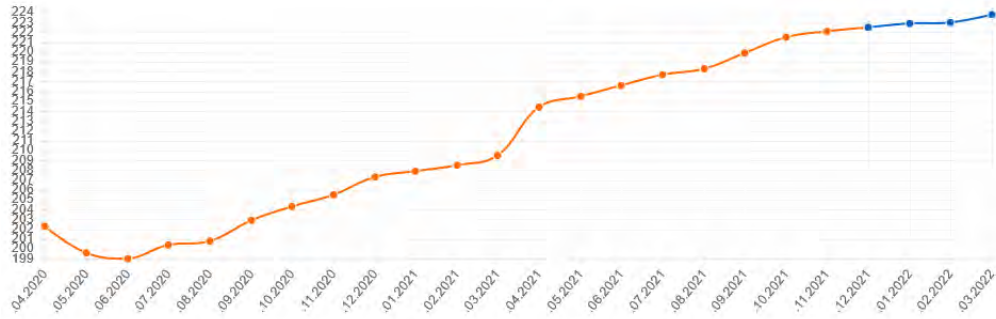
Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2022. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini.

BN Index

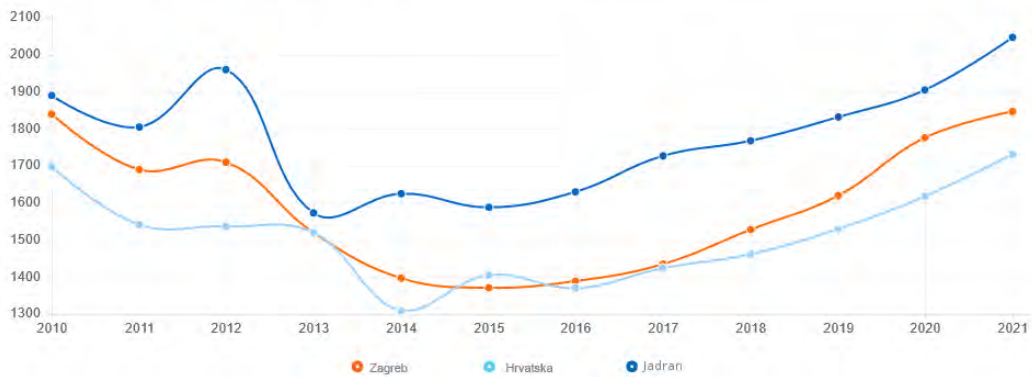
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

Prosječno postignute cijene

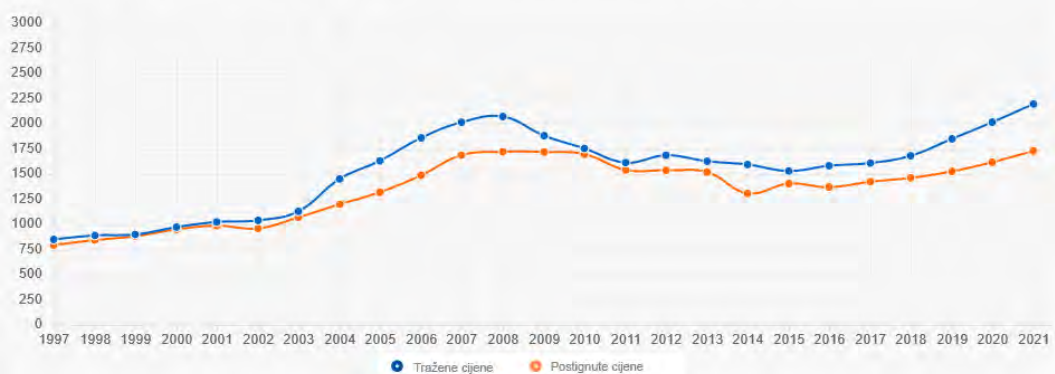
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

Tražene i postignute cijene

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



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

KOMUNALNI DOPRINOS

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

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² 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 doznačavati 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 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 | 1025/2, Cernik-Čavle zemljište |
|---|-----------------------------------|
| status legalnosti nekretnine: | legalno |
| odabrana metoda procjene zemljišta: | poredbena metoda |
| površina zemljišta (m ²) | 270,00 |
| kategorija zemljišta | II. |
| jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²) | 220,44 |
| procjenjena trž. vrijednost (kn): | 59.518,80 |
| ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn): | 59.500,00 |

| zk.č./k.o. nekretnina | 1026/7, Cernik-Čavle zemljište |
|---|-----------------------------------|
| status legalnosti nekretnine: | legalno |
| odabrana metoda procjene zemljišta: | poredbena metoda |
| površina zemljišta (m ²) | 460,80 |
| kategorija zemljišta | II. |
| jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²) | 220,44 |
| procjenjena trž. vrijednost (kn): | 101.578,75 |
| ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn): | 102.000,00 |

| zk.č./k.o. nekretnina | 1026/9, Cernik-Čavle zemljište |
|---|-----------------------------------|
| status legalnosti nekretnine: | legalno |
| odabrana metoda procjene zemljišta: | poredbena metoda |
| površina zemljišta (m ²) | 640,80 |
| kategorija zemljišta | II. |
| jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²) | 220,44 |
| procjenjena trž. vrijednost (kn): | 141.257,95 |
| ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn): | 141.000,00 |

Sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:
59.518,80 kn + 101.578,75 kn + 141.257,95 kn = 302.355,50 kn
Ukupno zaokruženi iznos: **302.000,00 kn**

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

U Rijeci, 27. rujna 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 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

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni listovi
- izračun tržišne vrijednosti nekretnine
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 27.09.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 27.09.2022. 21:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 2154

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1025/2 | ORANICA | | 75 | | |
| 2. | 1026/7 | LIVADA | | 128 | | |
| 3. | 1026/9 | LIVADA | | 178 | | |
| | | UKUPNO: | | 381 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 MAVRINAC GLAŽAR ANA, CERNIK KBR. 151 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.09.2022. 21:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 3730

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | MAVRINAC ANA, POK.FRANJE, CERNIK 151, ČAVLE | 44419053075 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 7778 | REŠETAROVO | 549 | 14 | | |
| | | | LIVADA | 549 | | | |
| | | 7779 | REŠETAROVO | 217 | 14 | | |
| | | | LIVADA | 217 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 766 | | | |

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: 27.09.2022. 21:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 4592

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | MAVRINAC IVAN, SIN JAKOVA, ČAVLE 200, ČAVLE | 59604966330 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 7780 | REŠETAROVO | 786 | 15 | | |
| | | | LIVADA | 786 | | | |
| | | 7791 | REŠETAROVO | 349 | 15 | | |
| | | | LIVADA | 349 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1135 | | | |

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

k.č. 1025/2 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 sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 270,00 m² (75 čhv = 270 m²)
- ZK ul. br. 2154 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: oranica
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: II. izmjene i dopune DPU SC Mavrinci (SN PGŽ 42/06, 4/21)
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće): građevinsko zemljište u zoni namjene R1 - sportsko-rekreativna namjena
- kategorija zemljišta: II
- kis(max):
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 147,28 (2022Q1, 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 (m ²) | prodajna cijena (kn) | cijena za 1 m ² (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 | 1221918 | Mavrinci | 556,00 | 129.497,96 | 232,91 | 2019Q4 | Čavle-grad. | 120,35 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1807/241 | 25.11.2019. | I | | GR |
| 2 | 1170528 | Mavrinci | 274,00 | 27.997,32 | 102,18 | 2019Q1 | Čavle-grad. | 118,67 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/49 | 7.01.2019. | II | | GR |
| 3 | 999608 | Mavrinci | 450,00 | 83.142,00 | 184,76 | 2018Q2 | Čavle-grad. | 109,33 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/44 | 29.05.2018. | II | | GR |
| 4 | 963467 | Mavrinci | 750,00 | 194.565,00 | 259,42 | 2018Q2 | Čavle-grad. | 109,33 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/20 | 20.04.2018. | I | | GR |
| 5 | 1055484 | Mavrinci | 522,00 | 59.414,04 | 113,82 | 2018Q1 | Čavle-grad. | 110,54 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/27 | 7.02.2018. | II | | 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. 2,5 zbog preniske cijene

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | prodajna cijena (kn) | kupoprodajna cijena za 1 m ² (kn) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m ²) |
|-------|----------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--|--------------------|----------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1221918 | I | 556,00 | 129.497,96 | 232,91 | 2019Q4 | 1807/241 | 120,35 | 147,28 | 1,22 | 285,03 |
| 3 | 999608 | II | 450,00 | 83.142,00 | 184,76 | 2018Q2 | 1541/44 | 109,33 | 147,28 | 1,35 | 248,89 |

4 963467 I 750,00 194.565,00 259,42 2018Q2 1541/20 109,33 147,28 1,35 349,47

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

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

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

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (kn/m2) | međuvrem. izjednačena cijena (kn/m2) | kis (poredbena neketnina) | (procjenjivana neketnina) | korekcijski faktor | kategorija zemljišta procjenjivane neketnine | korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju | interkvalitativno izjednačenje cijena |
|-------|----------------|----------------------|---------------|----------|--------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--|--|---------------------------------------|
| 1 | 1221918 | I | 556,00 | 1807/241 | Cernik-Čavle | 232,91 | 285,03 | | | 1,00 | II | 0,65 | 185,27 |
| 3 | 999608 | II | 450,00 | 1541/44 | Cernik-Čavle | 184,76 | 248,89 | | | 1,00 | II | 1,00 | 248,89 |
| 4 | 963467 | I | 750,00 | 1541/20 | Cernik-Čavle | 259,42 | 349,47 | | | 1,00 | II | 0,65 | 227,15 |

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 | 1221918 | 556,00 | 1807/241 | Cernik-Čavle | 232,91 | 285,03 | 185,27 | -15,95 |
| 3 | 999608 | 450,00 | 1541/44 | Cernik-Čavle | 184,76 | 248,89 | 248,89 | 12,91 |
| 4 | 963467 | 750,00 | 1541/20 | Cernik-Čavle | 259,42 | 349,47 | 227,15 | 3,05 |
| | | | | | | prosjek: | 220,44 | |

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

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

Prema navedenom, jedinična cijena $Jc_1 =$

220,44 kn/m2

Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

Tržišna vrijednost zemljišta:

površina neketnine (m2)

270,00

tržišna vrijednost neketnine (kn)

59.518,80 zaokruženo: **59.500,00 kn**

k.č. 1026/7 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 sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 460,80 m² (128 čhv = 460,80 m²)
- ZK ul. br. 2154 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK uložku: livada
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: II. izmjene i dopune DPU SC Mavrinci (SN PGŽ 42/06, 4/21)
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće): građevinsko zemljište u zoni namjene R1 - sportsko-rekreativna namjena
- kategorija zemljišta: II
- kis(max):
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 147,28 (2022Q1, 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 najslabijih 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 (m ²) | prodajna cijena (kn) | cijena za 1 m ² (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 | 1221918 | Mavrinci | 556,00 | 129.497,96 | 232,91 | 2019Q4 | Čavle-grad. | 120,35 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1807/241 | 25.11.2019. | I | | GR |
| 2 | 1170528 | Mavrinci | 274,00 | 27.997,32 | 102,18 | 2019Q1 | Čavle-grad. | 118,67 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/49 | 7.01.2019. | II | | GR |
| 3 | 999608 | Mavrinci | 450,00 | 83.142,00 | 184,76 | 2018Q2 | Čavle-grad. | 109,33 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/44 | 29.05.2018. | II | | GR |
| 4 | 963467 | Mavrinci | 750,00 | 194.565,00 | 259,42 | 2018Q2 | Čavle-grad. | 109,33 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/20 | 20.04.2018. | I | | GR |
| 5 | 1055484 | Mavrinci | 522,00 | 59.414,04 | 113,82 | 2018Q1 | Čavle-grad. | 110,54 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/27 | 7.02.2018. | II | | 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. 2,5 zbog preniske cijene

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | prodajna cijena (kn) | kupoprodajna cijena za 1 m ² (kn) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m ²) |
|-------|----------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--|--------------------|----------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1221918 | I | 556,00 | 129.497,96 | 232,91 | 2019Q4 | 1807/241 | 120,35 | 147,28 | 1,22 | 285,03 |
| 3 | 999608 | II | 450,00 | 83.142,00 | 184,76 | 2018Q2 | 1541/44 | 109,33 | 147,28 | 1,35 | 248,89 |

4 963467 I 750,00 194.565,00 259,42 2018Q2 1541/20 109,33 147,28 1,35 349,47

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(interkvalitativno izjednačenje)

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

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

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m2) | k.č. | k.o. | kupoprodajna cijena (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 | 1221918 | I | 556,00 | 1807/241 | Cernik-Čavle | 232,91 | 285,03 | | | 1,00 | II | 0,65 | 185,27 |
| 3 | 999608 | II | 450,00 | 1541/44 | Cernik-Čavle | 184,76 | 248,89 | | | 1,00 | II | 1,00 | 248,89 |
| 4 | 963467 | I | 750,00 | 1541/20 | Cernik-Čavle | 259,42 | 349,47 | | | 1,00 | II | 0,65 | 227,15 |

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 | 1221918 | 556,00 | 1807/241 | Cernik-Čavle | 232,91 | 285,03 | 185,27 | -15,95 |
| 3 | 999608 | 450,00 | 1541/44 | Cernik-Čavle | 184,76 | 248,89 | 248,89 | 12,91 |
| 4 | 963467 | 750,00 | 1541/20 | Cernik-Čavle | 259,42 | 349,47 | 227,15 | 3,05 |
| prosjeak: | | | | | | | 220,44 | |

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 $Jc_1 =$

220,44 kn/m2

Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

Tržišna vrijednost zemljišta:

površina nekretnine (m2)

460,80

tržišna vrijednost nekretnine (kn)

101.578,75 zaokruženo: 102.000,00 kn

k.č. 1026/9 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 sustava eNekretnine.

PODACI O ČESTICAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 640,80 m² (178 čhv = 640,80 m²)
- ZK ul. br. 2154 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK uložku: livada
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: II. izmjene i dopune DPU SC Mavrinci (SN PGŽ 42/06, 4/21)
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće): građevinsko zemljište u zoni namjene R1 - sportsko-rekreativna namjena
- kategorija zemljišta: II
- kis(max):
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 147,28 (2022Q1, 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 (m ²) | prodajna cijena (kn) | cijena za 1 m ² (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 | 1221918 | Mavrinci | 556,00 | 129.497,96 | 232,91 | 2019Q4 | Čavle-grad. | 120,35 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1807/241 | 25.11.2019. | I | | GR |
| 2 | 1170528 | Mavrinci | 274,00 | 27.997,32 | 102,18 | 2019Q1 | Čavle-grad. | 118,67 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/49 | 7.01.2019. | II | | GR |
| 3 | 999608 | Mavrinci | 450,00 | 83.142,00 | 184,76 | 2018Q2 | Čavle-grad. | 109,33 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/44 | 29.05.2018. | II | | GR |
| 4 | 963467 | Mavrinci | 750,00 | 194.565,00 | 259,42 | 2018Q2 | Čavle-grad. | 109,33 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/20 | 20.04.2018. | I | | GR |
| 5 | 1055484 | Mavrinci | 522,00 | 59.414,04 | 113,82 | 2018Q1 | Čavle-grad. | 110,54 | 147,28 | Cernik-Čavle | 1541/27 | 7.02.2018. | II | | 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. 2,5 zbog preniske cijene

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(međuvremensko izjednačenje)

izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

| r.br. | eNekretnine ID | kategorija zemljišta | površina (m ²) | prodajna cijena (kn) | kupoprodajna cijena za 1 m ² (kn) | period transakcije | k.č. | iznos indeksa u trenutku transakcije | iznos indeksa u trenutku procjene | korekcijski faktor | međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m ²) |
|-------|----------------|----------------------|----------------------------|----------------------|--|--------------------|----------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 1221918 | I | 556,00 | 129.497,96 | 232,91 | 2019Q4 | 1807/241 | 120,35 | 147,28 | 1,22 | 285,03 |
| 3 | 999608 | II | 450,00 | 83.142,00 | 184,76 | 2018Q2 | 1541/44 | 109,33 | 147,28 | 1,35 | 248,89 |

4 963467 I 750,00 194.565,00 259,42 2018Q2 1541/20 109,33 147,28 1,35 349,47

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 | 1221918 | I | 556,00 | 1807/241 | Cernik-Čavle | 232,91 | 285,03 | | | 1,00 | II | 0,65 | 185,27 |
| 3 | 999608 | II | 450,00 | 1541/44 | Cernik-Čavle | 184,76 | 248,89 | | | 1,00 | II | 1,00 | 248,89 |
| 4 | 963467 | I | 750,00 | 1541/20 | Cernik-Čavle | 259,42 | 349,47 | | | 1,00 | II | 0,65 | 227,15 |

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 | 1221918 | 556,00 | 1807/241 | Cernik-Čavle | 232,91 | 285,03 | 185,27 | -15,95 |
| 3 | 999608 | 450,00 | 1541/44 | Cernik-Čavle | 184,76 | 248,89 | 248,89 | 12,91 |
| 4 | 963467 | 750,00 | 1541/20 | Cernik-Čavle | 259,42 | 349,47 | 227,15 | 3,05 |
| prosjeak: | | | | | | | 220,44 | |

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 $Jc_1 =$

220,44 kn/m2

Na predmetnoj čestici nema zatečenih građevinskih elemenata.

Tržišna vrijednost zemljišta:


površina nekretnine (m2)

640,80

tržišna vrijednost nekretnine (kn)

141.257,95 zaokruženo: 141.000,00 kn

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

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | |
|---|-------------|--------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|--------|
| | | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | |
| | | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran |
| Godina | Tromjesečje | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 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 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |

FOTODOKUMENTACIJA

zk.č. 1025/2



gr.č. 1026/7



gr.č. 1026/9



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 19. prosinca 2022. godine donosi

ODLUKU o kupnji nekretnina

Članak 1.

Općina Čavle kupuje od Ane Mavrinac Glažar, Get 3, Cernik, Čavle, nekretnine označene **kao k.č.br. 1025/2, oranica, površine 75 čhv, k.č.br. 1026/7, livada, površine 128 čhv, k.č.br. 1026/9, livada, površine 178 čhv, sve upisane u zk.ul.br. 2154, k.o. Cernik-Čavle.**

Predmetne nekretnine nalaze se u obuhvatu Detaljnog plana uređenja Sportskog centra Mavrinci.

Općina Čavle ima interes za stjecanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama zbog privođenja namjeni sukladno Detaljnom planu uređenja Sportskog centra Mavrinci.

Članak 2.

Sukladno utvrđenjima iz članka 1. ove odluke, između Općine Čavle i Ane Mavrinac Glažar, sklopiti će se ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č.br. 1025/2, oranica, površine 75 čhv, k.č.br. 1026/7, livada, površine 128 čhv, k.č.br. 1026/9, livada, površine 178 čhv, sve upisane u zk.ul.br. 2154, k.o. Cernik-Čavle po kupoprodajnoj cijeni od 300.000,00 kn.

Članak 3.

Ovlašćuje se općinska načelnica na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina pod uvjetima navedenim u ovoj odluci.

Članak 4.

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 19. prosinca 2022. godine donosi

O D L U K U

o kupnji nekretnina

Predsjednik:
Norbert Mavrincac, v.r.