

18. St-2388/17

MATEKOVIĆ

462

za **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
adresa Amruševa 2, ulaz Petrinjska 8  
10000 Zagreb

datum Zagreb, 19. srpnja 2019.

poslovni broj **St-2388/17**

TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
**PRIMLJENO**  
19-07-2019  
poštom — neposredno  
u prim. prilogu  
pristojba

osoba na čijoj nekretnini  
stečajni dužnik ima založno  
pravo

**QUADA-PROJEKT k.d.**, Draškovićeve 54, Zagreb, OIB: 70156698398  
koje zastupa punomoćnik Krešimir Mateković, odvjetnik u Zagrebu, Kneza Mislava  
15

stečajni dužnik

**IMOSGRAD d.o.o. u stečaju**, Cvjetno naselje 26, Samobor, OIB: 92739195684

radi **Naplate**

trostruko

**PODNEŠAK OSOBE NA ČIJOJ NEKRETNINI STEČAJNI DUŽNIK IMA ZALOŽNO  
PRAVO**

1. Nastavno na Dopis stečajne upraviteljice Biserke Šmit-Sabolić od dana 04. lipnja 2019. (dalje: **Dopis**), a kojim je stečajna upraviteljica obavijestila Quada-projekt k.d., Draškovićeve 54, Zagreb, OIB: 70156698398 (dalje: **Quada**) kako je stav vjerovnika IMOS HOLDING d.d. u stečaju iz Republike Slovenije da je ponuda Quade u iznosu od 400.000,00 za nekretninu u vlasništvu Quade na kojoj stečajni dužnik ima založno pravo preniska, Quada je, u dogovoru s potencijalnim kupcem, angažirala sudskog vještaka građevinske struke, Adisu Raković Kranjac, dipl. ing. građ. (dalje: **Vještak**) imenovanu vještakom temeljem rješenja Županijskog suda u Rijeci pod poslovnim brojem Su-197/16 od dana 09. svibnja 2016., te u prilogu dostavlja nalaz i mišljenje Vještaka.

D o k a z : - Nalaz i mišljenje od 17.07.2019.

2. Iz Nalaza i mišljenja Vještaka proizlazi da je vrijednost nekretnine 120.360,00 EUR, odnosno, 889.490,00 kn, dakle, četvrtina cijene od cijene koju je ponudio potencijalni kupac za predmetnu nekretninu.

3. Nastavno na takav Nalaz i mišljenje potencijalni kupac korigirao je svoju ponudu Quadi, te je Quadi za kupnju predmetne nekretnine ponudio iznos od 250.000,00 EUR, što smatra korektnom i fer ponudom u odnosu na procijenjenu vrijednost nekretnine.

4. Quada, stoga, moli naslovni Sud pozvati i novog stečajnog upravitelja i stečajne vjerovnike stečajnog dužnika da se u što kraćem roku očituje o navedenoj cijeni po kojoj bi potencijalni kupac kupio predmetnu nekretninu.

osoba na čijoj  
nekretnini stečajni  
dužnik ima  
založno pravo  
po punomoćniku

**QUADA-PROJEKT k.d.**

Krešimir Mateković, odvjetnik

**ODVJETNIK**  
**KREŠIMIR MATEKOVIĆ**  
HR-10000 Zagreb, Kneza Mislava 15

PROCJENITELJ :

Adisa Raković Kranjac, dipl.ing.građ.

Elaborat broj

10/2019

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA

: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA

: 51 500 Krk, Vrh  
(k.č.broj 1425 k.o. Vrh)

NARUČITELJ

: QUADA-PROJEKT k.d., Zagreb

VLASNIK

: QUADA-PROJEKT k.d., Zagreb, Draškovićeve 54

SVRHA

: Vrijednost nekretnine

U Kastvu

17.07.2019.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Vrijednost nekretnine
Naručitelj procjene	QUADA-PROJEKT k.d., Zagreb
Adresa nekretnine	51 500 Krk
Tip nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
katastarska općina	Krk
z.k. uložak	3096
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	1425
površina zemljišta (m²)	256958,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	889.490,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	120.360,00
Dokumentacija o namjeni	DA
Prilaz javnoj površini	NE
Procjenitelj:	Adisa Raković Kranjac, dipl.ing.građ.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

4 Su-197/2016

Broj

Rijeka

9. svibnja 2016. godine

Predmet

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

### RJEŠENJE

ADISA RAKOVIĆ KRANJAC, mag.ing.aedif. iz Kastva, Draga 8, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Adisa Raković Kranjac, mag.ing.aedif., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i uz molbu je priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Adisa Raković Kranjac, mag.ing.aedif. imenovana stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem ovoga suda posl. br. 4 Su-298/2012 od 7. svibnja 2012. godine, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Adisa Raković Kranjac iz Kastva, Draga 8.
2. Općinskom sudu u Rijeci.
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

## PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Zakon o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 145/08; 38/09; 144/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

## ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **QUADA-PROJEKT k.d., Zagreb**  
izvršila sam istraživanje kako bi izrazila svoje mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

na lokaciji: **51 500 Krk, Vrh**

dan kakvoće: 17.7.2019.

dan vrednovanja: 17.7.2019.

Opis nekretnine: Zemljište katastarske oznake k.č.broj 1425 k.o. Vrh nalazi se većim dijelom u namjeni šume Š1, a manjim dijelom u vrijedno obradivo tlo (P2). Na predmetnoj čestici nije dozvoljena gradnja, nema direktan pristup na javnu prometnu površinu, niti na infrastrukturu.

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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

Osobno sam obavila očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu

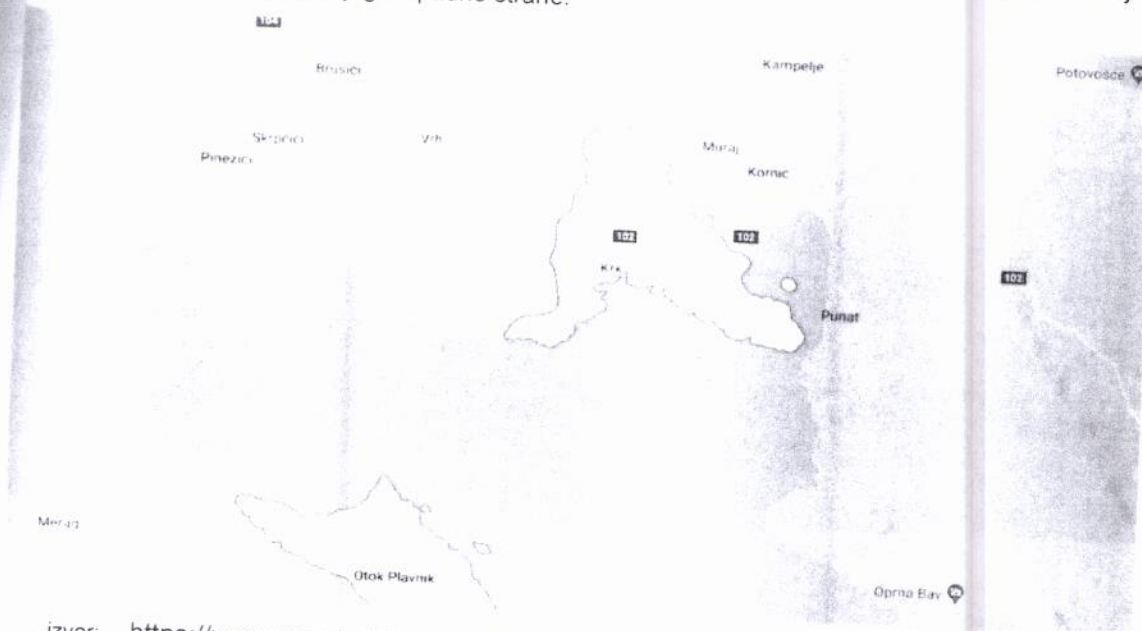
Prema nalogu naručitelja procjene predmet procjene su k.č.broj 1425 k.o. Vrh u površini od , tj. 256958 m<sup>2</sup>.



#### 4. MAKRO LOKACIJA

##### Položaj grada / općine

Otok Krk pripada Kvarnerskoj skupini otoka smještenoj u sjevernom Jadranu između poluotoka Istre na zapadu te Hrvatskog Primorja na istoku. Okružen je Vinodolskim kanalom s istočne, Riječkim zaljevom sa sjeverozapadne i Kvarnerićem s jugozapadne strane.

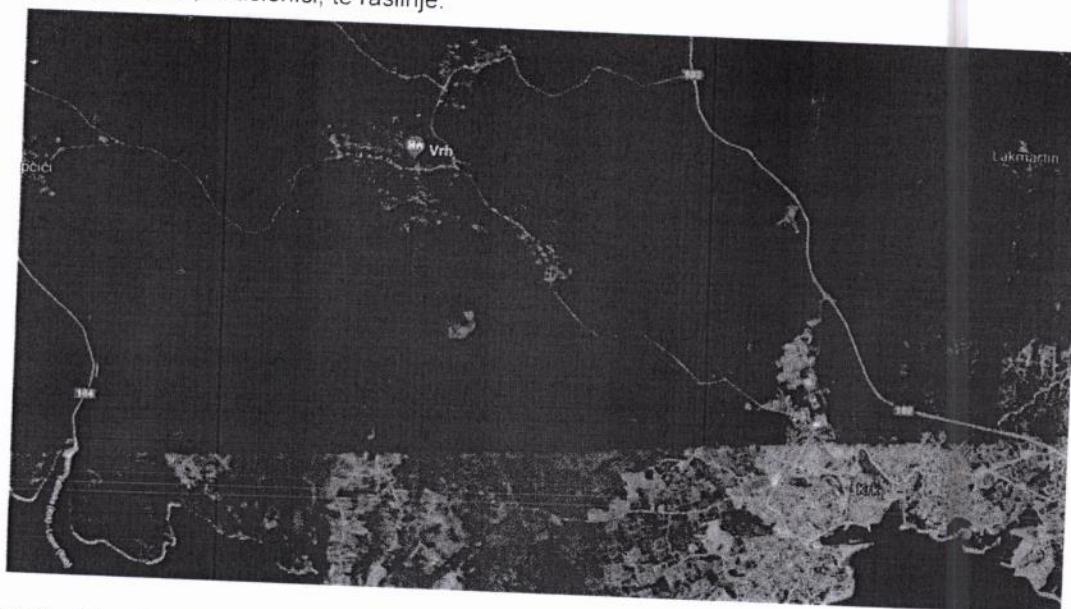


izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

#### 5. MIKRO LOKACIJA

##### Položaj u gradu / naselju

Predmetno zemljište se nalazi sjeverozapadno od grada Krka. Nije povezana sa glavnom prometnicom, ali se nalazi u blizini. Pristup je onemogućen na samu katastarsku česticu zbog drveća i raslinja. Mikro okolicu čine šume, maslenici, te raslinje.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

U e - prerinu katastarskog plana su ucrtane k.č.broj 1425 k.o. Vrh .



## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Crikvenici, zk.odjel Krk, katastarska općina Vrh

k.o. Vrh  
z.k.ul. 3096  
podul. -  
datum: 25.06.2019.

U posjedovnici prvi odjeljak A upisano je:

k.č. 1425 pašnjak  
maslinik

255.008,00

1.950,00

površine 256.958,00 m<sup>2</sup>

ukupno 256.958,00 m<sup>2</sup>

U vlastovnici B upisani su:

Vlasnički dio:1/1

Quada - Projekt k.d. Zagreb, Draškovićeve 54

U teretnom listu C upisano je:

Ima tereta! (vidi prilog)!



570

Procjena je 256958 m2. Iz grafičkog prikaza koji je sastavni dio ove procjene razvidno je da se čestice nalaze u cjelosti van zone građevinskog područja. Na katastarskoj čestici je upisan maslenik u dijelu, za koji bi trebala procjena vrijednosti maslenika stručnjaka agronomске struke.

Ukupna površina zemljišta: 256958 m2

### 6.3 Legallitet i napomene o nekretnini

**Usklađenost zemljišne knjige i katastra**  
Stanje je usklađeno.

**Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini**  
Nekretnina nema neposredni pristup na javnu prometnu površinu.

**Napomene o nekretnini**  
Za zemljište je utvrđeno:

- Prema odredbama Prostornog plana uređenja Grada Krka Urbanističkog plana uređenja UPU 1 - Krk «Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 07/07, 41/09, 28/11, 23/15), predmetne čestice se nalaze izvan građevinskog područja naselja većim dijelom namjene šume (oznaka Š1) i manjim dijelom obradiva tla (oznake P2). Čestica nema neposredan pristup sa javne prometne prometnice, kao niti infrastrukturu.

## 7. POVRŠINE ZEMLJIŠTA

ZEMLJIŠNE ČESTICE			Površina
k.č.broj 1425 k.o. Vrh			256958,00
<b>Ukupno površina:</b>			<b>256958,00</b>

## II OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



## ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, tržišna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovanju poslovnim prometom, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

### **tržišna metoda**

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškova metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

## 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetnu nekretninu čini građevinsko zemljište, te se odabire poredbena metoda procjenjivanja.

## 0.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Izvor poredbenih nekretnina:

e-nekretnine

zbirka kupoprodajnih cijena

### Poredba 1: Vrh

Poljoprivredno zemljište površine 6393 m<sup>2</sup>

Obilježja:

veličina zemljišta:	6.393,00	(m2)	
cijena:	6.033,74	(€)	0,94 €/m3
datum transakcije:	11.04.2017.		

### Poredba 2: Vrh

Poljoprivredno zemljište površine 13.864 m<sup>2</sup>

Obilježja:

veličina zemljišta:	13.864,00	(m2)	
cijena:	5.018,00	(€)	0,36 €/m3
datum transakcije:	29.10.2018.		

### Poredba 3: Vrh

Poljoprivredno zemljište površine 13.864 m<sup>2</sup>

Obilježja:

veličina zemljišta:	1.100,00	(m2)	
cijena:	3.014,00	(€)	2,74 €/m3
datum transakcije:	25.01.2019.		



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.13

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina	Tromjesečje	Ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80	99.43
2015.	Q1	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20
	Q2	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50
	Q3	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14
	Q4	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16
2016.	Q1	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	Q2	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	Q3	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	Q4	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
2017.	Q1	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53
	Q2	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93
	Q3	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20
	Q4	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59

<http://www.dsz.hr>

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Vrh	Vrh	Vrh		
Katastarska čestica:	1441/1	1384/72	1254/13		
Datum transakcije:	11.04.2017.	29.10.2018.	25.01.2019.		
Površina (m2) :	6.393,00	13.864,00	1.100,00		
Prodajna vrijednost (€):	6.034	5.018	3.014		
Cijena (€/m2) :	0,94	0,36	2,74		
Cijena (kn/m2) :	7	3	20		
Indeks / dan transakcije:	106,58	113,5	118,67		
Indeks / dan vrednovanja:	118,67	118,67	118,67		
Korekcijski faktor:	1,11	1,05	1,00		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	7,77	2,80	20,25		

**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi  
interkvalitativno izjednačenje**

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	<b>ZEMLJIŠTE</b>				
Veličina (m2):	256.958,00	poljoprivredno			
Redni broj	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Vrh	Vrh	Vrh		
Katastarska čestica:	1441/1	1384/72	1254/13		
Međuvrem. izjednač. cijena:	7,77	2,80	20,25		
Veličina:	6.393	13.864	1.100		
Prilagodba	-20%	-15%	-40%		
Fizičke karakteristike:	slično	bolje	lošije		
Prilagodba	0%	10%	-15%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo:	ne	ne	ne		
Prilagodba	-25%	15%	-30%		
Korigirana vrijednost:	-45%	10%	-85%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	4,27	3,08	3,04		

**STATISTIKA**

Prosjek:	3,46				
Odstupanja od prosjeka:	0,81	-0,39	-0,42		
Kvadrat odstupanja:	0,66	0,15	0,18		
suma	0,98				
Standardno odstupanje:	0,57	16,55%			
Pravilo dva-sigma (±)	1,15				
Odstupanja od prosjeka:	23,39%	-11,13%	-12,26%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		

**PREDMET PROCJENE:**

Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>3,46</b>
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>0,47</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>889.485,95</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>120.363,46</b>

vrijednost poljoprivrednog zemljišta po m2



## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

### POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

na lokaciji:

**51 500 Krk, Vrh**

na dan kakvoće: 17.7.2019.

na dan vrednovanja: 17.7.2019.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,39 kn

zaokruženo,	120.360,00	€	256.958	m2
poljoprivredno	889.490,00	Kn		
<b>zemljište ukupno</b>	<b>120.360,00</b>	<b>€</b>		
	<b>889.490,00</b>	<b>Kn</b>		

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovala sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Adisa Raković Kranjac, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Osoba koja je izradila ovaj elaborat ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (fizička osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

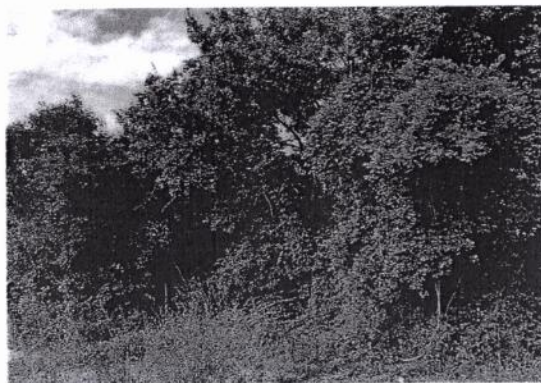
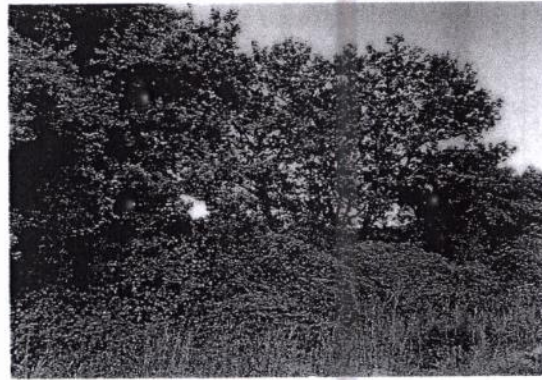
Izjavu dala :

Adisa Raković Kranjac, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina



## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRA  
Stanje na dan: 25.06.2019. 22:43

Katastarska općina: 316067, VRH

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2394/2018  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3096

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1425	PAŠNJAK, MASLINIK			256958	
		PAŠNJAK			255008	
		MASLINIK			1950	
		UKUPNO:			256958	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	QUADA - PROJEKT K.D., ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 54	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04. rujna 2008. Z-5568/08	2.453.250,00 EUR	
	Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnovanjem založnog prava na nekretnosti od 24. srpnja 2008.g. solemniziranom po javnom bilježniku Hakelj iz Zagreba Ov-13382/08 zaključenog između "Imosgrad" d.o.o.Zagreb, Zagrebačka 205, kao vjerovnika i "Quada-Projekt" k.d. Zagreb, Draškovićeve 54, kao dužnika, punomoći za predlagatelja, izvadaka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu za vjerovnika i dužnika, te prijedloga,uknjiženo je pravo zalog na g.t.1 za osiguranje novčane tražbine u iznosu od 2.453.250,00 EUR-a protivvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, te ostalim odredbama Sporazuma, u korist: IMOSGRAD D.O.O., ZAGREB, ZAGREBAČKA 205		
1.2	Zaprimljeno 30.01.2014. broj Z-461/14	150.000,00 EUR	NADHIPOTEKA
	Temeljem ugovora o odvjetničkom zastupanju i osiguranju tražbine od 18.11.2013. godine uknjižuje se nadhipoteka u iznosu od 150.000,00 EUR-a, za korist: MATIĆ TIN, OIB: 01425764139, ZAGREB, VLAŠKA BR. 95		

Neslužbena kopija posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.07.2019. 23:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRH (Mbr. 316067)

Posjedovni list: 1546

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	QUADA PROJEKT K.D., ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 54	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1425	STRIGAR	256958	12		
			PAŠNJAK	255008			
			MASLINIK	1950			
Ukupna površina katastarskih čestica				256958			

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



Neslužbena kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.a. VRH, 316067  
k.č. br: 1425

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 5000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.07.2019

Grafika iz Prostornog plana uređenja Grad Krk, III.ciljane (Službene novine 23/15)

