

Donošenje Odluke o prodaji nekretnina 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 nekretnina i to:

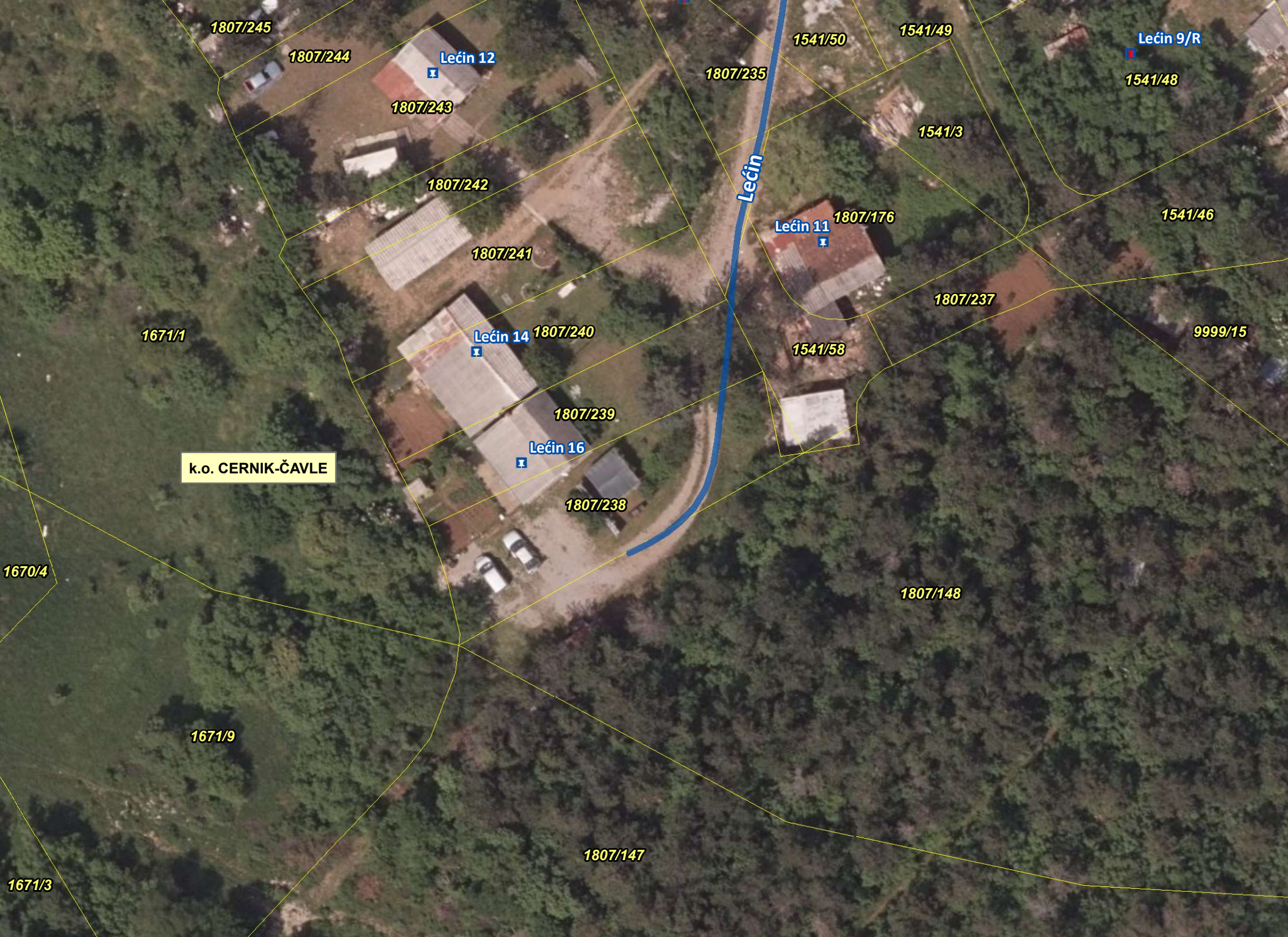
- k.č.br. 1807/238, Brdo Mavrinci, pašnjak, u površini od 231 m² i k.č.br. 1807/239, pašnjak, površine 228 m², obje k.č.br. upisane u zk.ul.br. 3973, k.o. Cernik-Čavle.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 145.000,00 kn

Riječ je o nekretnini koja se nalazi na području Novog naselja Mavrinci te je iskazan interes za kupnjom istih.

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

Općinska načelnica



k.o. CERNIK-ČAVLE

Lečín 12

Lečín 11

Lečín 14

1807/240

Lečín 16

Lečín 9/R

1671/1

1671/9

1670/4

1671/3

1807/147

1807/148

1541/46

9999/15

1541/48

1541/3

1541/49

1541/50

1541/58

1807/235

1807/237

1807/176

1807/239

1807/238

1807/242

1807/241

1807/243

1807/244

1807/245



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.

Škrjevo 42, 51223 Škrjevo

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: 1178-09-22

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

Lokacija: k.č. 1807/238, 1807/239 k.o. Cernik-Čavle

predmet: zemljište
adresa: Baćina 16, novo naselje Mavrinci, 51219 Čavle

svrha: kupoprodaja

**PROCJEBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

U Rijeci, 16. 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	14
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	15
7.	PRILOZI	16
	- kopija katastarskog plana	17
	- vlasnički list	19
	- posjedovni list	20
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnine	23
	- fotodokumentacija	28

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 zapremina 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 DUP novog naselja Baćina (SN PGŽ 6/98, 23/05)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na poziv Naručitelja izradio sam ovaj nalaz i mišljenje, u naravi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č. 1807/238 i 1807/239 k.o. Cernik-Čavle.

k.č. 1807/238, P=231 m², pašnjak

k.č. 1807/239, P=228 m², pašnjak

Zbog potrebe izrade nalaza, izvršen je očevid na nekretninama *in situ* dana 12. rujna 2022. godine.

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

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 12. rujna 2022. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 12. rujna 2022. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

Na zahtjev naručitelja, eventualno postojanje građevinskih elemenata nije predmetom procjene.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetne čestice upisane su u ZK ul. 3973 ko Cernik-Čavle.

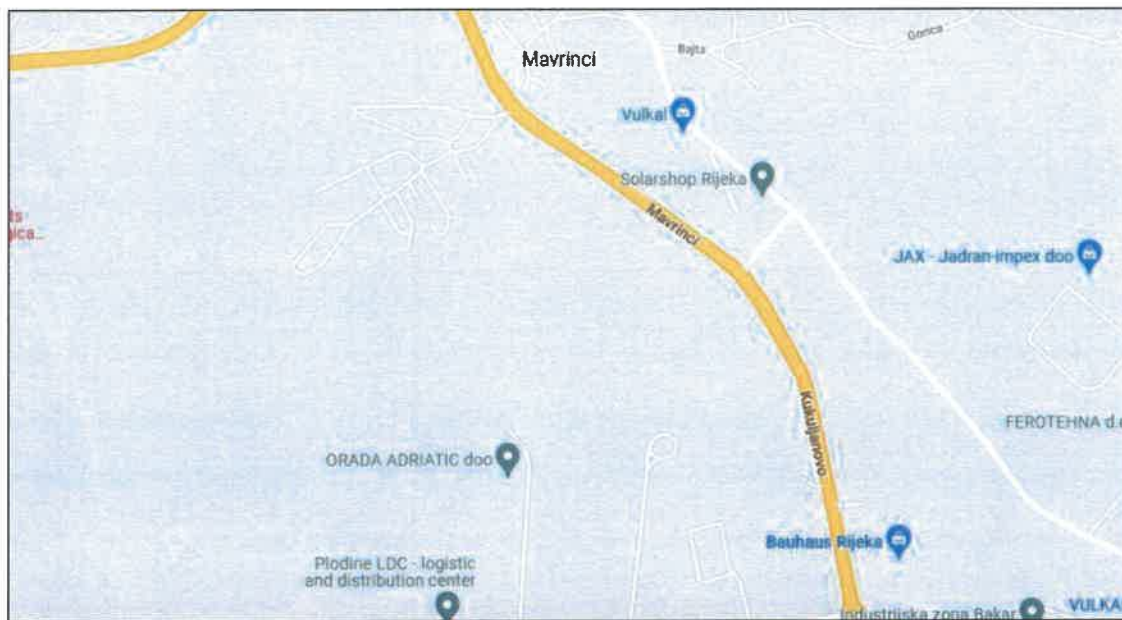
Predmetne čestice upisane su u posjedovni list br. 2632 ko Cernik-Čavle.

Vlasnički i posjedovni listovi u prilogu elaborata.

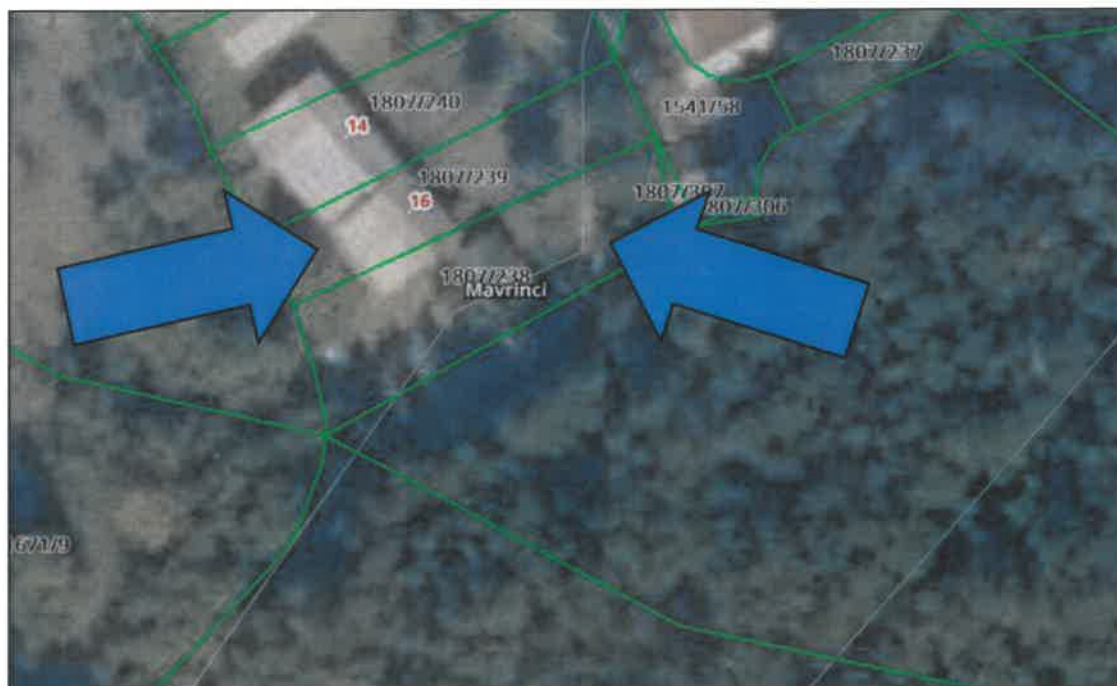
4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

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.



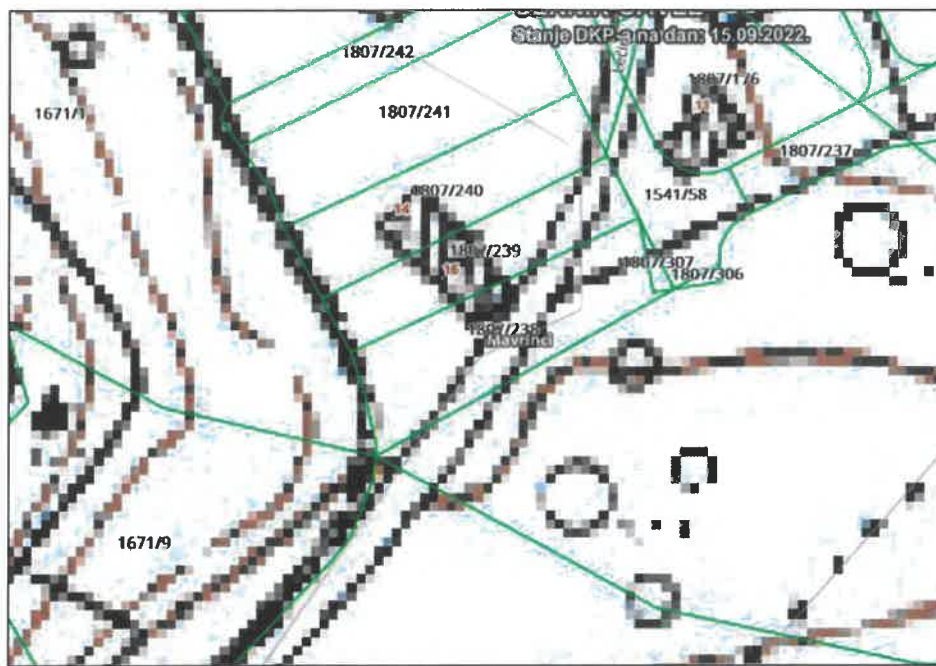
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



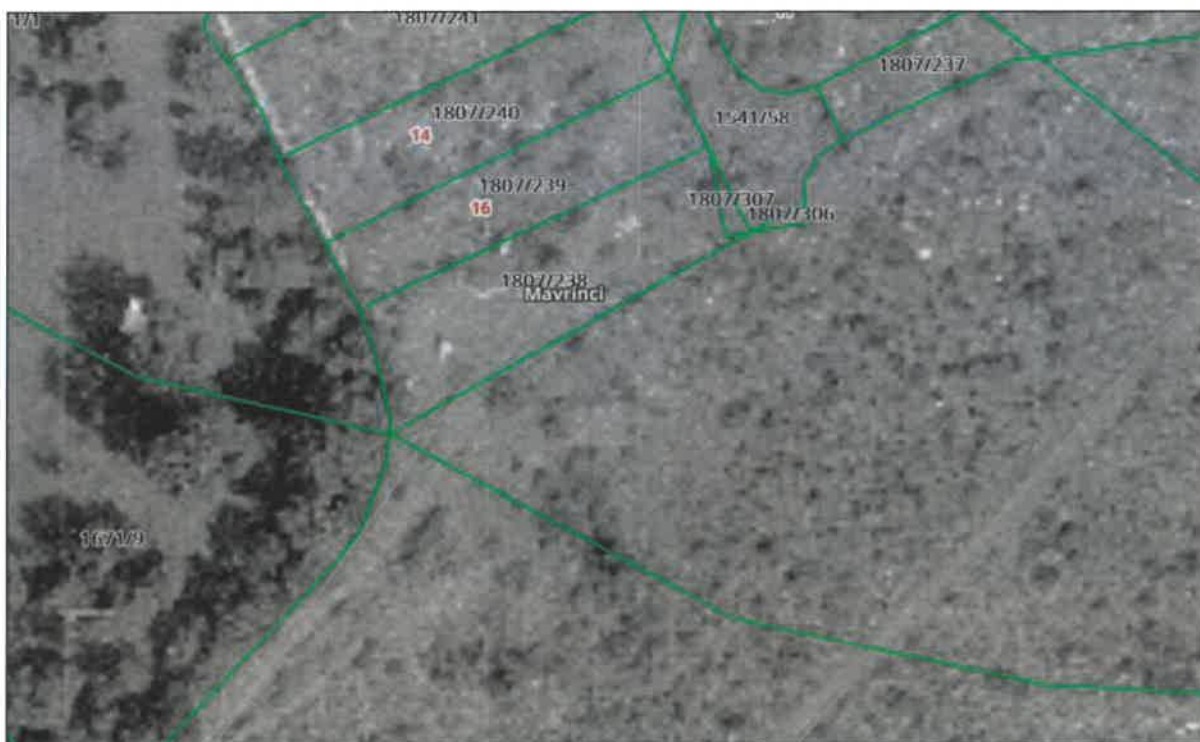
slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije na katastarskoj podlozi. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINA

Predmet procjene jesu samo predmetna zemljišta bez zatečenih objekata, što znače da se legalnost zatečenih objekata u ovom elaboratu ne utvrđuje. Uvidom u stanje na 1968. godinu nije utvrđeno postojanje objekata.



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



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

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

1.	nekretnina	građevinska zemljišta
2.	lokacija/zona	ново naselje Mavrinci
3.	kolni prilaz	da
4.	pješачki prilaz	da
5.	mogućnost građenja	da
6.	uvjeti	prema DPU novo naselje Mavrinci
7.	postojeći objekti	da, ali nije predmetom procjene
8.	objekti oko čestice	da
9.	zaravnjenost	da
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	k.č. 1807/238: 231 m ² k.č. 1807/239: 228 m ²
21.	mikrolokacija	prosječno
22.	orijentacija	dobra
23.	komunalna infrastruktura	u blizini
24.	kategorija	I.

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 novo naselja Mavrinci, predmetne čestice nalaze se u građevinskoj zoni.



LEGENDA

	GRANICA PODRUČJA ZA KOJE SE PLAN DONOSI
JAVNI SADRŽAJI	
	FORMALNI JAVNI SADRŽAJ - FOCENTAR
ZONA STANOVANJA	
POSTOJEĆE GRAĐEVINE	
	VIEŠTAMBENE ZGRADE
	INDIVIDUALNE STAMBENE ZGRADE
PLANIRANE GRAĐEVINE	
	VIEŠTAMBENE ZGRADE U NIZU
	INDIVIDUALNE STAMBENE ZGRADE
REKREACIJSKE I PARKOVNO UREĐENE POVRŠINE	
	VIEŠTAMJENSKA PARKOVNO UREĐENA POVRŠINA
	PARKOVNO UREĐENA POVRŠINA
PROMETNE POVRŠINE	
	KOLNA PROMETNICA (DVOUSMJEJNA)
	PJEŠAČKO - KOLNA POVRŠINA (JEDNOSMJEJNA / DVOUSMJEJNA)
	PANORALISTE
	AUTOBUSNO OKRETIŠTE
	PJEŠAČKA POVRŠINA S VISOKIM ZELENILOM

Županija: PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina: OPĆINA ČAVLE	
Naslov prostornog plana: DETALJNI PLAN UREĐENJA NASELJA BAČINA - 2. izmjena i dopuna	
Naslov kartografskog prikaza: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	
Svoj kartografski prikaz: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:1000
Prostorni vijestnik za uređivanje stajala u prostoru: "ZNA" Primorsko-goranske županije br. 3006.	Općinski predstavnički tijelo u skladu s: "ZNA" Primorsko-goranske županije br. 2376.
Javna rasprava: od 17. travnja 2005. do 17. travnja 2005.	Javni uvid odnosa: od 28. travnja 2005. do 18. svibnja 2005.
Podaci o postupku: 17. travnja 2005.	Općinsko vijeće, za provedbu javne rasprave: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Šifra prostornog plana: 01. Zbirna u prostornom uređenju (1001, br. 0004, 0005, 0100, 2000 i 10004)	Ured općinskog arhitekta: URED OPĆINSTVOG ARHITEKTA RUSKA (ime, prezime i potpis)
Planirane površine / općinski je izradio plan:	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Podatci javne rasprave / općinski je izradio plan:	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Konvencija: ŽILJKO LAMBIČA, dipl. ing. arh.	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Šifra: 01. Zbirna u prostornom uređenju (1001, br. 0004, 0005, 0100, 2000 i 10004)	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Podatci o postupku: 17. travnja 2005.	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Podatci o postupku: 17. travnja 2005.	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)
Podatci o postupku: 17. travnja 2005.	Općinski arhitekt: ŽILJKO LAMBIČA (ime, prezime i potpis)

slika 5-7: detalj DPU novo naselje 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.

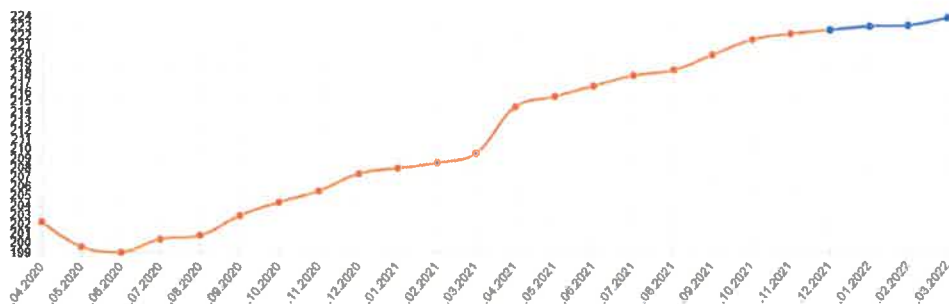
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini 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 cijena 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

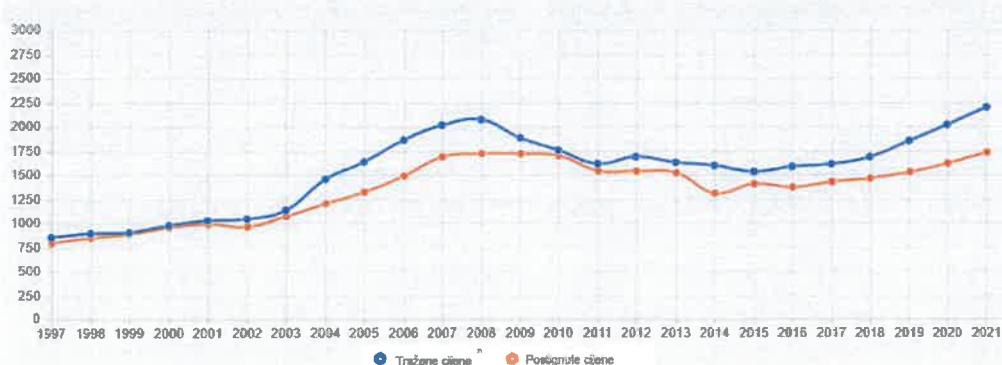
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

Tražene i postignute cijene

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



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

KOMUNALNI DOPRINOS

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

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² 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 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:

k.č. k.o. nekretnina	1807/238 Cernik-Čavle zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
površina zemljišta (m ²)	231,00
kategorija zemljišta	I.
jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²)	315,20
procjenjena trž. vrijednost (kn):	72.811,20
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn):	72.800,00

k.č. k.o. nekretnina	1807/239 Cernik-Čavle zemljište
status legalnosti nekretnine:	legalno
odabrana metoda procjene zemljišta:	poredbena metoda
površina zemljišta (m ²)	228,00
kategorija zemljišta	I.
jedinična procjenjena vrijednost (kn/m ²)	315,20
procjenjena trž. vrijednost (kn):	71.865,60
ZAOKRUŽENA procjenjena vrijednost (kn):	71.900,00

Sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:
72.811,20 kn + 71.865,60 kn = 144.676,80 kn

Ukupno zaokruženi iznos: **145.000,00 kn**

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

U Rijeci, 16. 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 list
- izračun tržišne vrijednosti nekretnine
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493
k.č. br.: 1807/238

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.09.2022



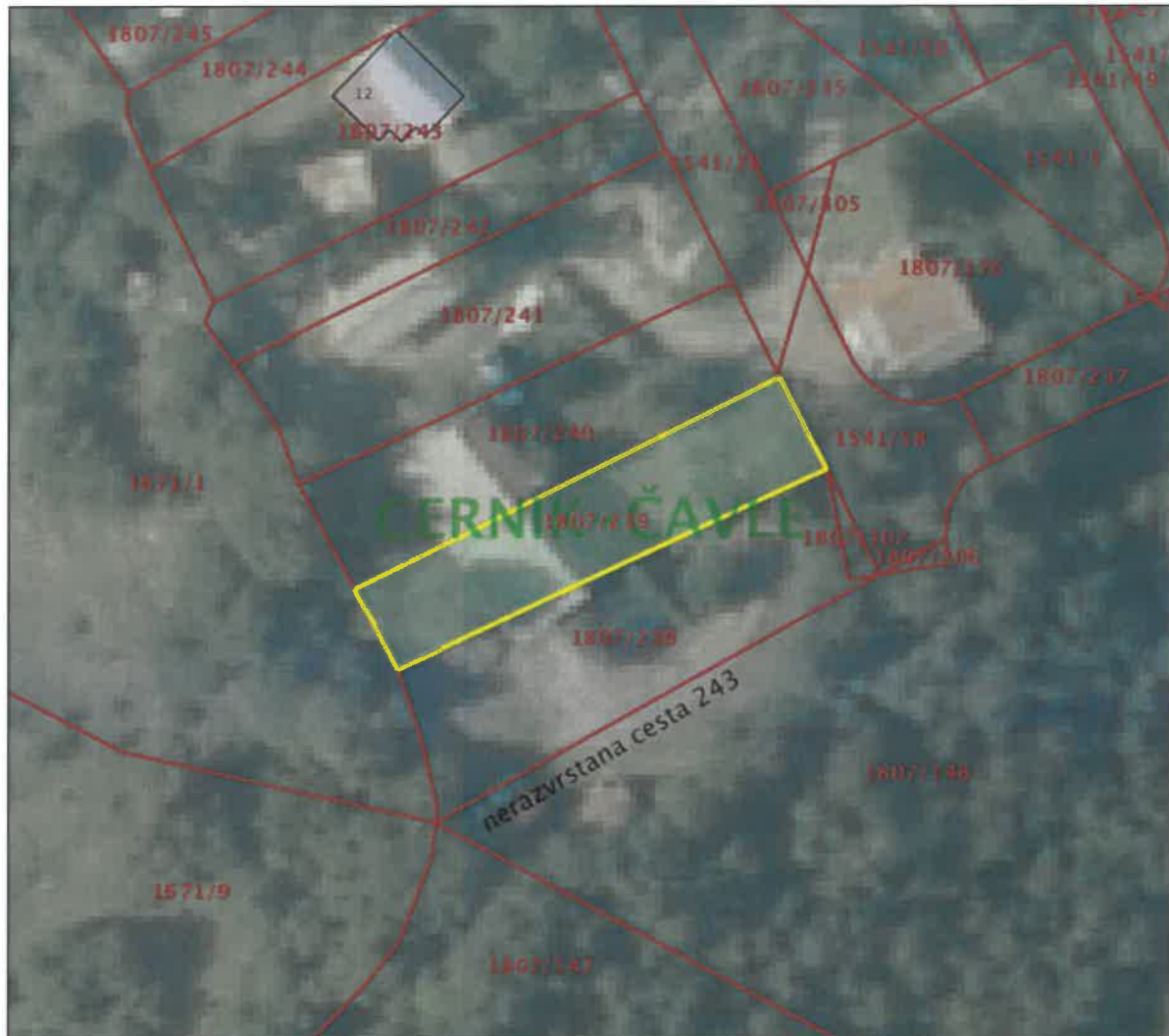
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493
k.č. br.: 1807/239

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.09.2022



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 16.09.2022. 13:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 3973

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33559/2021
Aktivne plombe: Z-35196/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/238	BRDO MAVRINCI PAŠNJAK			231 231	
2.	1807/239	PAŠNJAK			228	
3.	1807/240	PAŠNJAK			270	
4.	1807/244	PAŠNJAK			242	Pripis iz uložka 3209
5.	1807/245	PAŠNJAK			243	Pripis iz uložka 3209
6.	1807/247	PAŠNJAK			344	Pripis iz uložka 3209
		UKUPNO:			1558	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.09.2022. 13:14

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
		1807/94	KRNAČ	437	86		
			PAŠNJAK	437			
		1807/148	KRNČE	6457	95		
			PAŠNJAK	6457			
		1807/150	KERUČE	904	86		
			PAŠNJAK	904			
		1807/175	KERUČE	496			
			KUĆA, KERUČE	57			
			DVORIŠTE	439			
		1807/176	KRNČE	317	95		
			PAŠNJAK	317			
		1807/186	KRNČE	482	91		
			PAŠNJAK	482			
		1807/190	KERUČE	264	86		
			PAŠNJAK	264			
		1807/192	KERUČE	62	86		
			PAŠNJAK	62			
		1807/193	KERUČE	188	86		
			PAŠNJAK	188			
		1807/195	KRNČE	21	91		
			PAŠNJAK	21			
		1807/199	KRNČE	802	92		
			PAŠNJAK	802			
		1807/205	KERUČE	61	86		
			PAŠNJAK	61			
		1807/214	KRNČE	184	92		
			PAŠNJAK	184			
		1807/216	BRDO MAVRINCI	121	92		
			DVORIŠTE	121			
		1807/221	POMORNO	404			
			KUĆA, POMORNO k.b. 6	144			
			DVORIŠTE	260			
		1807/222	RASADIŠĆE	2	91		
			DVORIŠTE	2			
		1807/229	BRDO MAVRINCI	499			
			PAŠNJAK	499			
		1807/230	BRDO MAVRINCI	265			
			PAŠNJAK	265			
		1807/233	BRDO MAVRINCI	795			
			PAŠNJAK	795			
		1807/235	KERUČE	155			
			PAŠNJAK	155			
		1807/237	BRDO MAVRINCI	100			
			PAŠNJAK	100			
		1807/238	BRDO MAVRINCI	329			
			PAŠNJAK	329			

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
		1807/239	BRDO MAVRINCI	273			
			PAŠNJAK	273			
		1807/240	BRDO MAVRINCI	285			
			PAŠNJAK	285			
		1807/244	BRDO MAVRINCI	242			
			PAŠNJAK	242			
		1807/245	BRDO MAVRINCI	243			
			PAŠNJAK	243			
		1807/246	BRDO MAVRINCI	248			
			PAŠNJAK	248			
		1807/247	BRDO MAVRINCI	344			
			PAŠNJAK	344			
		1807/248	KERUČE	740			
			PAŠNJAK	740			
		1807/253	KRNČE	7015			
			PAŠNJAK	7015			
		1807/254	KRNČE	172934			
			PAŠNJAK	172934			
		1807/258	DOLČIĆ	310			
			LIVADA	310			
		1807/260	DOLČIĆ	9			
			LIVADA	9			
		1807/261	DOLČIĆ	187			
			LIVADA	187			
		1807/262	KRNAČ	484			
			LIVADA	484			
		1807/263	KERUČE	39			
			LIVADA	39			
		1807/264	DOLČIĆ	43			
			LIVADA	43			
		1807/265	KERUČE	48			
			LIVADA	48			
		1807/266	DOLČIĆ	343			
			LIVADA	343			
		1807/268	BRDO MAVRINCI	386			
			OKOLIŠ	386			
		1807/269	BRDO MAVRINCI	333			
			OKOLIŠ	333			
		1807/270	BRDO MAVRINCI	123	91		
			OKOLIŠ	123			
		1807/271	BRDO MAVRINCI	1109	91		
			OKOLIŠ	1109			
		1807/272	KRNČE	133			
			OKOLIŠ	133			
		1807/279	KERUČE	5			
			PAŠNJAK	5			

k.č. 1807/238 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 Informacijskog 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 231,00 m²
- ZK ul. br. 3973 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: pašnjak
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: II. izmjene i dopune DPU novo naselje Bačina (SN PGŽ.6/98, 23/05)
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće): građevinsko zemljište u izgrađenom dijelu naseља
- kategorija zemljišta: I
- kis(max): 0,8
- 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 najsičnijih nekretnina te se vrši izv. 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.	eNekretnina ID	lokacija u naselju	površina (m ²)	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m ² (kn)	period transakcije	glavni 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	0,8	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	0,8	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	0,8	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	0,8	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	0,8	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.	eNekretnina 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.-u/fjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m ²)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m ²)	izjednačena cijena (kn/m ²)	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m ²)	kis (poređena nekretnina)	procijenjena nekretnina	korelacijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	odstupanje od prosjeka (%)	interkvalitativno izjednačena cijena
1	1221918	I	556,00	1807/241	Cernik-Čavle	232,91	285,03	285,03	0,8	0,8	1,00	I	-9,57	285,03
3	999608	II	450,00	1541/44	Cernik-Čavle	184,76	248,89	248,89	0,8	0,8	1,00	I	-1,30	311,12
4	963467	I	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,42	349,47	349,47	0,8	0,8	1,00	I	10,87	349,47
prosjeak: 315,20														

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:

(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m ²)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1221918	556,00	1807/241	Cernik-Čavle	232,91	285,03	285,03	-9,57
3	999608	450,00	1541/44	Cernik-Čavle	184,76	248,89	311,12	-1,30
4	963467	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,42	349,47	349,47	10,87
prosjeak: 315,20								

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

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

Prema navedenom, jedinična cijena Jc₁ = 315,20 kn/m²

Prema zahtjevu naručitelja, zatečeni građevinski elementi nisu predmetom procjene.

Tržišna vrijednost zemljišta:

površina nekretnine (m²)

tržišna vrijednost nekretnine (kn)

231,00

72.811,20 zaokruženo: 72.800,00 kn

k.č. 1807/239 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 Informacijskog 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 228,00 m²
- ZK ul. br. 3973 k.o. Cernik-Čavle
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: pašnjak
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: II. izmjene i dopune DPU novo naselje Bačina (SN PGŽ 6/98, 23/05)
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće): građevinsko zemljište u izgrađenom dijelu naselja
- kategorija zemljišta: I
- kis(max): 0,8
- 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 najbližijih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili pre niskom cijenom. Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu od 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	cijenovni 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	0,8	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	0,8	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	0,8	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	0,8	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	0,8	GR

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neobičajeno 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	korakcijski 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		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.-ufjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m2)	međuvrem.		kis (poredbena nekretnina)	procijenjena nekretnina)	korelacijski faktor	kategorija zemljišta procijenjene nekretnine	korelacijski faktor i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
							izjednačena cijena (kn/m2)	izjednačena cijena (kn/m2)						
1	1221918	I	556,00	1807/241	Cernik-Čavle	232,91	285,03	0,8	0,8	1,00	I	1,00	285,03	
3	999608	II	450,00	1541/44	Cernik-Čavle	184,76	248,89	0,8	0,8	1,00	I	1,25	311,12	
4	963467	I	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,42	349,47	0,8	0,8	1,00	I	1,00	349,47	

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	285,03	-9,57	
3	999608	450,00	1541/44	Cernik-Čavle	184,76	248,89	311,12	-1,30	
4	963467	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,42	349,47	349,47	10,87	
							prosjeak:	315,20	

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 $J_{c1} = 315,20$ kn/m²

Prema zahtjevu naručitelja, zatečeni građevinski elementi nisu predmetom procjene.

Tržišna vrijednost zemljišta:

površina nekretnine (m²)

tržišna vrijednost nekretnine (kn)

228,00


71.865,60 zaokruženo: 71.900,00 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 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci 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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

FOTODOKUMENTACIJA



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 prodaji nekretnina 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. 1807/238, Brdo Mavrinci, pašnjak, u površini od 231 m² i k.č.br. 1807/239, pašnjak, površine 228 m², obje k.č.br. upisane u zk.ul.br. 3973, k.o. Cernik-Čavle.**

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi **145.000,00 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 nekretnina 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 Mavrinc

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 prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Čavle

Predsjednik:
Norbert Mavrinc, v.r.