

Mjesto i datum : Lič, 25.09.2020.g

**Procjembeni  
elaborat broj :** 677/20-PROM

**Naručitelj:** AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.  
 Jadranski trg 4  
 51000 Rijeka  
 OIB: 67641553147

**Predmet:** Procjena vrijednosti (PV) nekretnine

**Objekt procjene:** Građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

**Svrha elaborata:** Potraživanje duga u sudskom procesu



<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>	<b>356.000,00 kn</b>	<b>ili</b>	<b>47.214,85 €</b>
---	----------------------	------------	--------------------

Procjenitelj:

Izvoditelj:


Marinko Prostran, d.i.g.

## SADRŽAJ

1.	ISPRAVE I RJEŠENJA .....	3
1.1.	Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.....	3
1.2.	Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g.....	7
1.3.	Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-229/2016 od 12.12.2016.g. ....	8
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE .....	9
3.	OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE .....	10
3.1.	Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine .....	11
4.	REZULTATI OČEVIDA.....	12
4.1.	Iskaz geometrijskih podataka .....	12
4.2.	Fotografije procijenjivane nekretnine.....	13
5.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
6.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA.....	18
6.1.	Troškovna metoda .....	18
6.2.	Poredbena metoda.....	18
6.3.	Prihodovna metoda .....	18
6.4.	Odabrana metoda - poredbena metoda .....	19
6.4.1.	Proračun za građevinsko zemljište I. kategorije .....	21
7.	ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE.....	23
8.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	24
9.	PRILOZI.....	25

# 1. ISPRAVE I RJEŠENJA

## 1.1.Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

IBS: 040101511

OIB: 74360083856

TVRTKA:

4 KARLOLINE - KLing za građevinarstvo društvo s ograničenom odgovornošću

4 KARLOLINE - KLing d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Lič (Općina Fužine)  
Lič 14

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	45	- Građevinarstvo
1	50	- Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
1	51	- Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
1	52.1	- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
1	*	- zasnivanje i izrada nacrtu (projektiranje) zgrada i nadzor nad gradnjom, izrada nacrtu strojeva i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
1	*	- izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja i projekata akustičnosti
4	*	- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
4	*	- djelatnost procjene vrijednosti nekretnina
4	*	- djelatnost procjene vrijednosti pokretnina
4	*	- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
4	*	- posredovanje u prometu nekretnina
4	*	- poslovanje nekretninama
4	*	- stručni poslovi zaštite okoliša
4	*	- djelatnost druge obrade otpada
4	*	- djelatnost oporabe otpada
4	*	- djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
4	*	- djelatnost prijevoza otpada
4	*	- djelatnost sakupljanja otpada
4	*	- djelatnost trgovanja otpadom
4	*	- djelatnost zbrinjavanja otpada
4	*	- gospodarenje otpadom

D004, 2017-03-21 10:22:02

Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA  
POSLOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

4 *	- djelatnost ispitivanja i analize otpada
4 *	- poljoprivredna djelatnost
4 *	- integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
4 *	- poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
4 *	- proizvodnja i uzgoj uzgojno valjanih životinja
4 *	- oplodivanje domaćih životinja
4 *	- trgovina uzgojno valjanim životinjama i genetskim materijalom
4 *	- turističke usluge u nautičkom turizmu
4 *	- ostale turističke usluge (iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.)
4 *	- turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
4 *	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
4 *	- pripremanje i usluživanje pića i napitaka
4 *	- pružanje usluga smještaja
4 *	- pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na pripredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
4 *	- sportska priprema
4 *	- sportska rekreacija
4 *	- sportska poduka
4 *	- organiziranje sportskog natjecanja
4 *	- vođenje sportskih natjecanja
4 *	- upravljanje i održavanje sportekom građevinom
4 *	- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
4 *	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
4 *	- tehničko ispitivanje i analiza
4 *	- promidžba (reklama i propaganda)
4 *	- čišćenje svih vrsta objekata

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4	Marinko Prostran, OIB: 17019381297
	Rijeka, Markovići 28
1	- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1	Marinko Prostran, OIB: 17019381297
	Lič, Lič 14
1	- direktor
1	- zasutpa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

4	20.000,00 kuna
---	----------------

D004, 2017-03-21 10:22:02

Stranica: 2 od 4

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

**IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA**

---

**SUBJEKT UPISA**

---

**GLAVNI ODNOSI:**  
Osnivački akt:

- 1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 24. listopada 1994. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 28. prosinca 1995. godine.
- 3 Odlukom člana društva od 14. travnja 1998. godine izmjenjene su odredbe Izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u zbirku isprava.
- 4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. Izjava o osnivanju izmijenjena je u cijelosti te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.

**Promjene temeljnog kapitala:**

- 3 Odlukom člana društva od 29. prosinca 1997. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 4.000,00 kuna, za iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 18.000,00 kuna.
- 4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu sa iznosa od 18.000,00 kn za iznos od 2.000,00 kn na iznos od 20.000,00 kn.

**OSTALI PODACI:**

- 1 Subjekt do sada upisan u reg. ulošku broj 1-22563-00 Trgovačkog suda u Rijeci.

**FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:**

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 23.03.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBUS	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-95/8898-7	12.11.1997	Trgovački sud u Rijeci
0002	Tt-95/8898-9	15.01.1998	Trgovački sud u Rijeci
0003	Tt-97/4735-7	07.09.1998	Trgovački sud u Rijeci
0004	Tt-16/542-2	08.02.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu	/	27.03.2009	elektronički upis
eu	/	26.03.2010	elektronički upis
eu	/	16.03.2011	elektronički upis
eu	/	27.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	05.04.2014	elektronički upis
eu	/	27.03.2015	elektronički upis
eu	/	23.03.2016	elektronički upis

---


D004, 2017-03-21 10:22:02

Stranica: 3 od 4





## 1.2.Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadrarska 1 i 3

URED PREDSJEDNICE SUDA  
Broj: 4 Su-238/2018-2  
Rijeka, 16. listopada 2018.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/16 i 67/18), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17), kao i odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15, 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke KARLOLINE – Kling d.o.o. za građevinarstvo, Lič, Lič 14, za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom, 16. listopada 2018. godine donijela je sljedeće

**RJEŠENJE**

**KARLOLINE – Kling za građevinarstvo, d.o.o.** Lič, Lič 14, OIB: 74360083856, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **procjene nekretnina** na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. listopada 2018. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenik tvrtke Karloline – Kling d.o.o. Lič 14, Lič: Marinka Prostran, d.i.g.


**Obrazloženje**

Na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 12. listopada 2018. godine tvrtka KARLOLINE – Kling d.o.o. dostavila je zahtjev za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina. Uz zahtjev, dostavljeno je: rješenje o imenovanju Marinka Prostrana, d.i.g. stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i procjenu nekretnina od 9. prosinca 2016., izvadak iz sudskog registra za tvrtku KARLOLINE – Kling d.o.o. Lič, polica osiguranja.


Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke KARLOLINE – Kling d.o.o. iz Liča za imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka KARLOLINE – Kling d.o.o. Lič, ispunjava uvjete za imenovanje, te je na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović



### 1.3.Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-229/2016 od 12.12.2016.g.



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDSEDNICE SUDA  
Broj: 4 Su-229/2016-2  
Rijeka, 11. studenoga 2016.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 11. studenoga 2016. godine donijela je sljedeće

#### RJEŠENJE

MARINKO PROSTRAN, d.i.g. iz Rijeke, Markovići 28, OIB: 17019381297, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 9. prosinca 2016. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 20. listopada 2016. godine obratio se Marinko Prostran sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovani je dostavio: uvjerenje o nekažnjavanju, popis obavljenih procjena u prethodnom mandatu i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovanog za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovani ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDSEDNICA SUDA  
Ika Mohorović



## **2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE**

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

### **Opći akti:**

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)**
- **Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)**
- **Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19)**
- **Prostorni plan uređenja Grada Opatije (SN br. 1/07, 56/12, 4/16, 8/16)**

### **Korištena literatura:**

- **Uhlir, Majčica; 2016.g.; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**
- **IGH; lipanj 2018.g.; Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji; Bilten VI**
- **Tkalec, Vizek, Žilić; kolovoz 2018.g.; Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb**
- **prema normi HRN ISO 9836:2017**

### **Isprave:**

- **Zemljišnoknjižno stanje**
- **Katastarsko stanje**
- **eNekretnine**

Procjembeni elaborat:	677/20-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

### 3. OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE

Na temelju usmene narudžbe od 21.09.2020. g. od Naručitelja (AMEC) od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja zatražena je procjena vrijednosti (PV) nekretnine:

- građevinskog zemljišta na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska.

Nekretnine se procjenjuju zbog toga da se dobije početna cijena na tržištu nekretnina za potraživanje duga u sudskom procesu.

Naručitelj je sa strane sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, a koji su relevantni za procjenu ove imovine daje pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, a iz razloga što će isti biti upotrijebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

**Nije predmet ovog procjembenog elaborata imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova, niti identifikacija katastarskog u odnosu na vlasničko stanje, a sve prema zahtjevu i narudžbi Naručitelja.**

Za samu procjenu obavezni očevid izvršen je 23.09.2020. g sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegove suradnice Ane Jerčinović, mag.ing.aedif.

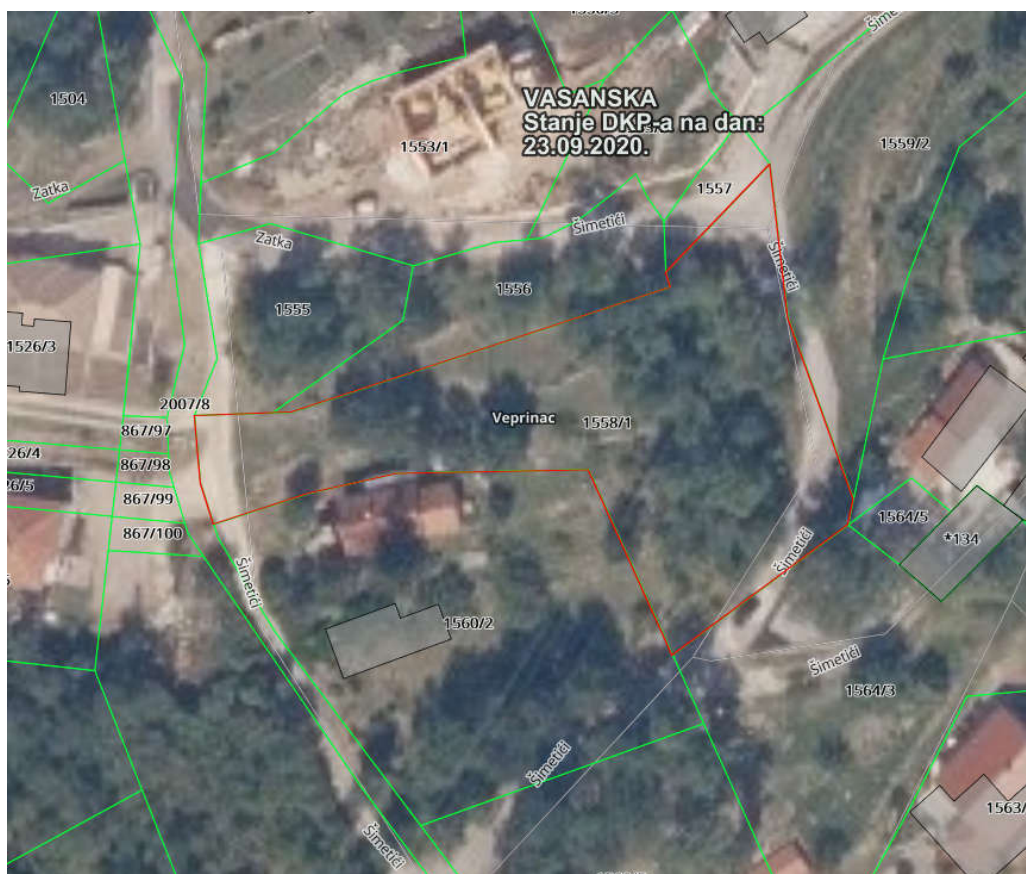
Preuzimanjem ovog procjembenog elaborata Naručitelj je upoznat sa sadržajem i načinom izrade istog, te je suglasan da ovaj procjembeni elaborat kao takav zadovoljava zahtjeve i zadatke narudžbe, a također i o kvalifikaciji dobivenih podataka sudskom vještaku-procjenitelju ovog elaborata.

**Predmetna čestica se nalazi prema Lokacijskoj informaciji (u prilogu) dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, a dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja GP8-17 prema Prostornom planu uređenja Grada Opatije (SN br. 1/07, 56/12, 4/16, 8/16).**

K.č., k.o.	Kategorija	Namjena	Kis; kig	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
1558/1, k.o. Vasanska	1.	građ. zemljište	0,9; 0,3	24.09.2020.	23.09.2020.

### 3.1. Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine

Predmet procjene je građevinsko zemljište na k.č. k.č. 1558/1, k.o. Vasanska.



Slika 1. Satelitski snimak predmetne čestice (Izvor: Geoportal)



Slika 2. Satelitski snimak šireg područja (Izvor: Geoportal)



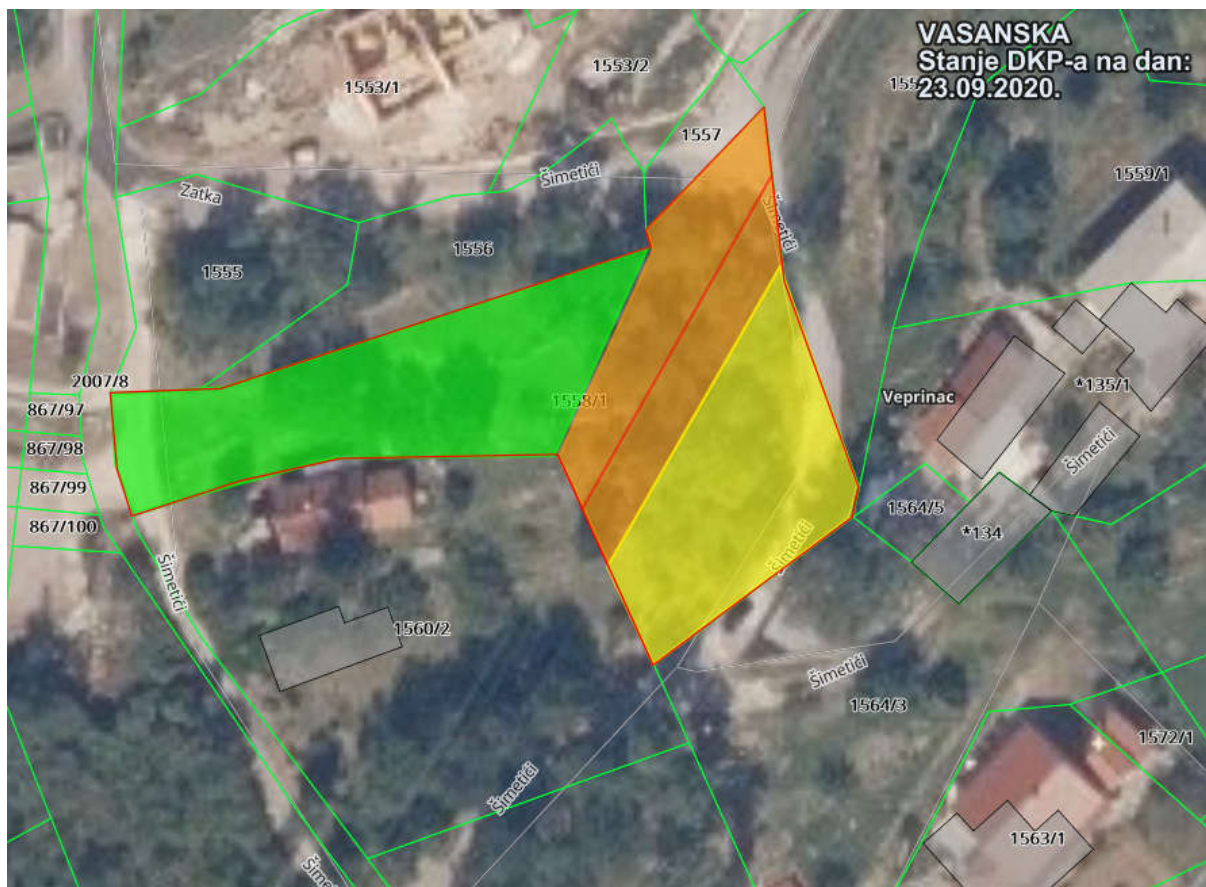
## 4. REZULTATI OČEVIDA

### 4.1. Iskaz geometrijskih podataka

Prema vl. listovima (u prilogu):

k.č.	k.o.	ukupna površina (m <sup>2</sup> ) iz zemljišnih knjiga
1558/1	Vasanska	1.662,00

Očevidom na terenu utvrđeno je da kroz česticu 'prolazi' dalekovod, a uvidom u kartografski prikaz broj 2A - Infrastrukturni sustav - energetski sustav Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine" broj 11/7, 56/12, 4/16, 8/16 - pročišćeni tekst ) utvrđeno je da se k.č. 1558/1 k.o. Vasanska nalazi u koridoru dalekovoda 110 kV TE Plomin – TS Lovran - TS Matulji:



Crvena linija predstavlja os dalekovoda, **zaštitni pojas dalekovoda** (gdje nije moguća gradnja) obuhvaća 10 m od osi dalekovoda sa svake strane i označen je narančastom bojom, te njegova **površina iznosi cca. 440,00 m<sup>2</sup>**.

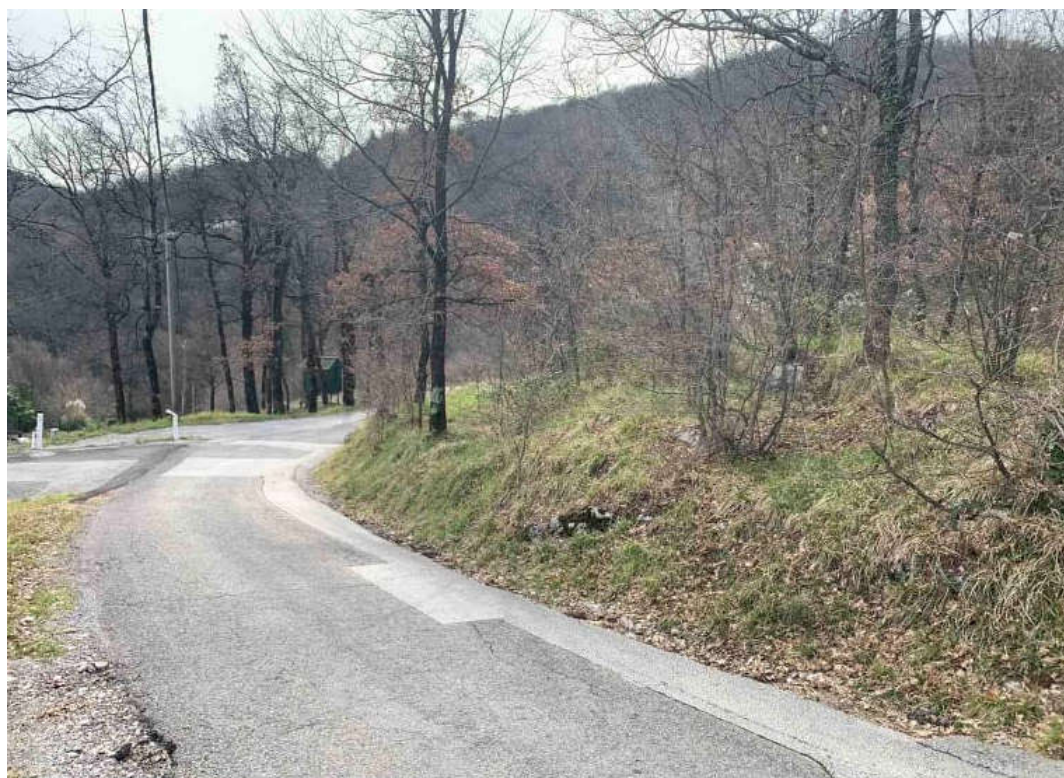
Žuto označeno je dio čestice čija je **površina cca. 465,00 m<sup>2</sup>**, **II. je kategorije** i na njoj se ne može ishoditi građevinska dozvola jer je prema PPU Grada Opatije min. površina čestice za izgradnju 600,00 m<sup>2</sup>.

Prema Prilogu 4. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina udjel vrijednosti II. kategorije u je 50% zemljišta I. kategorije.



Zeleno označeno je dio čestice čija je **površina cca. 757,00 m<sup>2</sup>**, **I. je kategorije** i na njoj se može ishoditi građevinska dozvola.

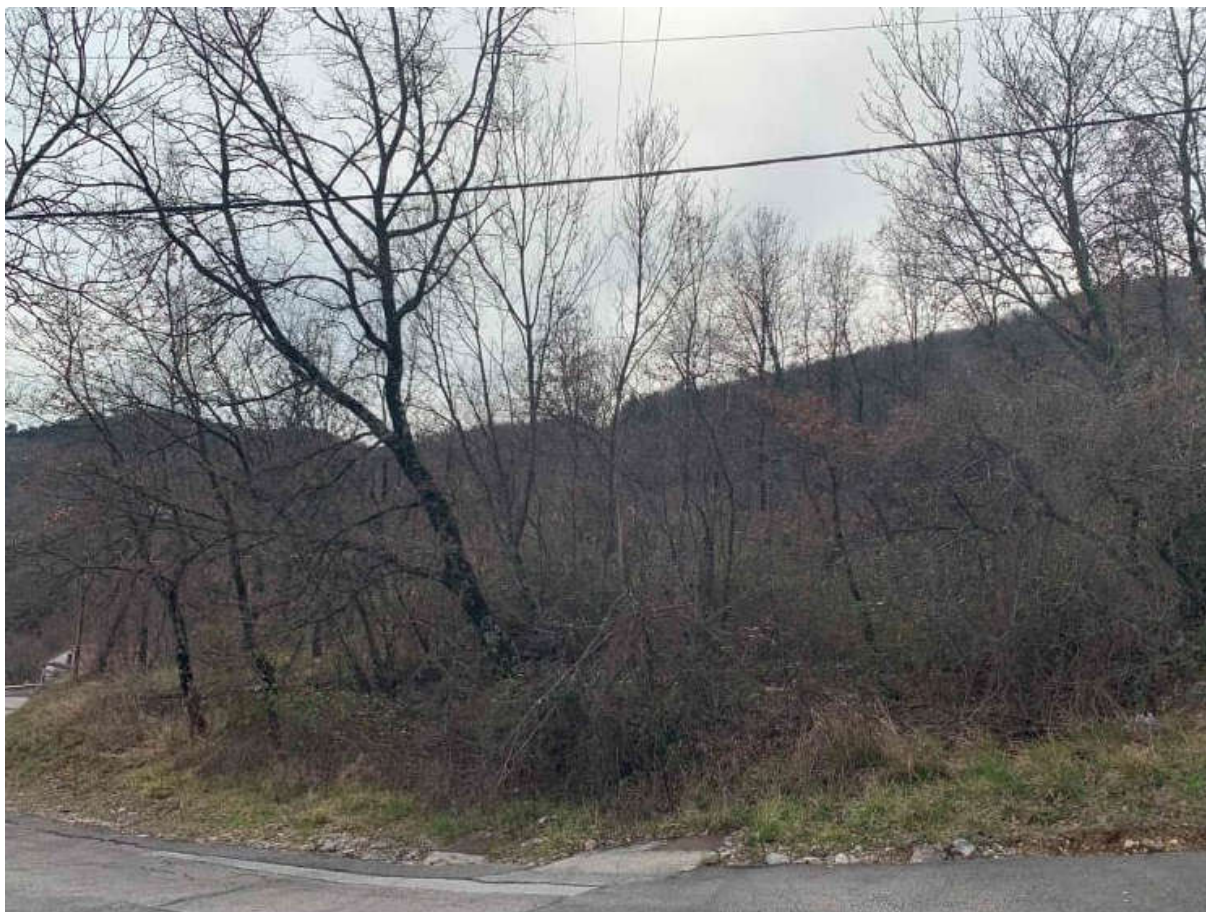
#### 4.2. Fotografije procijenjivane nekretnine











## 5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema Izvješću o tržištu nekretnina za 2018. godinu za područje Primorsko-goranske županije moguće je pratiti temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina, te na takav način ekonomičnije raspolaganje nekretninama, kao i učinkovitije i svrsishodnije upravljanje hrvatskim prostorom. Analiza je napravljena za sljedeće vrste nekretnina:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- **GZ – građevinsko zemljište**
- PZ – poljoprivredno zemljište

### 3.2.3. Građevinsko zemljište

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
	(broj kupoprodaja)			
Bakar	63	34.500.725,39	83.585,36	412,76
Baška	104	18.897.276,69	24.369,65	775,44
Brod Moravice	-			
Cres	31	3.344.315,24	10.458,51	319,77
Crikvenica	84	13.708.429,45	32.870,47	417,04
Čabar	-			
Čavle	8	2.055.370,8	9.679,09	212,35
Delnice	14	840.002,62	5.956,80	141,02
Dobrinj	87	27.758.815,08	66.940,15	414,68
Fužine	8	1.421.257,59	9.587,16	148,25
Jelenje	18	1.646.271,43	10.312,37	159,64
Kastav	77	27.032.531,56	56.369,99	479,56
Klana	10	244.531,54	9.776,7	25,01
Kostrena	112	13.565.042,81	33.485,57	405,10
Kraljevica	56	5.359.103,27	21.101,36	253,97
Krk	75	21.573.007,08	44.473,4	485,08
Lokve	-			
Lopar	37	6.233.617,94	11.618,74	536,51
Lovran	43	13.458.506,2	43.232,23	311,31
Mali Lošinj	89	25.133.363,31	44.132,67	569,50
Malinska - Dubašnica	98	97.406.192,58	88.757,44	1.097,44
Matulji	104	40.825.637,38	139.873,32	291,88
Mošćenička Draga	53	16.501.880,44	18.154,70	908,96
Mrkopalj	6	385.208,36	3.993,94	96,45
Novi Vinodolski	47	12.299.852,42	26.823,28	458,55
Omišalj	18	2.658.213,79	4.512,62	589,06
Opatija	93	48.557.113,57	79.133,92	613,61
Punat	86	54.340.988,95	70.189,35	774,21
Rab	79	17.550.668,98	33.405,22	525,39
Ravna Gora	4	351.830,45	9.042,00	38,91
Skrad	3	121.241,83	972,70	124,64
Vinodolska	55	4.100.198,81	22.234,55	184,41
Viškovo	40	8.024.534,64	77.620,85	103,38
Vrbnik	71	24.308.808,66	43.164,81	563,16
Vrbovsko	12	328.000,00	6.501,21	50,45
<b>UKUPNO</b>	<b>1.685</b>	<b>544.532.538,86</b>	<b>1.142.330,13</b>	<b>476,69</b>

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje **građevinskog zemljišta** kojih je 40,22% od ukupnog broja evidentiranih transakcija, nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi (prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, „Narodne novine“ br. 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta.

Procjembeni elaborat:	677/20-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit se se Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a za ostalo. Trenutni bazni indeks je za 1. tromjesečje 2020. godine i za Ostalo iznosi 109,31.

Tablica J3. Indeksi cijena stambenih nekretnina

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

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

Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>).

## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA

Stupanjem na snagu **Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)** kao i prema **Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)**, po prvi puta u Republici Hrvatskoj detaljno je propisana norma procjene vrijednosti nekretnina.

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

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

### 6.1. Troškovna metoda

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

**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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.**

### 6.2. Poredbena metoda

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### 6.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži



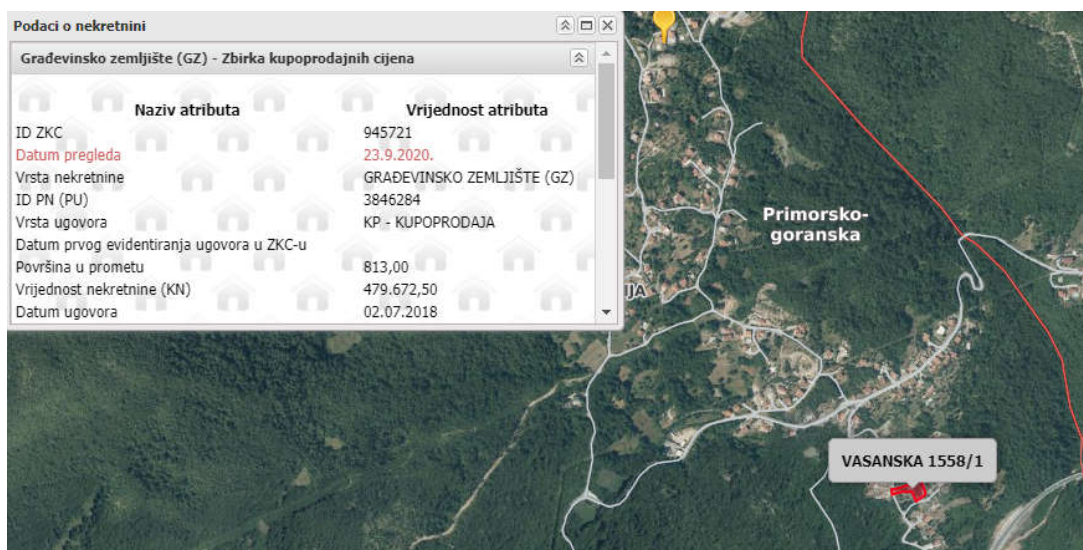
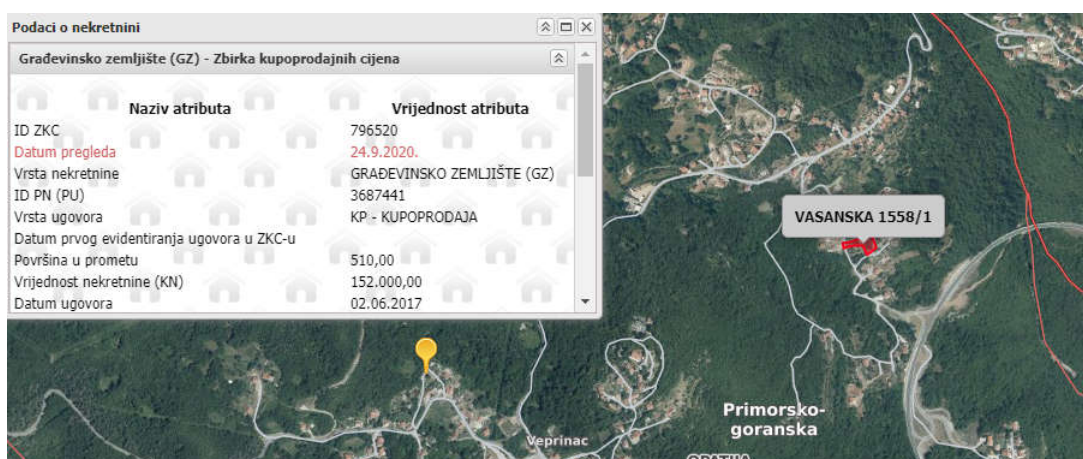
prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

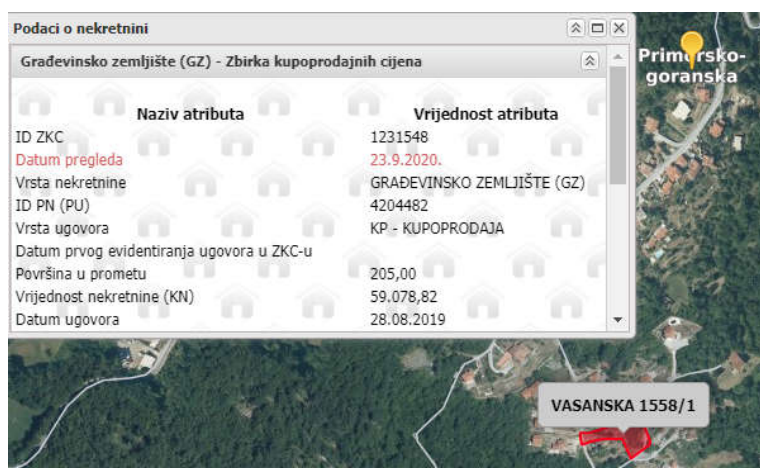
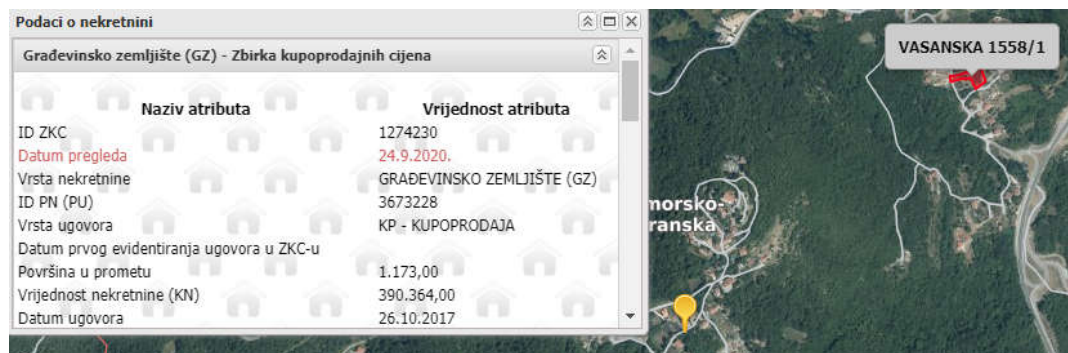
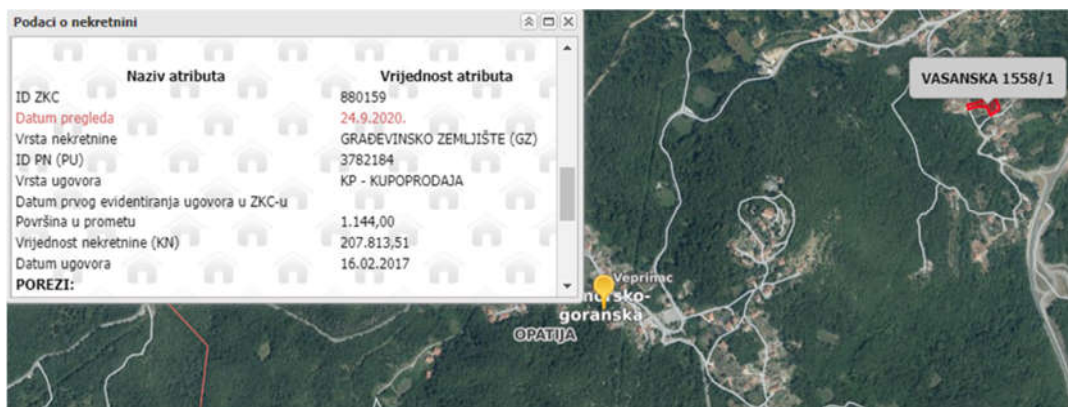
Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### 6.4. Odabrana metoda - poredbena metoda

Poredbena metoda odabrana je kao osnovna-glavna metoda sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), zbog mogućnosti uporedbe nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom ili sličnom području u bliskom vremenskom razdoblju, a koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja (izgled, vrsta, veličina, namjena, pozicija, prometna povezanost, pristup).

Sukladno navedenom uzeti će se u obzir uporedne nekretnine prema dobivenim podacima o uporednim realiziranim kupoprodajama od nadležnih institucija (eNekretnine).







Procjembeni elaborat:	677/20-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

#### 6.4.1. Proračun za građevinsko zemljište I. kategorije

ULAZNI PODATCI - UPOREDNE NEKRETNOSTI	R.br. transakcije	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	LOKACIJA	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Matulji
	k.č.	867/63	1200/5	236/2	207/7	1379	755/2
	k.o.	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Bregi
	VRSTA NEKRETNINE	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	510,00	813,00	1.144,00	1.173,00	205,00	794,00
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	298,04	590,00	181,65	332,48	288,19	251,89
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.06.2017.	02.07.2018.	16.02.2017.	26.10.2017.	28.08.2019.	29.01.2019.
	NAMJENA	S	S	S	S	S	S
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (kis)	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1	1	1
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA KUPOPRODAJE (A)	125,39	125,39	125,39	125,39	125,39	125,39
	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE (B)	106,58	112,20	102,25	108,67	112,20	118,67
	KOREKTIVNI FAKTOR (A/B)	1,18	1,12	1,23	1,15	1,12	1,06
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	350,64	659,36	222,76	383,64	322,07	266,15
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (kis) PN	0,9					
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP) PN	0,95					
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP) UN	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (PN)	1					
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (PN)	100,00%					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (UN)	1	1	1	1	1	1
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (UN)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	350,64	659,36	222,76	383,64	322,07	266,15
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	367,44					
	RELATIVNO ODSUPANJE	-4,57	79,45	-39,37	4,41	-12,35	-27,56
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-16,80	291,92	-144,68	16,20	-45,37	-101,28
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	350,64			383,64	322,07	266,15
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	282,10			262,42	2.058,17	10.258,08
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn/m <sup>2</sup> )	330,62					

Procjembeni elaborat:	677/20-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

Prema članku 30. stavku 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u slučaju da okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti građevnih čestica zbog različite mjere njihova korištenja između poslužne nekretnine neopterećene služnošću puta i dijela poslužne nekretnine koji nije opterećen tom služnošću prema pravilniku iz članka 26. ovoga Zakona.

zaštitni pojas dalekovoda - 440,00 m<sup>2</sup>

zemljište II. kat. - 465,00 m<sup>2</sup>

zemljište I. kat. - 757,00 m<sup>2</sup>

udjel vrijednosti I. i II. kat - 0,5

koeficijent za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova (Prilog 3. Pravilnika) – 0,80

$(330,62 \text{ kn} \times (757,00 + 440,00)) - (0,80 \times 440,00 \times 330,62) + (465,00 \times 330,62 \times 0,50) = 356.243,05 \text{ kn}$

Procjembeni elaborat:	677/20-PROM
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

## 7. ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE

Prema zadatku Naručitelja zatražena je procjena vrijednosti (PV) nekretnina na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska.

Primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ovaj sudski vještak i procjenitelj kroz ovaj procjembeni elaborat, primjenom glavne metode (poredbene metode) zaključuje procjenu vrijednosti (PV) nekretnina kako slijedi:

<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>	<b>356.243,05 kn</b>	<b>ili</b>	<b>47.247,09 €</b>
---	----------------------	------------	--------------------

Primjenom čl. 68., st.5, toč.c, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa u ovom slučaju zaključna procijenjena vrijednost (PV) iznosi:

<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>	<b>356.000,00 kn</b>	<b>ili</b>	<b>47.214,85 €</b>
---	----------------------	------------	--------------------

**NAPOMENA:** Sukladno članku 68., stavku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procijenjena vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

Elaborat je izrađen od strane trgovačkog društva "KARLOLINE-KLing" d.o.o. Lič putem procjenitelja ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi Izvoditelja i ispisan je na ukupno 28 stranica.

Sudski vještak i procjenitelj:  
Marinko Prostran, d.i.g.

Izvoditelj:

Lič, 25.09.2020. g.



## 8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata poštovao sam načelo nepristranosti i neovisnosti , nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne procjenjivane nekretnine
2. Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake i procjenitelje , odnosno prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Ovaj procjembeni elaborat je izveden samostalno, uz stručnu pomoć snimanja objekta od navedenih kolega iz ureda kao i u prikupljanju i obradi podataka, ali bez utjecaja na izradu procjenjene vrijednosti, kao i bez utjecaja drugih zainteresiranih osoba.
4. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koji su zatraženi od Naručitelja i ostalih institucija, a u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata, tretiraju se kao stambena tajna te se na takav način reguliraju važećim zakonskim aktima.
5. Ovaj procjembeni elaborat služi samo Naručitelju za namjenu procjene vrijednosti nekretnine, te bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti je parcijalno i od strane Naručitelja i od strane ostalih interesenata nije važeće niti primjenjivo.
6. Svi navedeni podaci u ovom procjembenom elaboratu su točni, dobiveni in situ, ili od Naručitelja ili od nadležnih institucija ili iz dostupne dokumentacije i zakonske regulative
7. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.  
Naručitelj je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine i bio prisutan u toku fotografiranja i dao dozvolu za fotografiranje.
8. Izjavljujem da imam potrebitu stručnu spremu, iskustvo i znanje i potrebito ovlaštenje- Rješenje o imenovanju koje je sastavni dio ovog procjembenog elaborata
9. Vrijednost izvršene usluge ne ovisi o zaključku –procijenjenoj vrijednosti nekretnine

Sudski vještak i procjenitelj:  
Marinko Prostran, d.i.g.

## 9. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA  
Stanje na dan: 23.09.2020. 00:06

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19499/2019  
Aktivne plombe: Z-22290/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1040

VIŠE ZK TIJELA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: IV (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
IV						
1.	1558/1	LIVADA			1662	
		UKUPNO:			1662	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2 RADULOVIĆ D.O.O., RIJEKA, ISTARSKA 31</b>		
3.1	Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-1618/13  Temeljem Rješenja FINA-e, Regionalni centar Rijeka od 18. ožujka 2013.g. Klasa: UP-I/110/07/12-01/28, Ur.br. 04-06-13-28-23 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Radulović d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 19.02.2014. broj Z-1097/14  Temeljem čl. 111. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Radulović d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII Divizije 45, radi brisanja zabilježbe upisane na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 17.09.2018.g. pod brojem Z-35579/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-952/13 13.09.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Radulović d.o.o., OIB: 24952382289, u A, a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, br. 14. St-952/2013 od 13. rujna 2018, po prijedlogu predlagatelja Financijske agencije Regionalni centar Rijeka, Nagodbeno vijeće, R101, Rijeka, Frana Kurelca 8, OIB. 85821130368.	na 2 (1.1)

**ZK tijelo IV - 3. Suvlasnički dio: 1/2**

**ZELENSKY ERIK, SLOVAČKA, CIFER, TRNAVSKA 517/13, TRNAVA**

2.1	Zaprimljeno 22.12.2010. broj Z-7759/10  Temeljem čl.85. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spor - tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji koji se vodi kod Općinskog suda u Opatiji pod posl.br.P-705/10, na nekretninama na zč.1558/1, predlagatelja Lovorke Vilenice iz Matulja.	
3.3	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-43950/2017  Prvenstveni red upisa: Z-1867/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-1688/16 11.10.2017, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, iz Trg Maršala Tita 9, spram ovršenika Markovićova Božena, iz Cifer, Jarnja 64, Slovačka i Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, pod prvenstvenim redom Z-1867/16.	ZABILJEŽBA OVRHE na 3 (1.1)
3.4	Zaprimljeno 08.12.2017.g. pod brojem Z-48591/2017  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka zabilježuje se prigovor predlagatelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, protiv ovosudnog rješenja pod posl. br. Z-43950/17 od 14.11.2017. godine.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA na 3 (3.3)
3.5	Zaprimljeno 12.07.2019.g. pod brojem Z-19499/2019  ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, zabilježuje se žalba predlagateljice Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, protiv ovosudnog rješenja pod posl. br. Z-42702/18 od 21.05.2019.	ZABILJEŽBA ŽALBE na 3 (3.3), 3 (3.4)

<b>Procjembeni elaborat:</b>	<b>677/20-PROM</b>
<b>Predmet:</b>	<b>Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>

**C**  
**Teretovnica**

<b>Rbr.</b>	<b>Sadržaj upisa</b>	<b>Iznos</b>	<b>Primjedba</b>
<b>1. ZK tijelo IV</b>			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2015. broj Z-2074/15 Ozn.Z-3583/15  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr- 3725/15 od 14. srpnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama Radulović d.o.o. Rijeka i Zelensky Erika, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Rijekatekstil - Domus dd. Rijeka iz iznosa adobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
<b>1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
1.1	Zaprimljeno, 21. veljače 2006. posl. br. Z-691/06  temeljem ugovora o zajmu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na zemljištu od 17. veljače 2006. koji ima snagu javnobilježničkog akta br. OU-231/06 uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama Radulović d.o.o. u iznosu od 45.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: <b>RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47</b>	45.000,00 EUR	
<b>2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2797/10  Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-224/10-6 od 11.6.2010. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Božene Markovićove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
3.1	Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-171/12  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 15. prosinca 2011., posl. br. Ovr - 2958/11 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina tvrtke Radulović d.o.o., ovrhovoditelja tvrtke Ekonomika d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>7. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
7.1	Zaprimljeno 15.11.2012. broj Z-9018/12  Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-906/12-3 od 26.11.2012.godine zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja RH MF Porezna uprava Područni ured Rijeka iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2020.



KLASA :350-05/20-10/000049  
URBROJ: 2170/1-03-6/7-20-04  
Opatija, 6. travnja 2020. godine

Primorsko - goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, na temelju članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), na zahtjev Siniše Glušice, Ivana Grohovca 3, Rijeka, OIB 93380693621, izdaje

### LOKACIJSKU INFORMACIJU

U svrhu upoznavanja s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru/građenja na k.č. 1558/1 k.o. Vasanska, daje se informacija kako slijedi:

1. Prostorni plan unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:

- Odluka o donošenju prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ br. 32/13, 7/17, 41/18, 4/19)
- Odluka o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16, 8/16-pročišćeni tekst)

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom :

► Uvidom u kartografski prikaz broj 4A 2 - Građevinska područja Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16, 8/16-pročišćeni tekst ) utvrđeno je da se k.č. 1558/1 k.o. Vasanska nalazi dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja GP8-17;

► Uvidom u kartografski prikaz broj 2A - Infrastrukturni sustav – energetski sustav Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16, 8/16-pročišćeni tekst ) utvrđeno je da se k.č. 1558/1 k.o. Vasanska nalazi u koridoru dalekovoda 110kV TE Plomin – TS Lovran – TS Matulji;



3. Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čije su izrade i donošenja u tijeku:

- Odluka o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ br. 32/19)

4. Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana ovim Zakonom:

Čestica k.č. 1558/1 k.o. Vasanska ne nalazi se u području za koje je propisano donošenje UPU-a.

5. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području:

Čestice k.č. 1558/1 k.o. Vasanska ne nalazi se u području za koje je propisano poseban režim korištenja prostora;

6. Uvid u prostorne planove možete izvršiti u Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Opatija, Maršala Tita 4/I, u sobi 6 u uredovno vrijeme (ponedjeljak od 8,30 do 11,00 sati; srijeda od 8,30 do 11,00 sati i od 12,00 do 15,30 sati), ili uvidom u ISPU na web stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, odnosno u Registar prostornih planova Primorsko-goranske županije na web-stranici: [www.zavod.pgz.hr](http://www.zavod.pgz.hr)

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba za izdavanje ove obavijesti je plaćena prema Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 40,00 kn prema Tar.br. 1. i Tar. br. 4. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19).


**Voditeljica Ispostave**  
  
**Ljiljana Žeželić, dipl.ing.grad.**

DOSTAVITI:

- 1) Siniša Glušica, Ivana Grohovca 3, Rijeka
- 2) U spis