

NARUČITELJ

**OPĆINA JELENJE
DRAŽIČKIH BORACA 64
DRAŽICE
OIB: 37666833094**

IZVRŠITELJ

**URED OVLAŠTENOG INŽENJERA
GRAĐEVINARSTVA
Jasminka Lilić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak u
građevinarstvu
Švalbina 7, 51000 Rijeka
OIB: 23206156984**

**URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA**

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.,
Stalni sudski vještak u
građevinarstvu
Švalbina 7, 51000 Rijeka
OIB: 23206156984
mail: jasminka.lilic@ri.htnet.hr
tel/fax: 051/422-906
gsm: 098/329-061

NEKRETNINA**adresa****KUĆA, RUŠEVINA I ZEMLJIŠTE****Podkilavac 88, Dražice****PREDMET****PROCJEBENI ELABORAT****SRVHA
PROCJENE****PRODAJA****OVLAŠTENI SUDSKI
VJEŠTAK**

**Jasminka Lilić, dipl. ing. građ., stalni
sudski vještak u građevinarstvu**

**PROCJENA
NEKRETNINE**

192.887,50 kn

**DAN IZDAVANJA
PROCJENE**

15.studen 2018.

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.1.3. Opremljenost
 - 2.1.4. Buka , zagađenje
 - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2. Površina prostora
 - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
 - 4.4.2. Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje
 - 4.4.3. Zemljište
5. Zaključak

PODACI	ZABILJEŽBE
Ime komitenta	OPĆINE JELENJE , DRAŽIČKIH BORACA 64, DRAŽICE
Tip nekretnine	STAMBENA, ZEMLJIŠTE
Z.K.UL.	2173, 2174
Z.K.Č.	2649/2; 2650/2, 2650/3, 2649/3
K.O.	DRAŽICE
Netto korisna površina stambenog prostora	40 m ² k.č. 2649/2 - kuća 35 m ² k.č. 2649/3- ruševina
Površina zemljišta	113,75 čhv
Tržišna vrijednost nekretnina	192.887,50 kn
Godina izgradnje	100 - ak godina
Adresa	PODKILAVAC 88, DRAŽICE
Legalitet nekretnine	Legalna nekretnina – sagrađeno prije 15.02.1968. godine

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja **OPĆINE JELENJE , Dražice, Dražičkih boraca 64**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama

Općinskog suda u Rijeci , z.k.ul. 2173 k.o. Dražice :

k.č. 2649/2 kuća broj 30/D i dvorište površine 25 čhv

k.č. 26502 sjenokoša kod kuće površine 19 čhv

k.č. 2650/3 sjenokoša kod kuće površine 40 čhv

Vlasnik : Općina Jelenje

z.k.l.ul.2174 k.o. Dražice

k.č. 2649/3 kuća broj 30/E i dvorište površine 34 čhv

Vlasnici : Grlaš Glorija 3/192 dijela

Grlaš mldb. Dominik 3/192 dijela

Rožić Ivanka 18/192 dijela

Općina Jelenje 168/192 dijela

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 15.11.2018.

Datum očevida, kakvoće : 10.11.2018.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera

Korišteno na obilasku : izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista,
izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, za k.o. Dražice, br.z.k.ul. 2173, 2174.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine. Građevine su upisane u Glavnu Knjigu, posjedovni list i ucrtane u katastar. Sagrađene su prije 15.02.1968. godine te s osnova starosti imaju potreban legalitet.

Nekretnine su stambene namjene.

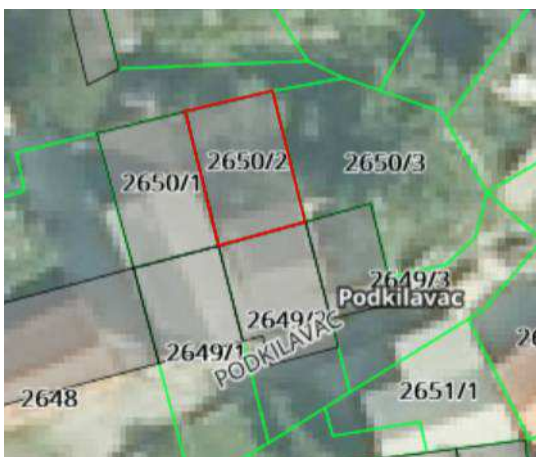
2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je kuća, ruševina i zemljište u Dražicama , Podkilavac 88. Mikro okolica su objekti stambene namjene , obiteljske kuće. Pristup predmetnim nekretninama moguć je asfaltiranom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je prosječna, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda) . Procjenjivana nekretnina prosječno je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



k.č. 2649/2 - Na zemljištu je sagrađen objekt P+1



k.č. 2650/2 - Zemljište je u naravi zelena površina obrasla makijom(dvorište iza kuće)



k.č. 2650/3 - Zemljište je u naravi zelena površina obrasla makijom(dvorište istočno od ruševine)



k.č. 2649/3 - Zemljište je u naravi ruševina i zelena površina obrasla makijom(dvorište južno i istočno od ruševine)

IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE (DOF5)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

2.1.1. Makrolokacija

Općina Jelenje nalazi se u sjeverozapadnome dijelu Primorsko-goranske županije i poveznica je obalnoga i planinskoga dijela Županije. Prostire se na 142 četvorna kilometra kraškoga terena, na prosječnoj nadmorskoj visini od 300 metara. Od Grada Rijeke udaljena je 15 km, a od Opatije 20 km. Glavni grad Republike Hrvatske - Zagreb udaljen je 155 km. Općina Jelenje graniči s Gradom Čabrom na sjeveroistoku, s općinama Klana i Viškovo na zapadu, Općinom Čavle na istoku, dok na jugu graniči s Gradom Rijeka.

Na temelju sveobuhvatne analize i stručne obrade prikupljenih podataka, kao najveći strateški cilj ističe se razvoj maloga i srednjega poduzetništva, a mjere kojima bi se taj cilj trebao ostvariti jesu: oslobađanje od plaćanja komunalnoga doprinosa, sufinanciranje poduzetničkih kredita te sufinanciranje izrade dokumentacije za prijavu na razne natječaje. Važna mjera gospodarskoga razvoja jest i okrupnjavanje Grobničkoga polja, tj. stvaranje preduvjeta za bolje gospodarenje zemljištem što bi se trebalo postići sufinanciranjem izrade geodetske i projektne dokumentacije.

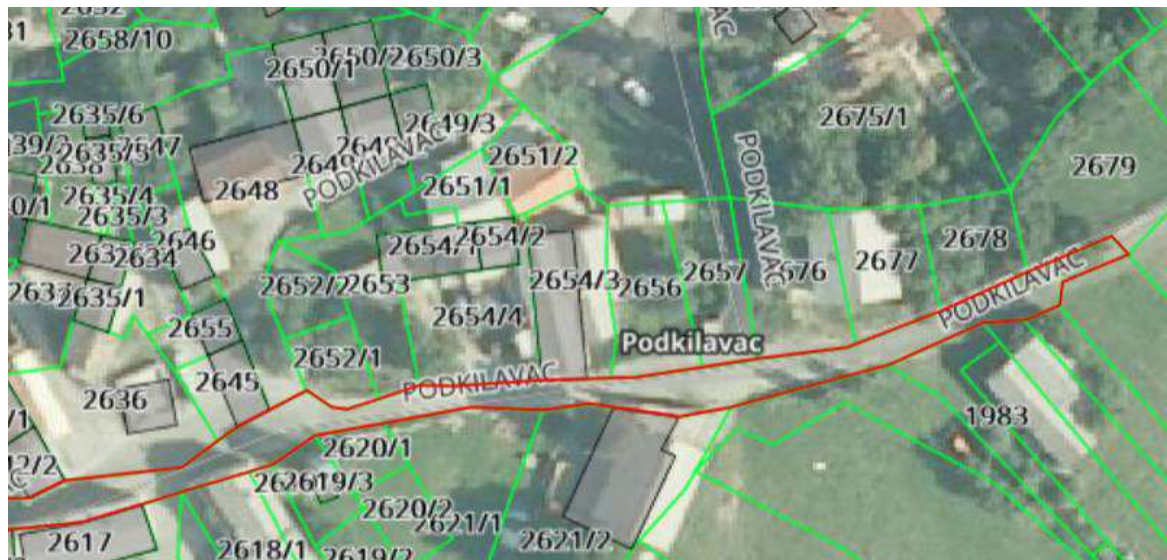
2.1.2. Lokalni položaj

Predmetne nekretnine nalaze se u Podklilavcu , naselju sjeverno od Dražica.

2.1.3. Opremljenost

Prometna povezanost :	adfaltirana prometnica
Prometnica :	glavna prometnica nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura :	vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada bila priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda
Parkiranje :	javna površina

Direktan pristup na javnu površinu, k.č. 4233 k.o. Dražice - put Jasenovica u posjedu JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE, RIJEKA (posjedovni list br. 757) je preko k.č. 2648, k.č.2649/1 - zemljišta sa objektima u privatnom suvlasništvu (stanje na terenu ne odgovara kopiji katastarskog plana) .



2.1.4. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : izvori buke i zagađenja nisu izraženi .

2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na k.č. 2649/2 je sagrađen objekt kao dio stambenog niza, na k.č. 2649/3 je ruševna kuća sa dvorištem , a k.č. 2650/2 i k.č. 2650/3 su dvorište uz kuće i ruševinu.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, zidovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

KUĆA K.Č. 2649/2

Radi se o zgradi koja je sagrađena prije 15.02.1968. godine katnosti prizemlje i kat. U prizemlju je ulaz sa konobom, a na katu kuhinja, soba, hodnik i stepenica sa pristupom vanjskim stepenicama . Objekt se ne koristi i nužna je sanacija vlage radi propuštanja krovišta . Objekt je niskog stupnja uređenosti , na podu je beton i keramika u kupaonici, zidovi i stropovi su ožbukani i oličeni , oštećeni od vlage. U kupaonici je ugrađena sanitarna oprema. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena, dotrajala. Fasada je dotrajala .

KUĆA K.Č. 2649/3

Objekt je ruševna građevina, a prema ostacima zidova sastojala se od prizemlja vjerojatno sa pomoćnim prostorom, te kata sa stambenim dijelom. Od kuće su ostali samo dijelom vanjski zidovi , ostalo je porušeno .

Energetski certifikat nije predodčen.

3.2.2. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

KUĆA K.Č. 2649/2					
PRIZEMLJE					
Redni broj	Prostorija	Visina [m]	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
1	ulaz	1,70	3,68	0,50	1,84
2	konoba	1,70	29,10	0,35	10,19
Ukupno			32,78		12,03
1.KAT					
Redni broj	Prostorija	Visina [m]	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
1	stepenice i terasa		9,00	0,25	2,25
2	kuhinja	2,32	8,49	0,90	7,64
3	soba	2,32	8,90	0,90	8,01
4	hodnik	2,25	4,72	0,90	4,25
5	kupaonica	2,25	6,47	0,90	5,82
Ukupno			37,58		27,97
1.KAT					
Ukupno			70,36		40,00

OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

KUĆA NA K.Č. 2649/2

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: kamen
- nosiva konstrukcija: kamen
- stropna konstrukcija: drvena
- krovšte i pokrov: drveni, pokrov salonit

b) INSTALACIJE - van funkcije , potrebno utvrđenje ispravnosti

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena - septička jama
- električna: izvedena
- gromobranska: nije izvedena
- telefonska: -
- grijanje, hlađenje: lokalno
- ventilacija: prirodna
- plinska: -
- lift: -
- alarm : -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: nije izvedena
- fasada: ožbukana i oličena
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka
- obrada podova: beton, ker. pločice, zemlja
- obrada zidova: ožbukani, oličeni, keramičke pločice u mokrim čvorovima, konoba neožbukano
- obrada stropova: ožbukani, oličeni , konoba vidljiva stropna drvena konstrukcija
- fasadni otvori: drveni prozori , grilje
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: WC školjka, umivaonik, kada
- vlažnost: uočena

- praktičnost prostora: prosječna

Stanje : kuća nije u funkciji i slabo je održavana, potrebna adaptacija da bi se privela stambenoj namjeni

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije : opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu

Sanitarna oprema : WC školjka, kada, umivaonik

Kanalizacija : septička jama

Električne instalacije: izveden priključak na javnu mrežu

Plinska instalacija: -

Ventilacija : samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja

Opskrba toplom vodom : -

Stanje : potreba provjera ispravnosti instalacija i priključaka na javnu mrežu

KUĆA NA K.Č. 2649/3

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: kamen

- nosiva konstrukcija: kamen

- stropna konstrukcija: urušena- nema

- krovnište i pokrov: urušeno - nema

b) INSTALACIJE - nema

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: nije izvedena

- fasada: neožbukana - ostaci vanjskih zidova

- limarija: nema

- pregradni zidovi: nema

- obrada podova: zemlja

- obrada zidova: neožbukani ostaci vanjskih zidova

- obrada stropova: nema

- fasadni otvori: nema

- unutarnji otvori:	nema
-oprema sanitarnih prostorija:	nema
- vlažnost:	uočena
- praktičnost prostora:	ruševina

Stanje : kuća je ruševni objekt , potrebna cjelokupna rekonstrukcija

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	nema
Sanitarna oprema :	nema
Kanalizacija :	nema
Električne instalacije:	nema
Plinska instalacija:	nema
Ventilacija :	-
Opskrba toplom vodom :	nema

Stanje : slabo , nema priključaka na javnu mrežu

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu i Pravilniku.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Objekti su na prosječnoj lokaciji. Potrebna su ulaganja u sanaciju objekata, te nije izražen interes za predmetne nekretnine.

Utvrdjivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

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.

Izvor podataka : e-nekretnine . hr

USPOREDBA 1



Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		804997
Datum pregleda		10.11.2018.
Vrsta nekretnine		OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)		3455708
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		44,06
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		225.109,32
Datum ugovora		21.09.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

K.č. 1293 k.o. Jelenje

Tlocrtna površina nekretnine je 124 m²

Korisna površina nekretnine je 180 m² (1/2 dijela 90 m²)

Datum transakcije: 21.09.2016. (tečaj: 7 503644)

Kupoprodajna cijena: 225.109,32 kn –30.000,00 € (333,33 €/m²)

USPOREDBA 2



Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		614117
Datum pregleda		10.11.2018.
Vrsta nekretnine		OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)		3456220
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		107,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		151.000,00
Datum ugovora		19.05.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

K.č. 1718/2 , k.o. Jelenje

Tlocrtna površina nekretnine je 61 m²

Korisna površina nekretnine je 41 m² (2/3 dijela)

Datum transakcije: 19.05.2015. (tečaj: 7,537332)

Kupoprodajna cijena: 151.000,00 kn –20.033,62 € (488,62 €/m²)

USPOREDBA 3



Različite nekretnine - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	695980
Datum pregleda	6.9.2017.
Vrsta nekretnine	RN - Različite nekretnine
ID PN (PU)	3559300
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	244,25
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	348.842,25
Datum ugovora	03.11.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

K.č. 48, k.o. Podhum

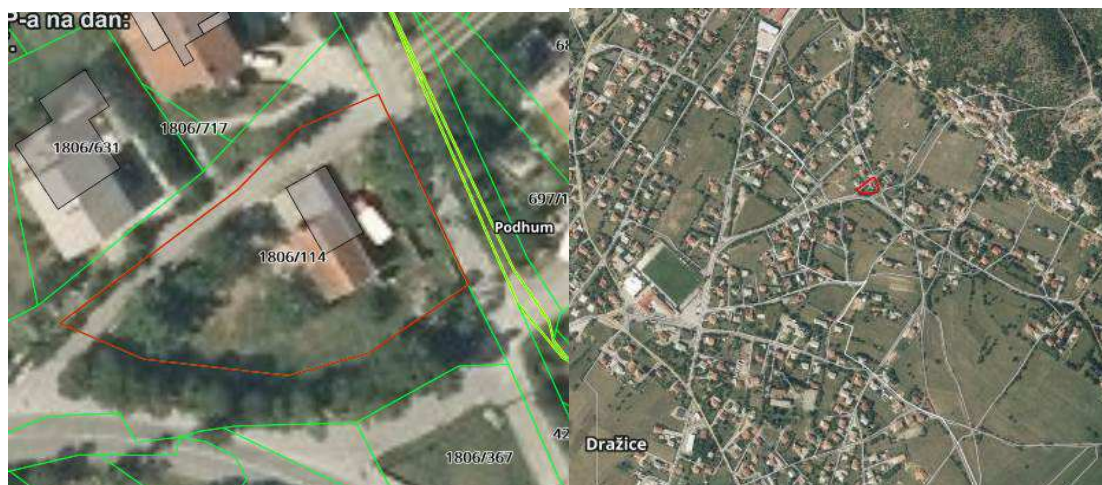
Tlocrtna površina nekretnine je 43m²

Korisna površina nekretnine je 68,80 m²

Datum transakcije: 03.11.2016. (tečaj: 7,501984)

Kupoprodajna cijena: 348.842,25 kn –46.500,00 € (675,87 €/m²)

4. USPOREDBA



Različite nekretnine - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		592929
Datum pregleda		6.9.2017.
Vrsta nekretnine		RN - Različite nekretnine
ID PN (PU)		3429819
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		951,97
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		455.421,42
Datum ugovora		10.08.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

K.č. 1806/114, k.o. Dražice

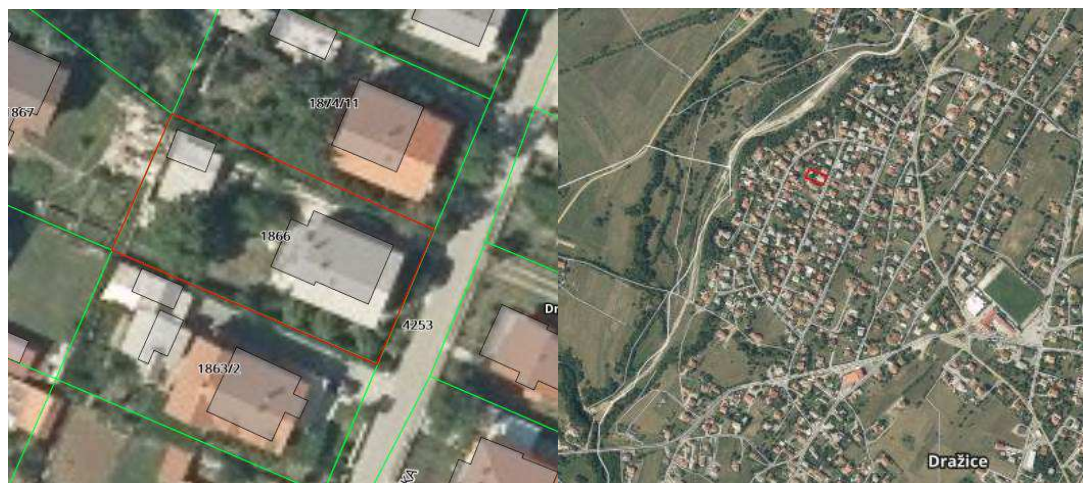
Tlocrtna površina nekretnine je 55m² + 25 m²

Korisna površina nekretnine je 98,00 m²

Datum transakcije: 10.08.2016. (tečaj: 7,465925)

Kupoprodajna cijena: 455.421,42 kn – 61.000,00 € (622,45 €/m²)

5. USPOREDBA



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /



Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		432718
Datum pregleda		6.9.2017.
Vrsta nekretnine		OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)		3226545
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		799,20
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		984.326,07
Datum ugovora		17.07.2015
Status podatka		Preuzeto od PU

K.č. 1866, k.o. Dražice

Tlocrtna površina nekretnine je kuća : 122m² + pomoćni objekt - 22 m²

Korisna površina nekretnine je 204 m²

Datum transakcije: 17.07.2015. (tečaj: 7,571739)

Kupoprodajna cijena: 984.326,07 kn – 130.000,00 € (637,25 €/m²)

6. USPOREDBA



Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		932016
Datum pregleda		1.10.2018.
Vrsta nekretnine		OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)		3833109
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		468,68
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		430.499,49
Datum ugovora		10.04.2018
Status podatka		Preuzeto od PU



K.č. 282, k.o. Podhum

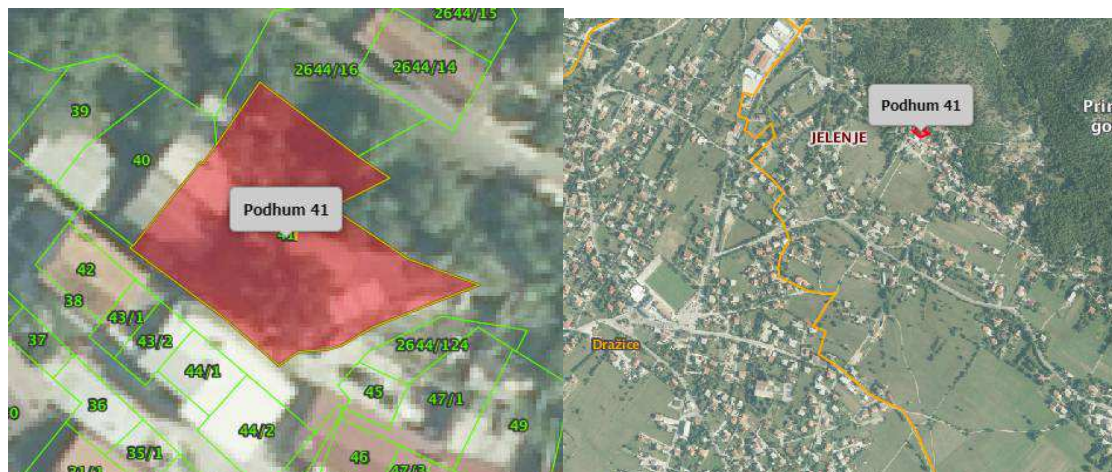
Tlocrtna površina nekretnine: 61,20 m²

Korisna površina nekretnine je 97,92 m²

Datum transakcije: 10.04.2018. (tečaj: 7,422405)

Kupoprodajna cijena: 430.499,49kn – 58.000,00 € (592,32 €/m²)

7. USPOREDBA



Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	920508
Datum pregleda	1.10.2018.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)	3822564
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	284,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	334.310,31
Datum ugovora	08.02.2018
Status podatka	Preuzeto od PU



K.č. 41, k.o. Podhum

Tlocrtna površina nekretnine: 85,00 m²

Korisna površina nekretnine je 91,20 m²

Datum transakcije: 08.02.2018. (tečaj: 7,429118)

Kupoprodajna cijena: 334.310,31kn – 45.000,00 € (493,42 €/m²)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

8. USPOREDBA



Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	986088
Datum pregleda	10.11.2018.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)	3902634
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	149,72
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	332.411,94
Datum ugovora	23.07.2018
Status podatka	Preuzeto od PU



K.č. 1808/175 , k.o. Cernik - Čavle

Tlocrtna površina nekretnine: 57 m²

Korisna površina nekretnine je 52 m²

Datum transakcije: 23.07.2018. (tečaj: 7,405300)

Kupoprodajna cijena: 332.411,94 kn – 44.888,38 € (863,24 €/m²)

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	OPĆINA JELENJE
Adresa nekretnine	Podkilavac 88 , Dražice
Vrsta nekretnine	Kuća
zk.ul.br.	2173
suvl.udio.	/
k.č.br.	2649/2
k.o.	Dražice
Posjedovni list broj	678
k.č.br.	2649/2
k.o.	Dražice
Površina zemljišta	90,00 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	40,00 m2
Obujam	228,00 m3
Tržišna vrijednost nekretnine	129.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	500,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	20.000,00 €
Legalitet	Legalna nekretnina - sagrađeno prije 15.02.1968.
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Nije priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA-u naravi
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	prije cca 100 god.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije priložen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Katnost	P+1
Su vlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	Neodržavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Datum vrednovanja	15.11.2018.
Datum kakvoće	10.11.2018.
Indeks na dan procjene - DZS	98,94
Mjera građevinskog korištenja (k)	-

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	LUKEŽI 19, JELENJE	RATULJE 16, JELENJE	PODHUM 55, PODHUM	PODHUM 25, PODHUM	RIČINSKA 21, DRAŽICE	PODHUM 109, PODHUM	PODHUM 65, PODHUM	MAVRINCI 52/3, ČAVLE	
	Z.K.Č.	1293	1718/2	48	1806/114	1866	282	41	1807/175	
	ZK. O.	JELENJE	JELENJE	PODHUM	DRAŽICE	DRAŽICE	PODHUM	PODHUM	CERNIK-ČAVLE	
	K.Č.	1293	1718/2	48	1806/114	1866	282	41	1807/175	
	K.O.	JELENJE	JELENJE	PODHUM	DRAŽICE	DRAŽICE	PODHUM	PODHUM	CERNIK-ČAVLE	
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	98	61	43	55	122	61	85	57	
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	26	-	-	25	20	-	-		
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	52	166	-	812	677	-	487	439	
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	176	227	43	892	799	61	572	496	
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	BROJ ETAŽA	P, P+1	P + 1	P+1	P + 1	P + 1	P+1	P+1	P+1	P
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	176	227	43	892	799	61	572	496	
	UKUPNA CIJENA	30.000,00 €	20.033,62 €	46.500,00 €	61.000,00 €	130.000,00 €	58.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.09.2016.	19.05.2015.	03.11.2016.	10.08.2016.	17.07.2015.	10.04.2018.	08.02.2018.	23.07.2018.	
	CJENOVNI BLOK	LUKEŽI	RATULJE	PODHUM	PODHUM	DRAŽICE	PODHUM	PODHUM	MAVRINCI	
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	90,00 m2	41,00 m2	68,80 m2	98,00 m2	204,00 m2	97,92 m2	91,20 m2	52,00 m2	
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	333,33 €/m2	488,62 €/m2	675,87 €/m2	622,45 €/m2	637,26 €/m2	592,32 €/m2	493,42 €/m2	865,38 €/m2	
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	97,74	100,5	98,26	97,74	99,14	98,94	99,57	98,94	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,01	0,98	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	1,00	
MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	337,43 €/m2	481,04 €/m2	680,55 €/m2	630,09 €/m2	635,97 €/m2	592,32 €/m2	490,30 €/m2	865,38 €/m2		

		USPOREDNE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE									
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	OBIKLJEŽJA NEKRETNINE	PREDMET PROJECIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
		TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	48	98,00	61,00	43,00	55,00	122,00	61,20	85,00	57,00
		TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	-	26	-	-	25	20	-	-	-
		POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	42	52	166	-	812	677	-	487	439
		UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	90	176	227	43	892	799	61	572	496
		GODINA IZGRADNJE	100 godina								
		BROJ ETAŽA	P+1	P, P+1	P + 1	P+1	P + 1	P + 1	P+1	P+1	P
		POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE	90	176	227	43	892	799	61	572	496
		UKUPNA CIJENA		30.000,00 €	20.033,62 €	46.500,00 €	61.000,00 €	130.000,00 €	58.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €
		JEDINIČNA CIJENA (određena prema košnoj vrijednosti površina)		333,33 €/m2	488,62 €/m2	675,87 €/m2	622,45 €/m2	637,25 €/m2	592,32 €/m2	493,42 €/m2	865,38 €/m2
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		337,43 €/m2	481,04 €/m2	680,55 €/m2	630,09 €/m2	635,97 €/m2	592,32 €/m2	490,30 €/m2	865,38 €/m2	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
	POREDBENI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE								
	Normalni troškovi izgradnje - procjenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	500,00 €/m2	Slični	Slični	Slični	Slični	Veći	Slični	Slični	Slični	
			1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	
	Veličina zgrade (Korisna vrijednost površina)	40,00 m2	Veća	Slična	Veća	Veća	Veća	Veća	Veća	Slična	
			1,20	1,00	1,05	1,20	1,30	1,20	1,20	1,00	
	Površina čestice	90,00 m2	Veća	Veća	Manja	Veća	Veća	Manja	Veća	Veća	
			0,95	0,90	1,15	0,70	0,75	1,05	0,80	0,85	
	OOVK	30 god	Veći	Veći	Veći	Veći	Veći	Veći	Veći	Veći	
			0,95	0,90	0,95	0,95	0,90	0,95	0,95	0,90	
	Prometna povezanost	Prosječna	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Položaj (lokacija)	Prosječan	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Bolji	
			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	
	Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Prosječno	Bolje	Bolje	Bolje	Slično	Bolje	Slično	Slično	Bolje	
			0,95	0,95	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	
	Priključci komunalne infrastrukture	potrebna provjera	Bolje	Bolje	Bolje	Slično	Bolje	Bolje	Bolje	Bolje	
			0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		329,80 €/m2	351,65 €/m2	704,56 €/m2	502,81 €/m2	453,29 €/m2	673,56 €/m2	424,80 €/m2	509,42 €/m2	
	Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja		2,26%	26,90%	-3,53%	20,20%	28,73%	-13,72%	13,36%	41,13%	
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	
	USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN		329,80 €/m2	351,65 €/m2	704,56 €/m2	502,81 €/m2	453,29 €/m2	673,56 €/m2	424,80 €/m2		
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		491,50 €/m2								
	APSOLUTNO ODSUPANJE		-161,69 €/m2	-139,84 €/m2	213,06 €/m2	11,32 €/m2	-38,21 €/m2	182,06 €/m2	-66,70 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE		-32,90%	-28,45%	43,35%	2,30%	-7,77%	37,04%	-13,57%		
	ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	NE	DA	DA	NE	DA		
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			351,65 €/m2		502,81 €/m2	453,29 €/m2		424,80 €/m2		
	APSOLUTNO ODSUPANJE			-81,48 €/m2		69,68 €/m2	20,15 €/m2		-8,34 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE			-18,81%		16,09%	4,65%		-1,93%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA			6.639,69		4.854,73	406,02		69,58		
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		11.970,03	STANDARDNA DEVIJACIJA	63,17	14,58%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	126,33				
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST		433,14 €/m2	63,17	14,58%							

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT	
OPĆINA JELENJE	
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	IZNOS
Određena jedinična tržišna cijena	433,14 €/m ²
Korisna vrijednost površine	40,00 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	17.325,47 €
DODATNA OBILJEŽJA	IZNOS
Utjecaj zagađenja zraka	0,00 €
Utjecaj povećanja buke	0,00 €
Teret služnosti	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA	0,00 €
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA	IZNOS
Gospodarska zastarjelost	0,00 €
Nadprosječno stanje održavanja	0,00 €
Građevinski nedostaci - nema	0,00 €
Građevinske štete	0,00 €
Kulturno dobro	0,00 €
Zaštićeno prirodno dobro	0,00 €
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA	0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	17.325,47 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	128.518,46 kn
ZAOKRUŽENO	129.000,00 kn

4.4.2. Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje

Kao izračun koristile su se tablice Tehničkih normativa (Službene novine 52/86), tabela održivog vijeka korištenja građevine (OVK) , tabela Održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata, FK matrica, tabela ostataka održivog vijeka korištenja (OOVK), stope amortizacije temeljem Pravilnika o amortizaciji, računovodstveno knjigovodstvene vrijednosti pokretnina , razna stručna i tehnička literatura.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

NOVE - građevinske vrijednosti **N_g** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti **S_g** uz odbitak amortizacije tj. umanjena vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i

PROMETNE - građevinske vrijednosti **P_g** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ng)

To je vrijednost svih radova i ugrađenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² netto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površina prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (N.N 90/2010).

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje, tj. vrijednosti građevinskog zemljišta, troškove komunalnog doprinosa, troškove vodnog doprinosa, troškove priključaka, troškove investicijsko - tehničke dokumentacije, troškove građevinske dozvole, troškove izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), troškove nadzora, troškove ishođenja dozvole za uporabu, te sva ostala administrativna davanja i takse. Jedinična cijena formirana je na osnovi podataka o troškovima građenja prema biltenu "Standardna kalkulacija" u izdanju IGH u usporedbi s aktualnim cijenama građenja dobivenim od građevinskih poduzeća, te ostalim troškovima koji sudjeluju u izgradnji svedeno na jediničnu cijenu 1 m² netto korisne površine (NKP), a koriste se podaci lokalnih organa uprave o vrijednosti građevinskog zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa za gradsku zonu odnosno skupinu objekata kojoj predmetne nekretnine pripadaju.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Sg)

To je vrijednost Ng umanjena određenim postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

Postotak umanjenja vrijednosti određuje se u skladu sa spomenutim Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (N.N. br. 52/84), te ostalim procjendbenim priručnicima i tablicama koje vještaci koriste u sudskoj praksi.

S obzirom na opisana tehnička obilježja izabrana je jedinična cijena građenja : 400 EUR/ m2.

Vrijednosti novogradnje - cijena građenja

Cijena građenja : 35 m2 x 400 EUR/ m2 = 14.000,00 EUR

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada Općine Jelenje (Službene novine PGŽ 9/17), sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Zona :	II.zona
Jedinična cijena :	60,00 kn / m ³
Komunalni doprinos:	60 kn / m ³ x 200 m3 = 12.000,00 kn

ODABIR KLASIFIKACIJE	
A	4
B	5
C	5

STAROST GRAĐEVINE - G	100	GOD.
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	100	GOD.
FAKTOR KORIŠTENJA - Fk	5	
RELATIVNA STAROST (G/OVK)	100	%
OOVK = 20 % X OVK	20	GOD.
ZAMJENSKA STAROST (OVK- OOVK)	80	GOD.
LINEARNI OTPIS= 80/100	80	%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST :

14.000 EUR x 20 % = 2.800 EUR (zaokruženo)

Umanjene vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Potrebno je napraviti potpunu rekonstrukciju objekta. Troškovi se procjenjuju na :

Projekt: 10.000,00 kn

Ostali troškovi cca : 2.000,00 kn

Ukupno troškovi: 12.000,00 kn

Umanjene vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Ne obračunava se umanjene vrijednosti je se objekt smatra legalnim – prema stanju na terenu.

Troškovi gradnje vanjskih objekata (bazeni , vrtne kućice, garaže i sl.)

Nema izgrađenih pomoćnih objekata.

Troškovna vrijednost građevine

1	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	2.800,00	EUR
2	KOMUNALNI DOPRINOS	1.617,71	EUR
3	VODNI DOPRINOS	151,80	EUR
4	UKUPNO	4.569,51	EUR

Preliminarna / privremena vrijednost

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	4.569,51	EUR
2	ZEMLJIŠTE	2.669,22	EUR
3	UKUPNO	7.238,73	EUR
4	UMANJENJE	1.617,71	EUR
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	5.621,02	EUR
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	41.696,10	KN
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	41.700,00	KN

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Objekt je na lokaciji udaljenijoj od urbanog središa. Procjenjuje se manji interes za predmetnu nekretninu radi derutnog stanja objekta i potrebne rekonstrukcije.

Koeficijent prilagodbe tržištu

Utvrđena vrijednost je u skladu sa tržišnim cijenama na predmetnoj i široj lokaciji.

4.4.3. Zemljište

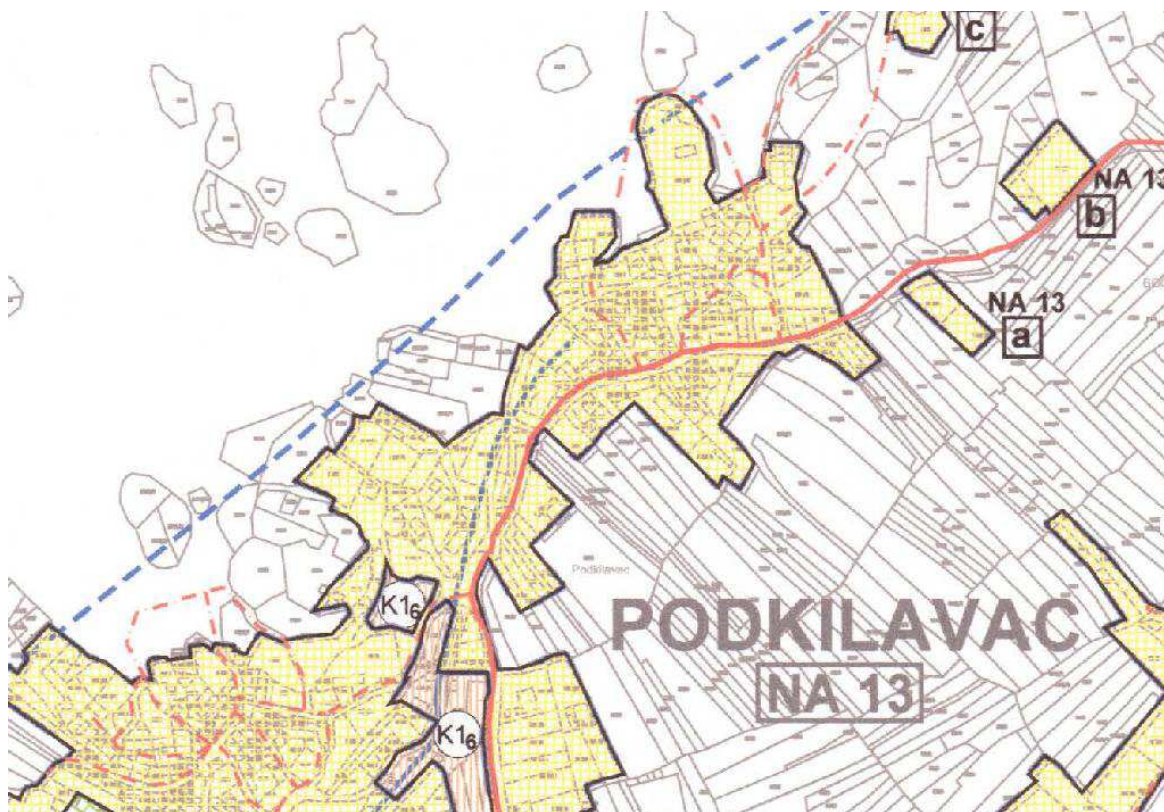
Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je III Izmjenom i dopunom Prostornog plana uređenja Općine Jelenje (SNPGŽ 40/07,37/12, 38/14, 05/18, 14/18).



Županija:	PRIMORSKO - GORANSKA		
Općina/grad:	OPĆINA JELENJE		
Naziv prostornog plana:	II IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE JELENJE - Ispravak tehničke pogreške		
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA		
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Ispravke tehničke pogreške:			
Službene novine Općine Jelenje br. 05/18			



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA:

-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA - UREĐENE POVRŠINE
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Članak 22.

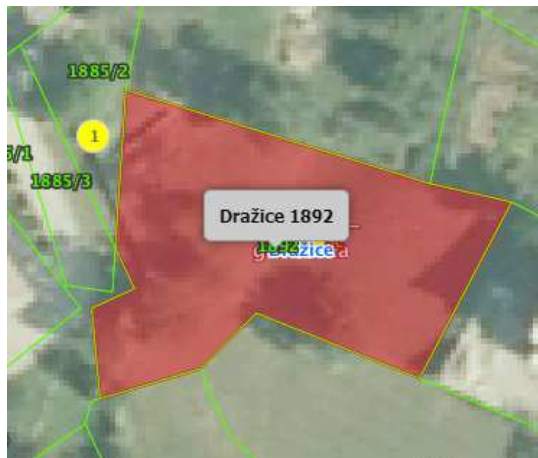
(1) Za obiteljske kuće određuju se slijedeći uvjeti građenja:

- Gradnja građevina na slobodnostojeći način:
- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m^2 ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9,
- najmanja dopuštena tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 64 m^2 .
- Gradnja građevina na poluotvoren način (dvojne građevine) - za jednu stambenu jedinicu:
- najmanja površina građevne čestice iznosi 300 m^2 ,

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 0,9,
- širina građevine na najužem dijelu iznosi najmanje 6,5 m,
- najmanja dopuštena tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 60 m².
- Gradnja građevina u nizu, poluatrijskih ili atrijskih kuća - za jednu stambenu jedinicu:
- najmanja površina građevne čestice iznosi 250 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,4,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2,
- najmanja dopuštena tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 60 m²,
- za završne građevine niza najmanja površina građevne čestice iznosi 350 m², uz najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti 0,3.

4.4.3.1. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

1. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	904045
Datum pregleda	15.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3641582
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	723,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Datum ugovora	08.08.2017
Status podatka	Prezeto od PU

k.č. 1892 k.o. Dražice

Površina zemljišta : 723,60 m2

Kupoprodajna cijena : 60.000,00 kn (8.108,68 EUR- 11,21 EUR/ m2)

Datum kupoprodaje : 08.08.2017.

2. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	792565
Datum pregleda	15.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3484797
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	227,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	25.05.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

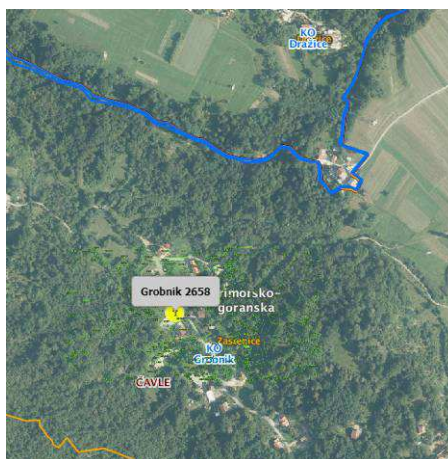
k.č. 1806/762, k.o. Dražice

Površina zemljišta : 227 m2

Kupoprodajna cijena : 25.000,00 kn (3.341,04 EUR- 14,72 EUR/ m2)

Datum kupoprodaje : 25.05.2016.

3. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	946467
Datum pregleda	15.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3718426
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	298,52
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	55.000,00
Datum ugovora	20.04.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

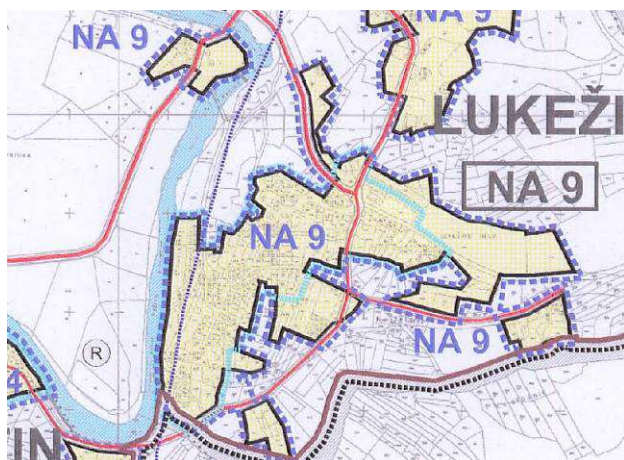
k.č. 2658 , k.o. Grobnik

Površina zemljišta : 298,52 m2

Kupoprodajna cijena : 55.000,00 kn (7.400,30 EUR- 24,79 EUR/ m2)

Datum kupoprodaje : 20.04.2017.

4. USPOREDBA



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		792320
Datum pregleda		15.11.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3681557
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		183,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		55.248,24
Datum ugovora		04.07.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

k.č. 1410/4 , k.o. Jelenje

Površina zemljišta : 183 m2

Kupoprodajna cijena : 55.248,24 kn (7.460,06 EUR- 45,76 EUR/ m2)

Datum kupoprodaje : 04.07.2017.

5. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	530229
Datum pregleda	15.12.2016.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3198662
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	525,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	45.427,32
Datum ugovora	24.06.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

k.č. 65/2 , k.o. Dražice

Površina zemljišta : 525 m2

Kupoprodajna cijena : 45.427,32 kn - (6.000,00 EUR (11,43 EUR/m2)

Datum kupoprodaje : 24.06.2015.

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Podkilavac
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	2174
zk.č.br.	2649/3
k.o.	Dražice
Posjedovni list broj	1919
k.č.br.	2649/3
k.o.	Dražice
Površina zemljišta	122,40 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	27.400,00 kn
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	S- stambena namjena
Indeks na dan procjene - DZS	98,94
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.				
ADRESA	DRAŽICE	DRAŽICE	GROBNIK	JELENJE	DRAŽICE				
Z.K.Č.	1892	1806/782	2658	1410/4	65/2				
ZK. O.	DRAŽICE	DRAŽICE	GROBNIK	JELENJE	DRAŽICE				
K.Č.	1892	1806/782	2658	1410/4	65/2				
K.O.	DRAŽICE	DRAŽICE	GROBNIK	JELENJE	DRAŽICE				
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE				
VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	8.108,68 EUR	3.341,04 EUR	7.400,30 EUR	7.460,06 EUR	6.000,00 EUR				
POVRŠNA KOJA SE PRODAJE	723,60 m2	227,00 m2	298,52 m2	183,00 m2	525,00 m2				
JEDINIČNA CIJENA	11,21 €	14,72 €	24,79 €	40,77 €	11,43 €				
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.08.2017.	25.05.2016.	20.04.2017.	04.07.2017.	24.06.2015.				
PROSTORNI PLAN	PPU Općine Jelenje	PPU Općine Jelenje	PPU Općine Čavle	PPU Općine Jelenje	PPU Općine Jelenje				
UPU / DPU	-	-	-	-	-				
NAMJENA	stambena	stambena	stambena	stambena	stambena				
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/				
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,9	0,9	0,5	0,9	0,9				
NAPOMENA									
Odobrana vrijednost	0,90	0,90	0,50	0,90	0,90				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	2.	2.	2.				
CJENOVNI BLOK	DRAŽICE	DRAŽICE	ČAVLE	JELENJE	DRAŽICE				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				VIŠA CIJENA OD PROSJEKA					
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
Indeks na dan transakcije	100,20	100,52	100,93		100,50				
Korektivni faktor (PN/UN)	0,99	0,98	0,98		0,98				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95	0,95	0,72		0,95				
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,31		1,00				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%		II Kategorija zemljišta: 50-80%				
ODABRANI ODNOS	50,00%	70,00%	70,00%		50,00%				
Korektivni faktor (PN/UN)	2,00	1,43	1,43		2,00				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	22,13 €/m2	20,70 €/m2	45,50 €/m2		22,50 €/m2				
STATISTIKA									
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	27,71 €/m2								
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-5,58 €/m2	-7,01 €/m2	17,79 €/m2		6,20 €/m2				
RELATIVNO ODSTUPANJE	-20,13%	-25,30%	64,21%		-18,78%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE		DA				
VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	22,13 €/m2	20,70 €/m2			22,50 €/m2				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	31,10	49,15			27,08				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	107,33		STANDARDNA DEVIJACIJA		7,33	33,64%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	14,65	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	21,78 €/m2								

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

Građevinsko zemljište		REZULTAT		
Podkilavac				
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena		21,78 €/m ²		
Ukupna površina zemljišta		122,40 m ²		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	122,40 m ²		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				
	0,00%	0,00 m ²		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	21,78 €/m ²		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		2.665,87 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
POLOŽAJNA OBILJEŽJA				
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	0,00%		
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%		
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%		
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €		
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%		
UKUPNO ODBICI		0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS		
Teret služnosti	Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		2.665,87 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		19.775,15 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		19.800,00 kn		

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Podkilavac
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	2173
zk.č.br.	2650/2, 2650/3
k.o.	Dražice
Posjedovni list broj	1575
k.č.br.	2650/2, 2650/3
k.o.	Dražice
Površina zemljišta	212,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	27.400,00 kn
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	S- stambena namjena
Indeks na dan procjene - DZS	98,94
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.				
ADRESA	DRAŽICE	DRAŽICE	GROBNIK	JELENJE	DRAŽICE				
Z.K.Č.	1892	1806/782	2658	1410/4	65/2				
ZK. O.	DRAŽICE	DRAŽICE	GROBNIK	JELENJE	DRAŽICE				
K.Č.	1892	1806/782	2658	1410/4	65/2				
K.O.	DRAŽICE	DRAŽICE	GROBNIK	JELENJE	DRAŽICE				
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE				
VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	8.108,68 EUR	3.341,04 EUR	7.400,30 EUR	7.460,06 EUR	6.000,00 EUR				
POVRŠNA KOJA SE PRODAJE	723,60 m2	227,00 m2	298,52 m2	183,00 m2	525,00 m2				
JEDINIČNA CIJENA	11,21 €	14,72 €	24,79 €	40,77 €	11,43 €				
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.08.2017.	25.05.2016.	20.04.2017.	04.07.2017.	24.06.2015.				
PROSTORNI PLAN	PPU Općine Jelenje	PPU Općine Jelenje	PPU Općine Čavle	PPU Općine Jelenje	PPU Općine Jelenje				
UPU / DPU	-	-	-	-	-				
NAMJENA	stambena	stambena	stambena	stambena	stambena				
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/				
KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	0,9	0,9	0,5	0,9	0,9				
NAPOMENA									
Odobrana vrijednost	0,90	0,90	0,50	0,90	0,90				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	2.	2.	2.				
CJENOVNI BLOK	DRAŽICE	DRAŽICE	ČAVLE	JELENJE	DRAŽICE				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				VIŠA CIJENA OD PROSJEKA					
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
Indeks na dan transakcije	100,20	100,52	100,93		100,50				
Korektivni faktor (PN/UN)	0,99	0,98	0,98		0,98				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95	0,95	0,72		0,95				
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,31		1,00				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%		II Kategorija zemljišta: 50-80%				
ODABRANI ODNOS	50,00%	70,00%	70,00%		50,00%				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,60	1,14	1,14		1,60				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	17,70 €/m2	16,56 €/m2	36,40 €/m2		18,00 €/m2				
STATISTIKA									
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	22,17 €/m2								
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-4,46 €/m2	-5,61 €/m2	14,23 €/m2		4,16 €/m2				
RELATIVNO ODSTUPANJE	-20,13%	-25,30%	64,21%		-18,78%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE		DA				
VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	17,70 €/m2	16,56 €/m2			18,00 €/m2				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	19,90	31,46			17,33				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	68,69		STANDARDNA DEVIJACIJA		5,86	33,64%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		11,72
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	17,42 €/m2								

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
OPĆINA JELENJE / kuća, ruševina i zemljište - Podkilavac 88, Dražice /

Građevinsko zemljište		REZULTAT		
Podkilavac				
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena		17,42 €/m ²		
Ukupna površina zemljišta		212,00 m ²		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	212,00 m ²		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				
	0,00%	0,00 m ²		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	17,42 €/m ²		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		3.693,04 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
POLOŽAJNA OBILJEŽJA				
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	0,00%		
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%		
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%		
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €		
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%		
UKUPNO ODBICI		0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS		
Teret služnosti	Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		3.693,04 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		27.394,57 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		27.400,00 kn		

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na dan 15.11.2018., razumno predstavlja iznos od :

z.k.ul. 2173 k.o. Dražice :

k.č. 2649/2 kuća broj 30/D i dvorište površine 25 čhv 129.000,00 kn

k.č. 2650/2 sjenokoša kod kuće površine 19 čhv 8.800,00 kn

k.č. 2650/3 sjenokoša kod kuće površine 40 čhv 18.600,00 kn

Vlasnik : Općine Jelenje

z.k.l.ul.2174 k.o. Dražice

k.č. 2649/3 kuća broj 30/E i dvorište površine 34 čhv 41.700,00 kn

Suvlasnički dio Općina Jelenje 168/192 dijela iznosi 36.487,50 kn

SVEUKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA :

192.887,50 kn

Porez na promet nekretnina nije uključen

ZA DAN 15.11.2018. 1EUR : 7,417892 kn

Rijeka, 15.11.2018.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00.,73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07.,152/08., 126/10. i 55/13, 60/13, 108/17.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- tlocrt

Prilog br.1 Fotodokumentacija





Prilog 2: Izvod iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 14.11.2018. 00:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324515, DRAŽICE

Broj ZK uložka: 2173

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4346/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2649/2	KUĆA BROJ 30/D I DVORIŠTE		25		Pripis iz uložka 2075
2.	2650/2	SJENOKOŠA KOD KUĆE		19		Pripis iz uložka 2075
3.	2650/3	SJENOKOŠA KOD KUĆE		40		Pripis iz uložka 2075
		UKUPNO:		84		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
42.	Suvlasnički dio: 407/480 OPĆINA JELENJE, OIB: 31460054970, DRAŽICE, DRAŽIČKIH BORACA 64	
43.	Suvlasnički dio: 10/480 OPĆINA JELENJE, OIB: 37666833094, DRAŽICE, DRAŽIČKIH BORACA 64	
44.	Suvlasnički dio: 63/480 OPĆINA JELENJE, OIB: 37666833094, DRAŽICE, DRAŽIČKIH BORACA 64	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.11.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 14.11.2018. 00:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324515, DRAŽICE

Broj ZK uložka: 2174

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3831/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2649/3	KUĆA BROJ 30/E I DVORIŠTE		34		Pripis iz uložka 1921
		UKUPNO:		34		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16. Suvlasnički dio: 3/192	GRLAŠ GLORIJA, MLDB., RIJEKA, KRNJEVO 20B	
2.1	Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-3123/12 Na temelju prijedloga broj i datum gornji, priložene tužbe, zabilježuje se spor koji se vodi kod ovog suda pod posl. br. P-149/12, na nekretninama upisane u A, između Općine Jelenje kao tužitelja i Kovačević rod. Grlaš Glorie, Grlaš Dominika mlđb., Šimac Božidara i Rožić Ivanke kao tuženih.	
17. Suvlasnički dio: 3/192	GRLAŠ MLDB. DOMINIK, RIJEKA, KRNJEVO 20B	
2.1	Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-3123/12 Na temelju prijedloga broj i datum gornji, priložene tužbe, zabilježuje se spor koji se vodi kod ovog suda pod posl. br. P-149/12, na nekretninama upisane u A, između Općine Jelenje kao tužitelja i Kovačević rod. Grlaš Glorie, Grlaš Dominika mlđb., Šimac Božidara i Rožić Ivanke kao tuženih.	
20. Suvlasnički dio: 18/192	ROŽIĆ IVANKA ROD. SOKOLIĆ, KRASICA 226	
2.1	Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-3123/12 Na temelju prijedloga broj i datum gornji, priložene tužbe, zabilježuje se spor koji se vodi kod ovog suda pod posl. br. P-149/12, na nekretninama upisane u A, između Općine Jelenje kao tužitelja i Kovačević rod. Grlaš Glorie, Grlaš Dominika mlđb., Šimac Božidara i Rožić Ivanke kao tuženih.	
26. Suvlasnički dio: 164/192	OPĆINA JELENJE, OIB: 31460054970, DRAŽICE, DRAŽIČKIH BORACA 64	
27. Suvlasnički dio: 4/192	OPĆINA JELENJE, OIB: 37666833094, DRAŽICE, DRAŽIČKIH BORACA 64	

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.11.2018. 00:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRAŽICE (Mbr. 324515)

Posjedovni list: 678

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠIMAC PAULINA, ROĐ. GRABAR, PODKILAVAC 68, PODKILAVAC, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2649/2	SREDNJI PODKILAVAC	90	73		
			KUĆA I DVORIŠTE	90			
D		2650/2	SREDNJI PODKILAVAC	34	73		
			PAŠNJAK	34			
Ukupna površina katastarskih čestica				124			

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: 14.11.2018. 00:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRAŽICE (Mbr. 324515)

Posjedovni list: 1919

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/192	GRLAŠ GLORIJA, KRNJEVO 20B, RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	
3/192	GRLAŠ DOMINIK, KRNJEVO 20B, RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	
164/192	OPĆINA JELENJE, DRAŽIČKIH BORACA 64, DRAŽICE, HRVATSKA (VLASNIK)	31460054970
4/192	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	
18/192	ROŽIĆ IVANKA, ROĐ. SOKOLIĆ, KRASICA 226, KRASICA, HRVATSKA (VLASNIK)	92050969375

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
		2649/3	SREDNJI PODKILAVAC	126	73		
			DVORIŠTE	126			
Ukupna površina katastarskih čestica				126			

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

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana

14. 11. 2018.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

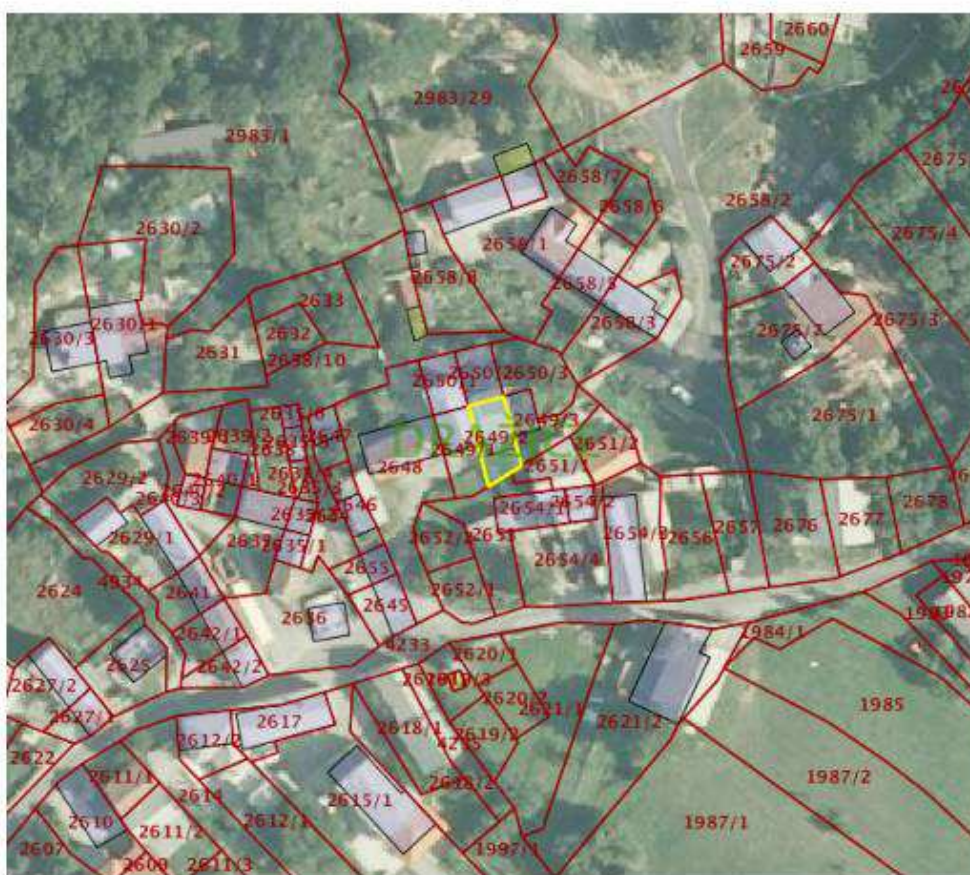
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DRAŽICE, 324515
k.č. br.: 2649/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 14.11.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DRAŽICE, 324515
k.č. br.: 2650/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 14.11.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

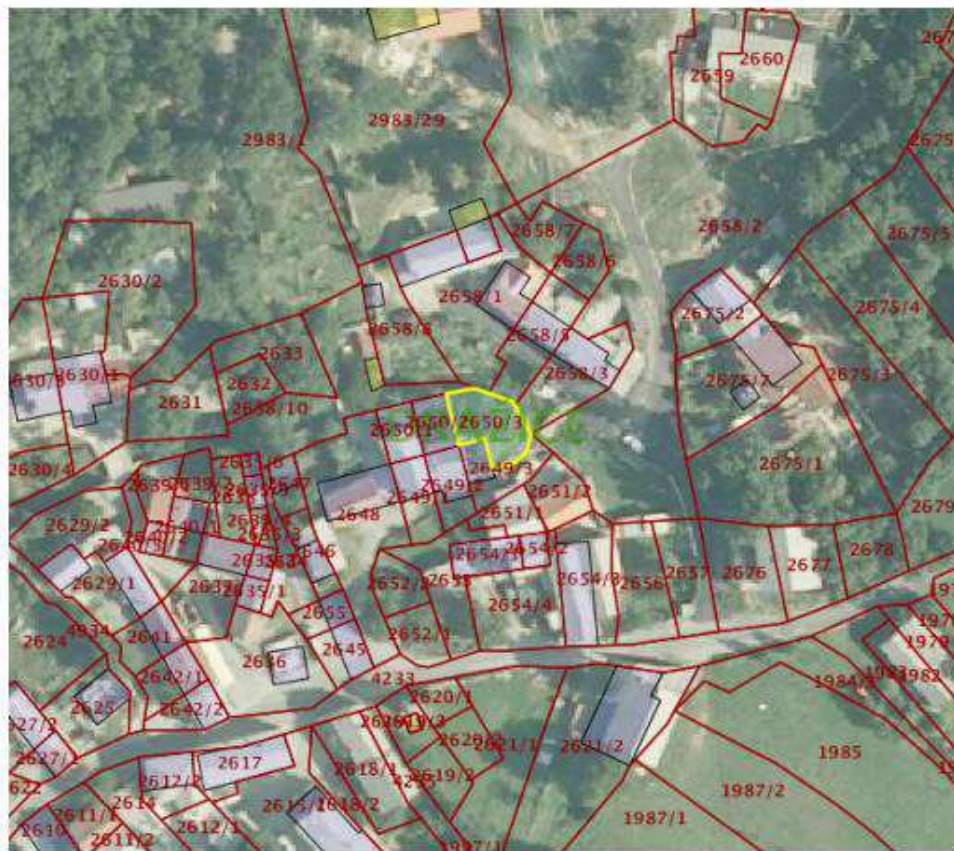
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DRAŽICE, 324515
k.č. br.: 2650/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880

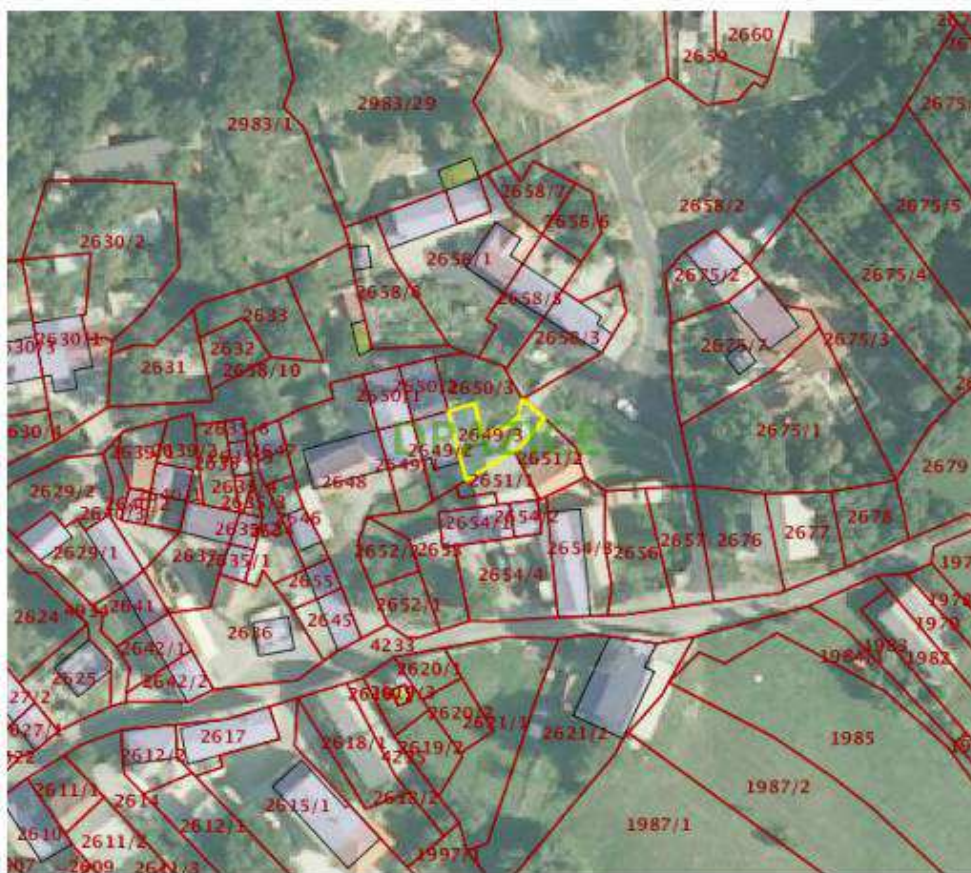


Datum ispisa: 14.11.2018

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

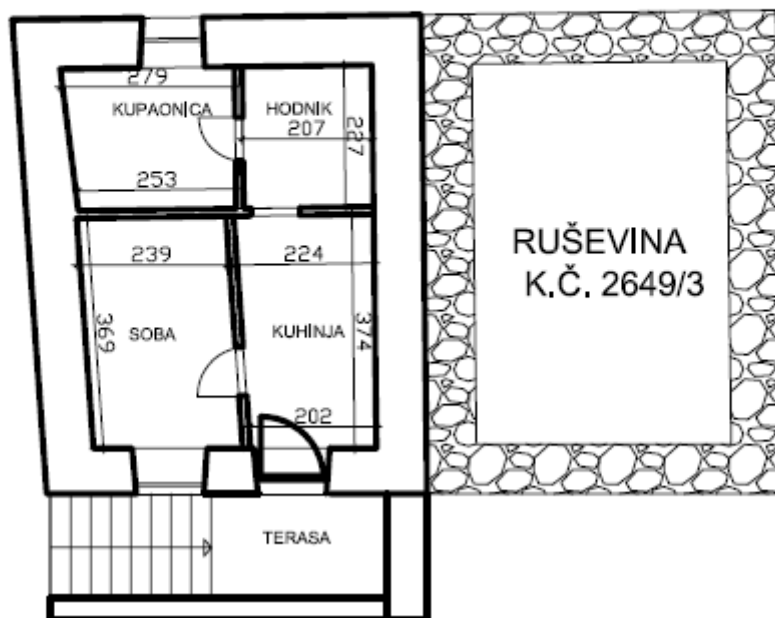
Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880

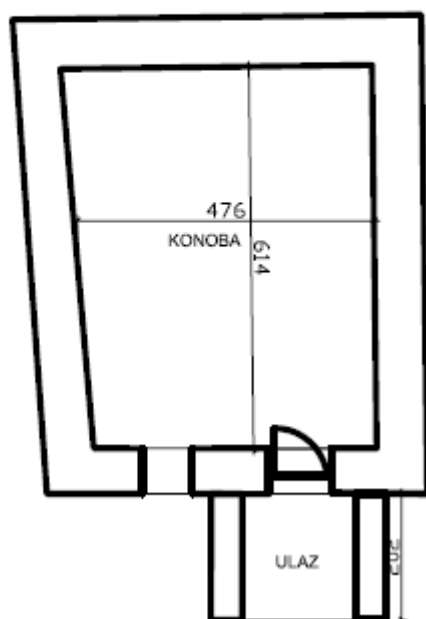


Datum ispisa: 14.11.2018

KUĆA PODKILAVAC 88
K.Č.2649/2



TLOCRT PRIZEMLJA - KONOBA
K.Č.2649/2



Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

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

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

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-99/2017

Rijeka, 27. veljače 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina i uz molbu je priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovoga suda posl.br. 4 Su-95/2013 od 26. veljače 2013. godine, a koja djelatnost je proširena rješenjem istog posl.br. od 16. listopada 2015. godine i za procjene vrijednosti nekretnina, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.