

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju
Rijeka (Grad Rijeka), Zagrebačka 18
OIB: 32765327211

PREDMET PROCJENE: DVOETAŽNI STAN "S1"
U PRIZEMLJU I NA KATU ZGRADE

LOKACIJA: Pazinska 1I, Tar, Broj ZK uložka: 1316 ; E-1

BROJ ELABORATA: 132/2023

STALNI SUDSKI VJEŠTAK: DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.grad.

SURADNICA: MIRNA DUVNJAK, mag.ing.aedif.

SVRHA ELABORATA: ZA POTREBE NARUČITELJA

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom	213.000,00 €
<i>Fiksni tečaj konverzije : 1€ = 7,53450 kn</i>	(1.604.848,50 kn)

Kostrena, studeni 2023.

Direktor:

M.P.

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

SADRŽAJ

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	2
1.1. IZVADAK	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA	7
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.	8
3. SAŽETAK PROCJENE	9
4. UVOD	10
4.1. ZADATAK	10
4.2. OPĆI PODACI	11
4.3. IDENTIFIKACIJA	12
4.4. LOKACIJA	13
4.5. OBILJEŽJA STANA I ZGRADE U KOJOJ SE STAN NALAZI	14
5. ODABIR METODE PROCJENE	15
5.1. OPĆENITO	15
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM	16
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	16
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	16
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM	17
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM	17
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE	18
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	19
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA	20
6.1. POREDBENA METODA- GLAVNA METODA ZA PROCJENU STANA	20
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	21
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	22
9. FOTODOKUMENTACIJA	23
10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	25
10.1. OPĆI AKTI	25
10.2. LITERATURA	25
10.3. OSTALO	25
11. PRILOZI	26

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 1
--	---------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 * - Izrada procjene opasnosti,
- 1 * - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 * - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 * - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - Pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - 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.
- 1 * - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 2
---	---------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
 - 1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
 - 1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
 - 1 * - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
 - 1 * - Djelatnost iznajmljivanja plovila
 - 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
 - 1 * - Poslovanje nekretninama
 - 4 * - energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
 - 4 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
 - 4 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
 - 4 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
 - 4 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
 - 4 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata katastarske izmjere
 - 4 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
 - 4 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 3
---	----------------------	---------------------------------------	----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

PROJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 4 | * | - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - tehničko vođenje katastra vodova |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - izrada geodetskoga projekta |
| 4 | * | - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije |
| 4 | * | - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja |
| 4 | * | - stručni nadzor nad: |
| 4 | * | - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - - tehničkim vođenjem katastra vodova |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - - izradom geodetskoga projekta |
| 4 | * | - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - - izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 4
---	---------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | zaštićena i šticećena područja |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| 4 | * | - provođenje energetske pregleda javne rasvjete |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide |
| 4 | * | - izrada procjembene elaborata |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - jedini član d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - direktor |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 5
---	----------------------	---------------------------------------	----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271
Kostrena, Glavani 76
- 4 - prokurist
- 4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEMELJNI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 19.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/7557-4	04.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-12/7557-5	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/7557-6	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-16/7113-2	11.11.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu /	18.06.2014	elektronički upis
eu /	23.06.2015	elektronički upis
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	19.06.2018	elektronički upis

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 6
---	----------------------	---------------------------------------	----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-333/2020-8
Rijeka, 26. listopada 2020.
Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dražen Duvnjak radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-471/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, potvrdu o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 7
--	---------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 8
--	---------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

3. SAŽETAK PROCJENE

SAŽETAK	
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju Rijeka (Grad Rijeka) Zagrebačka 18
Adresa nekretnine	Stan S1 , Pazinska 1I, Tar
Vrsta nekretnine	Stan
zk.ul.br.	1316
zk.č.br.	1464/4
k.o. (iz ZK uloška)	Tar
Posjedovni list br.	972
k.č.br.	1464/4
k.o.	Tar
Korisna vrijednost površina - KVP	100,14 m2
Prosječna cijena (€/m2)	2127,02 €/m2
Tržišna vrijednost nekretnine - zaokruženo (€)	213.000,00 €
Fiksni tečaj konverzije : 1€ = 7,53450 kn	
Legalitet	DA
Godina izgradnje	2006
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Položaj (Lokacija)	Prosječno
Katnost zgrade	Prizemlje + kat
Položaj u zgradi	Prizemlje + kat
Cjenovni blok	Tar- Vabriga građevinsko 1
Koeficijent katnosti stana	1,00
Koeficijent orijentacije stana	1,08
Koeficijent geografskog položaja	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora	1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA	1,01
Datum očevida	13.10.2023.
Datum kakvoće	13.10.2023.
Datum vrednovanja	08.11.2023.
Indeks na dan procjene - DZS	170,86
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 9
--	---------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--

4. UVOD

4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju, Rijeka (Grad Rijeka), Zagrebačka 18, OIB: 32765327211) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

STANA S1 u prizemlju i na katu stambene zgrade koja se nalazi na adresi

Pazinska 1I, Tar

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1); ZK uložak br. 1316

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 13.10.2023. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 10
---	----------------------	--	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAČ : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	--	--	--

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju
Rijeka (Grad Rijeka)
Zagrebačka 18

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Svrha elaborata: Za potrebe naručitelja

Nekretnina: STAN S1 u prizemlju i na katu stambene zgrade

Lokacija: Pazinska 11, Tar

Definicija tržišne 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

Datum očevida: 13.10.2023.

Datum kakvoće: 13.10.2023.

Datum vrednovanja: 08.11.2023.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studeni, 2023.	list: 11
--	---------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--

4.3. IDENTIFIKACIJA

Općinski sud	Pazin
Zemljišnoknjižni odjel	Poreč
Katastarska općina (ZK uložak)	Tar
Čestica (ZK uložak)	1464/4
Broj ZK uložka	1316
Teret	prema ZK ulošku
Katastarska općina (Katastar):	Tar
Čestica (Katastar)	1464/4
Nekretnina:	STAN S1 u prizemlju i na katu stambene zgrade
Lokacija:	Pazinska 1I, Tar
Legalitet:	Da (Uporabna dozvola iz 2006.g.)
Useljivost:	Da
Opis lokacije:	Predmetna nekretnina nalazi se na adresi: Pazinska 1I, Tar, u prizemlju i na 1. katu zgrade. Okolne nekretnine slične su namjene i tipa gradnje. Objekt (stan) se nalazi izvan centra mjesta uz lokalnu prometnicu. Pristup nekretnini moguć je vozilom s javne površine. Parkiranje je omogućeno na čestici zgrade.
Cjenovni blok:	Tar- Vabriga građevinsko 1

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 12
---	----------------------	---------------------------------------	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

4.4. LOKACIJA



Preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



Preuzeto sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 13
--	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

4.5. OBILJEŽJA STANA I ZGRADE U KOJOJ SE STAN NALAZI

Nekretnina:	Stan "S1" u stambenoj zgradi
Namjena zgrade:	stambena
Namjena prostora:	stambena
Godina gradnje:	2006
Etaže:	prizemlje + kat
Položaj:	Prizemlje + kat
Temelji:	armirano-betonski
Nosiva konstrukcija:	Blok opeka sa horizontalnim i vertikalnim serklažima
Međukatna konstrukcija:	armirano-betonska ploča
Krovna konstr.:	Kosi, višestrešni krov
Pročelje:	ožbukano, obojano, djelomično obloženo kamenom
Vanjska stolarija (stan):	drvena
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	gletano, obojano
Obrada podova:	parket, keramika
Obrada stropova:	gletano, obojano
Unutarnja stolarija:	Drvo
Instalacije:	Zgrada je priključena na komun.infrastrukturu

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 14
---	---------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

Okoliš:	Gradska prometnica, objekti sličnog tipa gradnje i slične namjene
Orijentacija zgrade:	jugozapad
Parkirno mjesto:	Na čestici zgrade
Ostalo:	Stan se trenutno ne koristi ali je (prema viđenom na dan očevida) u funkcionalnom stanju

Stan oznake „S1“ (prema etažnom elaboratu) se nalazi u prizemlju i na katu višestambene zgrade u okruženju stambenih zgrada i obiteljskih kuća.

U svrhu procjene izvršen je pregled i fotografiranje stana.

Kao relevantna površina za ovu procjenu uzima se površina upisana u ZK ulošku br. 1316 (E-1) , a koja iznosi 100,14 m².

Za sve dijelove zgrade koji nisu vidljivi pri pregledu (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

5. ODABIR METODE PROCJENE

5.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine.

Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 15
--	---------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP. Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 16
--	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. 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.

5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 17
--	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine.

Etažnost poredbenih nekrenina je vidljiva u dostavljenom Izvadku a za ostala obilježja koja nisu poznata (orijentacija, koeficijent geografskog položaja i sl.) za koeficijente povoljnosti stambenog prostora poredbenih nekrenina odabrani su koeficijenti 1 (vidljivo u tablici pod točkom 6.)

Nakon unosa svih potrebnih podataka izvršeno je međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje te sukladno članku 14. Stavak 3. Pravilnika o metodama procjeni vrijednosti nekretnina izvršena je prilagodba poredbene vrijednosti procijenjivane nekretnine pomoću koeficijenata povoljnosti iz Priloga 5. koji je sastavni dio Pravilnika.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gps} + dxk_{uo} + exk_{sks}$$

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I. kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Odabrani koeficijenti prema obilježjima nekretnine:

Koeficijent katnosti stana	1,00
Koeficijent orijentacije stana	1,08
Koeficijent geografskog položaja	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komforta	1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA	1,01

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 18
---	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2023. godine i za Jadran iznosi **170,86**.

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
	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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studeni, 2023.	list: 19
---	---------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1. POREDBENA METODA- GLAVNA METODA ZA PROCJENU STANA

USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
	LOKACIJA	k.č.530/24 ; k.o.Vabriga	k.č.515/8 ; k.o.Vabriga	k.č.1726/12 ; k.o.Tar	k.č.530/4 ; k.o.Vabriga	k.č.530/4 ; k.o.Vabriga	k.č.1464/5 ; k.o.Tar	k.č.1251/1 ; k.o.Tar	k.č.530/24 ; k.o.Vabriga	
	POVRŠINA STANA	118,89	114,44	105,75	104,11	104,11	91,88	90,65	90,10	
	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA	200.000,00 €	180.000,00 €	177.000,00 €	215.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	146.000,00 €	176.000,00 €	
	JEDINIČNA CIJENA	1682,23 €/m2	1572,88 €/m2	1673,76 €/m2	2065,12 €/m2	1680,91 €/m2	1904,66 €/m2	1610,59 €/m2	1953,39 €/m2	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.02.2022.	11.08.2021.	22.11.2021.	09.06.2023.	08.06.2021.	01.07.2021.	31.07.2020.	02.04.2022.	
	CJENOVNI BLOK	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 2	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 2	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 1	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 2	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 2	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 1	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 1	TAR-VABRIGA GRADEVINSKO 2	
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	147,28	138,18	142,51	170,86	134,34	138,18	126,91	151,52	
	Korektivni faktor	1,16	1,24	1,20	1,00	1,27	1,24	1,35	1,13	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent orijentacije	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent geo. Položaja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent utjecaja okoliša	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent smanjenog komfora	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
	KOEFICIJENT POVOLJNOSTI	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	
	KOEFICIJENT POVOLJNOSTI POREDBENE NEKRETNINE	0,98	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent povoljnosti procijenjivane nekretnine prema čl.14 i Prilogu 5 Pravilnika	1,03	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01	1,01	
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2016,24 €/m2	1964,32 €/m2	2026,79 €/m2	2085,77 €/m2	2143,81 €/m2	2378,67 €/m2	2190,03 €/m2	2224,74 €/m2		
STATISTIKA	JEDINIČNA CIJENA:	2128,80 €/m2								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-112,56 €/m2	-164,48 €/m2	-102,00 €/m2	-43,02 €/m2	15,01 €/m2	249,87 €/m2	61,24 €/m2	95,95 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-5,29%	-7,73%	-4,79%	-2,02%	0,71%	11,74%	2,88%	4,51%	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	2016,24 €/m2	1964,32 €/m2	2026,79 €/m2	2085,77 €/m2	2143,81 €/m2	2378,67 €/m2	2190,03 €/m2	2224,74 €/m2	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	12.669,79	27.054,05	10.404,81	1.850,89	225,40	62.435,19	3.750,09	9.205,54	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	127.595,77		STANDARDNA DEVIJACIJA			135,01			6,34%
				DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			270,02			
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	2128,80 €/m2									
PROSJEČNA CIJENA (€/m2)										2128,80 €/m2
POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE										100,14 m2
VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)										213.177,70 €
VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE - ZAOKRUŽENO (sukladno uputi MPUGDI od 08.05.2023.)										213.000,00 €

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 20
--	---------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine:

STAN OZNAKE „S1“ U PRIZEMLJU I NA 1. KATU VIŠESTAMBENE ZGRADE

površine 100,14 m² (E-1) na adresi

Pazinska 1I, Tar ; k.č.br. 1464/4, k.o. Tar (ZK uložak 1316)

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti

- tržišna vrijednost nekretnine:

213.000,00 €

odnosno 2.127,02 €/m²

Fiksni tečaj konverzije : 1€ = 7,53450 kn

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost

Izradio:

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 08.11.2023.g.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 21
--	---------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--

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 :

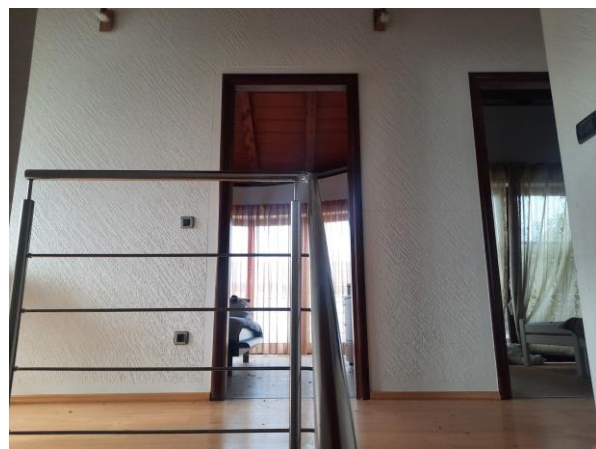
1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 22
---	----------------------	--	-----------------

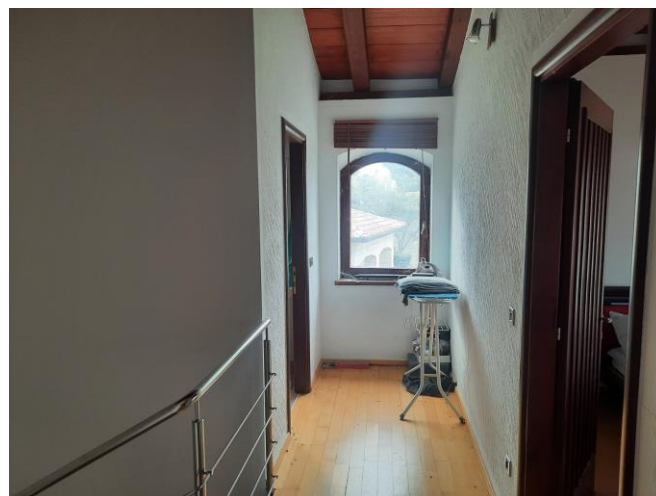
DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

9. FOTODOKUMENTACIJA



NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 23
--	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--



NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 24
---	----------------------	---------------------------------------	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 63/19, 128/22)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Prostorno planska dokumentacija

10.2. LITERATURA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- [www.katastar](http://www.katastar.hr) .hr
- www.ispu.hr
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb
-

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 25
--	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
--	---	------------------------------------	----------------------------

11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ - PARENZO
Stanje na dan: 12.09.2023. 12:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323772, TAR

Broj ZK uložka: 1316

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4189/2012
Aktivne plombe: Z-6878/2023 (E-2)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1464/4	KUĆA I DVORIŠTE			926	
		UKUPNO:			926	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 04.07.2012. broj Z-3432/12 Na temelju Uporabne dozvole Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša. Graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč od 11. travnja 2006. klasa: UP/I-361-05/05-01/34 (koja se isprava nalazi u ovisnoj zbirici isprava pod posl. brojem Z - 3432/12 , zabilježuje se da je za kuću sagrađenu na č. kat. broj 1464/4 izdana Uporabna dozvola Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša. Graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Poreč od 11. travnja 2006. klasa: UP/I-361-05/05-01/34.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 142/926 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u prizemlju i na prvom katu, površine 100,14 m2 u planu posebnih dijelova zgrade označen sa "S1", dio zemljišta označeno sa "P1", koji čini parkirno mjesto, dio zemljišta označeno sa "D1" koji dio čini dvorište, te dio posebnog dijela zemljišta označeno sa "Pp1" u naravi dio pristupnog puta građevini.- KARDAVA D.O.O., OIB: 52831302162, TAR, PAZINSKA 1	
2.	Suvlasnički dio: 208/926 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u prizemlju i na prvom katu, površine 100,14 m2 u planu posebnih dijelova zgrade označen sa "S2", dio zemljišta označeno sa "P2", koji čini parkirno mjesto, dio zemljišta označeno sa "D2" koji dio čini dvorište, dio posebnog dijela zemljišta označeno sa "Pp2" koji čini pristupni put građevini te dio posebnog dijela zemljišta označenog sa "Pp1" u naravi dio pristupnog puta građevini.- COCHRANE MERVYN JOHN, UJEDINJENO KRALJEVSTVO VELIKE BRITANIJE I SJEVERNE IRSKE, 24 GREENWOOD PARK, BELFAST BT4 3JN	
3.	Suvlasnički dio: 313/926 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u prizemlju i na prvom katu, površine 91,73 m2 u planu posebnih dijelova zgrade označen sa "S3", dio zemljišta označeno sa "P3", koji čini parkirno mjesto, dio zemljišta označeno sa "D3" koji dio čini dvorište, dio posebnog dijela zemljišta označeno sa "Pp2" koji čini pristupni put građevini te dio posebnog dijela zemljišta označenog sa "Pp1" u naravi dio pristupnog puta građevini.-	

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 26
---	---------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	--

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 323772, TAR Broj ZK uložka: 1316
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	GENNADY D.O.O., OIB: 96098108437, PARTIZANSKA 4/1, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)	
	4. Suvlasnički dio: 263/926 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
	S kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u prizemlju i na prvom katu, površine 100,14 m2 u planu posebnih dijelova zgrade označen sa "S4", dio zemljišta označeno sa "P4", koji čini parkirno mjesto, dio zemljišta označeno sa "D4" koji dio čini dvorište, dio posebnog dijela zemljišta označeno sa "Pp2" koji čini dio pristupnog puta građevini te dio posebnog dijela zemljišta označenog sa "Pp1" u naravi dio pristupnog puta građevini.-	
	SENISHYN D.O.O., OIB: 59883856570, VIŠNJAN, BARIĆI 30	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	3. Na suvlasnički dio: 1 (142/926)		
3.1	Zaprimljeno 06.08.2010. broj Z-4381/10 Na temelju Ugovora o zasnivanju prava služnosti plodouživanja nekretnine od 01.07.2010. i Povjesnog izvadka iz sudskog registra od 31.07.2010. (koja se isprava nalazi u ovom. zbirci isprava pod posl. brojem Z-4382/10), uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja na nekretnini upisanoj u A, korist: SALOME KARDAVA, OIB: 03786793317, RUSKA FEDERACIJA, TULA, TURGENEVSKAYA D 39		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 575253/2023



Kontrolni broj: 19036389988bfe8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studen, 2023.	list: 27
---	----------------------	---------------------------------------	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 132/2023
---	---	--	-----------------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-
PARENZO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2023. 12:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TAR (Mbr. 323772)

Posjedovni list: 972

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AM-CRO-COMMERCE D.O.O., STJEPANA RADIĆA 21/1, VIROVITICA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1464/4	TAR	926	7		
			KUĆA, TAR	253			
			DVORIŠTE	673			
		1464/5	TAR	925	6		
			KUĆA, TAR	244			
			DVORIŠTE	681			
		1464/6	TAR	515	6		
			PAŠNJAK	515			
Ukupna površina katastarskih čestica				2366			

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KARDAVA d.o.o. u stečaju	STAN S1 (E-1)	DATUM: studenj, 2023.	list: 28
--	----------------------	---------------------------------	-----------------