



Lana Čengija, dipl. ing. građ.,
*stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina*

Lovčenska 79
10000 Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

MORAVICE, GORANSKA 23, 51325 MORAVICE
ZK. UL. BR. 1196, K.O. MORAVICE

NARUČITELJ:

PAC-ECO, D.O.O. U STEČAJU

ZAGREBAČKA ULICA 15

10370 DUGO SELO

Zagreb, 24. svibnja 2022.

SADRŽAJ

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa	2
UVOD	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
LOKACIJA	6
DOKAZ VLASNIŠTVA	8
PROSTORNO-PLANSKI STATUS	10
IZRAČUN POVRŠINA	11
TEHNIČKI OPIS	11
METODE PROCJENE	12
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	12
Obrazloženje za odabir metode	14
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	14
ZAKLJUČAK	19
FOTODOKUMENTACIJA	20
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM	23
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	24
IZVOD IZ KATASTRA	25
POSJEDOVNI LIST	26

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa

Lana Čengija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Lovćenska 79, ovim dokumentom potvrđuje da će pri izradi povjerenih vještačenja, stručnih nalaza i mišljenja postupati povjerljivo, nepristrano i u skladu s načelom izbjegavanja sukoba interesa, a temeljem smjernica navedenih u dokumentu ETIČKOG KODEKSA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA HRVATSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA donesenog Upravnim odborom Udruge dana 09.12.2016. godine te stoga izjavljuje sljedeće:

1. pridržavali smo se svih zakonskih propisa kojima je regulirano područje sudskog vještačenja kao i drugih propisa i pravila struke i savjesno ispunili sve dužnosti koje proizlaze iz vještačkog poziva, čuvali ugled sudskih vještaka i svojim radom i ponašanjem opravdali povjerenje pravosudnih i drugih tijela stranaka
2. ne nalazimo se u sukobu interesa koji uzrokuju primjerice obiteljski odnosi, prijateljske veze, intimne veze, financijski interesi i druge slične situacije kao što smo se suzdržali od primanja naknada u bilo kojem obliku, za koje se može pretpostaviti da će posredno ili neposredno imati utjecaj na objektivnost u obavljanju vještačenja i procjena
3. sačuvali smo neovisnost i nepristranost u donošenju nalaza i mišljenja, i to kako u odnosu na naručitelja tako i u odnosu na stranke. Nismo opazili neispravnost i nezakonitost propisa koji su u primjeni a koji bi upućivali da moramo upozoriti institucije i u svom se nalazu ograditi od takvih odredbi kojima bi mogao naštetiti strankama ili društvenoj zajednici za koje radi nalaz odnosno procjenu
4. tijekom cjelokupnog postupka vještačenja i procjenjivanja, a i kasnije čuvati ćemo tajnost svih podataka iz sudskog spisa ili na drugi način prikupljenih podataka u postupku vještačenja, odnosno procjenjivanja i suzdržati se od davanja obavijesti o onom što smo saznali prigodom vještačenja i procjenjivanja iz spisa, na raspravi ili na drugi način, nikome osim naručitelju vještačenja
5. upozorili smo sud i naručitelja o mogućim ranijim vještačenjima, procjenama ili bilo kojih drugih radnji izvan postupka a na zahtjev jedne od stranaka, u predmetu u kojem nam je povjereno vještačenje ili procjena

Nalaz i mišljenje izrađeno od strane ovog sudskog vještaka i procjenitelja sadrži točan i potpun prikaz svih utvrđenih činjenica, primijenjenih metoda u postupku vještačenja ili procjene, tj. svih rezultata istraživanja. U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili ugrožavaju objektivnost i nepristranost ili u svrhu izbjegavanja sukoba interesa zatražiti će se izuzeće od suda i naručitelja povjerenog vještačenja, stručnog nalaza i mišljenja. Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujemo sve navedeno te da smo svjesni da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Zagrebu, dana 24. svibnja 2022.g.

Lana Čengija, dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjene nekretnina

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **PAC-ECO, D.O.O. U STEČAJU, ZAGREBAČKA ULICA 15, 10370 DUGO SELO**, zadatak je izraditi procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta. Procjenjivana nekretnina nalazi se u naselju Moravice, Goranska 23, upisana u zk.ul.br. 1196, K.O. MORAVICE.

Dan kakvoće: 24. svibnja 2022.

Dan vrednovanja: 24. svibnja 2022.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

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

Nekretninu smo pregledali te napravili foto zapis koji se nalazi u prilogu elaborata. Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevitom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

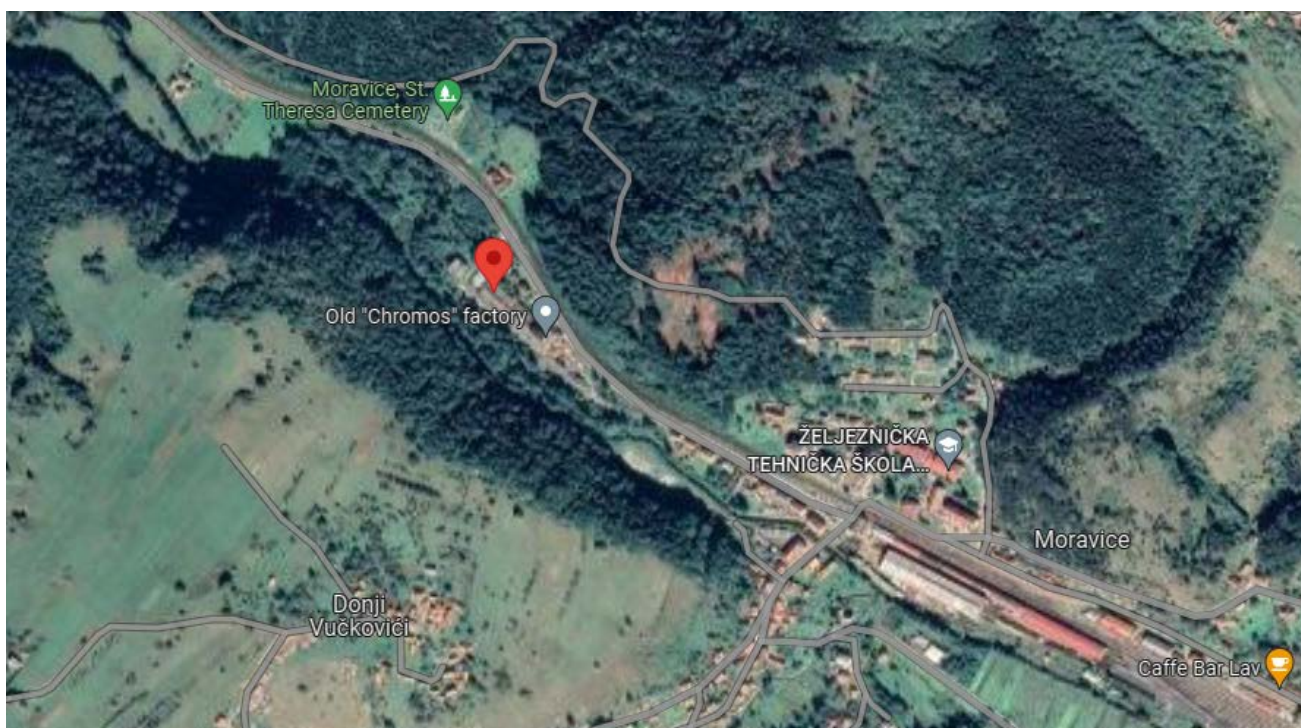
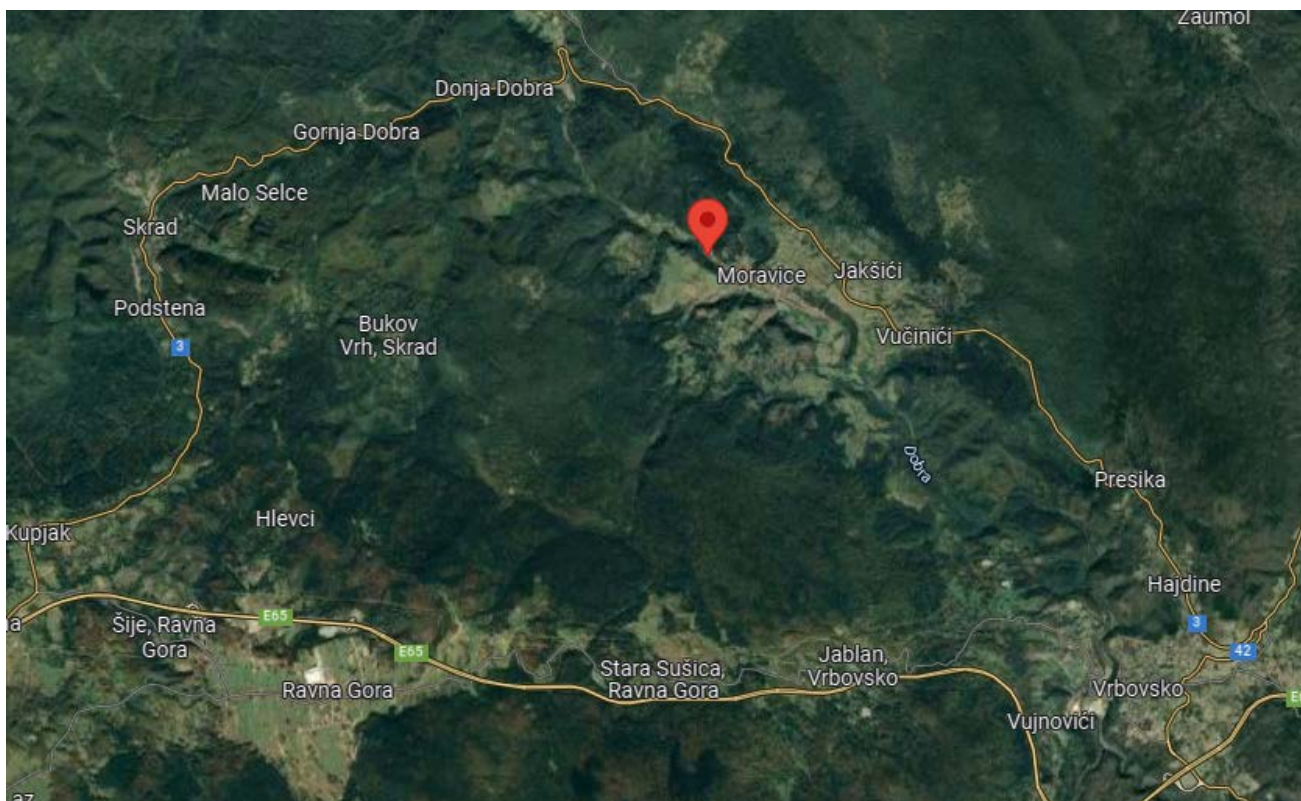
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA



Moravice											
 <p>Moravice na zemljovidu Hrvatske</p>											
Država	 Hrvatska										
Županija	Primorsko-goranska										
Općina/Grad	Vrbovsko										
Najbliži (veći) grad	Rijeka										
Površina	3,629 km ²										
Nadmorska visina	422 m										
Zemljopisne koordinate	 45°15'11"N 15°00'14"E										
Stanovništvo (2001.)											
- Ukupno	664 ^[1]										
- Gustoća	219,6 st./km ²										
- Broj domaćinstava	565										
<table> <tr> <th colspan="2">Broj stanovnika</th></tr> <tr> <td colspan="2">Moravice (Vrbovsko, Primorsko-goranska) [uredi]</td></tr> <tr> <td>2001.</td><td></td></tr> <tr> <td>2011.</td><td>664</td></tr> <tr> <td>2021.</td><td>502</td></tr> </table>		Broj stanovnika		Moravice (Vrbovsko, Primorsko-goranska) [uredi]		2001.		2011.	664	2021.	502
Broj stanovnika											
Moravice (Vrbovsko, Primorsko-goranska) [uredi]											
2001.											
2011.	664										
2021.	502										
Pošta	51325 Moravice										

Predmetna nekretnina smještena je u zapadnom dijelu naselja Moravice, nedaleko od željezničke postaje. Okruženje nekretnine karakterizira rezidencijalna izgradnja u obliku obiteljskih kuća, te šumske površine.

Moravice su naselje u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, u Primorsko-goranskoj županiji. Administrativno pripadaju gradu Vrbovskome. Nalaze se na nadmorskoj visini od 422 metra. Naselje je raspoređeno u više sela koja se protežu na dva brijega između kojih protječe rijeka Dobra, a to su redom: Komlenići, Radoševići, Mlinari, Tići, Žakule, Carevići, Vukšići, Matići, Petrovići, Donji Vučkovići i Gornji Vučkovići, Vučinići, Jakšići, Dokmanovići, Dragovići, Nikšići, Vukelići, Bunjevci, Mišljenovići, Tomići, Plandište, Radigojna, Topolovica i Međedi. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine, Moravice imaju 664 stanovnika.

Početkom 16. stoljeća zbog turskog pustošenja Gorskim kotarom staro stanovništvo Moravica gotovo je nestalo. Vlasi su iz Like prelazili na kršćansku stranu, zbog čega je general Josip Turn 1585. godine, predložio da se ti Vlasi nasele u Moravici, a zemljište da se kupi od knezova Zrinskih. Radi obrane od Turaka krajiške vlasti od 1599. godine u nekoliko navrata iz Bosne, Like i Sjeverne Dalmacije dovode Vlahe, koji su na području Vojne granice bili toliko brojni da je Ferdinand II. 1630. godine donio Vlaške statute kojim je odobrio da Vlasi naseljeni u Križevačkoj, Koprivničkoj i Ivaničkoj kapetaniji zadržavaju povlastice, koje su imali u Osmanskom Carstvu. Početkom 17. stoljeća Moravice su naseljene i izbjeglim stanovništvom iz Pounja, koje je bilo pretežito pravoslavne vjeroispovijesti. Naselje se počelo snažnije razvijati zbog izgradnje željezničke pruge Zagreb–Rijeka preko Karlovca i Ogulina. Izgrađena je ložionica i druga željeznička postrojenja. Željeznica je i danas okosnica gospodarstva Moravica.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige u zk.ul.br. 1196, k.o. Moravice:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 12.05.2022. 00:37

Katastarska općina: 333468, MORAVICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7942/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1196

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1863	PROIZVODNA HALA, KOTLOVNICA, POTPORNI ZID, UTOVARNA RAMPA, PUMPNA STANICA, CESTA U KRUGU, PRISTUPNA CESTA, VANJSKA KANALIZACIJA, IND. KOLOSJEK, GARDEROBA, PO KANCELARIJA, TRAFOSTANICA	2	760		
		UKUPNO:	2	760		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	PAC-ECO, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65284306055, ZAGREBAČKA ULICA 15, 10370 DUGO SELO	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 28.05.2021.g. pod brojem Z-18201/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-515/2020-15 11.03.2021. zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka, radi naknadne diobe, stečajnog dužnika PAC-ECO d.o.o. u stečaju, OIB:65284306055, Dugo Selo, Zagrebačka 15, sada Stečajna masa iza PAC-ECO d.o.o., posl.br. St-515/2020-15	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

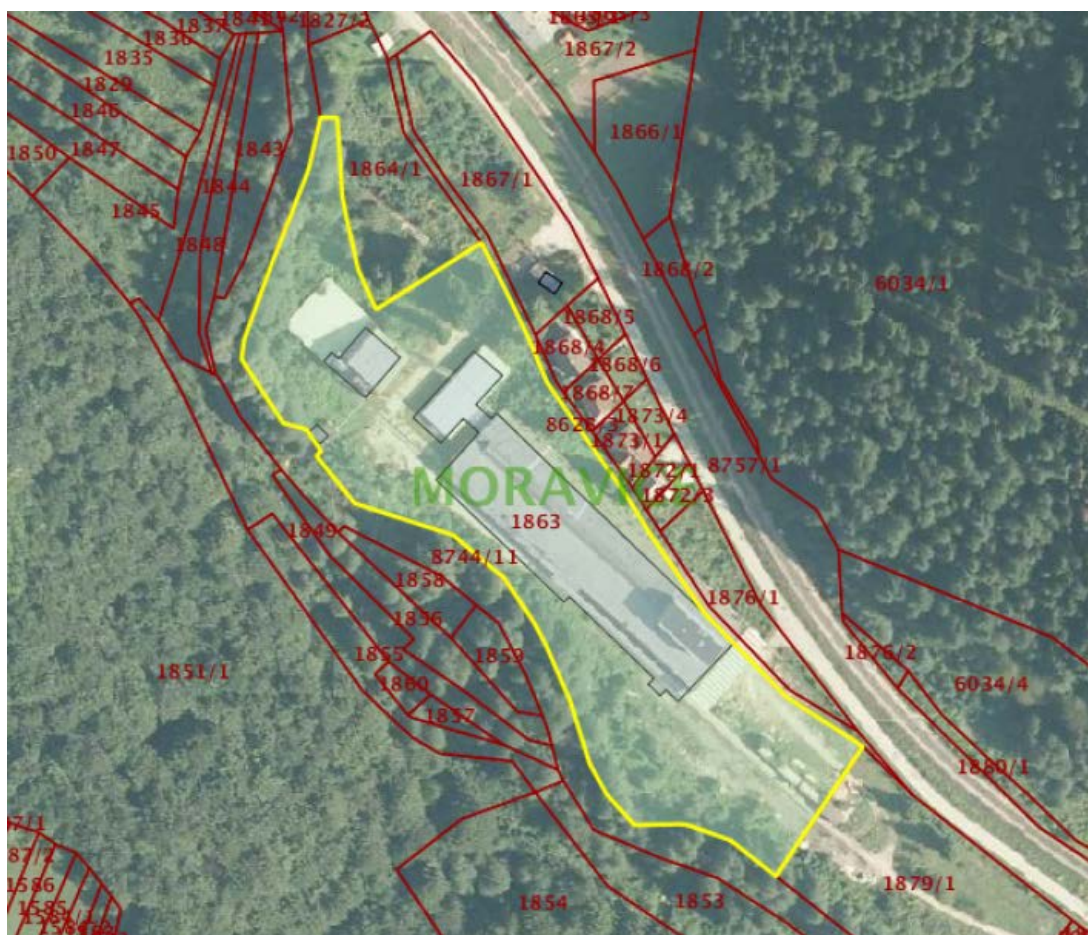
Ukupna površina zemljišta iznosi 14.241,00 m².

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

PAC-ECO, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65284306055, ZAGREBAČKA ULICA 15, 10370 DUGO SELO

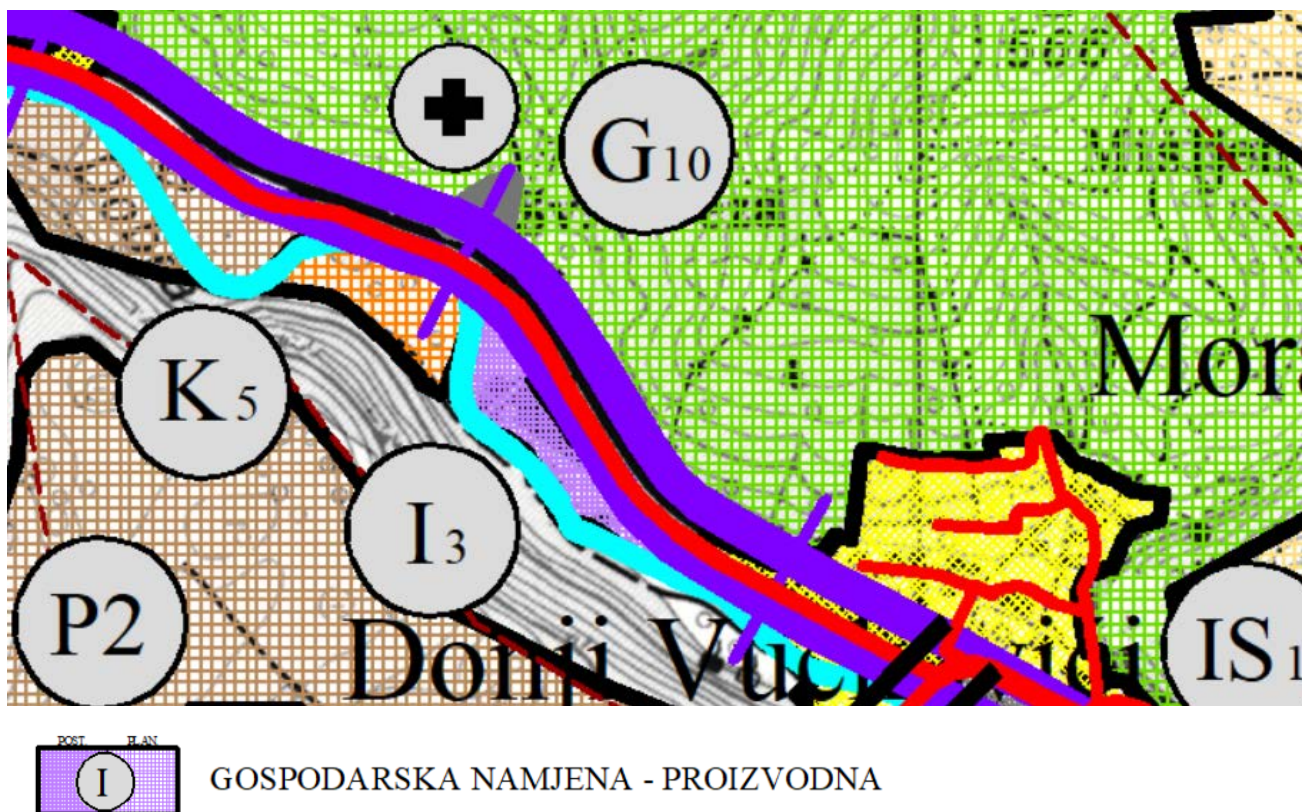
Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb

U zk.ul.br. 11, evidentiran je odbijeni prijedlog prava vlasništva na kč.br. 1864/1, 1867/1, 1872/1, 1872/3, 1876/1 i 1879/1 k.o. Moravice (predlagatelj ima sjedište na istoj adresi kao i Naručitelj procjene). Iz prethodnog je razvidno kako su navedene čestice zajedno s procjenjivanom nekretninom ranije predstavljale jednu proizvodnu cjelinu.



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Procjenjivana nekretnina je smještena u području gospodarske namjene – proizvodne, prema Prostornom planu uređenja Grada Vrbovsko:



2.3.1.1. Površine gospodarske namjene (I, K)

Članak 63.

(1) Na površinama za **gospodarske – proizvodne namjene (I)** smještaju se sadržaji sa proizvodnim djelatnostima koje obuhvaćaju industrijske, obrtničke, gospodarske pogone svih vrsta, prateće skladišne prostore.

(2) Uz osnovnu djelatnost moguće je na površinama proizvodne namjene smjestiti i poslovne, upravne, uredske i trgovačke zgrade, ugostiteljske građevine, komunalne građevine i uređaje, prometne građevine, sportske površine, škole vezano uz gospodarske djelatnosti i ostale djelatnosti koje upotpunjuju osnovnu namjenu.

Članak 64.

(1) Ovim prostornim planom određene su sljedeće zone proizvodne namjene:

- Vrbovsko (I₁) – površine 15,16 ha, izgrađena;
- Vrbovsko (I₂) – površine 7,82 ha, izgrađena;
- **Moravice (I₃) – površine 2,44 ha, izgrađena;**
- Nadvučnik (I₄) – površine 0,60 ha, izgrađena;
- Tuk (I₅) – površine 1,09 ha, neizgrađena;
- Klanac (I₆) – površine 1,51 ha, neizgrađena;
- Gomirje (I₇) – površine 1,38 ha izgrađena.

Članak 67.

(1) U sklopu površina gospodarskih djelatnosti (I), (K) izgradnja treba biti tako koncipirana da:

- najveći koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) građevne čestice iznosi 0,6;
- najmanje 20 % od ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno;
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) građevne čestice je 1,0.
- najveći dopušteni broj etaža građevine inosi 2 etaže;
- najveća dopuštena visina građevine iznosi 12,0 m;
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi najmanje 6,0m.

(2) Ograde građevnih čestica grade se od kamena, betona, opeke, metala, drveta ili «živice», najveće dopuštene visine 2,0 m.

(3) Građevine u zoni gospodarskih djelatnosti moraju biti udaljene najmanje 20 m od građevinskih čestica stambenih i javnih građevina. Građevne čestice gospodarskih djelatnosti moraju biti odijeljene, od građevinskih čestica stambene, javne i društvene djelatnosti, zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom, zaštitnim infrastrukturnim koridorom i sl.

IZRAČUN POVRŠINA

ZEMLIŠTA					
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	kč.br. (dio ili cijela)	ZK Površina (m2)	KAT Površina (m2)
Moravice, Vrbovsko	1196	1863	1863	14.241,00	14.241,00
UKUPNO:				14.241,00	14.241,00

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je građevinsko zemljište s izgrađenim devastiranim objektima. Za iste nije dostavljen dokaz o legalnosti i ne ulaze u izračun vrijednosti procjene jer im je održivi vijek istekao. Potrebno je rušenje i uklanjanje.

- okolni objekti su stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao ispodprosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Kakvoća zemljišta k.č. 1863, k.o. Moravice

Vrsta zemljišta	građevinsko
Teren	ravan, djelomično asfaltiran, izgrađen
Navodnjavanje	da
Odvodnjavanje	da

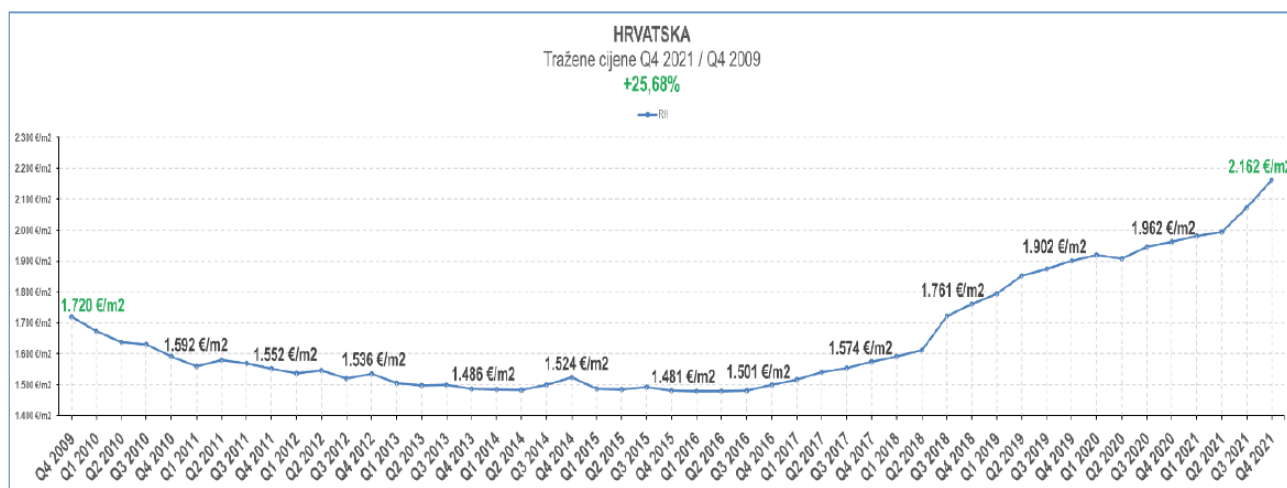
Namjena (prema PPUGV-u)	I
Formirana zona	ne
Pravac Pružanja	SZ – JI
Kultura, sorte, vrste objekta	postojeće, trava, stabla, postojeći objekti nekadašnje tvornice, većinom dotrajali
Održavanje	ne
Infrastruktura	na međi
Izvedene komunalije	VIO, NN
Uvjeti izgradnje	Kig=0,6; Kis=1
Opći dojam	prosječno

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja. Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi preprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID-19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu. Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina **odabrana POREDBENA METODA** budući poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili

zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

1	Sisačko-moslavačka	JASENO VAC	1275/1	20.10.2021.	37.760,00 €	10.000,00 m ²	3,78 €	I - GOSPODARSKA NAMJENA	1. kategorija	2,1
2	Sisačko-moslavačka	NOVSKA	4133/3	10.05.2019.	81.710,75 €	20.001,00 m ²	4,09 €	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA	1. kategorija	2,4
3	Ličko-senjska	ŠTIKADA	5021	08.07.2019.	44.897,66 €	10.682,00 m ²	4,20 €	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	1. kategorija	0,8
4	Primorsko-goranska	DELNICE	6201/24	21.06.2019.	128.881,05 €	26.130,00 m ²	4,93 €	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	1. kategorija	1,5
5	Sisačko-moslavačka	LEKENIK	3006	18.07.2019.	81.885,20 €	14.979,00 m ²	5,47 €	I - GOSPODARSKA NAMJENA	1. kategorija	0,8
6	Sisačko-moslavačka	LEKENIK	3000	29.10.2018.	123.787,20 €	22.644,00 m ²	5,47 €	I - GOSPODARSKA NAMJENA	1. kategorija	0,8
7	Sisačko-moslavačka	LEKENIK	3025	19.07.2018.	84.268,67 €	15.415,00 m ²	5,47 €	I - GOSPODARSKA NAMJENA	1. kategorija	0,8

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
24.5.2022	Moravice-proizvodno 1	Vrbovsko	1863 k.o. Moravice	14.241,00	I	1,0	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	20.10.2021	JASENOVAC - GOSPODARSK O 1	Jasenovac	3,78	10.000,00	I	2,1	1.
2	10.05.2019	NOVSKA - INDUSTRIJSKO	Novska	4,09	20.001,00	I	2,4	1.
3	08.07.2019	ŠTIKADA - GOSPODARSK O 3	Otočac	4,20	10.682,00	I	0,8	1.
4	21.06.2019	LUČICE - INDUSTRIJSKO 2	Delnice	4,93	26.130,00	I	1,5	1.
5	18.07.2019	KRČI - GOSPODARSK A NAMJENA	Lekenik	5,47	14.979,00	I	0,8	1.
6	29.10.2018	KRČI - GOSPODARSK A NAMJENA	Lekenik	5,47	22.644,00	I	0,8	1.
7	19.07.2018	KRČI - GOSPODARSK A NAMJENA	Lekenik	5,47	15.415,00	I	0,8	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	3,78	Jasenovac	92,674	Vrbovsko	98,61	1,064	4,02
2	4,09	Novska	98,048			1,006	4,11
3	4,20	Otočac	99,474			0,991	4,17

Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb

4	4,93	Delnice	104,355			0,945	4,66
5	5,47	Lekenik	99,600			0,990	5,41
6	5,47	Lekenik	99,600			0,990	5,41
7	5,47	Lekenik	99,600			0,990	5,41

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	4,02	Jadran	20.10.2021	142,51	142,51	1,000	4,02
2	4,11		10.05.2019	119,24		1,195	4,91
3	4,17		08.07.2019	118,05		1,207	5,03
4	4,66		21.06.2019	119,24		1,195	5,57
5	5,41		18.07.2019	118,05		1,207	6,53
6	5,41		29.10.2018	113,50		1,256	6,80
7	5,41		19.07.2018	112,20		1,270	6,87

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	4,02	2.	65%	1.	100%	0,650	2,61
2	4,91			1.	100%	0,650	3,19
3	5,03			1.	100%	0,650	3,27
4	5,57			1.	100%	0,650	3,62
5	6,53			1.	100%	0,650	4,25
6	6,80			1.	100%	0,650	4,42
7	6,87			1.	100%	0,650	4,47

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	2,61	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
2	3,19	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	3,27	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
4	3,62	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
5	4,25	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
6	4,42	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
7	4,47	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	I	Da	1,0	2,10	0,48	0,48	Ne zadovoljava!
2	1,00				2,4	0,42	0,42	Ne zadovoljava!
3	1,00				0,8	1,25	1,25	4,09
4	1,00				1,5	0,67	0,67	2,41
5	1,00				0,8	1,25	1,25	5,31
6	1,00				0,8	1,25	1,25	5,52
7	1,00				0,8	1,25	1,25	5,59

STATISTIČKA OBRADA							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--

Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb

#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
	Ne zadovoljava!							
	Ne zadovoljava!							
3	4,09	-11%	0,50	Zadovoljava	4,09	-20%	1,04	Zadovoljava
4	2,41	-47%	2,17	Ne zadovoljava				
5	5,31	16%	0,73	Zadovoljava	5,31	4%	0,18	Zadovoljava
6	5,52	20%	0,94	Zadovoljava	5,52	8%	0,40	Zadovoljava
7	5,59	22%	1,00	Zadovoljava	5,59	9%	0,46	Zadovoljava
	4,58	prosjeak	2,71	pravilo 2-sigma	5,13	prosjeak	1,22	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
5,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,13
	1,00						

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 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
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine NN 105/15 - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost građevinskog zemljišta u naselju Moravice, Goranska 23, upisana u zk.ul.br. 1196, K.O. MORAVICE, k.o. Moravice - u iznosu od:

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
1863 k.o. Moravice	5,13	14.241	72.991	549.985
Ukupno			72.991	549.985
Zaokruženo				549.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,534974 kn/€				

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 24. svibnja 2022.

Izrada i ovjera elaborata:

Lana Čengija



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Potpisani vještak ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb

FOTODOKUMENTACIJA



Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb



Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovćenska 79, 10000 Zagreb



RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1238/2020
Zagreb, 17. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ive Lecher, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Iva Lecher (OIB 12186589777), struč.spec.ing.aedif. iz Zagreba, Slavka Batušića 41, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 25. studeni 2020.

Obrazloženje

Iva Lecher, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Iva Lecher
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 12.05.2022. 00:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333468, MORAVICE

Broj ZK uložka: 1196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7942/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1863	PROIZVODNA HALA, KOTLOVNICA, POTPORN ZID, UTOVARNA RAMPA, PUMPNA STANICA, CESTA U KRUGU, PRISTUPNA CESTA, VANJSKA KANALIZACIJA, IND. KOLOSJEK, GARDEROBA, PO KANCELARIJA, TRAFOSTANICA	2	760		
		UKUPNO:	2	760		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	PAC-ECO, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65284306055, ZAGREBAČKA ULICA 15, 10370 DUGO SELO	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 28.05.2021.g. pod brojem Z-18201/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-515/2020-15 11.03.2021, zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka, radi naknadne diobe, stečajnog dužnika PAC-ECO d.o.o. u stečaju, OIB:65284306055, Dugo Selo, Zagrebačka 15, sada Stečajna masa iza PAC-ECO d.o.o., posl.br. St-515/2020-15	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

IZVOD IZ KATASTRA



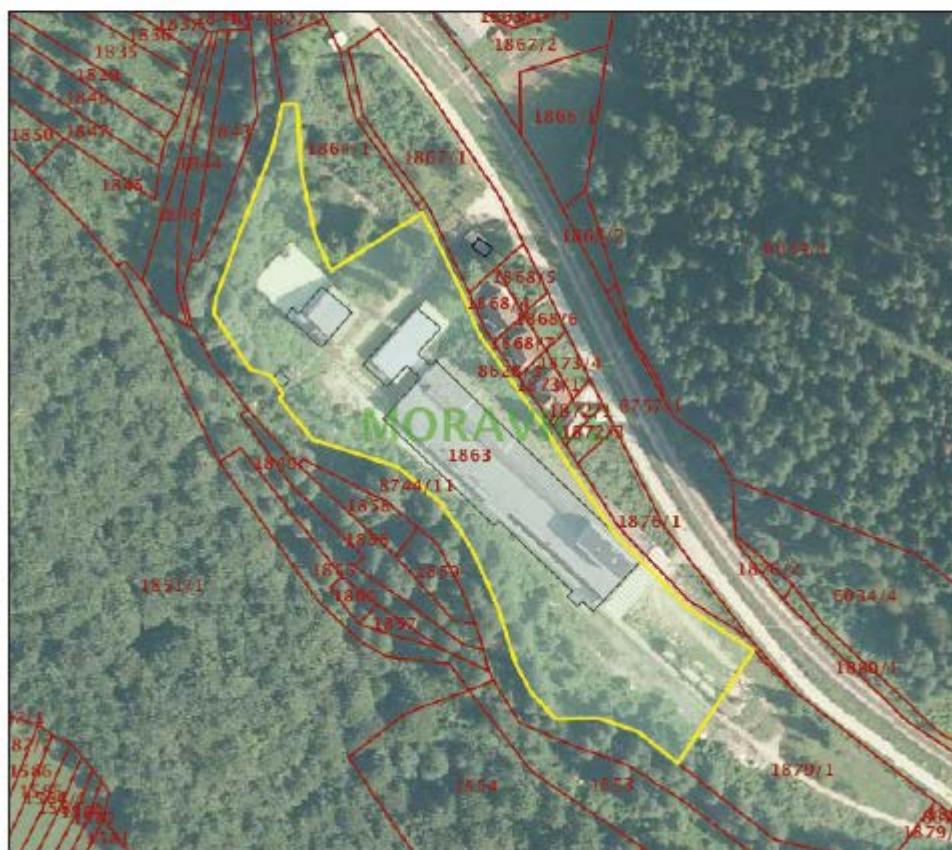
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MORAVICE, 333468
k.c. br.: 1863

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
099/8874-699, Lovčenska 79, 10000 Zagreb

POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
VRBOVSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MORAVICE (Mbr. 333468)

Posjedovni list: 1257

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAC-ECO D.O.O., ZAGREBAČKA ULICA 15, 10370 DUGO SELO, HRVATSKA (VLASNIK)	65284306055

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1863	CAREVKA, LUKA	14241	11		
			VIŠE ZGRADA	14241			
Ukupna površina katastarskih čestica				14241			