

Elaborat izradio:  
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.  
stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

adresa: Vladimira Nazora 16, Koprivnica  
telefon: 048/621-151  
e-mail: dk.procjena@gmail.com  
mobitel: 091/521-4196

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**TRŽNA VRIJEDNOST**

**= 2.780.000,00 kn**  
**= 368.000,00 €**

Nekretnina: Zgrada dvorca, zemljište, okoliš; poljoprivredno zemljište izvan ograde  
Katastarska općina: Gornja Rijeka, 315451  
Zk.ulošci broj: 3061, 2023, 2024, 2057, 2059  
Kat. čestice broj: 1804, 1795/11, 1795/10, 1796/5, 1799, 1806/7  
Lokacija: Gornja Rijeka  
Naručitelj: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju  
stečajna upraviteljica Mladineo Natalija, dipl.oec.  
OIB: 98656583257  
Elaborat broj: 058-2022

Elaborat izradio:  
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina

# SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju  
OIB: 98656583257

Adresa nekretnine: Gornja Rijeka

Opis nekretnine: Zgrada dvorca, zemljište, okoliš; poljoprivredno zemljište izvan ograde

Podaci zemljišno-knjižnih izvadaka:

Katastarska općina: Gornja Rijeka, 315451

Z.k.uložak broj: 3061  
Kat. čestica broj: 1804  
Površina zemljišta: 37.208 m2  
Vlasnik: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju, Ulica 114. brigada Hrvatske vojske 12, 21000 Split, OIB: 98656583257  
Teret: Upisani u zk izvadak - ne utječu na tržišnu vrijednost

Z.k.uložak broj: 2023  
Kat. čestica broj: 1795/11  
Površina zemljišta: 4.363 m2  
Vlasnik: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju, Ulica 114. brigada Hrvatske vojske 12, 21000 Split, OIB: 98656583257  
Teret: Tereta nema!

Z.k.uložak broj: 2024  
Kat. čestica broj: 1795/10  
Površina zemljišta: 1.439 m2  
Vlasnik: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju, Ulica 114. brigada Hrvatske vojske 12, 21000 Split, OIB: 98656583257  
Teret: Tereta nema!

Z.k.uložak broj: 2057  
Kat. čestice broj: 1796/5  
Površina zemljišta: 5.754 m2  
Vlasnik: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju, Ulica 114. brigada Hrvatske vojske 12, 21000 Split, OIB: 98656583257  
Teret: Tereta nema!

Z.k.uložak broj: 2059  
Kat. čestic broj: 1799, 1806/7  
Površina zemljišta: 12.106 m2  
Vlasnik: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju, Ulica 114. brigada Hrvatske vojske 12, 21000 Split, OIB: 98656583257  
Teret: Tereta nema!

Datum procjene: 01. 06. 2022.

Zadatak procjene: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Pretpostavka procjene: ponuda na otvorenom tržištu

Legalnost: da

Uporabljivost: da

UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST

= 2.780.000,00 kn  
= 368.000,00 €

Jedinična cijena po "m2"  
korisne površine objekata

=

1.572 kn/m2  
209 eur/m2

iznosi jediničnih cijena zaokruženi na 1/10  
vrijednosti

1 eur = 7,5318 kn  
srednji tečaj HNB na dan procjene

## OPĆENITO

Podnositelji zahtjeva: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju  
OIB: 98656583257

Datum očevida: 01. 06. 2022.  
Dan kakvoće: 01. 06. 2022.  
Dan vrednovanja: 01. 06. 2022.

### NAPOMENE O PRIKUPLJANJU I UPORABI DOKUMENTACIJE, IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka i naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi od strane naručitelja procjene. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Ove podatke čuvati ću još najmanje pet godina.

Ova procjena nekretnine vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije/ustanove koje trebaju biti upoznate. Po pravnoj obvezi smatram povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, kao i moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka. Podaci kao i sama procjena ne smije se širiti, distribuirati ili kopirati bez pismenog odobrenja procjenitelja.

#### IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Za nelegalne objekte procjenitelj se izjašnjava o mogućnosti naknadne legalizacije ne prejudicirajući odluku upravnog tijela nadležnog za izdavanje akata o legalizaciji, gradnji ili uporabi nekretnine koja se donosi u upravnom postupku prema posebnom propisu, već istu mogućnost legalizacije procjenjuje isključivo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i komentirajući prostorno-plansku dokumentaciju.

#### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15).
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 1453/12).
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).
7. HRN EN ISO 9836/2011 (površine zgrada).
8. Normativi RH za građevinarstvo
9. Odluke jedinica lokalne i regionalne samouprave o donošenju prostorno-planske dokumentacije i visini komunalnog doprinosa
10. Uredba o visini komunalnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13), Pravilnik o izračunavanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeća **procjena TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.**



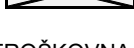
## PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

	POREDBENA METODA	za zemljište
	PRIHODOVNA METODA	
	TROŠKOVNA METODA	za vrijednost objekata

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do koji dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

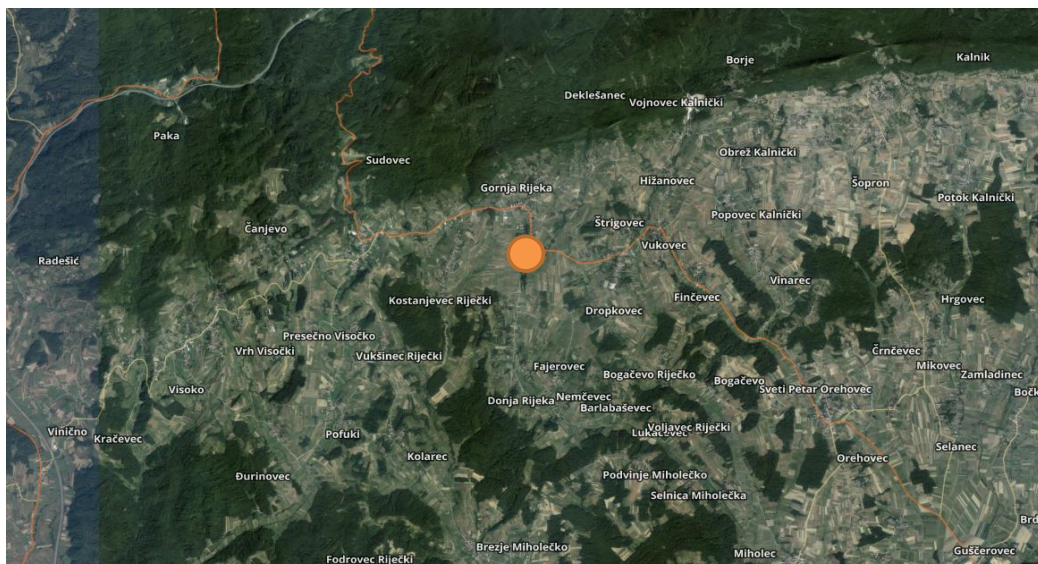
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

## LOKACIJA

Objekti se nalaze u južnom dijelu grada Đurđevca, poslovna zona, u neposrednoj blizini državne ceste Đurđevac - Koprivnica - Virovitica - Bjelovar (odlična cestovna povezanost posebno povoljna za namjenu za koju je predviđana).

## Situacija Geoportal:



## PRISTUP PARCELI:

Pristup moguć sa javno-prometne površine (asfaltni javni put za dvosmjernan promet).

## BUKA:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

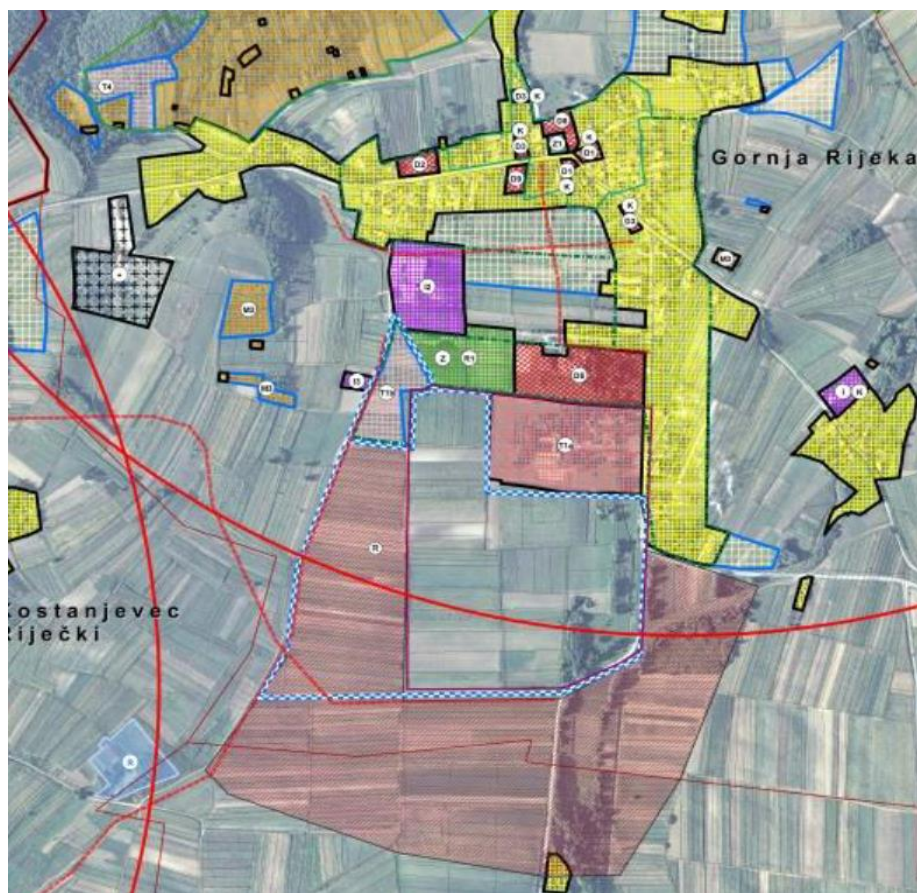
## ZAGAĐENJE:

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.



Nekretnina je obuhvaćena PPU Gornja Rijeka (Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije broj: 11/06, 04/14).

## TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

[illegible]

**DVORAC ERDÖDY- RUBIDO**

Smješten na obroncima Kalničke gore ispod grada Malog Kalnika koji biva napušten vjerojatno tokom 17.st., jer se 1650.g. već spominje kurija "Reka", jednokatnica pravokutnog tlocrta, kao sjedište vlastelinstva vjerojatno na istoj lokaciji. Sjeverna kula ima osobito povijesno značenje jer se priča da je upravo u njoj Sidonija Erdödy-Rubido otpjevala po prvi puta hrvatsku himnu Lijepa naša domovino.

Dvorac je u vrijeme Drugoga svjetskog rata služio kao logor za Židove od kojih su mnogi u dvorcu umrli od tifusa. Sredinom 1942. godine, iz logora Stara Gradiška i Uštica kod Jasenovca prebačeno je oko 400 dječaka u dvorac u Gornju Rijeku. Bili su to dječaci od 7 do 14 godina s područja Kozare u Bosni. Dovedi su ih u dvorac da ih preodgoje, no mnogi su umrli od gladi i zaraznih bolesti. Oko stotinu dječaka prebačeno je u Jastrebarsko gdje su zbrinuti i ostali su živi, dok je oko dvjestotinjak njih umrlo i pokopani su u perivoju oko dvorca.

Početkom 20. stoljeća plemićko dobro Gornja Rijeka sačinjavali su: dvorac i dvorište s gospodarskim zgradama, dva perivoja, kuća kod dvorca, kuće br. 9, 10 i 11, kuću i mlin u Brdovini, šumu i ribnjak u Vranči, šumu, vinograd i sjenokošu u Nepomucenu, oranice, sjenokoše i pašnjake u Pofukima te šumu Brezje u Kiš-Martonu. Dvorac u Gornjoj Rijeci izgradio je, na mjestu stare kurije, između 1650. i 1663. Vladislav Orechoczy mlađi. U sjeveroistočnoj kuli nalazila se do 1946. godine kapela Sv. Ivana Nepomuka koju je dala urediti Amalija grofica Harbuval-Chamaré. Odobrenjem zagrebačkog biskupa Aleksandra Alagovića (1760.-1837.) dvorska kapela u Gornjoj Rijeci postala je 1830. godine javna. Kapela je dobila orgulje i sakristiju 1866., a zvono je donešeno iz župne crkve 1928. godine. Rokoko oltar-tabernakul s dva anđela i s kipom Sv. Ivana Nepomuka nalazi se od 1946. godine u župnoj crkvi u Gornjoj Rijeci. Od brojnih vlasnika i stanovnika plemićkog dvorca u Gornjoj Rijeci najslavnije i najpoznatije ime bila je Sidonija pl. Rubido rođ. grofica Erdödy. Od vremena nastanka do danas dvorac je prošao kroz četiri velike graditeljske faze i niz manjih arhitektonskih zahvata. Najprije je jednokatna pravokutna stara kurija dograđena i pretvorena u katni trokrilni "castellum" (kaštel) sa četiri ugaone kule. Prema opisu iz 1731. godine, dvorac je imao osam soba na katu i tri u prizemlju, dva spremišta i dvije kuhinje. Oko dvorca su bile različite zgrade (staje, sjenici i spremišta), a istočno i južno od dvorca nalazio se voćnjak. Kasnijih su godina dvorac i perivoj adaptirali i renovirali vlasnici koji su kroz njega prošli. Tako je obnova s kraja 18. stoljeća, kada je vlasnik Gornje Rijeke bio Ivan Chamaré, dala dvorcu tipična barokna obilježja, a za vladavine primadone Sidonije, krajem 19. stoljeća, vanjsko (glavno) pročelje istočnog krila dobiva historiciističke znakove (nazupčani krovni završetak) te se izvode manji arhitektonski zahvati (bojanje pročelja okerastom bojom). Današnji tlocrt dvorca ima oblik slova U sa hodnikom prema dvorištu i sobama prema vanjskim pročeljima. Dvokrako stubište na spoju južnog i istočnog krila te vretenasto u sjevernom krilu, služili su vertikalnoj komunikaciji u dvorcu. Stubište na spoju sjevernog i istočnog krila je novije. Sve su prizemne prostorije svođene bačvastim svodovima sa susvodnicama, a hodnik s križnim svodovima. Na katu su svođeni: glavna dvorana sa zrcalnim svodom i dvije male prostorije na kraju hodnika sjevernog krila. Glavna dvorana i dvije kule tri su prepoznatljiva prostora dvorca. Budući da je cijeli dvorac devastiran, malo je izvornog interijera ostalo u njemu. Dio namještaja iz dvorca nalazi se u jednoj kući u Gornjoj Rijeci kamo ga je preselio posljednji vlasnik Antun Turk.

**Perivoj**

Prostorno-pejzažna koncepcija dvorca i njegova neposrednog okoliša odaje barokne naznake (duge aleje i putevi) koje se i danas čitaju u prostoru, a osobito su nazočne na katastarskoj karti iz 1860. godine. Osobito se ističu tri aleje: jedna okomita na istočno pročelje dvorca (glavni prilaz dvorcu) i dvije usporedne s glavnim pročeljem od kojih je jedna nastavak regionalne ceste i vodi do ulaza u dvorac, a druga vodi prema središtu sela i župnoj crkvi.

Ispred glavnog (istočnog) pročelja dvorca nalazio se cvjetnjak površine oko 800 m<sup>2</sup>, a južno od dvorca prostirao se mali perivoj veličine oko jednog hektara. Južno od perivoja bio je vrt. U već spomenutom opisu iz 1731. godine ne govori se o perivoju već se spominju povrtnjak sa čardakom (paviljon) i voćnjak istočno od povrtnjaka. Povrtnjak je u 19. stoljeću preoblikovan u uresni vrt romantičarsko-historiciističkih obilježja pa mu pristaje naziv perivoj. Na jugu je završavao s povrtnjakom, a na sjevernom rubu perivoj je završavao s južnim pročeljem dvorca i s jednom zgradom križnog tlocrta (možda zimski vrt – oranžerija). Istočni i zapadni rub perivoja bio je zasađen drvećem. Slika je to perivoja iz sredine 19. stoljeća, koja je i danas prepoznatljiva u prostoru, ali krajnje osiromašena.

Zapušten i uništen okoliš dvorca (perivoj, vrt, voćnjak, aleje) obnovljen je 1956. godine, ali bez poštivanja povijesnih vrijednosti i vrtno-perivojne tradicije. Uređen je park na livadi sjeverno od prilazne aleje dvorcu gdje do tada on nije postojao. Od starih stabala ostalo je samo nekoliko smreka, a sve drugo je novoposađeno drveće i grmlje. U perivoju ispred glavnog pročelja dvorca izvedeno je 1970. godine maleno jezero i postavljen je spomenik kipara E. Bohutinskog kao sjećanje na dječji logor u Drugom svjetskom ratu.

Danas u dvorcu od inventara nije ništa sačuvano. Inventar iz toga vremena rokoko oltar-tabernakul nalazi se od 1946.g. u župnoj crkvi u G. Rijeci. Kapela je uništena 1946.g. Tokom 19.st. uređuje se okolni park u brižno uređen perivoj, od kojeg je ostala samo kratka aleja pred pročeljem.

Dvorac je 2007. godine prodan tvrtki Split Ship Management Ltd.

Na dan pregleda nekretnine objekt je u potpunosti devastiran (dijelom urušeni stropovi i dijelovi krovništva), uništeni podovi i dio zidne žbuke, nema unutarnje stolarije, nema instalacija).

## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA:

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovano globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na intenziviranje gosp. rasta u prvom tromjesečju 2021. Zaposlenost je nastavila stagnirati i tijekom ožujka na razini s početka godine. Time je ujedno premašila vrijednosti iz istoga lanjskog mjeseca, kada su se počeli osjećati prvi učinci pandemije na tržište rada. Gledano na tromjesečnoj razini, broj zaposlenih u prva je tri mjeseca 2021. bio veći za 0,9% (u odnosu na porast od 2% u četvrtom tromjesečju 2020).

Građevinska se aktivnost u veljači nastavila povećavati pa je na tromjesečnoj razini zabilježen rast od 3,9%, pri čemu se u usporedbi s posljednjim tromjesečjem prethodne godine povećao obujam radova i na zgradama (4,7%) i na ostalim građevinama (5,8%).

Što se tiče troškova kreditiranja stanovništva, kamatne su se stope vrlo blago smanjile.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 27,6%.

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Broj transakcija poslovnih prostora u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Aktualni rizici na tržištu nekretnina: promatrano u odnosu na prosječnu razinu u prvom tromjesečju, indeks pouzdanja poslovnih subjekata bio je u travnju u građevinarstvu i industriji iznad prosječne razine u prva tri mjeseca ove godine, dok je u djelatnostima trgovine i usluga bio niži (Slika 9.).

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.



## ZEMLJIŠTE

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta korištena je Zakonom predviđena POREDBENA METODA koja je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Za poredbu korištene su usporedne vrijednosti u portalu eNekretnine Ministarstva.

Za međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena koristi su podaci Indeksa cijena stambenih nekretnina DZS ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)).

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	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
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

OSNOVNI PODACI		naselje	Gornja Rijeka	Kostanjevec Riječki	Fodorovec
građevinsko zemljište		katstarska čestica	1816/70	2334/1	1387
		e-nekretnine ID PN (PU)	1161455	361118	1605801
		katastarska općina	k.o. Gornja Rijeka	k.o. Gornja Rijeka	k.o. GoFodorovec
Prodajna cijena (kn)			20.000,00	20.000,00	5.000,00
Površina (m2)			2.100	1.386	759
Jedinična cijena (kn/m2)			9,52	14,43	6,59
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
Datum transakcije		01. 06. 2022.	02.10.2019	26.07.2013	25.02.2022
Datum prodaje / koeficijent			109,64	105,04	124,37
Datum procjene / koeficijent		01. 06. 2022.		124,37	
Prilagodba prodaja/procjena			1,13	1,18	1,00
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Pristup (uređen/neuređen)			istovjetna	istovjetna	istovjetna
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Lokacija			istovjetna	bolja	bolja
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Izgradivost (kis)			ista	ista	ista
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
površina zemljišta			2.100	1.386	759
Prilagodba			1,10	1,10	1,10
Buka			nema	nema	nema
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Komunalan infrastruktura			istovjetna	istovjetna	istovjetna
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Lokacija, uvjeti tržišta			istovjetna	istovjetna	istovjetna
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Zagađenje			nema	nema	nema
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Indikator vrijednosti =		12,64 kn/m2			
			kontrola odstupanja +/- 40%	-6% <40%	49% < 40%
					-43% < 40%
Usklađena vrijednost =		12,64 kn/m2	=	1,68 eur/m2	
Statistička provjera rezultata					
odstupanje od prosjeka	0,76	-6,15	5,39		
odstupanja u postotku	6%	49%	43%		
kvadrat odstupanja	0,57	37,86	29,11		
suma kvad. odstupanja	67,54				
standardno odstupanje	4,74	38%			
dozvoljena odstupanja	zadovoljava	nezadovoljava	nezadovoljava		
pravilo dva-sigma	9,49	2 sigma			
odstupanje od 2 sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava		
srednji tečaj HNB dana 01. 06. 2022. 1 Eur = 7,5318 kn					
TV zemljište = 37.208,00 m2 ; 12,64 kn/m2 = 470.359,73 kn					
kč.br. 1804 = 62.449,92 €					

<b>OSNOVNI PODACI</b>	naselje	Gornja Rijeka	Gornja Rijeka	Gornja Rijeka
<b>zemljište (oranice)</b>	katstarska čestica	1976/13	1616/1	1615
	e-nekretnine ID PN (PU)	843466	843470	847909
	katstarska općina	k.o. Gornja Rijeka	k.o. Gornja Rijeka	k.o. Gornja Rijeka
Prodajna cijena (kn)		6.000,00	30.000,00	12.000,00
Površina (m2)		1.799	5.384	1.824
Jedinična cijena (kn/m2)		3,34	5,57	6,58
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>				
<b>Datum transakcije</b>		20.02.2018.	08.02.2018.	21.02.2018.
Datum prodaje / koeficijent		99,57	99,57	99,57
Datum procjene / koeficijent 01. 06. 2022.		124,37		
Prilagodba prodaja/procjena		1,25	1,25	1,25
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>				
<b>Lokacija</b>		slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>površina zemljišta</b>		1.799	5.384	1.824
Prilagodba		1,00	1,10	1,10
<b>Buka</b>		nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>Komunalna infrastruktura</b>		istovjetna	istovjetna	istovjetna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>Lokacija, uvjeti tržišta</b>		istovjetna	istovjetna	istovjetna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>Zagađenje</b>		nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
<b>Indikator vrijednosti = 6,95 kn/m2</b>		4,17	7,66	9,04
kontrola odstupanja +/- 40%		<40%	< 40%	< 40%

Usklađena vrijednost = 6,95 kn/m2	=	0,92 eur/m2
-----------------------------------	---	-------------

Statistička provjera rezultata			
odstupanje od prosjeka	2,79	-0,70	-2,09
odstupanja u postotku	40%	10%	30%
kvadrat odstupanja	7,77	0,49	4,35
suma kvad. odstupanja	12,61		
standardno odstupanje	2,05	29%	
dozvoljena odstupanja	nezadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
pravilo dva-sigma	4,10	2 sigma	
odstupanje od 2 sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

srednji tečaj HNB dana 01. 06. 2022. 1 Eur = 7,5318 kn

TV zemljište kč.br. 1795/11	=	4.363,00 m2	;	6,95 kn/m2	=	30.339,01 kn 4.028,13 €
TV zemljište kč.br. 1795/10	=	1.439,00 m2	;	6,95 kn/m2	=	10.006,38 kn 1.328,55 €
TV zemljište kč.br. 1796/5	=	5.754,00 m2	;	6,95 kn/m2	=	40.011,61 kn 5.312,36 €
TV zemljište kč.br. 1799, 1806/7	=	12.106,00 m2	;	6,95 kn/m2	=	84.181,53 kn 11.176,83 €
<b>Ukupno oranice</b>					=	<b>164.538,53 kn</b>

## GEOMETRIJSKI PODACI OBJEKATA

Dvorac	tlocrt (m2)	k	korisno (m2)
prizemlje:			
prostorije	1.179,12	0,75	884,34
Ukupno prizemlje	1.179,12		884,34
kat:			
prostorije	1.179,12	0,75	884,34
Ukupno kat	1.179,12		884,34
UKUPNO OBJEKT korisno =	2.358,24		<b>1.768,68 m2</b>
Bruto građevinska površina (BGP)	=		2387,72 m2
Zapremina (V)	=		10.028,42 m3

## IZRAČUN TRŽNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### OBJEKTI - TROŠKOVNA METODA NOVA I SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA

jedinična cijena građenja = 5.800,00 kn/m2

Prikaz usporednih vrijednosti etalonske i procjenjivane građevine:					
Rb	Dio građevine	etalonska građevina NV		procjenjivana NV	
		%	kn/m2	%	kn/m2
1.	Konstrukcija zgrade (temelji, podrum, zidovi, stropovi, balkoni, krovna konstrukcija)	36,2	2.099,60	100,0	2.099,60
2.	Završni radovi (krovište, limarija, fasada, prozori, vrata, pregradne stijene, obrada zidova i stropova, bravarski)	48,3	2.801,40	40,0	1.120,56
3.	Instalaterski radovi (vodovod i kanalizacija, grijanje i ventilacija, elektroinstalacije)	15,5	899,00	2,0	17,98
Ukupno		100,0	5.800,00	55,8	3.238,14

GEOMETRIJSKI PODACI (korisne površine svih etaža izračunate iz tlocrta sa koeficijentima) = 1.768,68 m2

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade. Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele.

**ZGRADA:**

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc)	=	3.238,14 kn /m2		
Nova vrijednost (Nv) =	1.768,68 m2	x	3.238,14 kn /m2	= 5.727.233,46 kn
Umanjenje Jc zbog nezakonite gradnje:				
Jc =	5.727.233,46	-	0,00 kn	= 5.727.233,46 kn
Izračun umanjena zbog starosti i trošnosti:				
Godina procjene:				2022 .
Godina izgradnje / rekonstrukcije - prosječna:				1920 .
Starost zgrade - prosječna (G):				102 g
Održivi vijek korištenja (OVK) prilog 9. Pravilnika:				120 g
Preostali vijek korištenja:				18 g
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):				4,0
A - lokacija-tržište	4,0			
B - zgrada općenito	3,0			
C - stanje zgrade	3,0			
Relativna starost (G/OVK)				85,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		30,0%	x 120	= 36 g
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):				84 g
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):				70,0%
				4.009.063,42
<b>Preostala vrijednost objekta:</b>			<b>=</b>	<b>1.718.170,04 kn</b>

**Projekti, nadzor i sl.**

$$Pr = Nv \times 5,5\% = 5.727.233,46 \text{ kn} \times 0,05 = 286.361,67 \text{ kn}$$

**Komunalni, vodni doprinos:**

Općinsko vijeće Općine Gornja Rijeka na 18. sjednici održanoj 18. prosinca 2018. donijelo je ODLUKU o komunalnom doprinosu na području Općine Gornja Rijeka Članak 9. jedinična vrijednosti komunalnog doprinosa po m<sup>3</sup> građevine u I. zoni iznosi 0,70 kuna, vodni doprinos uređene je Uredbom o visini vodnoga doprinosa (»Narodne novine«, br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19, 73/20). Doprinosi se obračunavaju po "m3" građevina.

$$\text{Komunalni doprinos iznosi : } 10.028,42 \text{ m}^3 \times 0,70 \text{ kn/m}^3 = 7.019,89 \text{ kn}$$

$$\text{Vodni doprinos iznosi : } 10.028,42 \text{ m}^3 \times 1,48 \text{ kn/m}^3 = 14.842,06 \text{ kn}$$

$$\text{Ukupno komunalni i vodni doprinosi} = 21.861,95 \text{ kn}$$

**Komunalni priključci:**

Električna energija, vodovodni priključci:

$$Pk = Nv \times 5\% = 5.727.233,46 \text{ kn} \times 0,006 = 34.363,40 \text{ kn}$$

**Okoliš**

Parcela ograđena ogradom betonski stup i žičano pletivo, dio asfaltne površine (pristupna cesta):

$$\text{ograde} = 808 \text{ m} \times 40,00 \text{ kn /m} = 32.320,00 \text{ kn}$$

$$\text{asfalti} = 480 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ kn /m}^2 = 38.400,00 \text{ kn}$$

$$\text{UKUPNO OKOLIŠ} = 70.720,00 \text{ kn}$$

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu. Isto tako ne postoji podatak o izračunatim koeficijentima za prilagodbu obzirom da nema podataka o izvršenim transakcijama usporedivih nekretnina. Na temelju izračunatih odnosa na tržištu objekata i zemljišta na drugim lokacijama, izračunao sam koeficijent prilagodbe (Tf).



## REKAPITULACIJA TRŽNIH VRIJEDNOSTI

Katastarska čestica broj: 1804 k.o. Gornja Rijeka:			
1.	Objekt dvorca	1.718.170,04	kn
2.	Komunalni priključci, doprinosi	56.225,35	kn
3.	Projekti, dozvole, nadzor gradnje	286.361,67	kn
4.	Vanjsko uređenje	70.720,00	kn
5.	Zemljište (izračunato poredbenom metodom)	470.359,73	kn
Ukupno izračunata vrijednost =		2.601.836,78	kn
Tržni koeficijent prilagodbe =		1,00	
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	2.601.836,78 kn
troškovnom metodom		=	345.447,29 €
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	2.610.000,00 kn
zaokružen iznos prema Pravilniku		=	

Katastarska čestica broj: 1795/17 k.o. Gornja Rijeka:			
1.	Zemljište (izračunato poredbenom metodom)	30.339,01	kn
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	30.339,01 kn
troškovnom metodom		=	4.028,13 €
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	30.400,00 kn
zaokružen iznos prema Pravilniku		=	

Katastarska čestica broj: 1795/10 k.o. Gornja Rijeka:			
1.	Zemljište (izračunato poredbenom metodom)	10.006,38	kn
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	10.006,38 kn
troškovnom metodom		=	1.328,55 €
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	10.100,00 kn
zaokružen iznos prema Pravilniku		=	

Katastarska čestica broj: 1796/5 k.o. Gornja Rijeka:			
1.	Zemljište (izračunato poredbenom metodom)	40.011,61	kn
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	40.011,61 kn
troškovnom metodom		=	5.312,36 €
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	40.100,00 kn
zaokružen iznos prema Pravilniku		=	

Katastarska čestica broj: 1799, 1806/7 obje k.o. Gornja Rijeka:			
1.	Zemljište (izračunato poredbenom metodom)	84.181,53	kn
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	84.181,53 kn
troškovnom metodom		=	11.176,83 €
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		=	84.200,00 kn
zaokružen iznos prema Pravilniku		=	

# MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina poredbenom za zemljišta, te prihodovnom za poslovne objekta

na adresi: Gornja Rijeka

predloženi od: SPLIT SHIP MANAGEMENT d.o.o. u stečaju

kat.čest.broj: 1804, 1795/11, 1795/10, 1796/5, 1799, 1806/7

katast. ulošci: 3061, 2023, 2024, 2057, 2059

katastarska općina: Gornja Rijeka, 315451

utvrđujem slijedeću

## TRŽNU VRIJEDNOST NEKRETNINE

367.293,16 €

ili

2.774.800,00 kn

1 € = 7,5318 kn

**TV zaokruženo =**

**2.780.000,00 kn**

**368.000,00 €**

jedinična cijena po m<sup>2</sup> = 1.572 kn/m<sup>2</sup>  
209 eur/m<sup>2</sup>

Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice

Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, djelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. U tom smislu tehnička oprema, kao i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su neodvojivi, sastavni dio građevine.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

U Koprivnici, 01. 06. 2022.

ELABORAT IZRADIO:

Dražen Kozjak, dipl. ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

#### PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje pet godina.

Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate vezano na prodaju. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

#### IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

ELABORAT IZRADIO:  
Dražen Kozjak, dipl. ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

















REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.06.2022. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315451, GORIJA RIJEKA

Broj ZK uložka: 3061

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2031/2022  
Aktivne plombe: Z-16073/2021

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1804. godine		6	746		
		ORANICA	1	1299		
		PARK	2	833		
		VOČNJAK		572		
		LIVADA	1	224		
		DVORAC I DVOR		452		
		STAVITI		566		
		<b>UKUPNO:</b>	<b>6</b>	<b>746</b>		

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Z-506/91 od 15. travnja 1991. Zabilježeno je da dvorac i zemljište na čest. 1804 imaju svojstvo spomenika kulture. Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-2188/10	
2.1	Temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 08.11.2005.g. br. UP/Io-612-08/04-0106/1264; Urbri: 532-04-01/4-04-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na kčbr. 1804. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	<b>SPLIT SHIP MANAGEMENT DOO U STEČAJU, OIB: 98656583257, ULICA 114. BRIGADA HRVATSKE VOJSKE 12, 21000 SPLIT</b>	
11.1	Zaprimljeno 07.09.2012. broj Z-2358/12 Zaprimljeno 11.04.2011. broj Z-993/11 Temeljem tužbe od 08. travnja 2011. godine i ovjerene kopije potvrde o primitku preporučene pošiljke od 08. travnja 2011. godine, bilježi se spor na nekretnine u A koji se spor vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu po tužbi predagača Hypo Luftfahrzeuge Leasing GmbH, Alpen-Adria-Platz 1, A-9020 Klagenfurt i Hypo-Leasing Karnten GmbH & Co KG, Inglistschstrasse 5, A-9020 Klagenfurt protiv protustranke Spli Ship Management doo, Split, Bokuljin put bb	ISPRED Z-3462/11
14.1	Zaprimljeno 10.11.2014. broj Z-3432/14 Zabilježuje se da je prijedlog BRODSKO UPRAVLJANJE doo, 114. brigade 12, Split za uknjižbu prava vlasništva na nekretnine u A odbijen od dokaza.	
15.1	Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-3836/14 Temeljem čl. 127 sv. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prigovor predagača Brodsko upravljanje doo, 114. brigade 12, Split, OIB 67022645891 protiv ovosudnog zemljišnoknjižnog rješenja br. Z-3432/14 od 10. studenoga 2014.g.	
1.3	Zaprimljeno 04.02.2022.g. pod brojem Z-2031/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: 1.ST-397/2013-469 na 1 (1.1) 02.02.2022.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.08.2011. broj Z-2216/11 Na temelju Rješenja o vrhu Općinskog suda u Križevcima od 11. kolovoza 2011.g. br. Ovr-807/11, zabilježuje se ovrha na A utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Banke Splitsko-Dalmatinska dd Split, 114. brigade 9 iz iznosa dobivenog prodajom.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 07.06.2021.g. pod brojem Z-10498/2021 ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA I/ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU BR. P-734/20-26 06.05.2021., bilježi se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina radi osiguranja novčane tražbine tužitelja Heta Asset Resolution Leasing GmbH, OIB: 99846888275, iz Alpen-Adria-Platz 1, Klagenfurt Am Wör, Austrija.		

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.06.2022. 23:04

Katastarska općina: 315451, GORNJA RIJEKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2031/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1795/11	SJENOKOŠA U BRDOVINI			1213	
		UKUPNO:		1213		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-2188/10	
1.1	Temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 08.11.2005.g. br. UP/Io-612-08/04-0106/1264; Urbr: 532-04-01/4-04-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na nekretnine u A.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	4. Vlasnički dio: 1/1 SPLIT SHIP MANAGEMENT DOO U STEČAJU, OIB: 98656583257, ULICA 114. BRIGADA HRVATSKE VOJSKE 12, 21000 SPLIT	
4.1	Zaprimljeno 04.02.2022.g. pod brojem Z-2031/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: 1.ST-397/2013-469 na 4 (1.1) 02.02.2022.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.06.2022. 23:04

Katastarska općina: 315451, GORNJA RIJEKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2031/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1795/10	SJENOKOŠA U BRDOVINI			400	
		UKUPNO:		400		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-2188/10	
1.1	Temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 08.11.2005.g. br. UP/Io-612-08/04-0106/1264; Urbr: 532-04-01/4-04-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na nekretnine u A.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1 SPLIT SHIP MANAGEMENT DOO U STEČAJU, OIB: 98656583257, ULICA 114. BRIGADA HRVATSKE VOJSKE 12, 21000 SPLIT	
3.1	Zaprimljeno 04.02.2022.g. pod brojem Z-2031/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: 1.ST-397/2013-469 na 3 (1.1) 02.02.2022.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.06.2022. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315451, GORNJA RIJEKA

Broj ZK uložka: 2057

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2031/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1796/5	ORANICA U BRDOVINI	1			
		UKUPNO:	1			

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-2188/10 Temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 08.11.2005.g. br. UP/Io-612-08/04-0106/1264; Urb: 532-04-01/4-04-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na nekretnine u A.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1	SPLIT SHIP MANAGEMENT DOO U STEČAJU, OIB: 98656583257, ULICA 114. BRIGADA HRVATSKE VOJSKE 12, 21000 SPLIT	
3.1	Zaprimljeno 04.02.2022.g. pod brojem Z-2031/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: 1.ST-397/2013-469 na 3 (1.1) 02.02.2022.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKUŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.06.2022. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315451, GORNJA RIJEKA

Broj ZK uložka: 2059

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2031/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1799. godine	ORANICA U G.RIJECI	847			
2.	1806/7	VOČNJAK U G.RIJECI	1 919			
		UKUPNO:	1	1766. godine		

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.07.2010. broj Z-2188/10 Temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 08.11.2005.g. br. UP/Io-612-08/04-0106/1264; Urb: 532-04-01/4-04-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na nekretnine u A.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	SPLIT SHIP MANAGEMENT DOO U STEČAJU, OIB: 98656583257, ULICA 114. BRIGADA HRVATSKE VOJSKE 12, 21000 SPLIT	
1.2	Zaprimljeno 04.02.2022.g. pod brojem Z-2031/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: 1.ST-397/2013-469 na 1 (1.1) 02.02.2022.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2022.



čestica 1804



čestica 1795/10



čestica 1975/11



čestica 1796/5



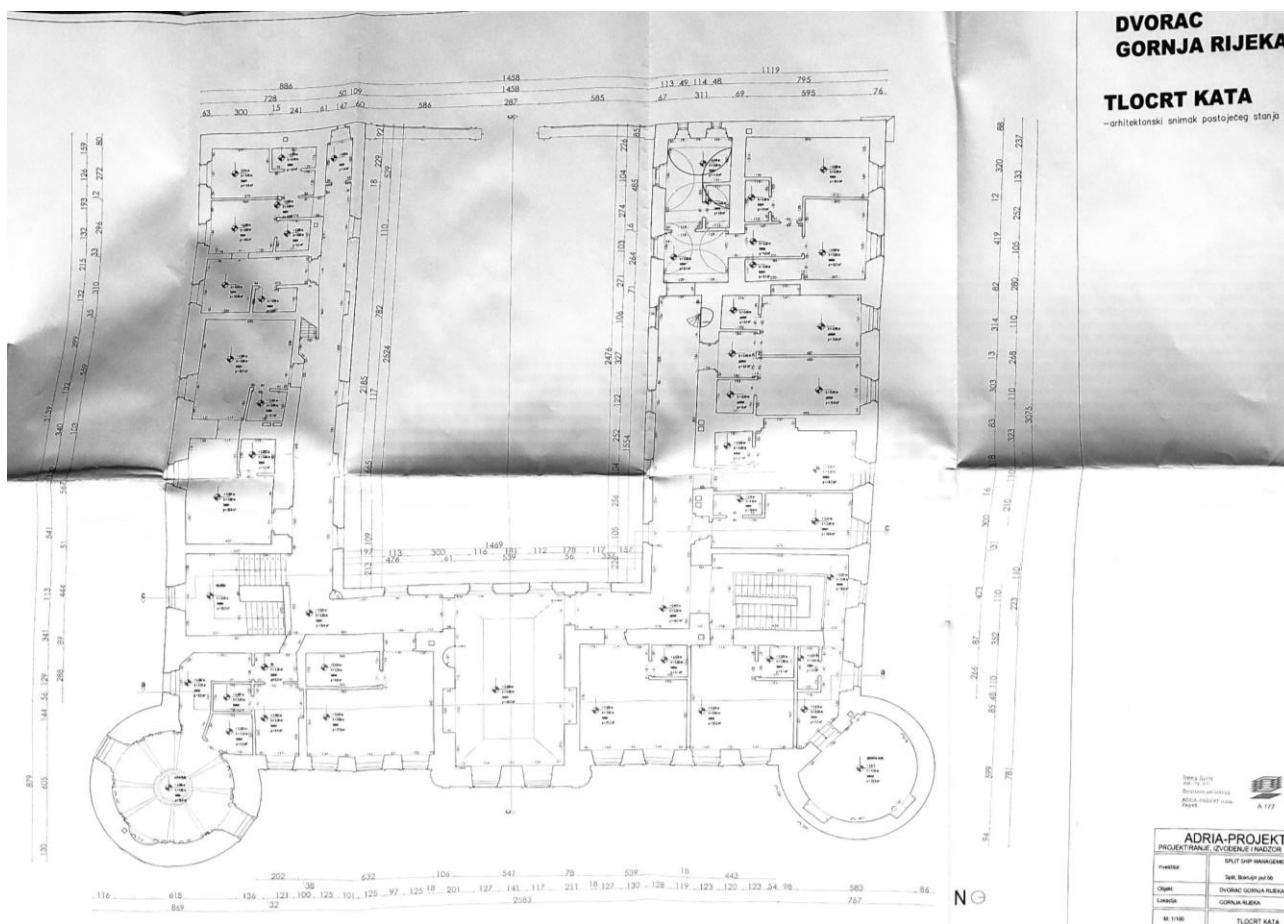
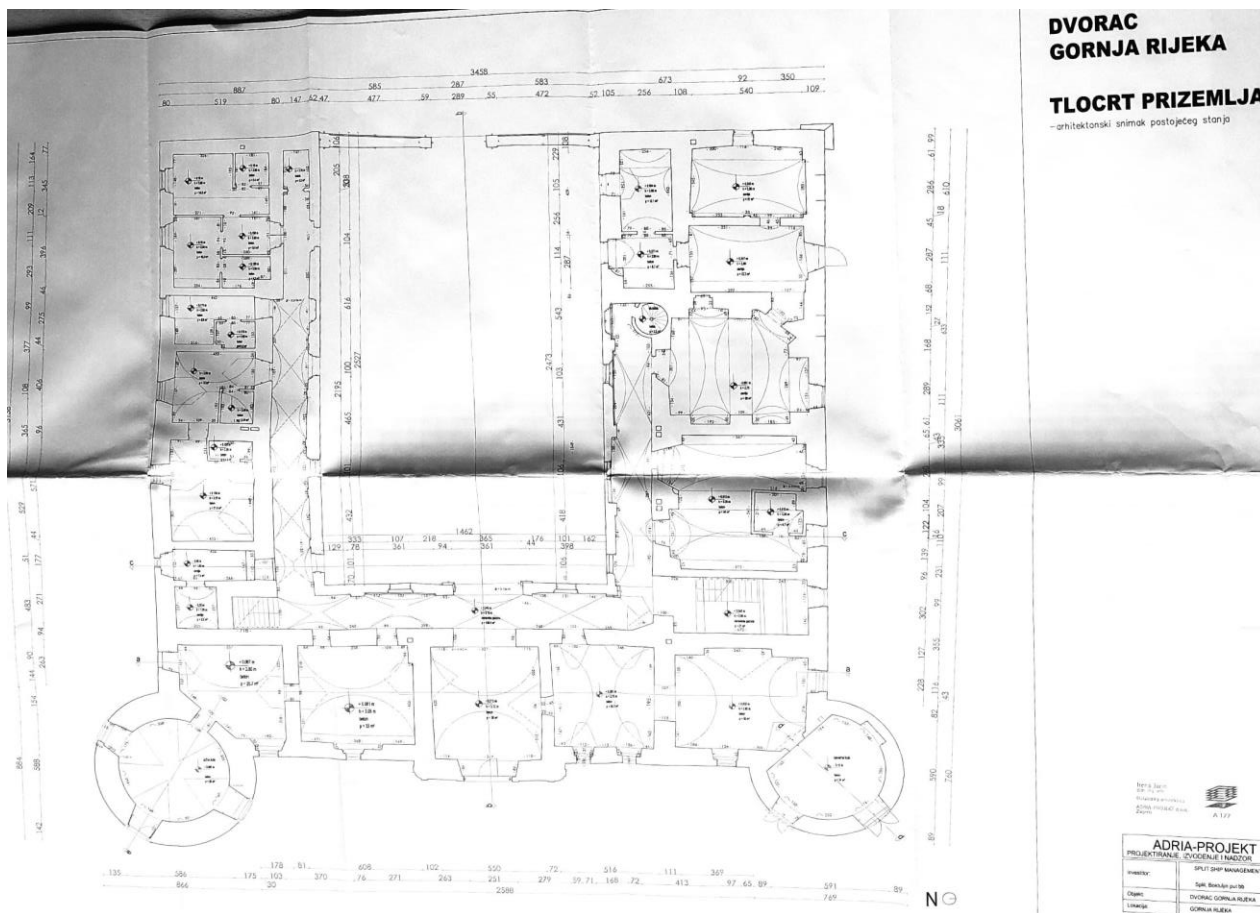


čestica 1799



čestica 1806/7











Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-294/2020-5  
Varaždin, 16. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

#### RJEŠENJE

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

#### Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić