

Odluka o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Čavle

---

## Obrazloženje

Pravni temelje za donošenje Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Čavle je čl. 19 Statuta Općine Čavle (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18 i 41/18).

Nadalje, prema odredbi članka 48. stavak 1. točka 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi 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, Općinski načelnik u predmetu stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina donosi pojedinačne odluke do iznosa 150.719,12 kn za 2020.g. pa ukoliko pojedinačna vrijednost pokretnine ili nekretnine prelazi navedeni iznos od 150.719,12 kn, odluku o stjecanju ili otuđivanju iste donosi Općinsko vijeće Općine Čavle.

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

- **k.č.br. 1510/1**, upisana u zk.ul.br. 1852, k.o. Cernik-Čavle, livada, površine 594 m<sup>2</sup>, i **k.č.br. 1807/230**, upisana u zk.ul.br.: 3084, pašnjak, površine 265 m<sup>2</sup>,

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi **197.216,19 kn**.

Nadalje, Općina Čavle vlasnik je u 1/1 dijela nekretnina i to:

- **k.č.br. 1807/245**, pašnjak, površine 243 m<sup>2</sup>, procijenjene tržišne vrijednosti 55.000,00 kn **k.č.br. 1807/246**, pašnjak, površine 248 m<sup>2</sup>, procijenjene tržišne vrijednosti 56.100,00 kn, **k.č.br. 1087/247**, pašnjak, površine 344 m<sup>2</sup> procijenjene tržišne vrijednosti 77.800,00 kn, sve k.č.br. upisane u zk.ul.br. **3973, k.o. Cernik-Čavle**.

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi **188.900,00 kn**.

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

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19), i članka 19. Statuta Općine Čavle («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 20/14, 26/14 i 27/15) Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj dana 17. prosinca 2020. godine donijelo je

## **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:

**A) k.č.br. 1510/1**, upisana u zk.ul.br. 1852, k.o. Cernik-Čavle, livada, površine 594 m<sup>2</sup>, i **k.č.br. 1807/230**, upisana u zk.ul.br.: 3084, pašnjak, površine 265 m<sup>2</sup>,

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi **197.216,19 kn.**

Nadalje, Općina Čavle vlasnik je u 1/1 dijela nekretnina i to:

**B) k.č.br. 1807/245**, pašnjak, površine 243 m<sup>2</sup>, procijenjene tržišne vrijednosti 55.000,00 kn **k.č.br. 1807/246**, pašnjak, površine 248 m<sup>2</sup>, procijenjene tržišne vrijednosti 56.100,00 kn, **k.č.br. 1087/247**, pašnjak, površine 344 m<sup>2</sup> procijenjene tržišne vrijednosti 77.800,00 kn, sve k.č.br. upisane u zk.ul.br. **3973, k.o. Cernik-Čavle.**

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi **188.900,00 kn.**

### Članak 2.

Početna prodajna cijena nekretnina 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 objavit 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 prvi dan od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE

Predsjednik

Norbert Mavrinc

KLASA:

URBROJ:



**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-546/2015

**Broj elaborata:** 725-07-19

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

**Vrsta nekretnine:** zemljišta u građevinskom pojasu

**Lokacija:** gruntovni operat gr.č. 1510/1 i gr.č. 1807/230 k.o. Cernik-Čavle što odgovara katastarskom operatu

**Adresa objekta:** -

## ELABORAT PROCJENE NEKRETNINE



U Rijeci, 10. srpnja 2019.

Izradio:

**Neven Čačić, *struč.spec.ing.aedif.***

stalni sudski vještak građevinske struke

---

## SADRŽAJ ELABORATA

---

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	14
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	22
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	23
7.	PRILOZI	24
	- kopija katastarskog plana	25
	- vlasnički listovi	27
	- posjedovni listovi	30
	- tečajna lista	33
	- proračun vrijednosti nekretnina	34
	- komparirana zemljišta s portala eNekretnine	39
	- fotodokumentacija	40

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDsjedNIKA

Žrtava fašizma 7  
4 Su-546/2015

Broj:

Rijeka, 26. listopada 2015. godine

Predmet:

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

## RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke 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, struč.spec.ing.aedif., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke i zahtjevom za proširenje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-626/2010 od 24. listopada 2011. godine. Nadalje, Neven Čačić dana 16. listopada 2015. godine podnio je zahtjev i za proširenje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 205/2015 od 2. listopada 2015. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDsjedNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Neven Čačić iz Škrljeva, Škrljevo 42,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

## **2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

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

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetnih nekretnina.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV.

Svi iznosi koji su navedeni u valuti Eura procjenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata, odnosno na dan tečajne liste HNB u prilogu elaborata.

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, 90/10, 124/10)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 19/12)
- ostali važeći propisi i odredbe



### 3. ZADATAK PROCJENE

---

#### OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 10. srpnja 2019. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina na predmetnoj lokaciji, gr.č. 1510/1 i gr.č. 1807/230 k.o. Cernik-Čavle.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost nekretnina (prema zatečenom stanju na dan očevida) i to:

- gr.č. 1510/1, u površini od 594,00 m<sup>2</sup>
- gr.č. 1807/230, u površini od 265,00 m<sup>2</sup>

Na zahtjev Naručitelja, procjena uključuje isključivo procjene zemljišta, bez zatečenih građevinskih radova, elemenata, objekata i dr.

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina jest: 10. srpnja 2019. godine.  
Dan kakvoće predmetnih nekretnina jest: 10. srpnja 2019. godine.

Predmetna čestica gr.č. 1510/1 upisana je u ZK ul. br. 1852 k.o. Cernik-Čavle kako slijedi:

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 1852

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41369/2018  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1510/1	LIVADA			594	
2.	1510/2	ORANICA I TRSJE			12	
		UKUPNO:			606	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
	OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, ČAVJA 31, ČAVLE, HRVATSKA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Predmetna čestica gr.č. 1807/230 upisana je u ZK ul. br. 3084 k.o. Cernik-Čavle kako slijedi:

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 3084

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13769/2019  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/185	PAŠNJAK			8	
2.	1807/186	PAŠNJAK			482	
3.	1807/195	PAŠNJAK			21	
4.	1807/199	PAŠNJAK			802	
5.	1807/214	PAŠNJAK			184	
6.	1807/216	PAŠNJAK			121	
7.	1807/230	PAŠNJAK			265	
8.	1807/250	OKOLIŠ			8	
9.	1807/268	OKOLIŠ			386	
10.	1807/269	OKOLIŠ			333	
11.	1807/272	OKOLIŠ			133	
12.	1807/286	STAMBENA ZGRADA BR. 517 BRDINA I DVA DVORIŠTA DVORIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA Brdina 517			464 9 295 160	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>3207</b>	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.08.2014. broj Z-9703/14	
9.1	Na temelju čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagredene na k.č. broj 1807/285 upisana u A, u katastru priloženo: Rješenje o izvedenom stanju koju je izdalo tijelo graditeljstva Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša klasa: UP-361-03/13-13/78, Ur. br. 2170/1-03-01/5-14-8 od 27. veljače 2014.g., odloženo u predmetu ureda klasa: UP/1932-07/14-02/00302 (Z1-16/2014).	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3084

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.04.2018.g. pod brojem Z-14656/2018.	
22.1	ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: UP/I 932-07/2018-02/132, URBR: 541-17-02/1-18-7 12.01.2018, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 21.02.2018, PRIJAVNI LIST KLASA 932-06/2018-02/00032 21.02.2018, zabilježuje se sukladno čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/2013 i 20/2017), da je za evidentiranje građevine -stambenu zgradu br. 5 i 7 na k.č.br. 1807/286, priloženo Rješenje o izvedenom stanju koju je izdalo tijelo graditeljstva : Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa: UP/I-361-03/13-13/3168 Ur.br. 2170/01-03-01/3-16-13 od 24.11.2016., odloženo u predmetu Ureda za katastar klasa 932-06/18-02/32 (RN 9/2018).	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA ČAVLE, ČAVLE 104		
2.1	Primljeno, 12. prosinca 2002.g. Z-13629/02	
	Na temelju prijedloga broj i datum gornji zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovoga suda pod posl. br. P-5919/00, P-1579/00, P-3500/00, P-4027/00, P-5985/00, P-2166/02 I DR. , na k.č.br. 1807/10 (1807/267 do 1807/272) i k.č.br.1807/228, upisane u A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno, 04. travnja 2000. Z-2993/00		
	Na temelju prijavnog lista i kopije plana od studenog 1999.g., br. 1036/99 i čl. 75, st. 2 Zakona o gradnji zabilježeno je da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 1807/200 i 1807/221 upisane u A, uporabna dozvola NIJE priložena.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-5758/12		
	Na temelju ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 01. ožujka 2012. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje, rekonstrukcije i održavanja vodovoda naselja Mavrinci, predio Bačina na k.č.br. 1807/200 upisana u A, za korist: <b>KD VODOVOD I KANALIZACIJA D. O. O. , OIB: 80805858278, RIJEKA, DOLAC 14</b>		

Predmetna čestica k.č. 1510/1 upisana je u posjedovni list br. 1459 k.o. Cernik-Čavle kako slijedi:

**PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 1459

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽEŽELIĆ LADISLAVA, ROĐ. MIKULIČIĆ, ČAVLE, ČAVLE 71/1	65831864222

**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.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1510/1	ŠKULJINA	594	92		
			LIVADA	594			
		4372	SELIŠĆE	363	0		
			ŠUMA	363			
Ukupna površina katastarskih čestica				957			

Predmetna čestica k.č. 1807/230 upisana je u posjedovni list br. 2632 k.o. Cernik-Čavle kako slijedi:

**PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 2632

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OLB
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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1289/1	BOBOVAC	60810	85		
			PAŠNJAK	55603			
			PUT	5207			
		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			

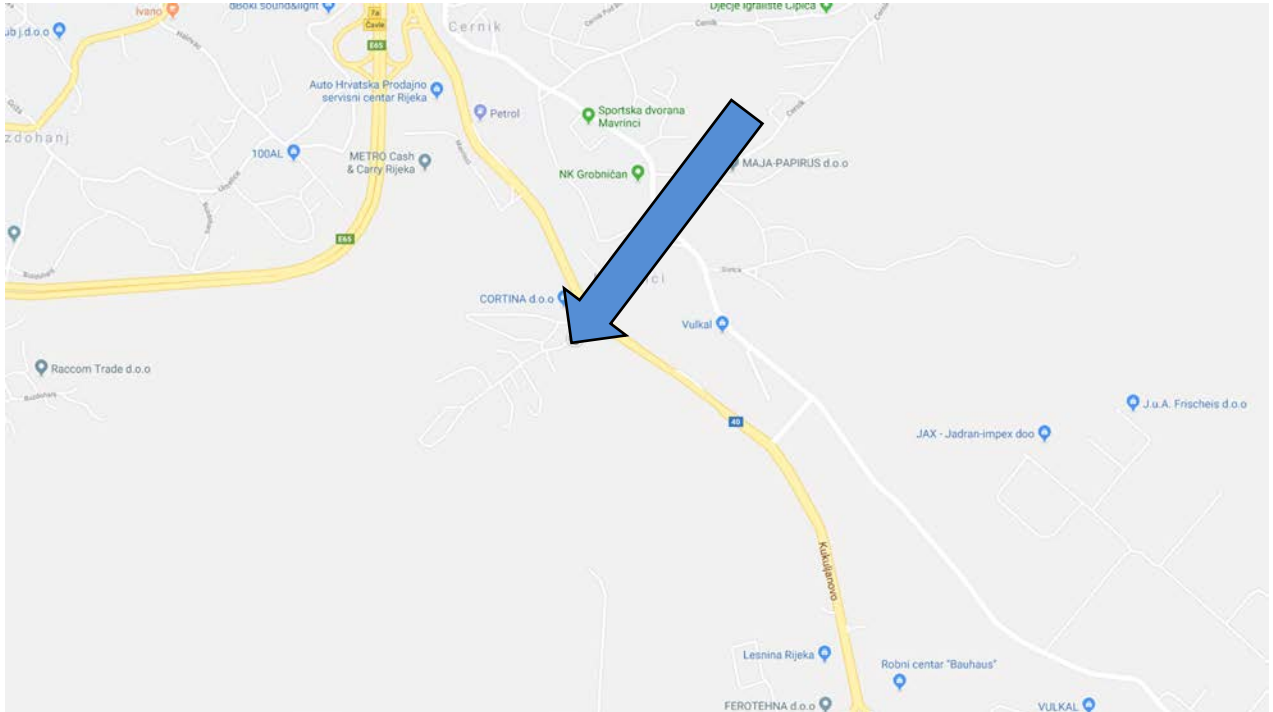
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/81	KERUČE	1383	86		
			PAŠNJAK	1383			
		1807/82	KERUČE	6815	86		
			PAŠNJAK	6815			
		1807/94	KRNAČ	437	86		
			PAŠNJAK	437			
		1807/148	KRNČE	6462	95		
			PAŠNJAK	6462			
		1807/150	KERUČE	904	86		
			PAŠNJAK	904			
		1807/175	KERUČE	496			
			KUĆA, KERUČE	57			
			DVORIŠTE	439			
		1807/176	KRNČE	338	95		
			PAŠNJAK	338			
		1807/185	KRNČE	8	91		
			PAŠNJAK	8			
		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			

Napomena:

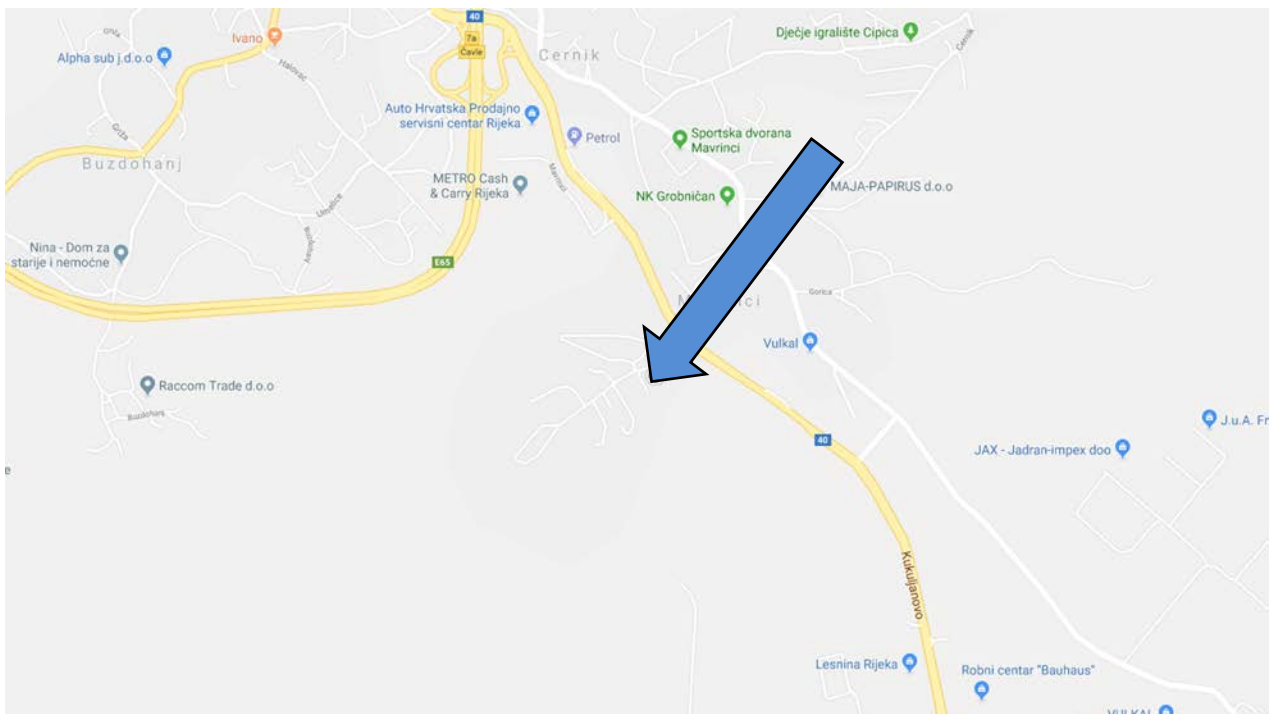
Zbog velikog opsega stranica posjedovnog lista isti nije priložen u cijelosti.

## LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u Općini Čavle.

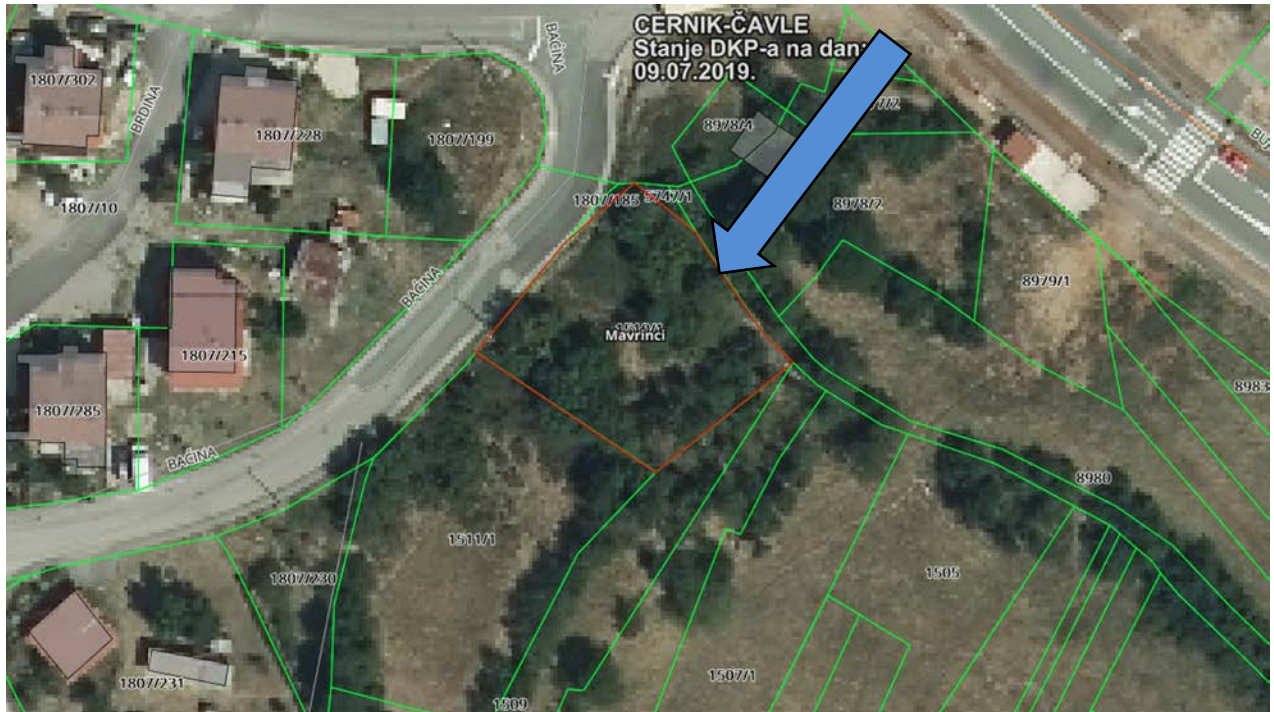


slika 1: lokacija predmetne nekretnine gr.č. 1510/1. izvor: www.google.hr

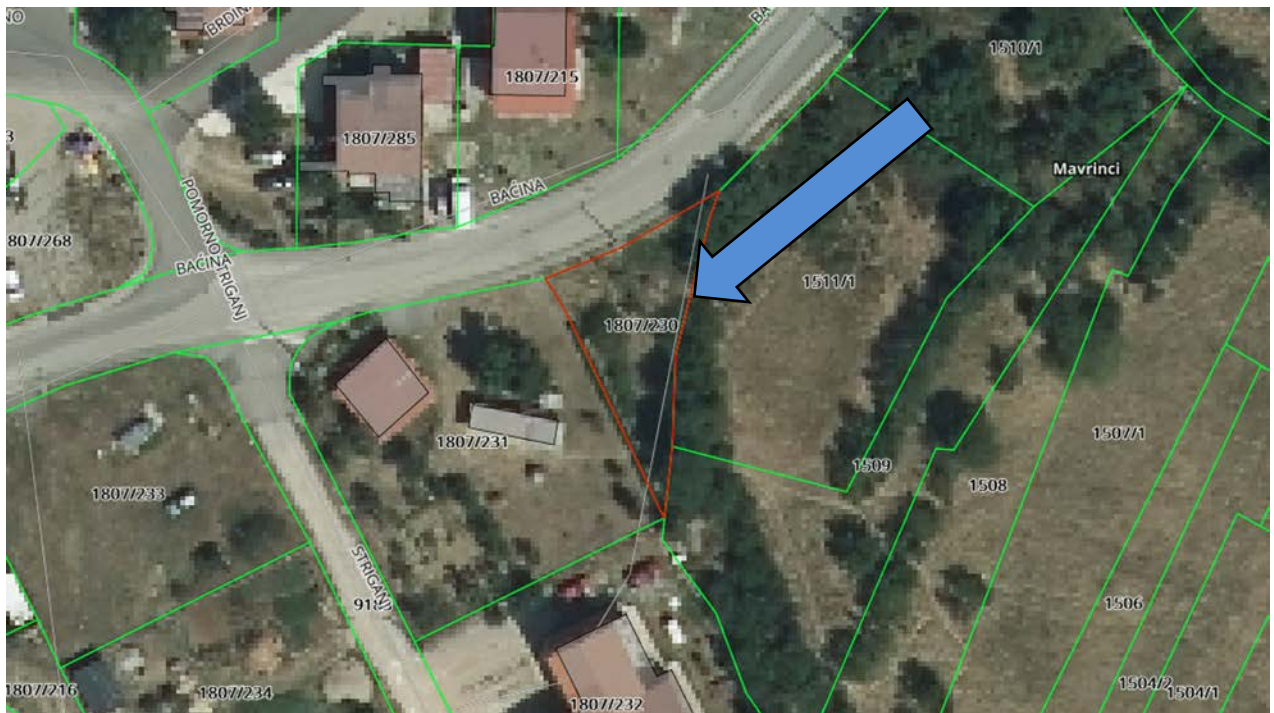


slika 2: lokacija predmetne nekretnine gr.č. 1807/230. izvor: www.google.hr





slika 3: ortofotogrametrijski snimak lokacije predmetne nekretnine 1510/1. izvor: www.geoportal.dgu.hr

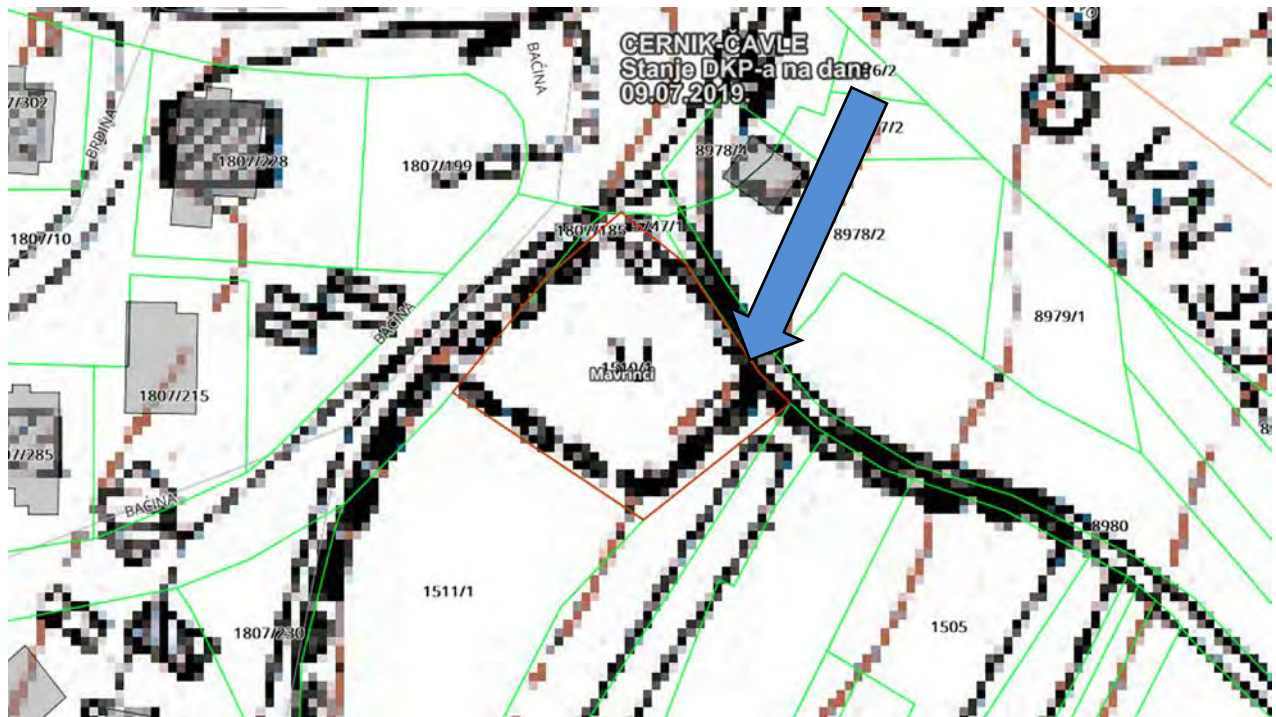


slika 4: ortofoto snimak lokacije predmetne nekretnine 1807/230. izvor: www.geoportal.dgu.hr

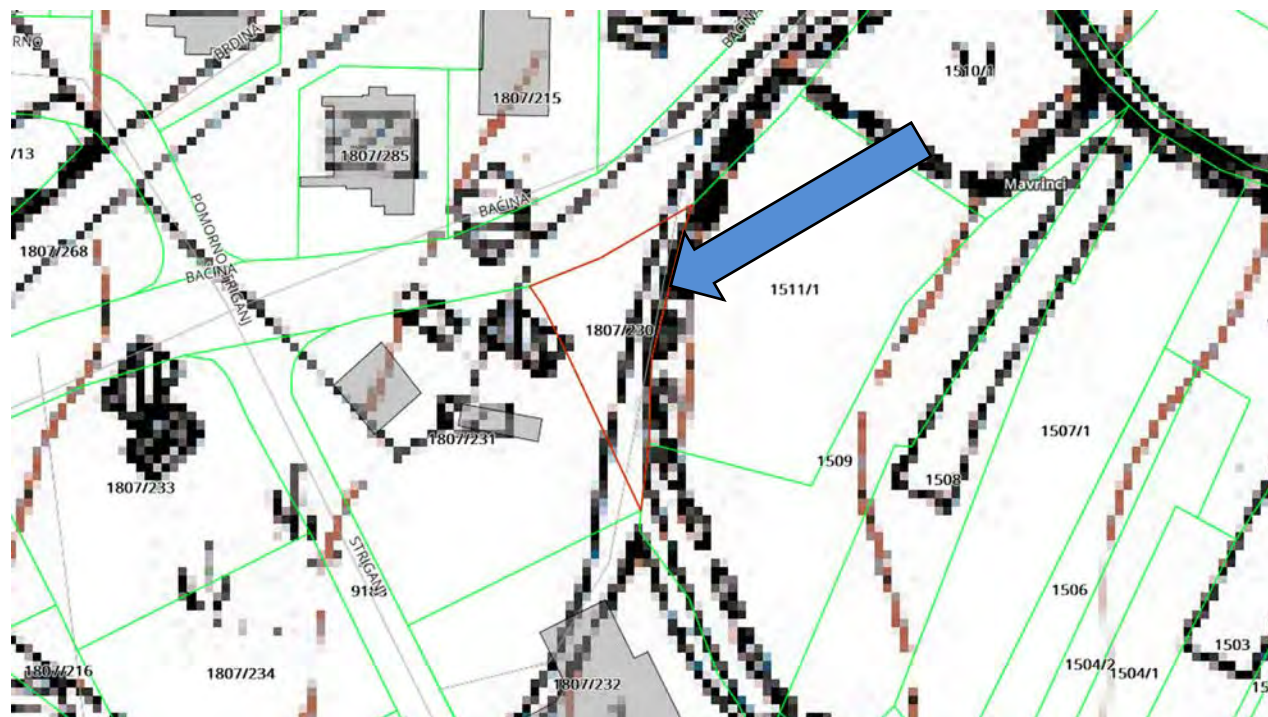
## LEGALNOST NEKRETNINA

Predmet procjene temeljem zahtjeva Naručitelja jest isključivo zemljište, bez građevinskih elemenata, odnosno eventualnih objekata visokogradnje.

Predmet legalnosti zatečenih građevinskih elemenata nije predmetom promatranja po ovom elaboratu.



slika 5: dio HOK5 karte s prikazom predmetne nekretnine 1510/1. izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 6: dio HOK5 karte s prikazom predmetne nekretnine 1807/230. izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## 4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE

### TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

#### gr.č. 1510/1, k.o. Cernik-Čavle

1.	građevina/objekt	zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 1510/1; građevinska zona (Na temelju odredbi IV. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16))
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
6.	mogućnost građenja	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
7.	uvjeti	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	ravno
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	pristup cestom	da
19.	pristup nogostupom	da
20.	izgradivost	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
21.	veličina	594,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	u naselju
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	da
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. klasi zemljišta, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada gruntovnim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**gr.č. 1807/230, k.o. Cernik-Čavle**

1.	građevina/objekt	zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 1807/230; građevinska zona (Na temelju odredbi IV. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16))
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
6.	mogućnost građenja	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
7.	uvjeti	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	ravno
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	pristup cestom	da
19.	pristup nogostupom	da
20.	izgradivost	prema PP dokumentaciji Općine Čavle
21.	veličina	265,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	u naselju
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	da
25.	ostale napomene	-

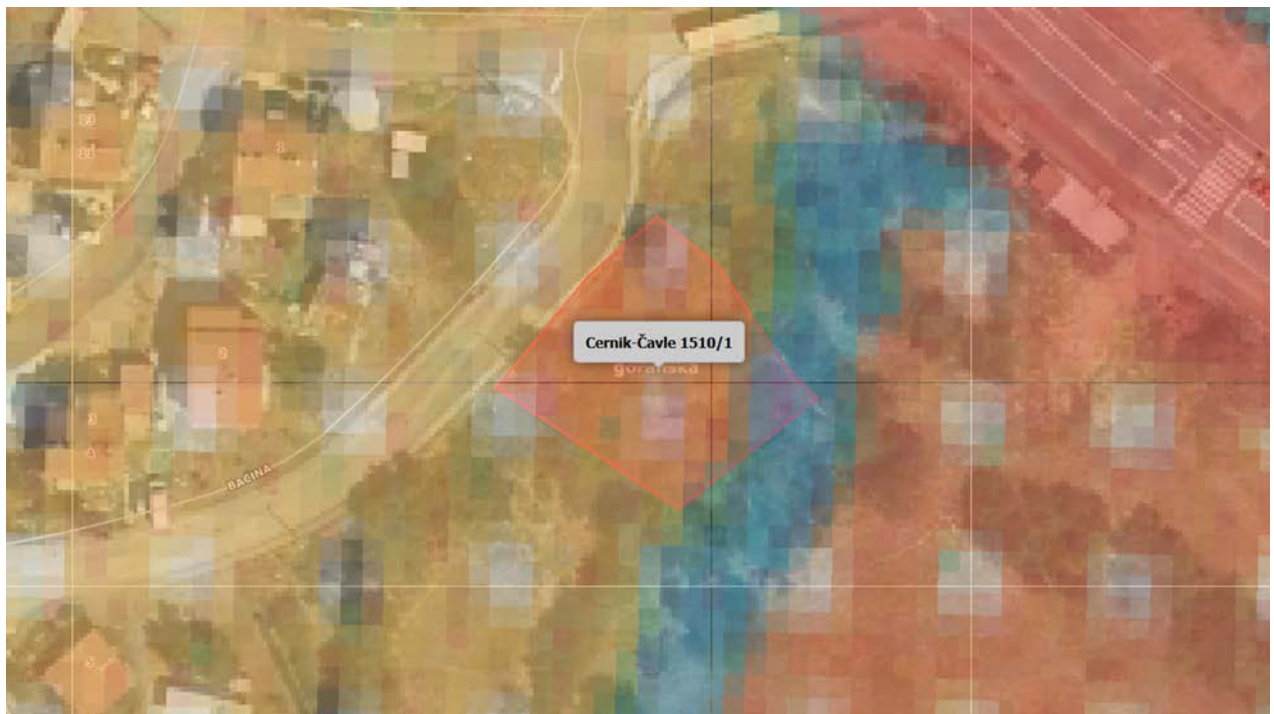
Predmetna čestica odgovara II. klasi zemljišta, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada gruntovnim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

## PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

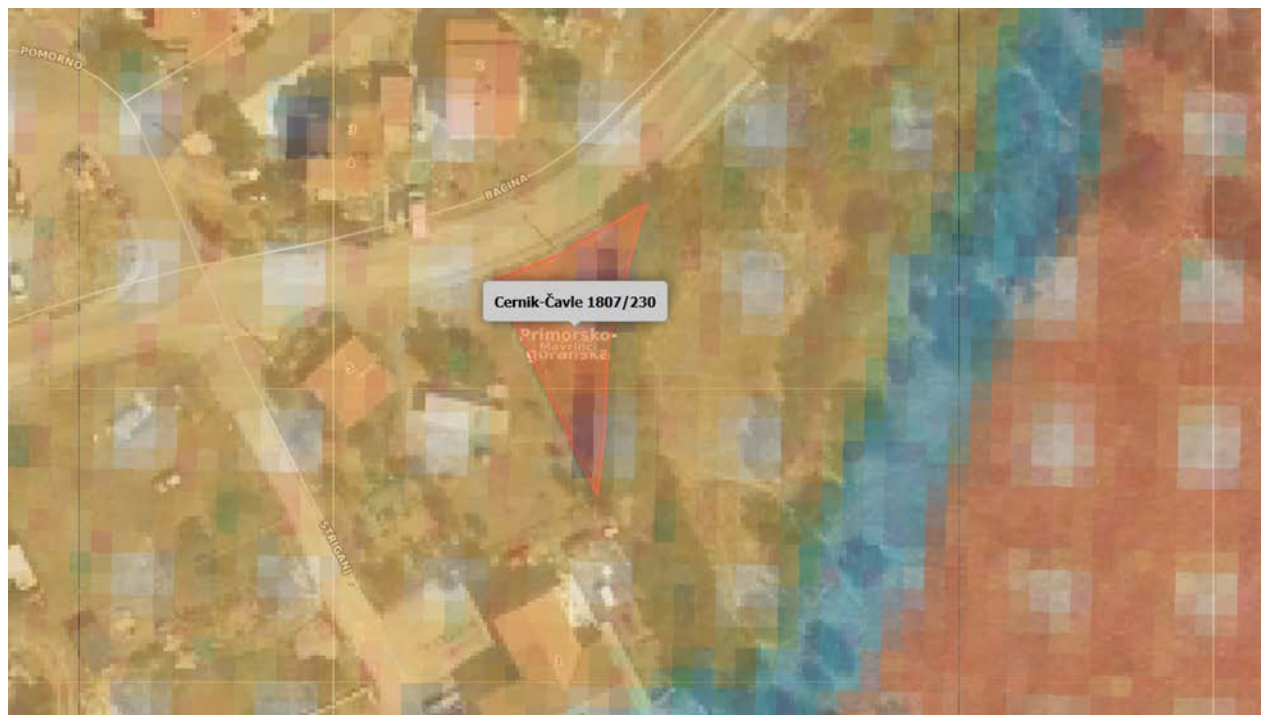
Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretnine, sukladno uvjetima PP obzirom na zatečene okolnosti.



slika 7: detalj IV. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16), namjena prostora



slika 8: detalj IV. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16), namjena prostora

**POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE**  
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

**IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA**

**RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA**  
GOSPODARSKA NAMJENA

- K<sub>1</sub>** - POSLOVNA NAMJENA - K
- I** - PROIZVODNA NAMJENA - I
- E3** - POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA kamenolom - E3
- E1** - POVRŠINE ZA OPLEMENJIVANJE MINERALNIH SIROVINA E1
- T4** - UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA vikend naselja - T4

**SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA**

- R6** sportski centar - R6<sub>1</sub>, R6<sub>2</sub>, R6<sub>4</sub>, R6<sub>5</sub>

**SPORTSKA NAMJENA - SC**

- SC** sportska namjena - SC

**POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**

- P1** OSOBITO VRIJEDNO POLJOPRIVREDNO OBRADIVO TLO
- P2** VRIJEDNO POLJOPRIVREDNO OBRADIVO TLO
- P3** OSTALA POLJOPRIVREDNA OBRADIVA TLA

**CILJANA IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČAVLE**

ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
OPĆINA ČAVLE	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: CILJANA IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČAVLE	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PREKAZA: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
ŠKIF: KARTOGRAFSKOG PREKAZA: 1.	ŠKIF: KARTOGRAFSKOG PREKAZA: 1.25.000
DOKLAD O IZMJENI I DOPUNI PRVO ČAVLE: SN 531'S IZDAJ IZ OBLASTI: 22.02.2015.	DOKLAD PREDSTAVNIŠTVOU ŽUPE O ODRŽANJU PLANA: SN 1216 IZDAJ IZ OBLASTI: 26.02.2015., 9.03.2015.
PROJEKAT JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE: 22.11.2015.	IZDAJ IZ OBLASTI: 30.11.2015., 7.12.2015.
POSREDOVANJE: ŽELJKO LAMBAŠA	POSREDOVANJE: ŽELJKO LAMBAŠA
SVEUKUPNA PLOŠTA: 11.03.2015.	
PRILAZNA OSOBA KOJA JE OBRADILA PLAN: ADAM BUTIČAČ, mag.ing.geod.	
JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE	
DIREKTOR OSOBA: MIRJANA MARINIĆ, dipl.ing.arh.	
STRUČNA TIM U OBLASTI: mir. sc. VIŠNJA HINIĆ, KLARA BAČIĆ-ČAPALUA, dipl.ing.geod., IVANA DUBOVIČAČ, d.p.ling.biol./zool.	
PEČAT PREDSTAVNIŠTVOU ŽUPE: NORBER MAVRINAC	
PEČAT PREDSTAVNIŠTVOU ŽUPE: ŽELJKO LAMBAŠA	

slika 9, 10: legenda IV. Ciljanih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16)

## STANJE NA TRŽIŠTU

Predmetne nekretnine nalaze se u Općini Čavle na zemljištima građevinske namjene.

Prosječna cijena građevinskog zemljišta I. kategorije na predmetnoj lokaciji iznosi oko 50 €/m<sup>2</sup> u ovisnosti o ostalim parametrima poput pristupa, lokacije, veličine i dr. Vrijednost zemljišta II. kategorije iznosi 60-80% vrijednosti zemljišta I. kategorije, ovisno o karakteristikama.

Smatram da je navedena procjena predmetnih zemljišta, obzirom na okolnosti, realna i objektivna.

## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Čavle: 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 m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> 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).

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 vrstu i narav objekata te predmet procjene, komunalni i vodni doprinosi se ne obračunavaju.



## VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih 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.

## 5. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

gr.č. k.o.	<b>1510/1 Cernik-Čavle</b>
<b>REZULTAT PROCJENE</b>	
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	<b>594,00</b>
procjenjena vrijednost (€)	<b>19.008,00</b>
procjenjena vrijednost (kn)	<b>140.437,02</b>
procjenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>32,00</b>
procjenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (kn/m <sup>2</sup> )	<b>236,43</b>

**Prema navedenom, smatram da je poštena tržišna vrijednost nekretnine 19.008,00 € odnosno 140.437,02 kn.**

gr.č. k.o.	<b>1807/230 Cernik-Čavle</b>
<b>REZULTAT PROCJENE</b>	
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	<b>265,00</b>
procjenjena vrijednost (€)	<b>7.685,00</b>
procjenjena vrijednost (kn)	<b>56.779,17</b>
procjenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>29,00</b>
procjenjena vrijednost za 1m <sup>2</sup> (kn/m <sup>2</sup> )	<b>214,26</b>

**Prema navedenom, smatram da je poštena tržišna vrijednost nekretnine 7.685,00 € odnosno 56.779,17 kn.**

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnina iznosi 26.693,00 € odnosno 197.216,19 kn.**

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*  
stalni sudski vještak građevinske struke

## 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 namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, 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 predmetnu nekretninu.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog i Trgovačkog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnik je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine, bio je prisutan u toku fotografiranja i dao je pismenu dozvolu za fotografiranje.

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*  
stalni sudski vještak građevinske struke

## 7. PRILOZI

---

- kopija katastarskog plana
- vlasnički listovi
- posjedovni listovi
- tečajna lista
- proračun vrijednosti nekretnina
- komparirana zemljišta s portala eNekretnine
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493  
k.č. br.: 1510/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.07.2019



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493  
k.č. br.: 1807/230

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.07.2019



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 10.07.2019. 00:39

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 1852

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41369/2018

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1510/1	LIVADA			594	
2.	1510/2	ORANICA I TRSJE			12	
		UKUPNO:			606	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, ČAVJA 31, ČAVLE, HRVATSKA	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 10.07.2019. 00:39

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 3084

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13769/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/185	PAŠNJAK			8	
2.	1807/186	PAŠNJAK			482	
3.	1807/195	PAŠNJAK			21	
4.	1807/199	PAŠNJAK			802	
5.	1807/214	PAŠNJAK			184	
6.	1807/216	PAŠNJAK			121	
7.	1807/230	PAŠNJAK			265	
8.	1807/250	OKOLIŠ			8	
9.	1807/268	OKOLIŠ			386	
10.	1807/269	OKOLIŠ			333	
11.	1807/272	OKOLIŠ			133	
12.	1807/286	STAMBENA ZGRADA BR. 5 I 7 BRDINA I DVA DVORIŠTA			464	
		DVORIŠTE			9	
		DVORIŠTE			295	
		STAMBENA ZGRADA Brdina 5 i 7			160	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>3207</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.08.2014. broj Z-9703/14	
9.1	Na temelju čl. 149.st.1. Zakona o gradnji zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagredene na k.č.broj 1807/285 upisana u A, u katastru priloženo: Rješenje o izvedenom stanju koju je izdalo tijelo graditeljstva Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša klasa: UP-361-03/13-13/78, Ur. br. 2170/1-03-01/5-14-8 od 27. veljače 2014.g., odloženo u predmetu ureda klasa: UP/I932-07/14-02/00302 (Z1-16/2014).	ZABILJEŽBA



## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.04.2018.g. pod brojem Z-14656/2018	
22.1	ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: UP/I 932-07/2018-02/132, URBR: 541-17-02/1-18-7 12.01.2018, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 21.02.2018, PRIJAVNI LIST KLASA:932-06/2018-02/00032 21.02.2018, zabilježuje se sukladno čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/2013 i 20/2017), da je za evidentiranje građevine -stambenu zgradu br. 5 i 7 na k.č.br. 1807/286, priloženo Rješenje o izvedenom stanju koju je izdalo tijelo graditeljstva : Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa: UP/I-361-03/13-13/3168 Ur.br. 2170/01-03-01/3-16-13 od 24.11.2016., odloženo u predmetu Ureda za katastar klasa 932-06/18-02/32 (RN 9/2018).	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>OPĆINA ČAVLE, ČAVLE 104</b>		
2.1	Primljeno, 12. prosinca 2002.g. Z-13629/02	
	Na temelju prijedloga broj i datum gornji zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovoga suda pod posl. br. P-5919/00, P-1579/00, P-3500/00, P-4027/00, P-5985/00, P-2166/02 I DR. , na k.č.br. 1807/10 (1807/267 do 1807/272) i k.č.br.1807/228, upisane u A.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Primljeno, 04. travnja 2000. Z-2993/00		
	Na temelju prijavnog lista i kopije plana od studenog 1999.g., br. 1036/99 i čl. 75, st. 2 Zakona o gradnji zabilježeno je da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 1807/200 i 1807/221 upisane u A, uporabna dozvola NIJE priložena.		
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 13.04.2012. broj Z-5758/12		
	Na temelju ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 01. ožujka 2012. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje, rekonstrukcije i održavanja vodovoda naselja Mavrinci, predio Baćina na k.č.br. 1807/200 upisana u A, za korist:		
	<b>KD VODOVOD I KANALIZACIJA D. O. O. , OIB: 80805858278, RIJEKA, DOLAC 14</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.07.2019. 00:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 1459

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽEŽELIĆ LADISLAVA, ROĐ. MIKULIČIĆ, ČAVLE, ČAVLE 71/1	65831864222

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
		1510/1	ŠKULJINA	594	92		
			LIVADA	594			
		4372	SELIŠĆE	363	0		
			ŠUMA	363			
Ukupna površina katastarskih čestica				957			

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: 10.07.2019. 00:39

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	1289/1	BOBOVAC	60810	85		
			PAŠNJAK	55603			
			PUT	5207			
		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			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/81	KERUČE	1383	86		
			PAŠNJAK	1383			
		1807/82	KERUČE	6815	86		
			PAŠNJAK	6815			
		1807/94	KRNAČ	437	86		
			PAŠNJAK	437			
		1807/148	KRNČE	6462	95		
			PAŠNJAK	6462			
		1807/150	KERUČE	904	86		
			PAŠNJAK	904			
		1807/175	KERUČE	496			
			KUĆA, KERUČE	57			
			DVORIŠTE	439			
		1807/176	KRNČE	338	95		
			PAŠNJAK	338			
		1807/185	KRNČE	8	91		
			PAŠNJAK	8			
		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			



HRVATSKA NARODNA BANKA

## Tečajna lista

### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 132

Utvrđena na dan 9.7.2019.

Primjenjuje se od 10.7.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,557695	4,571409	4,585123
Kanada	124	CAD	1	5,009280	5,024353	5,039426
Češka	203	CZK	1	0,288484	0,289352	0,290220
Danska	208	DKK	1	0,987115	0,990085	0,993055
Mađarska	348	HUF	100	2,264764	2,271579	2,278394
Japan	392	JPY	100	6,037825	6,055993	6,074161
Norveška	578	NOK	1	0,759013	0,761297	0,763581
Švedska	752	SEK	1	0,692991	0,695076	0,697161
Švicarska	756	CHF	1	6,610560	6,630451	6,650342
Velika Britanija	826	GBP	1	8,196446	8,221109	8,245772
SAD	840	USD	1	6,575741	6,595528	6,615315
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,766250	3,777583	3,788916
EMU	978	EUR	1	7,366146	7,388311	7,410476
Poljska	985	PLN	1	1,728330	1,733531	1,738732

**Napomena:**

Za 8.7.2019. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,067135 kn.

© HRVATSKA NARODNA BANKA

k.č.	1510/1	k.o.	Cernik - Čavle
ZK ul. br.:	1852	oznaka:	livada
površina (m2):	594,00	PP:	građevinsko zemljište

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM

	ID	ID	ID
predmetno zemljište	1055484	999608	864787
<b>1. OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>			
1.1. izvor	ugovor	ugovor	ugovor
1.2. vrsta podatka	cijena	cijena	cijena
1.3. datum akta	7.02.2018.	29.5.2018.	29.3.2017.
1.3.1. prodajna cijena (€)	8.000,24 €	11.250,00 €	5.480,00 €
1.4. korigirana prodajna cijena (€)	8.299,96 €	11.690,69 €	6.169,55 €
1.5. neto korisna površina (m2)	522,00	450,00	274,00
1.6. cijena (€/m2)	15,90 €	25,98 €	22,52 €
<b>2. EKONOMSKI POKAZATELJI</b>			
2.1. vrsta transakcije	procjena	prodaja	prodaja
2.2. prilagodba	1,00	1,00	1,00
2.3. prilagođena prodajna cijena	8.299,96 €	11.690,69 €	6.169,55 €
2.4. prilagođena prodajna cijena po m2	15,90 €	25,98 €	22,52 €
2.5. datum transakcije	7.02.2018.	29.5.2018.	29.3.2017.
<b>2.6. prilagodba prema tržištu. Uvjetima</b>	2,00	1,00	1,50
2.7. prilagođena prodajna cijena	16.599,92 €	11.690,69 €	9.254,33 €
<b>2.8. vlasničko pravo</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
2.9. prilagodba	1,00	1,00	1,00
2.10. prilagođena cijena po m2	16.599,92 €	11.690,69 €	9.254,33 €
<b>3. FIZIČKI ASPEKTI</b>			
<b>3.1. oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan
3.2. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.3. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	33,77 €
<b>3.4. pristup</b>	da	da	da
3.5. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.6. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	33,77 €
<b>3.7. izgrađivost</b>	ne, građ.	ne, građ.	ne, građ.
3.8. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.9. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	33,77 €
<b>3.10. veličina (m2)</b>	594,00	522,00	450,00
3.11. prilagodba	1,00	1,00	1,10
3.12. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>3.13. mikrolokacija</b>	u naselju	u naselju	u naselju
3.14. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.15. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>3.16. buka</b>	tolerantno	tolerantno	tolerantno
3.17. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.18. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>3.19. komunalna infrastruktura</b>	da	da	da
3.20. prilagodba	1,00	1,00	1,00

3.21. prilagođena prodajna cijena po m2		31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>3.22. konfiguracija terena</b>	zaravnjeno	zaravnjeno	zaravnjeno	zaravnjeno
3.23. prilagodba		1,00	1,00	1,00
3.24. prilagođena prodajna cijena po m2		31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>3.25. orijentacija / osvjetljenost</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
3.26. prilagodba		1,00	1,00	1,00
3.27. prilagođena prodajna cijena po m2		31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>3.28. zagađenje okoliša</b>	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
3.29. prilagodba		1,00	1,00	1,00
3.30. prilagođena prodajna cijena po m2		31,80 €	25,98 €	37,15 €
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (za 1 m2)</b>	31,64	€		
usklađena vrijednost ( za 1 m2)	32,00	€		
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (€/m2)</b>	32,00 €			
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (€)</b>	19.008,00 €			
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (kn/m2)</b>	236,43 kn			
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (kn)</b>	140.437,02 kn			
<b>Prema tečaju u prilogu, 1 € =</b>	7,388311 kn			

k.č. 1807/230  
 ZK ul. br.: 3084  
 površina (m2): 265,00

k.o. Cernik - Čavle  
 oznaka: pašnjak  
 PP: građevinsko zemljište

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA USPOREDNOM METODOM

	ID	ID	ID
predmetno zemljište	1055484	999608	864787
<b>1. OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>			
1.1. izvor	ugovor	ugovor	ugovor
1.2. vrsta podatka	cijena	cijena	cijena
1.3. datum akta	7.02.2018.	29.5.2018.	29.3.2017.
1.3.1. prodajna cijena (€)	8.000,24 €	11.250,00 €	5.480,00 €
1.4. korigirana prodajna cijena (€)	8.299,96 €	11.690,69 €	6.169,55 €
1.5. neto korisna površina (m2)	522,00	450,00	274,00
1.6. cijena (€/m2)	15,90 €	25,98 €	22,52 €
<b>2. EKONOMSKI POKAZATELJI</b>			
2.1. vrsta transakcije	procjena	prodaja	prodaja
2.2. prilagodba	1,00	1,00	1,00
2.3. prilagođena prodajna cijena	8.299,96 €	11.690,69 €	6.169,55 €
2.4. prilagođena prodajna cijena po m2	15,90 €	25,98 €	22,52 €
2.5. datum transakcije	7.02.2018.	29.5.2018.	29.3.2017.
<b>2.6. prilagodba prema tržištu. Uvjetima</b>	2,00	1,00	1,50
2.7. prilagođena prodajna cijena	16.599,92 €	11.690,69 €	9.254,33 €
<b>2.8. vlasničko pravo</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
2.9. prilagodba	1,00	1,00	1,00
2.10. prilagođena cijena po m2	16.599,92 €	11.690,69 €	9.254,33 €
<b>3. FIZIČKI ASPEKTI</b>			
<b>3.1. oblik</b>	pravilan	pravilan	pravilan
3.2. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.3. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	33,77 €
<b>3.4. pristup</b>	da	da	da
3.5. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.6. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	33,77 €
<b>3.7. izgrađivost</b>	ne, građ.	ne, građ.	ne, građ.
3.8. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.9. prilagođena prodajna cijena po m2	31,80 €	25,98 €	33,77 €
<b>3.10. veličina (m2)</b>	265,00	522,00	450,00
3.11. prilagodba	0,90	0,90	1,00
3.12. prilagođena prodajna cijena po m2	28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>3.13. mikrolokacija</b>	u naselju	u naselju	u naselju
3.14. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.15. prilagođena prodajna cijena po m2	28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>3.16. buka</b>	tolerantno	tolerantno	tolerantno
3.17. prilagodba	1,00	1,00	1,00
3.18. prilagođena prodajna cijena po m2	28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>3.19. komunalna infrastruktura</b>	da	da	da
3.20. prilagodba	1,00	1,00	1,00



3.21. prilagođena prodajna cijena po m2		28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>3.22. konfiguracija terena</b>	zaravnjeno	zaravnjeno	zaravnjeno	zaravnjeno
3.23. prilagodba		1,00	1,00	1,00
3.24. prilagođena prodajna cijena po m2		28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>3.25. orijentacija / osvjetljenost</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
3.26. prilagodba		1,00	1,00	1,00
3.27. prilagođena prodajna cijena po m2		28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>3.28. zagađenje okoliša</b>	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
3.29. prilagodba		1,00	1,00	1,00
3.30. prilagođena prodajna cijena po m2		28,62 €	23,38 €	33,77 €
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI (za 1 m2)</b>	28,59	€		
usklađena vrijednost ( za 1 m2)	29,00	€		
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (€/m2)</b>	29,00 €			
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (€)</b>	7.685,00 €			
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (kn/m2)</b>	214,26 kn			
<b>UKUPNO VRIJEDNOST (kn)</b>	56.779,17 kn			
<b>Prema tečaju u prilogu, 1 € =</b>	7,388311 kn			

redni broj	vrsta nekretnine	eNekretnine ID	površina (m <sup>2</sup> )	datum ugovora	period transakcije	prodajna cijena (kn)	vrijednost €/dan transak.	prodajna cijena (€)	cijena (€/m <sup>2</sup> )	Eurostat index price za datum kupoprodaje	Eurostat index price u trenutku izrade procjene	indeksna razlika	vrijednost ugovora prema Eurostat index price	nova vrijednost za €/m <sup>2</sup>
1.	građ. zemljište	1055484	522,00	7.02.2018.	2018Q1	59.416,00	7,426774	8.000,24	15,33	109,44	113,54	1,037463	8.299,96	15,90
2.	građ. zemljište	999608	450,00	29.5.2018.	2018Q2	83.144,92	7,390660	11.250,00	25,00	109,26	113,54	1,039173	11.690,69	25,98
3.	građ. zemljište	864787	274,00	29.3.2017.	2017Q1	40.722,48	7,431111	5.480,00	20,00	100,85	113,54	1,12583	6.169,55	22,52

House price index (2015 = 100) - quarterly data [prc\_hpi\_q]

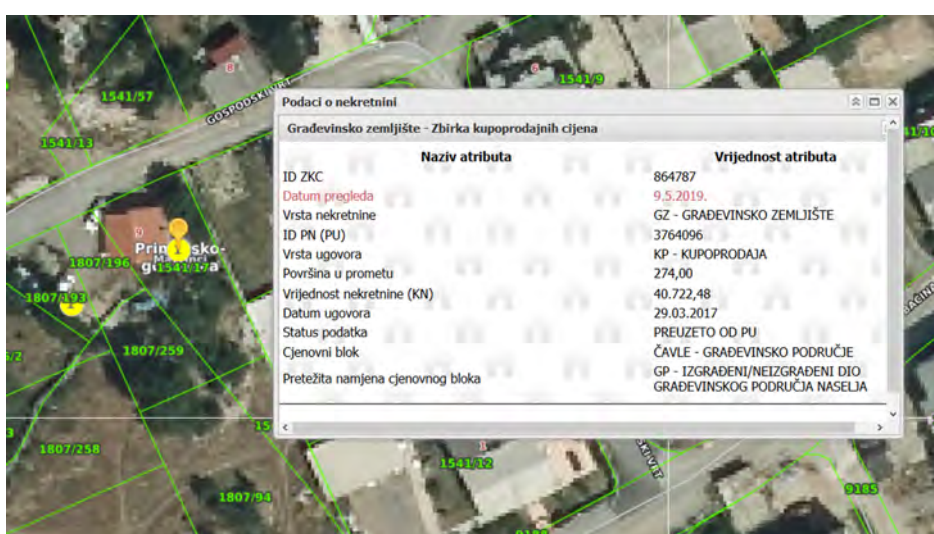
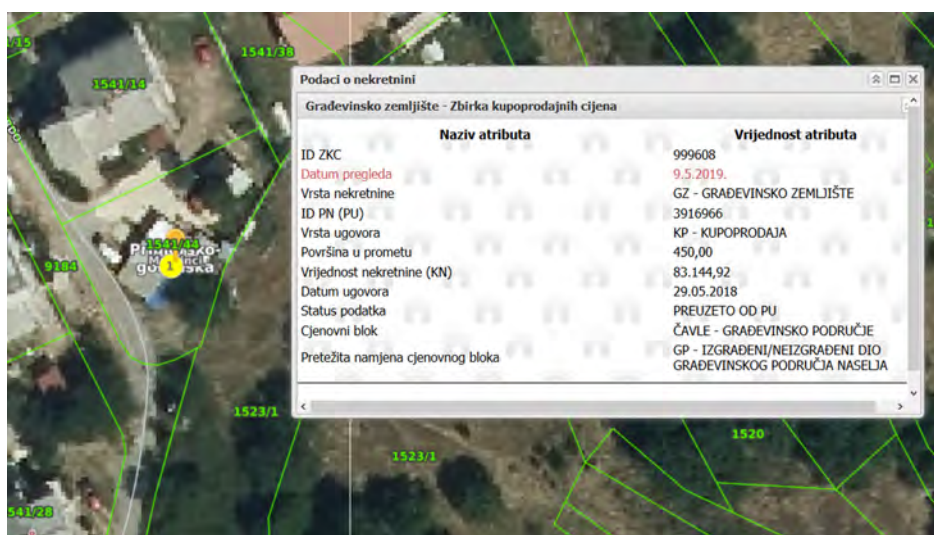
PURCHASE Total

UNIT Quarterly index

GEO/TIME	2014Q1	2014Q2	2014Q3	2014Q4	2015Q1	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2016Q1	2016Q2	2016Q3	2016Q4	2017Q1	2017Q2	2017Q3	2017Q4	2018Q1	2018Q2	2018Q3	2018Q4
European U	96,03	97,38	98,12	97,87	97,97	99,67	101,01	101,35	102,15	103,86	105,42	106,05	106,40	108,31	110,02	110,68	111,31	112,98	114,71	115,38
European U	96,99	98,01	98,36	98,05	98,21	99,84	100,88	101,08	101,83	103,44	104,90	105,63	106,02	107,86	109,44	110,21	110,98	112,69	114,32	115,17
European U	96,03	97,38	98,12	97,87	97,97	99,67	101,01	101,35	102,15	103,86	105,42	106,05	106,40	108,31	110,02	110,68	111,31	112,98	114,71	115,38
Euro area (E	97,78	98,68	99,01	98,46	98,25	99,88	100,89	100,98	101,52	103,15	104,56	105,11	105,36	106,96	108,65	109,49	110,06	111,61	113,28	114,04
Belgium	97,00	97,67	98,96	99,78	97,40	99,56	101,75	101,29	100,56	101,75	104,31	103,94	105,01	104,67	108,18	107,63	108,73	110,93	110,34	
Bulgaria	96,66	96,97	97,21	98,32	98,85	99,71	99,21	102,23	103,38	106,24	107,94	110,52	112,66	115,37	117,62	119,53	120,65	124,03	124,99	126,15
Czechia	95,0	95,8	96,6	97,3	98,3	99,4	100,6	101,7	103,0	105,1	107,7	112,8	116,2	119,1	121,2	122,3	125,0	128,7	131,9	134,4
Denmark	91,22	94,69	94,21	93,83	97,34	100,59	101,03	101,04	102,99	105,58	107,00	105,29	107,60	110,52	111,98	109,89	114,00	115,62	116,07	114,07
Germany (U	93,8	95,7	96,2	96,2	97,8	99,9	100,4	101,8	102,5	105,5	107,0	108,8	107,7	109,9	111,7	113,8	113,6	115,3	117,4	119,0
Estonia	91,01	91,98	95,77	95,57	98,31	101,60	99,63	100,46	100,32	103,47	106,98	108,21	108,08	108,42	112,06	113,49	115,17	116,43	116,71	119,96
Ireland	82,04	86,62	93,63	96,59	96,43	98,60	101,73	103,25	103,67	104,79	109,33	112,06	113,36	115,86	122,18	125,31	127,34	130,44	133,31	134,32
Spain	95,20	96,78	96,99	97,18	96,67	100,67	101,34	101,31	102,74	104,55	105,41	105,78	108,20	110,39	112,43	113,39	114,96	117,90	120,48	120,97
France	101,46	101,69	102,44	100,35	99,39	99,53	100,94	100,14	99,71	100,20	102,35	101,78	102,39	103,40	105,69	105,14	105,39	106,32	108,70	108,50
<b>Croatia</b>	<b>102,94</b>	<b>103,82</b>	<b>103,00</b>	<b>102,14</b>	<b>101,05</b>	<b>99,13</b>	<b>99,86</b>	<b>99,96</b>	<b>101,21</b>	<b>100,28</b>	<b>101,31</b>	<b>100,75</b>	<b>100,85</b>	<b>104,55</b>	<b>105,13</b>	<b>108,45</b>	<b>109,44</b>	<b>109,26</b>	<b>112,32</b>	<b>113,54</b>
Italy	105,7	104,7	103,5	101,9	99,7	99,8	100,7	99,8	99,8	100,5	100,7	100,0	99,1	99,6	99,2	98,8	99,2	98,4	98,2	
Cyprus	98,08	103,55	102,70	101,56	97,52	100,59	102,49	99,40	97,29	99,18	101,87	102,72	99,64	102,74	102,46	105,24	103,34	103,98	103,30	106,95
Latvia	103,39	104,90	109,04	96,57	96,63	100,06	100,40	102,91	103,49	109,52	110,04	110,90	113,11	119,53	119,72	119,69	126,02	129,91	128,34	133,87
Lithuania	93,33	97,11	98,68	96,76	97,49	100,49	102,07	99,95	100,78	103,91	107,48	109,43	111,07	114,52	116,66	116,94	119,78	123,00	124,35	125,59
Luxembourg	91,36	94,72	95,98	97,45	97,80	99,87	101,27	101,06	102,64	105,44	107,02	108,92	109,84	112,21	112,28	113,50	116,84	117,90	120,78	124,02
Hungary	85,75	87,55	89,19	91,22	93,60	98,69	103,06	104,65	109,39	111,97	115,20	116,95	115,21	118,67	122,31	124,33	126,18	130,44	134,98	135,37
Malta	92,82	92,73	94,58	97,92	95,30	96,07	102,72	105,92	100,29	102,78	107,62	111,12	105,61	108,88	113,02	116,59	111,08	115,43	119,32	123,82
Netherlands	95,80	96,23	96,85	97,25	98,27	99,14	101,14	101,45	102,81	103,58	106,16	107,52	109,67	111,39	114,02	116,65	119,90	121,66	125,59	127,48
Austria	94,32	95,83	95,14	96,03	93,88	99,89	104,01	102,22	106,48	108,87	109,43	109,35	111,54	114,24	114,75	116,51	117,50	118,51	120,37	122,18
Poland	97,15	99,30	98,66	98,89	99,06	100,43	100,63	99,88	100,00	100,84	102,73	103,86	103,33	105,44	106,50	107,86	109,48	111,95	113,43	116,11
Portugal	96,16	97,70	97,31	96,98	96,94	100,57	100,65	101,84	103,67	106,91	108,31	109,57	111,89	115,51	119,60	121,06	125,58	128,49	129,72	132,34
Romania	98,37	96,88	96,01	97,62	101,01	99,76	98,87	100,36	103,65	106,59	105,86	107,70	108,96	114,27	112,44	113,75	116,10	119,66	118,88	119,83
Slovenia	101,51	98,84	97,77	98,69	100,11	102,38	98,77	98,74	100,94	102,84	103,69	105,54	106,87	111,42	111,89	116,07	121,19	126,34	128,77	137,20
Slovakia	93,35	94,88	94,72	96,67	98,27	100,16	100,22	101,34	103,18	106,10	107,77	109,75	107,08	113,09	115,62	116,16	119,57	120,99	120,65	124,06
Finland	100,06	100,47	100,03	99,42	99,81	100,16	100,12	99,90	99,80	100,98	100,58	100,40	101,75	102,68	102,05	101,56	101,71	103,52	103,02	103,30
Sweden	85,15	87,07	89,98	91,41	94,99	98,40	102,26	104,35	106,85	106,98	109,54	111,15	113,95	116,15	117,76	114,44	113,49	114,14	115,29	115,07
United Kingd	90,39	93,67	96,65	96,81	96,52	98,60	101,82	103,05	104,16	106,49	108,66	108,60	108,78	111,16	113,69	113,60	113,34	114,69	117,07	116,58
Iceland	89,94	92,06	92,98	94,56	97,26	99,42	100,54	102,78	104,94	106,65	110,76	116,73	122,09	130,12	135,65	136,94	138,82	140,52	143,46	145,24
Norway	90,92	94,26	94,89	94,88	98,29	100,66	100,93	100,12	102,86	107,18	109,87	111,61	114,86	115,54	112,35	112,23	113,57	116,08	116,29	116,16

izvor: [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc\\_hpi\\_q&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=prc_hpi_q&lang=en)

## eNekretnine - usporedna građevinska zemljišta



# FOTODOKUMENTACIJA

gr.č. 1510/1



gr.č. 1807/230





**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:** 802-03-20

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

**Vrsta nekretnina:** zemljišta

**Lokacija:** gruntovni operat gr.č. 1807/245, 1807/246 i 1807/247 sve k.o. Cernik-Čavle što odgovara katastarskom operatu

**Svrha:** utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**



U Rijeci, 9. ožujka 2020.

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	9
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost nekretnina	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
5.	ZAKLJUČAK	18
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	19
7.	PRILOZI	20
	- kopije katastarskih planova	21
	- vlasnički list	24
	- posjedovni list	25
	- proračun tržišne vrijednosti nekretnina	33
	- fotodokumentacija	36

# 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, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetnih nekretnina.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

**Svi iznosi koji se navode 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 eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- 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)
- IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16)
- ostali važeći propisi i odredbe



### 3. ZADATAK PROCJENE

#### OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 9. ožujka 2020. godine koji se sastojao od pregleda nekretnina na predmetnoj lokaciji u naselju Mavrinci, Općina Čavle.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina prema zatečenom stanju na dan očevida i to:

- gr.č. 1807/245 k.o. Cernik-Čavle u površini od 243,00 m<sup>2</sup>
- gr.č. 1807/246 k.o. Cernik-Čavle u površini od 248,00 m<sup>2</sup>
- gr.č. 1807/247 k.o. Cernik-Čavle u površini od 344,00 m<sup>2</sup>

Dan vrednovanja predmetnih nekretnina:

9. ožujka 2020. godine.

Dan kakvoće predmetnih nekretnina:

9. ožujka 2020. godine.

#### Napomena:

Na zahtjev Naručitelja, procjena uključuje isključivo procjenu zemljišta, bez zatečenih građevinskih radova, elemenata, objekata i dr.

## PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetne gruntovne čestice gr.č. 1807/245, 1807/246 i 1807/247 upisane su u ZK ul. br. 3973 k.o. Cernik-Čavle kako slijedi:

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 3973

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19007/2019

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	1807/238	PAŠNJAK			339	Pripis iz uložka 3209
2.	1807/239	PAŠNJAK			273	Pripis iz uložka 3209
3.	1807/240	PAŠNJAK			285	Pripis iz uložka 3209
4.	1807/241	PAŠNJAK			386	Pripis iz uložka 3209
5.	1807/242	PAŠNJAK			170	Pripis iz uložka 3209
6.	1807/244	PAŠNJAK			242	Pripis iz uložka 3209
7.	1807/245	PAŠNJAK			243	Pripis iz uložka 3209
8.	1807/246	PAŠNJAK			248	Pripis iz uložka 3209
9.	1807/247	PAŠNJAK			344	Pripis iz uložka 3209
		UKUPNO:			2530	

#### B Vlastovnica

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

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Predmetne katastarske čestice k.č. 1807/245, 1807/246 i 1807/247 upisane su u posjedovni list br. 2632 k.o. Cernik-Čavle kako slijedi:

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 <sup>2</sup>	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			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/235	KERUČE	155			
			PAŠNJAK	155			
		1807/237	BRDO MAVRINCI	100			
			PAŠNJAK	100			
		1807/238	BRDO MAVRINCI	339			
			PAŠNJAK	339			
		1807/239	BRDO MAVRINCI	273			
			PAŠNJAK	273			
		1807/240	BRDO MAVRINCI	285			
			PAŠNJAK	285			
		1807/241	BRDO MAVRINCI	386			
			PAŠNJAK	386			
		1807/242	BRDO MAVRINCI	170			
			PAŠNJAK	170			
		1807/243	BRDO MAVRINCI	422			
			PAŠNJAK	422			
		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	817			
			PAŠNJAK	817			
		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	41			
			LIVADA	41			
		1807/264	DOLČIĆ	43			
			LIVADA	43			
		1807/265	KERUČE	48			
			LIVADA	48			

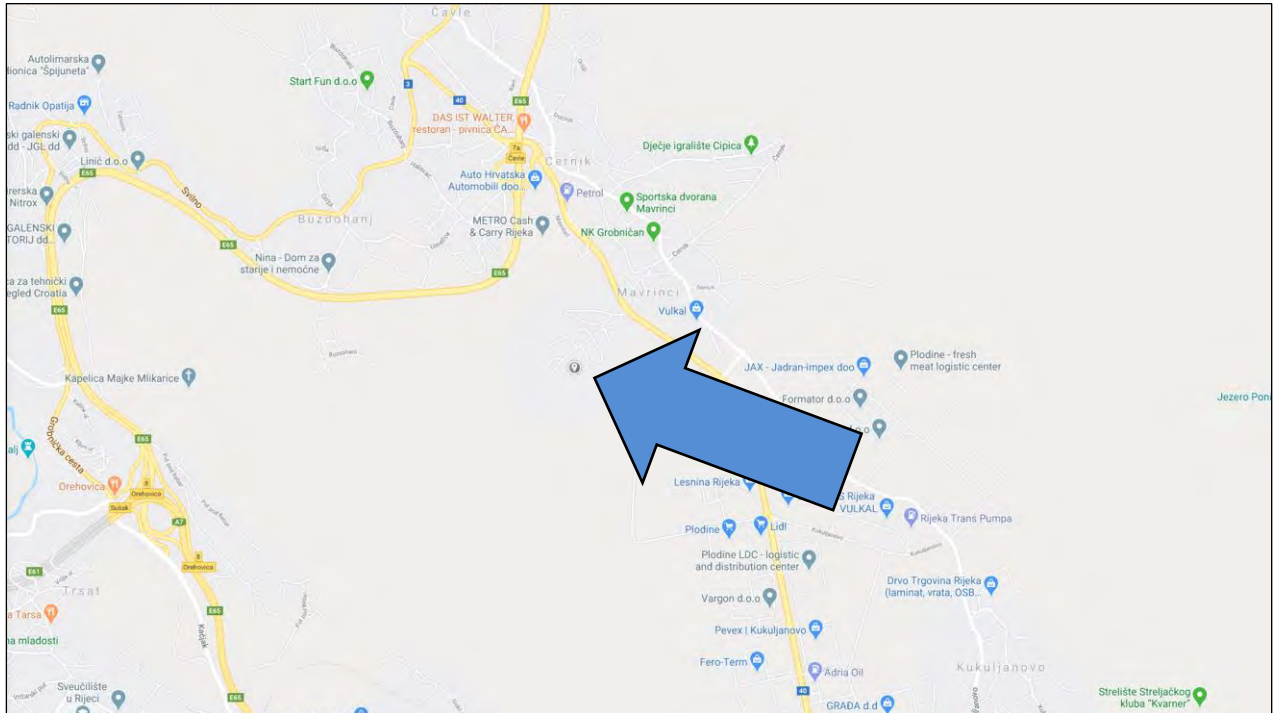
Napomena:

Obzirom na veliki opseg stranica posjedovnog lista br. 2632 k.o. Cernik-Čavle, isti nije priložen u cijelosti.

## 4. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

### LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u Novom naselju Mavrinci, predio Bačina, Općina Čavle.



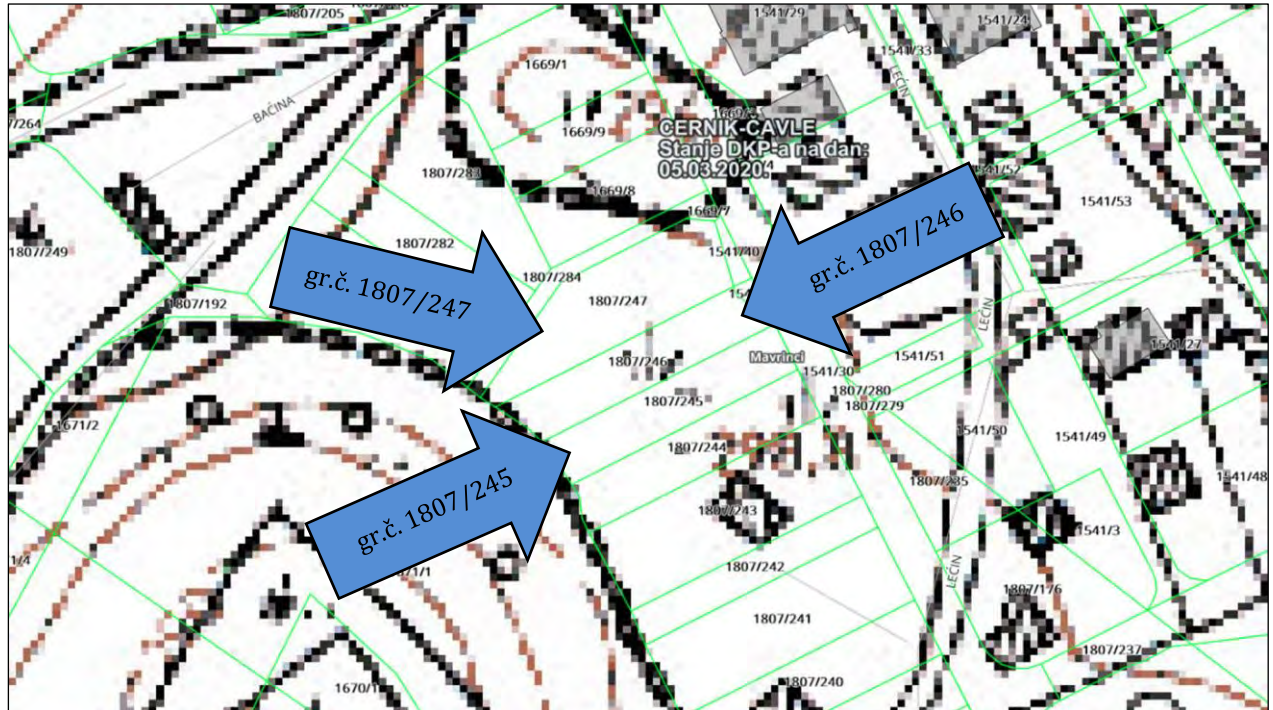
slika 1: lokacija predmetnih nekretnina. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetnih nekretnina. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## LEGALNOST NEKRETNINA

Na temelju vizualnog pregleda nekretnina, pretpostavlja se kako su iste legalne.



slika 3: dio HOK5 karte s prikazom predmetnih nekretnina. Izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

### 1. gr.č. 1807/245 k.o. Cernik-Čavle

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 1807/245: <b>građevinsko područje naselja</b> – prema IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješački prilaz	da
5.	kis	-
6.	mogućnost građenja	prema IV. izmjenama i dopunama PPUO Čavle
7.	uvjeti	prema IV. izmjenama i dopunama PPUO Čavle
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	243,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Prema IV. Izmjenama i dopunama PPUO Čavle, predmetna čestica gr.č. 1807/245 ne posjeduje minimalnu propisanu površinu.

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

## 2. gr.č. 1807/246 k.o. Cernik-Čavle

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 1807/246: <b>građevinsko područje naselja</b> – prema IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješачki prilaz	da
5.	kis	-
6.	mogućnost građenja	prema IV. izmjenama i dopunama PPUO Čavle
7.	uvjeti	prema IV. izmjenama i dopunama PPUO Čavle
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	248,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Prema IV. Izmjenama i dopunama PPUO Čavle, predmetna čestica gr.č. 1807/246 ne posjeduje minimalnu propisanu površinu.

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



### 3. gr.č. 1807/247 k.o. Cernik-Čavle

1.	nekretnina	građevinsko zemljište
2.	lokacija/zona	gr.č. 1807/247: <b>građevinsko područje naselja</b> – prema IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16)
3.	kolni prilaz	ne
4.	pješачki prilaz	da
5.	kis	-
6.	mogućnost građenja	prema IV. izmjenama i dopunama PPUO Čavle
7.	uvjeti	prema IV. izmjenama i dopunama PPUO Čavle
8.	postojeći objekti	ne
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	-
12.	atraktivnost	ne
13.	specifičnost	ne
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	ne
20.	ostali načini zagađenosti	ne
21.	ukupna površina	344,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	naselje
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	ne
25.	ostale napomene	-

Predmetna čestica odgovara II. kategoriji zemljišta, sukladno odredbama čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). To znači da pripada katastarskim česticama na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Prema IV. Izmjenama i dopunama PPUO Čavle, predmetna čestica gr.č. 1807/247 ne posjeduje pristup.

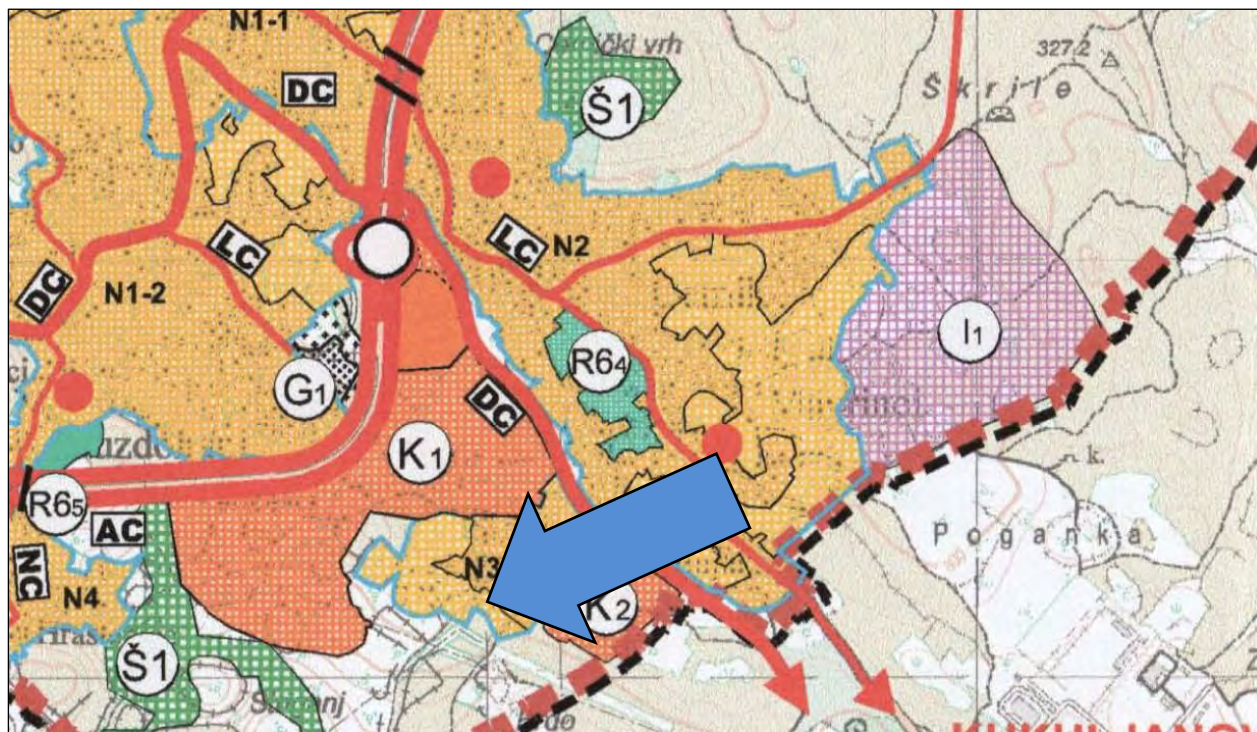
U trenutku očevida predmetne nekretnine vizualnim pregledom nisu zatečeni nikakvi znakovi kontaminacije nekretnine.

## PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

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


- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Prema IV. izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16), predmetne nekretnine nalaze se u građevinskom području naselja.



slika 4: detalj IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16), namjena prostora


**POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
 RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA**


 IZGRAĐENI / NEIZGRAĐENI DIO  
 GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA  
 GOSPODARSKA NAMJENA**

 - POSLOVNA NAMJENA - K

 - PROIZVODNA NAMJENA - I

 - POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA  
 kamenolom - E3

 - POVRŠINE ZA OPLEMENJIVANJE MINERALNIH SIROVINA E1

 UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA  
 vikend naselja - T4

## CILJANA IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČAVLE

ŽUPANIJA: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
OPĆINA: ČAVLE	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: CILJANA IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČAVLE	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25 000
ODLUKA O IZRADI IV. IZMJENE I DOPUNE PPLJO ČAVLE: SN 53/13	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: SN 12/16
JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): 22.02.2015.	JAVNI UVID ODŽAN: 26.02.2015.-9.03.2015.
PONOJVNA JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): 22.11.2015.	JAVNI UVID ODŽAN: 30.11.2015.-7.12.2015.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: ŽELJKO LAMBAŠA
SUGLASNOST NA PLAN PREMA ČLANKU 88. ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU I GRADNJI (NN 76/07, 38/09, 65/11, 90/11, 50/12) BROJ SUGLASNOSTI: klasa: 350-02/16-01/3, ur.br.: 2170/1-03-01/1-16-2 DATUM: 11.03.2016.	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN: 	ODGOVORNA OSOBA: ADAM BUTIGAN, mag. ing. geod.
ODGOVORNI VODITELJ PLANA: MIRJANA MARINIĆ, dipl.ing.arh.	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: MIRJANA MARINIĆ, dipl.ing.arh. VEDRAN RADIĆ, dipl.ing.građ.	MIRJANA MARINIĆ 392/19 arh. OBLASTNA ARHITEKTURA URBANISTIKA A-07
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA: 	PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: NORBERT MAVRINAC
ISTOVJETNOST DVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA: ŽELJKO LAMBAŠA	PEČAT NADLEŽNOG TIJELA: 

slika 5, 6: legenda IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čavle (SN PGŽ 12/16)

## STANJE NA TRŽIŠTU

Za izračun prosječne tržišne vrijednosti predmetnih zemljišta na lokaciji naselja Mavrinci korišteni su podaci sustava eNekretnine. Iz sustava su komparirane transakcije nekretnina na kojima su izvršene kupoprodaje unutar posljednje 4 godine od trenutka izrade nalaza koje se nalaze u identičnoj ili što sličnijoj zoni namjene poput predmetnih nekretnina. Iz komparativnog uzorka izbačene su sve one transakcije koje odudaraju od prosjeka za +/- 30%. Na temelju izvršenog pročišćavanja kupoprodaja te vremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, konačno je odabran uzorak za usporedbu prema kojem je određena prosječna cijena predmetnih zemljišta, na temelju njihovih karakteristika.

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 na promatranj lokaciji.

## 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 m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> 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).

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 procjene, komunalni i vodni doprinosi se ne obračunavaju.

## KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna 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 usporednih 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 procjena izrađena je na temelju podataka iz zbirke kupoprodaja sustava eNekretnine od nadležnog MGIPU.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrana su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše slične ili odgovaraju predmetnim nekretninama.

Zbog obima obračuna, isti je u cijelosti prikazan u prilogu ovog procjembenog elaborata.

## 5. ZAKLJUČAK

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

gr.č. k.o.	1807/245 k.o. Cernik-Čavle
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	243,00
procjenjena vrijednost zemljišta (kn/m <sup>2</sup> )	226,22
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	54.971,07
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	<b>55.000,00</b>

gr.č. k.o.	1807/246 k.o. Cernik-Čavle
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	248,00
procjenjena vrijednost zemljišta (kn/m <sup>2</sup> )	226,22
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	56.102,17
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	<b>56.100,00</b>

gr.č. k.o.	1807/247 k.o. Cernik-Čavle
REZULTAT PROCJENE	
ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	344,00
procjenjena vrijednost zemljišta (kn/m <sup>2</sup> )	226,22
procjenjena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	77.819,13
zaokružena tržišna vrijednost zemljišta (kn)	<b>77.800,00</b>

**Sveukupna tržišna vrijednost svih predmetnih nekretnina zaokruženo iznosi 188.900,00 kn.**

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

U Rijeci, 9. ožujka 2020.

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 namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog i Trgovačkog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnik je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnina, bio je prisutan u toku fotografiranja i dao je pismenu dozvolu za fotografiranje.

## 7. PRILOZI

---

- kopija katastarskih planova
- vlasnički list
- posjedovni list
- proračun tržišne vrijednosti nekretnina
- fotodokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493  
k.č. br.: 1807/245

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 06.03.2020



### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.03.2020



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493  
k.č. br.: 1807/247

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.03.2020



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 06.03.2020. 00:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 3973

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1252/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/238	PAŠNJAK			339	Pripis iz uložka 3209
2.	1807/239	PAŠNJAK			273	Pripis iz uložka 3209
3.	1807/240	PAŠNJAK			285	Pripis iz uložka 3209
4.	1807/244	PAŠNJAK			242	Pripis iz uložka 3209
5.	1807/245	PAŠNJAK			243	Pripis iz uložka 3209
6.	1807/246	PAŠNJAK			248	Pripis iz uložka 3209
7.	1807/247	PAŠNJAK			344	Pripis iz uložka 3209
		UKUPNO:			1974	

## 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 06.03.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2020. 00:46

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/m2	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			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1541/30	BRDO MAVRINCI	704			
			PAŠNJAK	691			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	13			
		1541/38	BRDO MAVRINCI	253			
			NEPLODNO	253			
D		1596/3	KERUČE	6235	90		
			PAŠNJAK	3118			
			PAŠNJAK	3117			
D		1596/22	KERUČE	94	90		
			CESTA	94			
		1667/1	KERUČE	902	91		
			LIVADA	902			
		1667/2	KERUČE	450	91		
			LIVADA	450			
		1667/3	DOLČIĆ	188	91		
			LIVADA	188			
		1667/4	DOLČIĆ	800	91		
			LIVADA	800			
		1667/5	DOLČIĆ	6	91		
			LIVADA	6			
		1669/1	KERUČE	325	91		
			LIVADA	325			
		1669/3	KERUČE	48	91		
			DVORIŠTE	48			
		1669/4	KERUČE	3	91		
			DVORIŠTE	3			
		1669/7	BRDO MAVRINCI	6	91		
			LIVADA	6			
		1669/8	KERUČE	259	91		
			LIVADA	259			
		1669/9	KERUČE	165	91		
			LIVADA	165			
		1725	KERUČE	1482	95		
			PAŠNJAK	1482			
		1807/1	KRNČE	241081	95		
			PAŠNJAK	241081			
		1807/10	MAVRINCI (NOVO NASELJE)	2023	92		
			KUĆA, DIO, MAVRINCI (NOVO NASELJE) k.b. 16	2			
			OKOLIŠ	1634			
			PAŠNJAK	387			
		1807/80	KERUČE	4598	86		
			PAŠNJAK	4598			
		1807/81	KERUČE	1383	86		
			PAŠNJAK	1383			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/82	KERUČE	6815	86		
			PAŠNJAK	6815			
		1807/94	KRNAČ	437	86		
			PAŠNJAK	437			
		1807/148	KRNČE	6462	95		
			PAŠNJAK	6462			
		1807/150	KERUČE	904	86		
			PAŠNJAK	904			
		1807/175	KERUČE	496			
			KUĆA, KERUČE	57			
			DVORIŠTE	439			
		1807/176	KRNČE	338	95		
			PAŠNJAK	338			
		1807/185	KRNČE	8	91		
			PAŠNJAK	8			
		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			

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
		1807/235	KERUČE	155			
			PAŠNJAK	155			
		1807/237	BRDO MAVRINCI	100			
			PAŠNJAK	100			
		1807/238	BRDO MAVRINCI	339			
			PAŠNJAK	339			
		1807/239	BRDO MAVRINCI	273			
			PAŠNJAK	273			
		1807/240	BRDO MAVRINCI	285			
			PAŠNJAK	285			
		1807/243	BRDO MAVRINCI	422			
			PAŠNJAK	422			
		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	817			
			PAŠNJAK	817			
		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	41			
			LIVADA	41			
		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			



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba	
		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				
		1807/280	BRDO MAVRINCI	4				
			PAŠNJAK	4				
		1807/281	KERUČE	364				
			PAŠNJAK	364				
		1807/282	KERUČE	220				
			PAŠNJAK	220				
		1807/283	KERUČE	361				
			PAŠNJAK	361				
		1807/284	KERUČE	86				
			PAŠNJAK	86				
		1807/285	MAVRINCI (NOVO NASELJE)	361				
			STAMBENA ZGRADA, MAVRINCI (NOVO NASELJE) k.b. 15/16	122				
			DVORIŠTE	239				
		1807/286	BRDINA	464				
			STAMBENA ZGRADA, Mavrinci, BRDINA 7, 5	160				
			DVORIŠTE	295				
			DVORIŠTE	9				
		1807/291	KRNČE	3475	91			
			PAŠNJAK	3475				
		1807/292	KRNČE	1159				
			PAŠNJAK	1159				
		1807/293	KRNČE	499	91			
			OKOLIŠ	499				
		1807/294	KRNČE	2209				
			PAŠNJAK	2209				
		1807/295	KRNČE	22296	91			
			PAŠNJAK	22296				
		1807/302	BRDINA	331	92			
			STAMBENA ZGRADA, Mavrinci, BRDINA 11, 13	105				
			DVORIŠTE	226				
		2214/1	HRASTENICA	1263	0			
			PAŠNJAK	1263				
		2214/69	HRASTENICA	81	0			
			PAŠNJAK	81				

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2214/71	<b>HRASTENICA</b>	<b>937</b>	<b>0</b>		
			PAŠNJAK	937			
		2520	<b>KOSORCI</b>	<b>248</b>	<b>88</b>		
			LIVADA	248			
		2524/2	<b>KOSORCI</b>	<b>15</b>	<b>88</b>		
			CESTA	15			
		2642/3	<b>KOSORCI</b>	<b>259</b>	<b>78</b>		
			PAŠNJAK	259			
		2642/79	<b>KOSORCI</b>	<b>121</b>	<b>88</b>		
			PAŠNJAK	121			
		2642/88	<b>KOSORCI</b>	<b>147</b>			
			PUT	14			
			PAŠNJAK	133			
		2642/90	<b>KOSORCI</b>	<b>82</b>			
			PAŠNJAK	82			
		2642/91	<b>KOSORCI</b>	<b>637</b>			
			PAŠNJAK	637			
		2642/92	<b>KOSORCI</b>	<b>16</b>	<b>88</b>		
			PAŠNJAK	16			
		2851	<b>RAKI</b>	<b>252</b>	<b>78</b>		
			PAŠNJAK	252			
		3566/1	<b>ČAVLE</b>	<b>124940</b>	<b>75</b>		
			PAŠNJAK	124940			
		3566/231	<b>ČAVLE</b>	<b>7009</b>	<b>65</b>		
			PAŠNJAK	7009			
		3566/242	<b>ČAVLE</b>	<b>349</b>			
			PAŠNJAK	137			
			CESTA	212			
		3566/243	<b>ČAVLE</b>	<b>1234</b>			
			PAŠNJAK	1234			
		3566/245	<b>ČAVLE</b>	<b>118</b>			
			PAŠNJAK	118			
		3566/248	<b>ČAVLE</b>	<b>113</b>			
			PAŠNJAK	113			
		3566/249	<b>ČAVLE</b>	<b>20</b>			
			PAŠNJAK	20			
		3566/251	<b>ČAVLE</b>	<b>43</b>	<b>75</b>		
			PAŠNJAK	43			
		3668	<b>SOBOLI KUK</b>	<b>490</b>	<b>0</b>		
			PAŠNJAK	490			
		3669	<b>SOBOLI KUK</b>	<b>678</b>	<b>0</b>		
			PAŠNJAK	678			
		3674	<b>SOBOLI KUK</b>	<b>730</b>	<b>0</b>		
			PAŠNJAK	730			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3860	BANJSKE DRAGE	460	69		
			PAŠNJAK	460			
		3923	VRH	1007	74		
			PAŠNJAK	1007			
		3925	VRH	776	74		
			PAŠNJAK	776			
		3955/1	POD VRH	117304	74		
			ŠUMA	113889			
			PUT	3415			
		4223	KALICA	298	0		
			PAŠNJAK	298			
		4224	KALICA	996	0		
			PAŠNJAK	996			
D		4302/1	KALICA	5078	0		
			ŠUMA	5078			
		4427/1	SELIŠĆE	397866	70		
			PAŠNJAK	397866			
		4427/3	SELIŠĆE	58	70		
			PUT	58			
		4462/1	BILETINA	1731747	16		
			PAŠNJAK	1731747			
		4462/8	BILETINA	780	16		
			PUT	780			
		4462/9	BILETINA	1816	16		
			PAŠNJAK	1816			
		4462/12	BILETINA	154139	16		
			PAŠNJAK	154139			
		4462/13	BILETINA	5151	16		
			PUT	5151			
		4541	KOSORCI	1302	0		
			ŠUMA	1302			
		4571/7	KOSORCI	662	54		
			ŠLJUNČARE	662			
		4571/9	KOSORCI	565	54		
			PUT	565			
		4571/16	KOSORCI	1296	54		
			PUT	1296			
D		4579/2	KOSORCI	4351	54		
			ŠUMA	4351			
		4606/2	TOLJEN	2865	53		
			LIVADA	2865			
		4648/15	TOLJEN	23136			
			ŠLJUNČARE	23136			
		4648/25	TOLJEN	23866	53		
			ŠLJUNČARE	23866			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4648/28	TOLJEN	24435	53		
			PUT	3173			
			ŠLJUNČARE	21262			
		4648/32	TOLJEN	2780			
			ŠLJUNČARE	2088			
			PUT	692			
		4648/34	TOLJEN	208			
			ŠLJUNČARE	208			
		4648/35	TOLJEN	217			
			ŠLJUNČARE	217			
		4648/37	TOLJEN	1068			
			ŠLJUNČARE	1068			
		5419/1	BOLJUŠINE	6312	9		
			ŠUMA	6312			
		5419/2	BOLJUŠINE	7758	9		
			ŠUMA	7758			
		5575	POD PLIŠ	13318	0		
			ŠUMA	13318			
		5747/3	PLATAK	7	92		
			PUT	7			
		6081/1	ČAVLE	1002	6		
			KUĆA, ČAVLE	256			
			ORANICA	246			
			DVORIŠTE	500			
		6084/2	ČAVLE	616	5		
			PAŠNJAK	616			
		7518/3	CIPIKA	335	15		
			PAŠNJAK	335			
		7806	MAVRINCI	272	15		
			KUĆA I GOSP.ZGRADA	90			
			DVORIŠTE	182			
		7807/2	MAVRINCI	89	15		
			PAŠNJAK	89			
		8769/1	MAVRINCI	157	16		
			RUŠEVINA, MAVRINCI	0			
			GOSPODARSKA ZGRADA, MAVRINCI	58			
			ORANICA	99			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>3181040</b>			

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

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

**PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE**

- zemljište u ukupnoj površini od 243,00 m<sup>2</sup>  
 - ZK ul. br. 3973 k.o. Cernik-Čavle  
 - oznaka zemljišta u ZK ulošku: pašnjak

**- prostorno-planske karakteristike prema: IV. izmjene i dopune PPUO Čavle (SN PGŽ 12/16)**

- zemljište se nalazi u jednoj zoni namjene: građevinsko područje naselja  
 - kategorija zemljišta: II.  
 - kis: isto kao promatrane

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Izvor: Državni zavod za statistiku

**PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA**

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 prenikom 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 <sup>2</sup> )	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m <sup>2</sup> (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	895472	Mavrinci	2.089,66	666.825,66	319,11	2017Q2	Čavle-grad.	106,58	118,05	Cernik-Čavle	1277	23.06.2017.	I.	isti	GR
2	1116948	Mavrinci	524,00	118.771,56	226,66	2018Q4	Čavle-grad.	113,50	118,05	Cernik-Čavle	1541/48	14.11.2018.	I.	isti	GR
3	1132040	Mavrinci	125,00	31.477,38	251,82	2019Q2	Čavle-grad.	119,24	118,05	Cernik-Čavle	1807/259	15.04.2019.	II.	isti	GR
4	864787	Mavrinci	274,00	40.722,48	148,62	2017Q1	Čavle-grad.	102,25	118,05	Cernik-Čavle	1541/17	29.03.2017.	II.	isti	GR
5	1221919	Mavrinci	556,00	129.500,00	232,91	2019Q3	Čavle-grad.	118,05	118,05	Cernik-Čavle	1807/242	25.11.2019.	I.	isti	GR
6	963467	Mavrinci	750,00	194.571,32	259,43	2018Q2	Čavle-grad.	109,33	118,05	Cernik-Čavle	1541/20	20.04.2018.	I.	isti	GR

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

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neubičajeno visoke ili niske cijene za 1 m<sup>2</sup>.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoji transakcija koju valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene, a to je transakcija pod br. 4.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m <sup>2</sup> )	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m <sup>2</sup> (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m <sup>2</sup> )
1	895472	I.	2.089,66	666.825,66	319,11	2017Q2	1277	106,58	118,05	1,11	353,45
2	1116948	I.	524,00	118.771,56	226,66	2018Q4	1541/48	113,50	118,05	1,04	235,75
3	1132040	II.	125,00	31.477,38	251,82	2019Q2	1807/259	119,24	118,05	0,99	249,31
5	1221919	I.	556,00	129.500,00	232,91	2019Q3	1807/242	118,05	118,05	1,00	232,91
6	963467	I.	750,00	194.571,32	259,43	2018Q2	1541/20	109,33	118,05	1,08	280,12

**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 (m <sup>2</sup> )	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	895472	I.	2.089,66	1277	Cernik-Čavle	319,11	353,45	-	-	1,00	II.	0,80	282,76
2	1116948	I.	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	235,75	-	-	1,00	II.	0,80	188,60
3	1132040	II.	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,82	249,31	-	-	1,00	II.	0,80	249,31
5	1221919	I.	556,00	1807/242	Cernik-Čavle	232,91	232,91	-	-	1,00	II.	0,80	186,33
6	963467	I.	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,43	280,12	-	-	1,00	II.	0,80	224,10

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m <sup>2</sup> )	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeka (%)
1	895472	2.089,66	1277	Cernik-Čavle	319,11	353,45	282,76	26,18
2	1116948	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	235,75	188,60	-16,63
3	1132040	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,82	249,31	249,31	10,21
5	1221919	556,00	1807/242	Cernik-Čavle	232,91	232,91	186,33	-17,63
6	963467	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,43	280,12	224,10	-9,94
prosjek:							226,22	

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<sub>1</sub> = 226,22 kn/m<sup>2</sup>

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice: površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	243,00
<b>tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>54.971,07 kn</b> zaokruženo: <b>55.000,00 kn</b>

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

#### PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 248,00 m<sup>2</sup>  
 - ZK ul. br. 3973 k.o. Cernik-Čavle  
 - oznaka zemljišta u ZK ulošku: pašnjak

**- prostorno-planske karakteristike prema: IV. izmjene i dopune PPUO Čavle (SN PGŽ 12/16)**

- zemljište se nalazi u jednoj zoni namjene: građevinsko područje naselja  
 - kategorija zemljišta: II.  
 - kis: isto kao promatrane

- indeksi cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Izvor: Državni zavod za statistiku

#### PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

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 prenikom 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 <sup>2</sup> )	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m <sup>2</sup> (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	895472	Mavrinci	2.089,66	666.825,66	319,11	2017Q2	Čavle-grad.	106,58	118,05	Cernik-Čavle	1277	23.06.2017.	I.	isti	GR
2	1116948	Mavrinci	524,00	118.771,56	226,66	2018Q4	Čavle-grad.	113,50	118,05	Cernik-Čavle	1541/48	14.11.2018.	I.	isti	GR
3	1132040	Mavrinci	125,00	31.477,38	251,82	2019Q2	Čavle-grad.	119,24	118,05	Cernik-Čavle	1807/259	15.04.2019.	II.	isti	GR
4	864787	Mavrinci	274,00	40.722,48	148,62	2017Q1	Čavle-grad.	102,25	118,05	Cernik-Čavle	1541/17	29.03.2017.	II.	isti	GR
5	1221919	Mavrinci	556,00	129.500,00	232,91	2019Q3	Čavle-grad.	118,05	118,05	Cernik-Čavle	1807/242	25.11.2019.	I.	isti	GR
6	963467	Mavrinci	750,00	194.571,32	259,43	2018Q2	Čavle-grad.	109,33	118,05	Cernik-Čavle	1541/20	20.04.2018.	I.	isti	GR

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

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neubičajeno visoke ili niske cijene za 1 m<sup>2</sup>.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoji transakcija koju valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene, a to je transakcija pod br. 4.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m <sup>2</sup> )	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m <sup>2</sup> (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m <sup>2</sup> )
1	895472	I.	2.089,66	666.825,66	319,11	2017Q2	1277	106,58	118,05	1,11	353,45
2	1116948	I.	524,00	118.771,56	226,66	2018Q4	1541/48	113,50	118,05	1,04	235,75
3	1132040	II.	125,00	31.477,38	251,82	2019Q2	1807/259	119,24	118,05	0,99	249,31
5	1221919	I.	556,00	129.500,00	232,91	2019Q3	1807/242	118,05	118,05	1,00	232,91
6	963467	I.	750,00	194.571,32	259,43	2018Q2	1541/20	109,33	118,05	1,08	280,12

#### ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvartilno izjednačenje) korekcijski 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 (m <sup>2</sup> )	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	kis (poredbena nekretnina)	kis (procijenjena nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procijenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvartilno izjednačenje cijena
1	895472	I.	2.089,66	1277	Cernik-Čavle	319,11	353,45	-	-	1,00	II.	0,80	282,76
2	1116948	I.	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	235,75	-	-	1,00	II.	0,80	188,60
3	1132040	II.	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,82	249,31	-	-	1,00	II.	1,00	249,31
5	1221919	I.	556,00	1807/242	Cernik-Čavle	232,91	232,91	-	-	1,00	II.	0,80	186,33
6	963467	I.	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,43	280,12	-	-	1,00	II.	0,80	224,10

#### ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m <sup>2</sup> )	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	interkvartilno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeka (%)
1	895472	2.089,66	1277	Cernik-Čavle	319,11	353,45	282,76	26,18
2	1116948	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	235,75	188,60	-16,63
3	1132040	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,82	249,31	249,31	10,21
5	1221919	556,00	1807/242	Cernik-Čavle	232,91	232,91	186,33	-17,63
6	963467	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,43	280,12	224,10	-9,94
prosjek:							226,22	

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<sub>1</sub> = 226,22 kn/m<sup>2</sup>

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice: površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	248,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	56.102,17 kn zaokruženo: 56.100,00 kn

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

#### PODACI O ČESTICI KOJA JE PREDMET PROCJENE

- zemljište u ukupnoj površini od 344,00 m<sup>2</sup>  
 - ZK ul. br. 3973 k.o. Cernik-Čavle  
 - oznaka zemljišta u ZK ulošku: pašnjak

**- prostorno-planske karakteristike prema: IV. izmjene i dopune PPUO Čavle (SN PGŽ 12/16)**

- zemljište se nalazi u jednoj zoni namjene: građevinsko područje naselja  
 - kategorija zemljišta: II.  
 - kis: isto kao promatrane

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 118,05 (2019Q3, Jadran, hedonistični indeksni nizovi)

Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98

Izvor: Državni zavod za statistiku

#### PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJISTA

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 prenikom 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 <sup>2</sup> )	prodajna cijena (kn)	cijena za 1 m <sup>2</sup> (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	895472	Mavrinci	2.089,66	666.825,66	319,11	2017Q2	Čavle-grad.	106,58	118,05	Cernik-Čavle	1277	23.06.2017.	I.	isti	GR
2	1116948	Mavrinci	524,00	118.771,56	226,66	2018Q4	Čavle-grad.	113,50	118,05	Cernik-Čavle	1541/48	14.11.2018.	I.	isti	GR
3	1132040	Mavrinci	125,00	31.477,38	251,82	2019Q2	Čavle-grad.	119,24	118,05	Cernik-Čavle	1807/259	15.04.2019.	II.	isti	GR
4	864787	Mavrinci	274,00	40.722,48	148,62	2017Q1	Čavle-grad.	102,25	118,05	Cernik-Čavle	1541/17	29.03.2017.	II.	isti	GR
5	1221919	Mavrinci	556,00	129.500,00	232,91	2019Q3	Čavle-grad.	118,05	118,05	Cernik-Čavle	1807/242	25.11.2019.	I.	isti	GR
6	963467	Mavrinci	750,00	194.571,32	259,43	2018Q2	Čavle-grad.	109,33	118,05	Cernik-Čavle	1541/20	20.04.2018.	I.	isti	GR

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

Međuvremenski izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neubičajeno visoke ili niske cijene za 1 m<sup>2</sup>.

Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem" postoji transakcija koju valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske cijene, a to je transakcija pod br. 4.

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

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m <sup>2</sup> )	prodajna cijena (kn)	kupoprodajna cijena za 1 m <sup>2</sup> (kn)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (kn/m <sup>2</sup> )
1	895472	I.	2.089,66	666.825,66	319,11	2017Q2	1277	106,58	118,05	1,11	353,45
2	1116948	I.	524,00	118.771,56	226,66	2018Q4	1541/48	113,50	118,05	1,04	235,75
3	1132040	II.	125,00	31.477,38	251,82	2019Q2	1807/259	119,24	118,05	0,99	249,31
5	1221919	I.	556,00	129.500,00	232,91	2019Q3	1807/242	118,05	118,05	1,00	232,91
6	963467	I.	750,00	194.571,32	259,43	2018Q2	1541/20	109,33	118,05	1,08	280,12

#### ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (interkvartilno izjednačenje) korekcijski 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 (m <sup>2</sup> )	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	kis (poredbena nekretnina)	kis (procijenjena nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procijenjene nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta	interkvartilno izjednačenje cijena
1	895472	I.	2.089,66	1277	Cernik-Čavle	319,11	353,45	-	-	1,00	II.	0,80	282,76
2	1116948	I.	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	235,75	-	-	1,00	II.	0,80	188,60
3	1132040	II.	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,82	249,31	-	-	1,00	II.	1,00	249,31
5	1221919	I.	556,00	1807/242	Cernik-Čavle	232,91	232,91	-	-	1,00	II.	0,80	186,33
6	963467	I.	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,43	280,12	-	-	1,00	II.	0,80	224,10

#### ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m <sup>2</sup> )	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	interkvartilno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeka (%)	
1	895472	2.089,66	1277	Cernik-Čavle	319,11	353,45	282,76	26,18	
2	1116948	524,00	1541/48	Cernik-Čavle	226,66	235,75	188,60	-16,63	
3	1132040	125,00	1807/259	Cernik-Čavle	251,82	249,31	249,31	10,21	
5	1221919	556,00	1807/242	Cernik-Čavle	232,91	232,91	186,33	-17,63	
6	963467	750,00	1541/20	Cernik-Čavle	259,43	280,12	224,10	-9,94	
prosjek:							226,22		

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<sub>1</sub> = 226,22 kn/m<sup>2</sup>

Tržišna vrijednost PREDMETNE čestice: površina nekretnine (m <sup>2</sup> )	344,00
tržišna vrijednost nekretnine (kn)	77.819,13 kn zaokruženo: 77.800,00 kn

## FOTODOKUMENTACIJA

gr.č. 1807/245, 1807/246 i 1807/247 sve k.o. Cernik - Čavle





Temeljem odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ br. 20/14, 26/14, 27/15, 12/18 i 41/18), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj 17. prosinca 2020. godine donosi

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

o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Čavle

Predsjednik:  
Norbert Mavrinac, v.r.