KARLOLINE - KLing d.o.o
za građevinarstvo

Adresa: Markovići 28, 51 000 Rijeka, Hrvatska
Tel / fax: 051 227 582• **Gsm:** 098 442 708
E-mail: kling@kling.hr• **Web:** www.kling.hr

Mjesto i datum : Lič, 24.04.2023.g

Procjembeni elaborat broj : **800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20**

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**

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska	**49.000,00 €**

Procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE - PROCJENE NEKRETNINA
Marinko Prostran
dipl.ing.građ
Markovići 28
RIJEKA

Izvoditelj:

KARLOLINE - KLing
d.o.o. za građevinarstvo, 51323 LIČ, LIČ 14

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. i 4 SU-229/2016 od 12.12.2016.g. ... 4
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE ... 5
3. OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE ... 6
3.1. Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine ... 7
3.1.1. Novonastalo stanje površine k.č. 1558/1, k.o. Vasanska ... 8
4. REZULTATI OČEVIDA ... 9
4.1. Iskaz geometrijskih podataka ... 9
4.2. Fotografije procijenjivane nekretnine ... 11
5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ... 13
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA ... 15
6.1. Troškovna metoda ... 15
6.2. Poredbena metoda ... 15
6.3. Prihodovna metoda ... 15
6.4. Odabrana metoda - poredbena metoda ... 16
6.4.1. Proračun za građevinsko zemljište I. kategorije ... 20
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

TVRTKA OPĆA

[redacted]

OIB:

70106083256

TVRTKA:

4 KARLOLINE - Kling za građevinarstvo [redacted] s ograničenom odgovornošću

4 KARLOLINE - Kling d. [redacted]

SJEDIŠTE/ADRESA:

: Lič (Općina Čabar)
Lič 14

PRAVNI OBLIK:

: društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1 45 - Građevinarstvo
1 50 Trgovina motornim vozilima; popravak motornih vozila
1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
1 52.I - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod
1 - izrađivanje i izrada nacrta (projekt.ranje) zgrada i nadzor nad gradnjom, izrada nacrta strojava i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehnička djelatnost
- izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja i projekata akustičnosti
- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i sveobuhvatni pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- djelatnost procjene vrijednosti nekretnina
- djelatnost procjene vrijednosti pokretnina
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
poslovanje nekretninama
- stručni poslovi zaštite okoliša
- djelatnost drugog obrade otpada
djelatnost oporabe otpada
djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom
- djelatnost prijevoza otpada
- djelatnost sakupljanja otpada
- djelatnost tretiranja otpadom
djelatnost zbrinjavanja otpada
- gospodarenje otpadom

0804, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SADRŽAJ OPISA

PREDMET POSLOVANJA:

4 - djelatnost ispitivanja i analiza otpada
4 - poljoprivredna djelatnost
4 - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
4 - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
4 - proizvodnja i uzgoj ugroženih vaštanih životinja
4 - - oplođivanje domaćih životinja
4 - - trgovina ugroženim vaštanim životinjama i generalnim materijalom
turističke usluge u neutilitarnom turizmu
4 - ostale turističke usluge iznajmljivanje opreme i uređaja za sport i rekreaciju, kao što su sanjke, daske za jedrenje, bicikli na vodi, sunčobrani, ležaljke i sl.
- turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne i pustolovne aktivnosti
4 - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
4 - pripremanje i služenje pića i napitaka
4 - pružanje usluge smještaja
4 - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez uključivanja u prijevoznom sredstvu, uz pripremanje [redacted] i opskrba tom hranom (catering)
4 - sportska priprema
4 - sportska rekreacija
4 - sportska podrška
4 - organiziranje sportskog natjecanja
4 - vođenje sportskih natjecanja
4 - upravljanje i održavanje sportskom građevinom
4 - savjetovanja u vezi s poslovanjem upravljanjem
4 - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi
4 - tehničko ispitivanje i analiza
4 - grafičko reklame i propaganda
4 - čišćenje svih vrsta objekata

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Marinko Prostran, OIB: 17019381297
Lič, Lič 14
1 - direktor
1 - samostalno i [redacted]

TEMELJNI KAPITAL:

4 20.000,00 Kuna

0804, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 2 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SADRŽAJ OPISA

PRAVNI OSNOVI:

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 izmijenjene su odredbe Izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u spisku 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 izmijenjen kapital društva povećan je sa iznosa od 5.000,00 kuna, za iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 19.000,00 kuna.
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu na iznosu od 10.000,00 [redacted] iznos od 2.969,90 [redacted] na iznos od 20.000,00 kn.

OSTALI PODACI:

Subjekt je sada upisan u reg. uložak broj [redacted]
Trgovačkog suda u Rijeci

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predana	God.	za razdoblje	
[redacted]	23.03.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	[redacted]

Opisa u glavnu knjigu provedi su:

	Datum	
[redacted]	12.11.1997	[redacted]
[redacted]	15.01.1998	[redacted]
[redacted]	07.09.1998	[redacted]
[redacted]	08.02.2016	[redacted]
[redacted]	27.03.2009	[redacted]
[redacted]	24.03.2010	[redacted]
[redacted]	16.03.2011	[redacted]
[redacted]	27.03.2012	[redacted]
[redacted]	26.03.2013	[redacted]
[redacted]	09.04.2014	[redacted]
[redacted]	27.03.2015	[redacted]
[redacted]	23.03.2016	[redacted]

0804, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 3 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SADRŽAJ OPISA

U Rijeci, 23. ožujka 2016.

Ovlaštena [redacted]

0804, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 4 od 4

1.2. Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i 4 SU-229/2016 od 12.12.2016.g.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 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: Marinko 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 zamolbu za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom za procjena 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 Lača 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

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

URED PREDSJEDNICE 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.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 URED PREDSJEDNIKA SUDA TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PREDSJEDNICA 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**

3. OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE

Na temelju usmene narudžbe od 21.03.2023. g. od Naručitelja (AMEC) od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja zatražena je dopuna procjene 677/20 od datuma 25.09.2020.g. vrijednosti (PV) nekretnine, zbog novonastale okolnosti umanjenja površine predmetne 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 ovu dopunu procjene novi obavezni očevid izvršen je 19.04.2023. g sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegove suradnice Ane Ivančić, 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	19.04.2023.	19.04.2023.

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 na dan 19.04.2023.g. (Izvor: Geoportal)

Slika 3. Satelitski snimak šireg područja (Izvor: Geoportal)

3.1.1. Novonastalo stanje površine k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

Prema Rješenju Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, zemljišno knjižni odjel u ime Republike Hrvatske od dana 26.10.2020.g. po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Marini Tićak Bogmić, riješio je u zemljišnoknjišnom ulošku broju 1040 katastarske općine Vasanska:

X. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1040 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Radulović d.o.o., Rijeka, Istarska 31, Zelensky Erika, Slovačka, mijenja se površina kčbr. 1558/1 livada 1662 m2, na kč.br. 1558/1 livada 1296 m2.

Prema navedenom, ovaj sudski vještak zaključuje da je od dana 24.09.2020. kad je nekretnina vrednovana od strane ovog sudskog vještaka, k.č. 1558/1, k.o. Vasanska kako u katastarskom operatu tako i u zemljišnoknjižnom dijelu (evidentirana površina u vlasničkom listu od dana 24.09.2020.g. je bila 1.662,00m2, u prilogu) promijenjena datuma 26.10.2020.g. na 1.296,00 m2, što je evidentirano u katastarskom operatu kao i u zemljišnim knjigama (prilog vlasnički list).

Do promjene i smanjenja čestice, uvidom u dostupnu dokumentaciju, je došlo usred cijepanja dijela nekretnine za potrebe nerazvrstane ceste u korist Grada Opatije.

4. REZULTATI OČEVIDA

4.1. Iskaz geometrijskih podataka

Prema vl. listovima (u prilogu):

k.č.	k.o.	ukupna površina (m^2) iz zemljišnih knjiga
1558/1	Vasanska	**1.296,00**

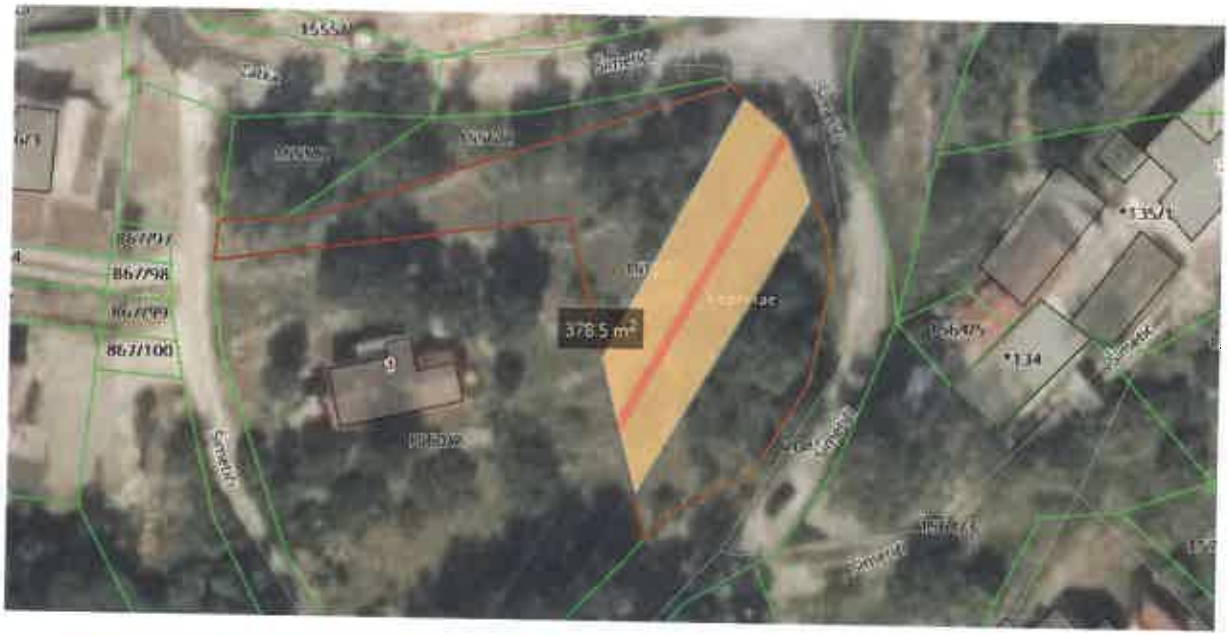
Očevidom na terenu utvrđeno je da kroz česticu 'prolazi' dalekovod, a uvidom u kartografski prikaz broj 2A - Infrastrukturni sustav - energetski sustav Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine" broj 11/7, 56/12, 4/16, 8/16 - pročišćeni tekst) **utvrđeno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

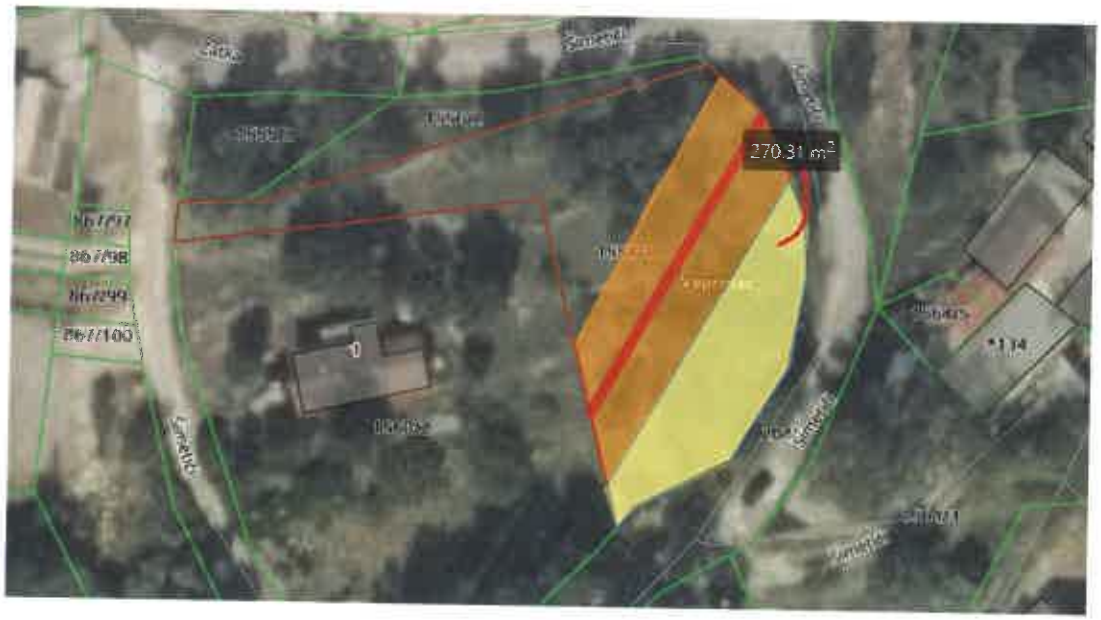
Crvena linija predstavlja os dalekovoda, **zaštitni pojas dalekovoda** (gdje nije moguća gradnja) obuhvaća 10 m (5m od osi dalekovoda sa svake strane) i **označen je narančastom bojom**, te njegova izmjerena **površina sa Geoportala iznosi cca. 379,00 m2**.

Žuto označeno je dio čestice čija je izmjerena površina sa Geoportala cca. 270,00 m2, 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 m2.
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. 647,00 m2, I. je kategorije i na njoj se može ishoditi građevinska dozvola.

Napomena: sve površine kao što je navedeno očitane su sa Geoportala i one su vrlo približno točne, ali jedino geodetskom izmjerom bi se dobile precizne dimenzije i površine.


867/98
867/100
378.5 m²
*134


867/98
867/100
270.31 m²
*134

4.2. Fotografije procijenjivane nekretnine

*zaokruženo crveno - dalekovod

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 (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m²)	kn/m²
Bakar	63	34.500.725,39	83.585,36	412,76
Baška	104	18.897.276,69	24.389,65	775,44
Brod Moravice	-			
Cres	31	3.344.315,24	10.456,51	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	56.389,99	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	11.610,74	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	40.825.637,36	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	12.290.852,42	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	17.550.688,98	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	43.184,81	563,16
Vrbovsko	12	328.000,00	6.501,21	50,45
UKUPNO	**1.885**	**544.532.538,86**	**1.142.330,13**	**476,69**

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.

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 3. tromjesečje 2022. godine i za Jadran iznosi 155,80**

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

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 (https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena).

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 deteljno 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 umanjenih 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.

Utvrđivanje 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.

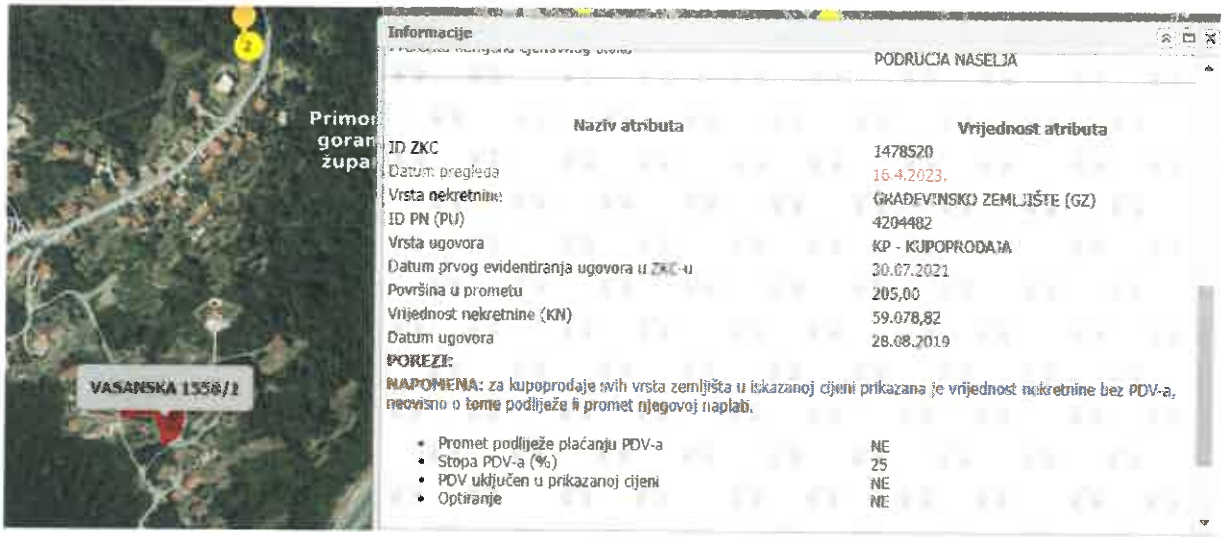
Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

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 koja je u ovom slučaju 'eNekretnine', kojoj sudski vještak ima pristup i koji je za ovu dopunu procjene uzeo u obradu novo ažuriranih 10 realiziranih prodaja (provjerljive pod ID ZKC brojem) dolje navedenih u periodu od protekle 3,5 godina:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1862810
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4735308
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.04.2023
Površina u prometu	593,43
Vrijednost nekretnine (KN)	22.554,15
Datum ugovora	04.01.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VEPRINAC - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1478520
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4204482
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2021
Površina u prometu	205,00
Vrijednost nekretnine (KN)	59.078,82
Datum ugovora	28.08.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE

Informacije

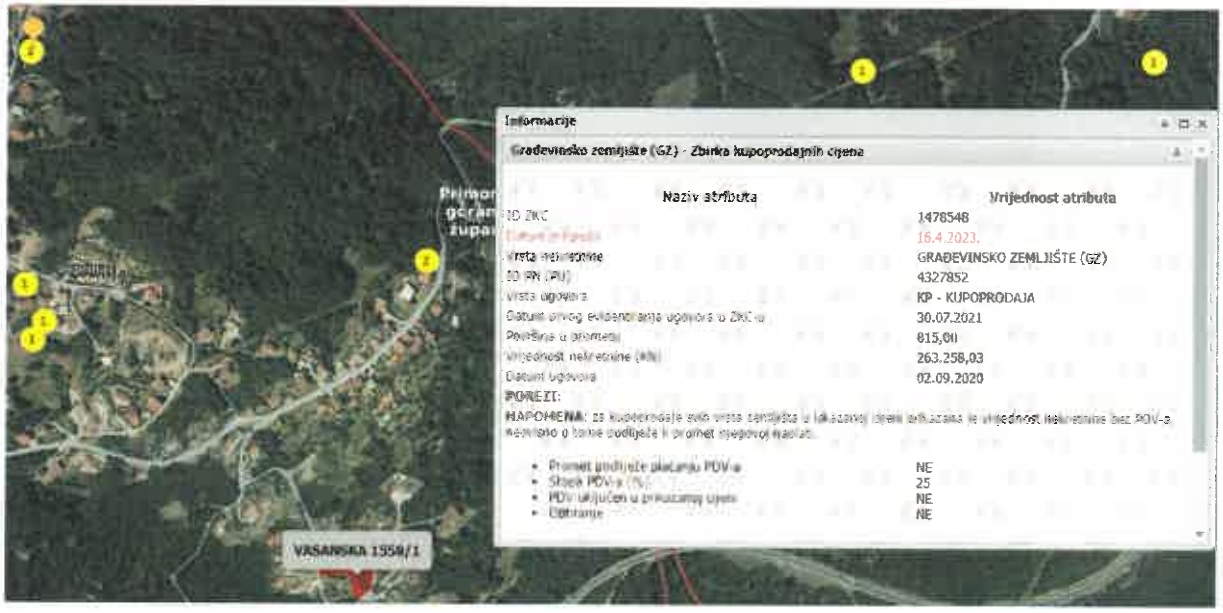
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1483648
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4434952
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2021
Površina u prometu	991,00
Vrijednost nekretnine (KN)	227.045,55
Datum ugovora	18.02.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1594552
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4647947
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.02.2022
Površina u prometu	604,00
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Datum ugovora	15.12.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE



Informacije

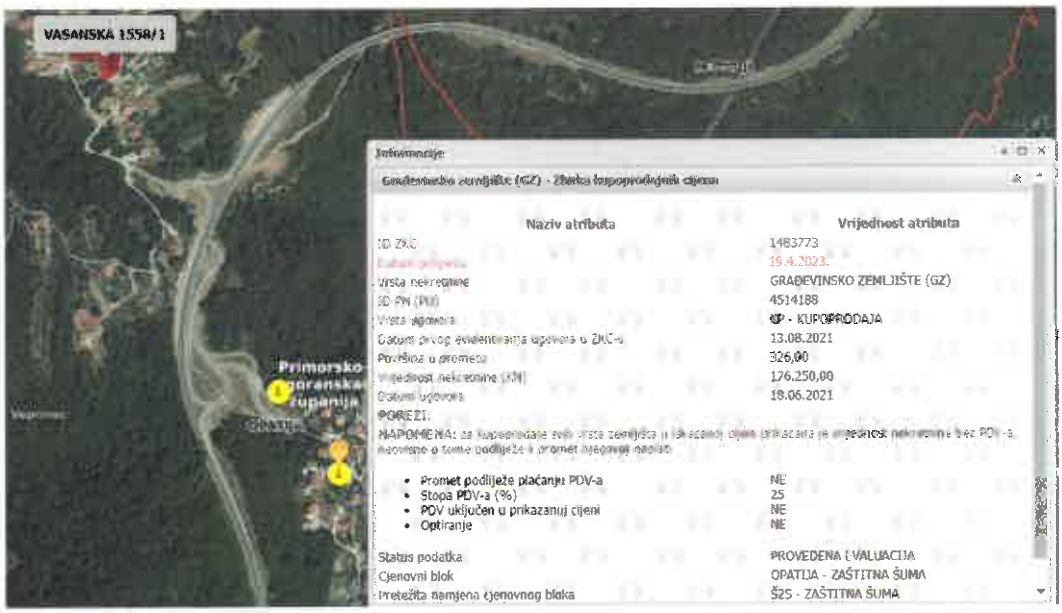
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1478548
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4327852
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2021
Površina u prometu	815,00
Vrijednost nekretnine (KN)	263.258,03
Datum ugovora	02.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1862570
Datum prikaza	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4861917
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.04.2023
Površina u prometu	1.057,00
Vrijednost nekretnine (KN)	210.000,00
Datum ugovora	31.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1483773
Datum prikaza	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4514188
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2021
Površina u prometu	326,00
Vrijednost nekretnine (KN)	176.250,00
Datum ugovora	18.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPATIJA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1483763
Datum prikaza	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4510478
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2021
Površina u prometu	938,00
Vrijednost nekretnine (KN)	702.136,71
Datum ugovora	18.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPATIJA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1511008
Datum pregleda	19.4.2023
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4548397
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.10.2021
Površina u prometu	644,00
Vrijednost nekretnine (KN)	359.718,57
Datum ugovora	23.08.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključan u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPATIJA - GOSPODARSKA ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUME GOSPODARSKE NAMJENE

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1483634
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4408952
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2021
Površina u prometu	2.366,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.629.421,70
Datum ugovora	07.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključan u prikazanoj cijeni	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OPATIJA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠZS - ZAŠTITNA ŠUMA

6.4.1. Proračun za građevinsko zemljište I. kategorije

ULAZNI PODATCI - UPOREDNE NEKRETNINE	R.br. transakcije	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	LOKACIJA	[illegible]	Vepriinac	Vepriinac	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Vepriinac	Vepriinac	[illegible]	Vepriinac
	ID ZKC	[illegible]	1475520	1469648	1594552	1478548	1862570	1463771	1483703	1514008	1480634
	K.Č.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1224	1245/4	1296/4	[illegible]	[illegible]	306/2	1849
	K.O.	[illegible]	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska
	VRSTA NEKRETNINE	[illegible]	[illegible]	GZ	GZ	GZ	GZ	[illegible]	[illegible]	GZ	[illegible]
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m2)	903,23	205,00	991,00	604,00	[illegible]	1.057,00	[illegible]	938,00	604,00	[illegible]
	UKUPNA CIJENA (€/m2)	3.000,00	8.000,00	[illegible]	23.947,72	35.000,00	27.966,42	[illegible]	97.500,00	46.000,00	[illegible]
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)	5,96	[illegible]	30,27	39,64	[illegible]	26,48	72,17	100,00	74,53	91,29
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.01.2022.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	02.09.2020.	[illegible]	18.06.2021.	16.06.2021.	[illegible]	[illegible]
	NAMJENA	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja	Opnavelja
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (Iis)	[illegible]	0,9	[illegible]	0,9	[illegible]	0,9	[illegible]	0,9	0,9	[illegible]
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	[illegible]	1	1	[illegible]	[illegible]	1	1	1
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ULAZI U PRORAČUN	[illegible]	[illegible]	DA	[illegible]	DA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE										
	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA KUPOPRODAJE (A)	155,80	[illegible]	155,80	[illegible]	155,80	155,80	155,80	[illegible]	155,80	155,80
	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KUPOPRODAJE (B)	147,30	[illegible]	132,80	[illegible]	126,90	155,80	134,30	134,30	138,20	[illegible]
	KOREKTIVNI FAKTOR (A/B)	1,06	1,32	1,17	1,09	1,23	1,00	1,16	1,16	1,13	1,22
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	5,35	51,48	35,52	43,34	52,72	26,48	83,72	116,01	84,03	111,47
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE										
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (Iis) PN	[illegible]									
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE [illegible] PN	0,95									
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE [illegible] UN	0,95	0,95	0,95	[illegible]	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	[illegible]	1,00	1,00	[illegible]	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (PN)	[illegible]									
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (PN)	100,00%									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (UN)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (UN)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100%	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1,00	[illegible]	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	5,35	51,48	35,52	43,34	52,72	26,48	83,72	116,01	84,03	111,47
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	61,01									
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-91,23	-15,62	-41,79	-28,96	-13,58	-56,60	37,23	90,14	[illegible]	82,70
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-55,66	[illegible]	25,50	-17,67	-8,29	-34,53	22,71	55,00	23,01	[illegible]
	ULAZI U PRORAČUN		[illegible]		[illegible]	DA					
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		51,48		43,34	52,72					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		90,82		312,23	68,67					
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€/m²)	49,18									

Izvadci iz Zakona i Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina:

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.

Prema članku 8. i stavku 5. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti služnosti vodova u slučaju da okrnjenosti ne umanjuju mjeru korištenja cijele nekretnine, **primjenjivat će se koeficijenti iz tablice u Prilogu 3. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika,** kojima se izračunava umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti vodova na poslužnoj nekretnini (pojasa) od strane nositelja predmetne osobne služnosti.

Također, prema članku 36. stavku 5. u slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, **za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici**, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem

postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite - pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite - pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 - 30	0,10 - 0,30	10 - 20	0,10 - 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 - 70	0,30 - 0,70	20 - 55	0,20 - 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 - 80	0,70 - 0,80	55 - 80	0,55 - 0,80

Zeleno označeno je dio čestice čija je **površina cca. 647,00 m2, I. je kategorije** i na njoj se može ishoditi građevinska dozvola.

Zaštitni pojas dalekovoda snažno ograničava korištenje čestice (gdje nije moguća gradnja obuhvaća 10 m - 5m od osi dalekovoda sa svake strane) i označen je narančastom bojom, te njegova **površina iznosi cca. 379,00 m2**, te će se njegova vrijednost umanjiti prema koeficijentu za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova koji prema Prilogu 3. Pravilnika iznosi 0,80.

Površina(m2) – površina dijela čestice koji je I. kategorije, te površina zaštitnog pojasa dalekovoda (zelena i narančasta površina; 647,00m2 + 379,00 m2)	1.026,00
Jedinična cijena (€/m2) dobivena poredbenom metodom	49,15
Tržišna vrijednost nekretnine neopterećene pravom služnosti (€) (površina x jedinična cijena)	50.427,90
Površina(m2) – površina zaštitnog pojasa dalekovoda (narančasta površina)	379,00 kn
Stupanj okrnjenosti	snažno ograničava ostala korištenja - u ovom slučaju gradnju
Koeficijent za preračunavanje	0,80
Umanjenje vrijednosti radi služnosti vodova (površina dalekovoda x jed. cijena x koef. okrnjenosti) u €	14.902,28
Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom služnosti vodova (€) (50.427,90€ - 14.902,28€)	**35.525,62**

Kako pojas dalekovoda 'siječe' česticu na 2 dijela, manji, **žuto označeni** dio je dio čestice čija je **površina cca. 270,00 m2 i prema tome je II. kategorije** (na njoj se ne može graditi niti ishoditi građevinska dozvola jer je prema PPU Grada Opatije min. površina čestice za izgradnju 600,00 m2).

Prema članku 10. Pravilnika, II. kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

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

STRANICA 120 - BROJ 105 NARODNE NOVINE SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Površina(m2) – površina dijela čestice koji je II. Kategorije (žuta površina)	270,00
Jedinična cijena (€/m2) dobivena poredbenom metodom za zemljište I. Kategorije	49,15
Koeficijent za preračunavanje	0,50
Tržišna vrijednost dijela nekretnine koja je II. kategorije (€) (površina x jed. Cijena x koef 0,50)	13.270,5

Ukupna tržišna vrijednost prema svemu navedenom k.č. 1558/1, k.o. Vasanska je sljedeća:
35.525,62 € + 13.270,50€ = 48.796,12 €

REKAPITULACIJA

Dan vrednovanja	K.č.	K.o.	Vrsta	Površina (m^2)	J.C. (€/m^2) prosječna	Prometna (tržišna) vrijednost u €
19.04.2023.	1558/1	Vasanska	građ. zemljište	1.296,00	37,65	48.796,12

*tečaj na dan vrednovanja
1 € = 7,53

7. ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE

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 ovu dopunu procjembenog elaborata, primjenom glavne metode (poredbene metode) zaključuje procjenu vrijednosti (PV) nekretnina kako slijedi:

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska	**48.796,12 €**

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine; 21.12.2022.), iskazivanje procjenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa u ovom slučaju zaključna procjenjena vrijednost (PV) iznosi:

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska	**49.000,00 €**

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 34 stranice.

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

Izvoditelj:

Lič, 24.04.2023. g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
Marinko Prostran
dipl.ing.grad.
Markovići 28
RIJEKA

KARLOLINE KLing
d.o.o. za građevinarstvo, 51323 LIČ, Lič 14

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 reguiliraju 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.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
Marinko Prostran
dipl.ing.građ
Markovići 28
RIJEKA

9. PRILOZI

Vlasnički list od 16.04.2023.g.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 16.04.2023. 17:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uloška: 1040

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33223/2020
Aktivne plombe: Z-29358/2020

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		III				
1.	1526/6	ŠUMA			511	
		UKUPNO:			511	
		IV				
1.	1558/1	SV. LOVREČ LIVADA			1296 1296	
		UKUPNO:			1296	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 **SUŠANJ DALIBOR, OGULIN, PRAPUĆANSKA 74**		
ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2 **RADULOVIĆ D.O.O., RIJEKA, ISTARSKA 31**		
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. s 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, RI01, Rijeka, Frana Kurelca 8, OIB. 85821130368.	na 3 (1.1)
ZK tijelo IV - 3. Suvlasnički dio: 1/2 **ZELENSKY ERIK, SLOVAČKA, CIFER, TRNAVSKA 517/13, TRNAVA**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uloška: 1040
VIŠE ZK TIJELA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
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 Markovičova Božena, iz Cifer, Jamna 84, 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)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo IV			
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
1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
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 založa 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: RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47	45.000,00 EUR	
2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
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 Markovičove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
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
7. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uloška: 1040
VIŠE ZK TIJELA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
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 18.04.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA
Ispostava Opatija

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 do11,00 sati; srijeda od 8,30 do11,00 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

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.građ.

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

Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba u Opatiji
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-22290/2020

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
RJEŠENJE

Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Marini Tićak Bogmić, u zemljišnoknjižnoj stvari, postupajući po službenoj dužnosti radi provedbe prijavnog lista, dana 26. listopada 2020.

r i j e š i o j e

I. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 549 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Laginja Borisa, Opatija, N. Cesta 88, mijenja se površina kčbr. 1557 livada 65 m2, na kč.br. 1557 pašnjak 23 m2.

II. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 654 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanje nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Hlanuda Roberta, Matulji, Jurdani, Korensko 27 A, cijepa se kčbr. 1643/2 vinograd 745 m2, na kč.br. 1643/2 livada 589 m2, i na kč.br. 1643/7 livada 18 m2.

III. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 721 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanje nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavni list Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Rumac Emilije, Udine, Via Del Gelso,Žebec Nataše, Domžale, Dragomelj 158, Slovenija, i Triller Božidara, R.Slovenija, Ljubljana, cijepa se kčbr. 867/47 pašnjak 332 m2, na kč.br. 867/47 pašnjak 224 m2, i na kč.br. 867/114 pašnjak 29 m2.

IV. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 744 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-

02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Hlanuda Roberta, Korensko 27A, Jardani, Matulji, cijepa se kčbr. 1643/4 oranica 158 m2, na na kč.br. 1643/4 livada 96 m2, i na kč.br. 1643/9 livada 06 m2.

V. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 827 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Janeš Katice, Veprinac , Vas 5, i Janeš Miroslava, Delnice, Amerikanska 10, mijenja se površina kčbr. 1649 oranica 388 m2, na kč.br. 1649 voćnjak 347 m2.

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 969 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis.

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Rumac Gorana, Veprinac 44, mijenja se površina kčbr. 1564/3 pašnjak 1268 m2, na kč.br. 1564/3 pašnjak 1152 m2.

VII. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1015 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Rumac Emilije P.Josipa, iz Udine, Via Del Gelso,Zebec Nataša, Domžale, Dragomelj 158, Slovenija, i Triller Božidar (M), R.Slovenija, Ljubljana, cijepa se kčbr. 867/54 pašnjak 100 m2, na kč.br. 867/54 dvorište 96 m2, i na kč.br. 867/115 dvorište 29 m2.

X. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1040 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Radulović d.o.o., Rijeka, Istarska 31, Zelensky Erika, Slovačka, mijenja se površina kčbr. 1558/1 livada 1662 m2, na kč.br. 1558/1 livada 1296 m2.

XI. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1096 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Jardas Marije, OIB: 51006087277, Šimetići 1, Veprinac, mijenja se površine kčbr. 1560/2 kuća, livada i dvorište 1522 m2, na sada kč.br.1560/2 kuća, livada, dvorište površine 1374 m2.

XII. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1196 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanjanositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-

Vlasnički list od 23.09.2020.g.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uloška: 1040

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

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
ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2 RADULOVIĆ D.O.O., RIJEKA, ISTARSKA 31		
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-1897/14 Temeljem čl. 111. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbijen prijedlog predlagatelja Radulović d.o.o., Rijeka Šetalište XIII Orkuje 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: 24951381288, u A, a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, br. St-952/2013 od 13. rujna 2018, po prijedlogu predlagatelja Financijske agencije Regionalni centar Rijeka, Nagodbeni vijeće, RH1, 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 Markovičova Boženu, iz Cifer, Jarnna 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 ovrsnog 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 predlagatelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, protiv ovrsnog rješenja pod posl. br. Z-42702/18 od 21.05.2019.	ZABILJEŽBA ŽALBE na 3 (3.3), 3 (3.4)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. ZK tijelo IV			
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- 1725/15 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 dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno, 21. veljače 2006. posl. br. Z-891/06 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 založa 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: **RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47**	45.000,00 EUR	
2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2797/10 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Osijeku 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 Markovičove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
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
7. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
7.1	Zaprimljeno 15.11.2012. broj Z-9018/12 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Osijeku 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 dan 23.09.2020.

P/6687351

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE
KLASA: 364-04/21-01/2
URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-23
Zagreb, 21.12.2022.

PREMA DOSTAVNOJ LISTI

UPUTA O NAČINU ZAOKRUŽIVANJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI POVODOM UVOĐENJA EURA KAO SLUŽBENE VALUTE U RH

Ova uputa donosi se zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik).

U st. 5., čl. 68. Pravilnika, propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

a) vrijednosti do 20.000,00 EUR na cijele stotice,

b) vrijednosti od 20.000,00 EUR do 150.000,00 EUR na cijele tisućice,

c) vrijednosti veće od 150.000,00 EUR na cijele deset tisućice.

PREDSJEDNIK VISOKOG
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
mr.sc. Željko Uhlir

KARLOLINE -
KLing
d.o.o. za gradevinarstvo, 51323 UČ, UČ 14

KARLOLINE -
KLing
d.o.o. za gradevinarstvo, 51323 UČ, UČ 14