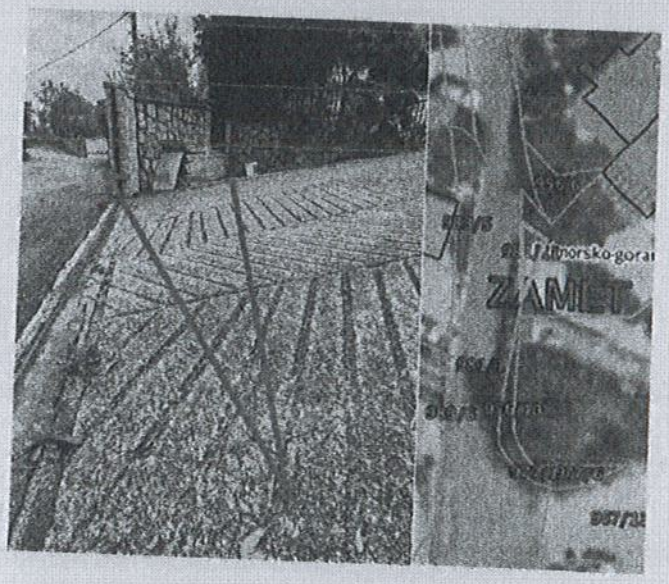
Loren ing. Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

51262 Kraljevica , Strossmayerova 70 , tel. 051/260-007 , m.tel. 091/546-0949 , e.mail : loren.rubesa@ruby.hr

Naručitelj : **Batinac Anica**
Dražice 123/A, Zamet, Rijeka

Predmet procjene : Procjena tržne vrijednosti građevinske čestice k.č. 981/11 k.o. Zamet , z.k.č. 2036/14 upisane u zk. uložak 1163 k.o. Srdoči, Općinski sud u Rijeci.

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽNE VRIJEDNOSTI ČESTICE NA PODRUČJU K.O. ZAMET



TV11 m^2= 8.312,75 kn
Ili
TV11 m^2= 1.098,67 €

Rijeka , travanj , 2022.

M.P.

Izradio:
Loren Rubeša , ing. građ.

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
LOREN RUBEŠA
ing.građ.
Strossmayerova 70
KRALJEVICA

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

Vještačenje broj: P06-2022
Predmet : Procjena tržne vrijednosti građevinskog zemljišta označen kao : k.č. 981/11 k.o. Zamet , z.k.č. 2036/14 upisane u zk. uložak 1163 k.o. Srdoči, Općinski sud u Rijeci. Elaborat izrađen u jednom ovjerenom primjerku , kopiji i u elektronskom obliku skeniranom originalu koja se čuva u evidenciji procjenitelja.

Nakon očevida na licu mjesta 26.04.2022., na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja , sa stajališta građevinske struke , imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz zakonske regulative , propise procjene nekretnina i tehničke propise iz područja graditeljstva , u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi slijedeći :

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽNE VRIJEDNOSTI ČESTICE NA PODRUČJU K.O. ZAMET

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Broj ZK uloška : 1163

	Zem.k.č.	oznaka zemljišta	
2.	2036/14	**DRAŽICE**	**11 m²**
		DVORIŠTE	11 m²
		UKUPNO:	**11 m²**

Loren Rubeša
stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

229
5

SADRŽAJ:

1. Sažetak 4

2. Opće informacije i analiza stanja na terenu 5
2.1. Podatci o predmetu procjene 5
2.2. Podatci o očevidu 5

3. Opće informacije i analiza stanja 6
3.1. Podatci o nekretnini i njenom legalitetu 6
3.2. Položaj nekretnine 7
3.3. Mikrolokacija 8

4. Stanje na tržištu nekretnina 9
4.1. Geometrijski podaci 11
4.2. Konstrukcija i tehnička obilježja nekretnine 11

5. Određivanje tržišne vrijednosti 11
5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem 11
5.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine 12
5.3. Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačavanje 14
5.4. Grubo čišćenje izvatka 15
5.5. Međuvremensko izjednačavanje cijena 16
5.6. Interkvalitativno izjednačavanje 16
5.7. Koeficient povoljnosti 16
5.8. Statistička obrada i izračin vrijednosti 16

6. Rekapitulacija 17

7. Pretpostavke i ograničenja 18

8. Izjava procjenitelja 18

8.Prilozi 19
8.1. Izvadak iz zemljišne knjige 19
8.2. Prijepis posjedovnog lista 20
8.3. Čestice u vlasništvu naručitelja koje graniče sa predmetnom 21
8.4. Grafički prikaz katastarskog plana 22
8.5. Izvod iz katastarskog plana 23
8.6. Fotodokumentacija 24

9. Riješenje o imenovanju sudskim vještakom i procjeniteljem nekretnina 25

10. Korištena literatura , zakoni i pravilnici 26

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

230
6

1. Sažetak:

Broj ellaborata			P06-2022		
Naručitelj	Ime i prezime		Batinac Anica		
	OIB		18698224772		
	Grad i poštanski broj		Rijeka	51000	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj		Rijeka	51000	
	Naziv ulica i k.br.		Dražice 123/A		
	Gradska četvrt		Zamet		
	zemljopisne kordinate		E 333205,18, N 5025568,75		
Tip nekretnine			Građevinska čestica		
Namjena nekretnine			Dvorište		
Svrha izrade procjene			za potrebe kupnje		
Zemljišna knjiga	zk.ul		1163		
	poduložak				
	zk.čestica		2036/14		
	katastarska općina		SRDOČI		
Katastar	posjedovni list br.		2352		
	k. Čestica br.		981/11		
	katastarska općina		ZAMET		
Katnost					
Pripadak					
Površina zemljišta (m^2)			11 m^2		
Neto korisna površina nekretnine (m^2)			11 m^2		
Tržišna vrijednost nekretnine			**8.313 kn**	**1.099 €**	
Tip procjene tržišne vrijednosti			Procjena nekretnine		
Npva građ. vrijednost	Jedinična vrijednost				
	Ukupno				
Legalitet					
Odobrenje za građenje					
Uporaban dozvola					
Uvjerenje o vremenu građenja					
Neposredan pristup na javnu prometnicu			DA		
Usklađenost zemljišne knjige i katastra			NE		
Godina izgradnje					
Godina adaptacije					
Datum vrednovanja (procjene)			26.04.2022.		
Procjenu izradio	Tvrtka		Rubeša-teh d.o.o.		
	Procjenitelj		Loren Rubeša ing.građ.		

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

234
7

2. Opće informacije i analiza stanja na terenu :

2.1.Podatci o predmetu procjene

Vrsta nekretnine :	Građevinska čestica u naravi dvorište
Adresa nekretnine :	Dražica 123/A, Zamet, Rijeka
Podatci iz zemljišne knjige :	Općinski sud u Rijeci , Zemljišnoknjižni odjel Rijeka , zk. uložak 1163, Katastarska općina Srdoči z.k.č. 2036/14
Podaci iz posjedovnog lista :	Područni ured za katarstar Rijeka , Katastarska općina Zamet , posjedovni list br. 2352. k.č. 981/11
Opis nekretnine :	Dvorište .
Vlasnik :	1. Vlasnički dio: 1/1 METAL D.D. U STEČAJU, RIJEKA, DIRAČJE BB
Pristup javnoj površini za promet :	Direktan pristup na javnu prometnicu
Energetsi certifikat :	Nije predočen i nije potreban
Godina građnje :	nema
Rekonstrukcije :	nema

2.2. Podatci o očevidu :

Dana mi je zadaća da na osnovu uviđaja i podataka uzetih na licu mjesta izradim procjenbeni elaborat Tržne vrijednosti čestice : k.č. 981/11 k.o. Zamet, upisane u Općinski sud u Rijeci zk. uložak 1163, z.k.č. 2036/14 k.o. Srdoči,

Svi proračuni baziraju se na postojećem stanju i opremljenosti prostora , a sve utvrđeno na dan očevida

dan očevida	**26.04.2022.**
dan vrednovanja	**26.04.2022.**
dan kakvoće	**26.04.2022.**

Na dan očevida izvršen je pregled nekretnine . Cijela nekretnina je dio dvorišta koje se dugogodišnje koristi od strane naručitelja jer se nalazi na samom ulazu u dvorište .

Korištena dokumentacija : Izvadak iz zemljišne knjige
Prijepis posjedovnog lista
Izvod iz katastarskog plana
Dopis za predlog prijenosa predmeta stečajne mase

oren Rubeša
alni sudski vještak građevinske
truke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

3. Opći uvjeti i analiza stanja na terenu :

Temeljem narudžbe naručitelja : ANICA BATINAC, OIB: 18698224772, Dražice Zamet 123/a, Rijeka, očevida na licu mjesta izvršenog u travnju 2022. godine prema pravilima struke sve prema dokumentaciji navedenoj u točki 3. Korišteni zakoni , propisi i literatura , izvršena je procjena predmetne nekretnine u naselju Zamet grad Rijeka, a što u stvarnosti predstavlja dio dvorišta , evidencijom po zemljišnoj izmjeri na z.k.č.br. 2036/14, k.o. Srdoči zemljišno knjižni odjel Rijeka , upisane u uložak br. 1163 Općinskom sudu u Rijeci , (k.č. br. 981/11 , k.o. Zamet) ,

Izmjerom na terenu prigodom očevida, vizualnom percepcijom i iskustveno nakon prikupljanja podataka o stanju i prosotrno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja , izrađen je ovaj elaborat kao procjena stanja i tržne vrijednosti nekretnine.

Predmet ovog elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog stajališta.

Komunalni doprinos reguliran je Odlukom o komunalnom doprinosu lokalne samouprave, Podatkom o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u RH (NN 59/10) , Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN90/10 , NN 111/10) te pravilnikom o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, NN 155/10, NN 14/11 I NN 55/12).

Vodovodni doprinos reguliran je Zakonom o financiranju vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 88/15). Pravilnik o obračunu I naplati vodnog doprinosa (NN 79/10) te Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15).

3.1. Podatci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrđeno je slijedeće :

Teret : Tereta nema !

Legalitet : Kod Trgovačkog suda u Rijeci se vodilo postupanje u pogledu stečajne mase društva Metal d.d. u stečaju a koje je brisano dana 05.01.2007.g.

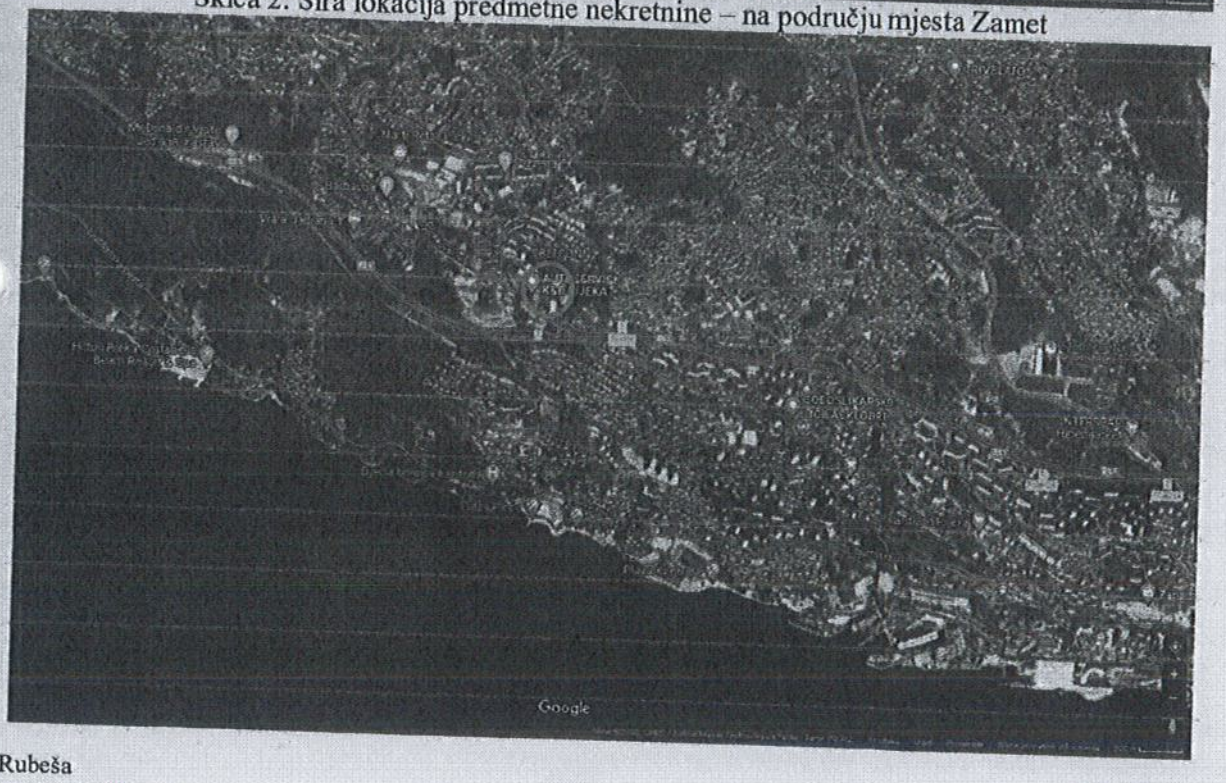
3.2. Položaj ~~nekretnine~~ :

skici 1-2. Na elektronskoj kopiji lokacije označio sam nekretnine koje su predmet procjene s oznakom čestice na užem i širem planu .

Skice lica mjesta s oznakom lokacije procjenjivanih nekretnina na ortofoto snimci s oznakom lokacije nekretnine – dijela dvorišta.



Skica 2. Šira lokacija predmetne nekretnine – na području mjesta Zamet



3.3. Makrolokacija :

Rijeka se nalazi na zapadu Hrvatske, na sjevernoj obali Riječkog zaljeva (14° 26' istočne zemljopisne dužine 45° 21' sjeverne zemljopisne širine), kao dijela većeg Kvarnerskog zaljeva Jadranskog mora, koje se kao veliki zaljev Sredozemnog mora uz Tršćanski zaljev najdublje uvuklo u europsko kopno. Riječki zaljev, koji je preko *Velih* vrata (između istrarskog kopna i otoka Cresa), *Srednjih* (između Cresa i otoka Krka) i *Malih vrata* (između Krka i kopna) spojen s južnim dijelom Kvarnerskog zaljeva, dovoljno je dubok (oko 60 m) za uplovljavanje najvećih brodova, što je Rijeci omogućilo da postane važna morska luka. Grad Rijeka leži na ušću rijeke Rječine u kvarnerskoj mikroregiji Kvarnersko primorje na razmeđi 2 povijesnih regija koje razdvaja Rječina pa sa Sušakom počinje Hrvatsko primorje, a zapadno od Rječine počinje Julijska krajina, povijesno područje od Soče na zapadu do Rječine na istoku. U Rijeci započinju dva važna kopnena prometna pravca. Prvi iskorištava činjenicu da se Rijeka nalazi u području u kojem su Dinaridi najuži (pedesetak kilometara), što omogućuje lakše povezivanje obale Jadranskog mora i panonske unutrašnjosti, dok je drugim Rijeka preko Postojnskih vrata povezana s istočnoalpskim prostorom.

Rijeka, najveća je hrvatska luka, treći po veličini grad u Republici Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Grad Rijeka s okolicom imala je 2001. 191.641, a 2011. je pala na 178.723 stanovnika.

Mikrolokacija :

Zamet je jedno od starijih mjesnih odbora na području grada Rijeke, smješteno na zapadnom dijelu grada. Na području Zameta nalaze se svi infrastrukturalni objekti, trgovački centri, sportke i kulturne dvorane , tržnica, banka i pošta, isto tako tu se nalaze vrtić i osnovna škola. Prometna povezanost je dobro riješena cestama prema gradu kao i priključak na Riječku obilaznicu. Spoj sa Kantridom i blizina mora, gradskog bazena , starog nogometnog stadiona te dvorane za gimnastiku je moguće zbog blizine proći pješice.

Prilaz :

Predmetna nekretnina ima direktan pristup na javno prometnu površinu .

Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine :

Okolne nekretnine su pretežno obiteljske kuće sa malim okućnicama isto tako većina je smještena uz prometnicu. Šire područje je mješano od naselja sa višestambenim zgradama, do mikro industrijskih zona.

Prometna povezanost :

Prometnica je dvosmjerna opremljena komunalnom infrastrukturom.

Udaljenost od Riječke obilaznice 200 m
Udaljenost zračne linije od mora 1 km

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

235
11

Udaljenost od centra grada Rijeke 6 km

Komunalna infrastruktura :

Predmetna nekretnina je spojena preko susjedne čestice na sve komunalne priključke.

Parkiralište :

Dvorište.

Buka i zagađenje :

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke bi bili općepoznati i uočljivi.
Na predetnoj lokaciji nema izvora zagađenja zraka ili tla koji bi bili općepoznati i uočljivi. Testiranja na eventualna zagađenja nisu predmet prilikom izrade ovog elaborata .

4. Stanje na tržištu nekretnina :

BN Komentar 21.01.2022.
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, **dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu.** Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. **Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanističkiuređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.**
Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

...ren Rubeša
...lni sudski vještak građevinske
...ruke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

235
12

BN Index

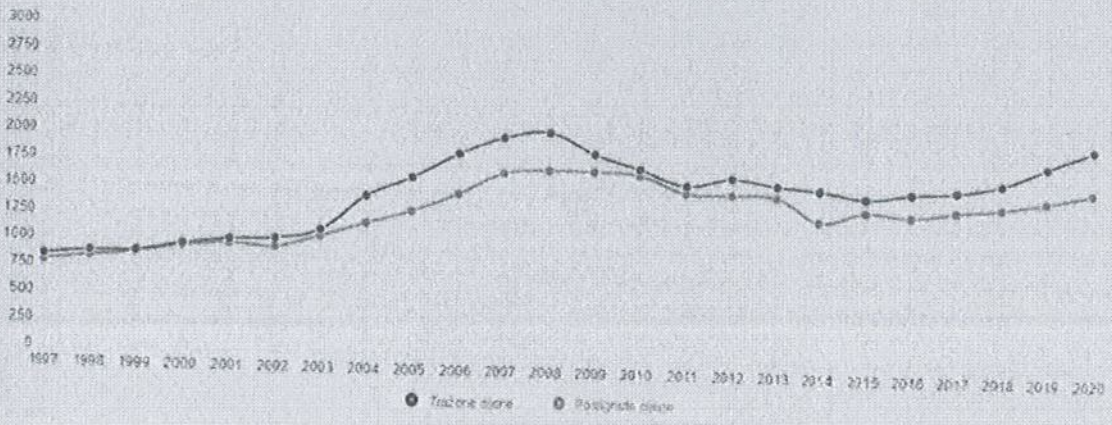
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 12/2021	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
222,5	0,17%	7,34%	7,02%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HRK za stambene nekretnine - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Osnovne napomene o nekretnini :

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okvirima obilaska terena i provjere priložene dokumentacije . Opis čestice načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade .

oren Rubeša
talni sudski vještak građevinske
truke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

237
13

4.1. Geometrijski podatci :

Prema pravilniku (NN 105/15), Prilog 1. – koeficijent korisne vrijednosti površina

Predmetni objekt je dio dvorišta koji se zadire u čestice u vlasništvu naručitelja pa kao takav nema mogućnosti drugih zainteresiranih strana za kupoprodaju predmetne čestice.

4.2. Konstrukcija i tehnička obilježja poslovnih prostora , ocjena stanja i legalnost nekretnine – utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine :

LOKACIJA:	Zamet, Rijeka
TIP GRADNJE:	Dvorište
GODINA GRADNJE:	
INFRASTRUKTURA:	Svi priključci u blizini
INSTALACIJE VODE:	Svi priključci u blizini
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Svi priključci u blizini
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Svi priključci u blizini
INSTALACIJA PLINA:	nema
INSTALACIJA TELEFONA:	nema
SPECIFIČNOST:	Predmetna čestica je dio dvorišta koji se koristi od strane naručitelja i ne može se drugačije koristiti.

5. Određivanje tržišne vrijednosti :

Podatci o nekretnini :

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina – dio dvorišta u naselju Zamet u Rijeci

5.1. Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem :

Predmetna nekretnina može se procjeniti poredbenom metodom , gdje se referentna prodajna cijena ...na po €/m^2 , te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa ...cjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno poduddarna obilježja sukladno čl. 19 pravilnika o metodama ...cjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014, NN 105/2015).

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i ...građenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih ...ća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih ...jesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne ...jene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

...en Rubeša
...ni sudski vještak građevinske
...ke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

238
14

5.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine :

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primjeniti će se sukladno čl. 23. Stavka 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA.**

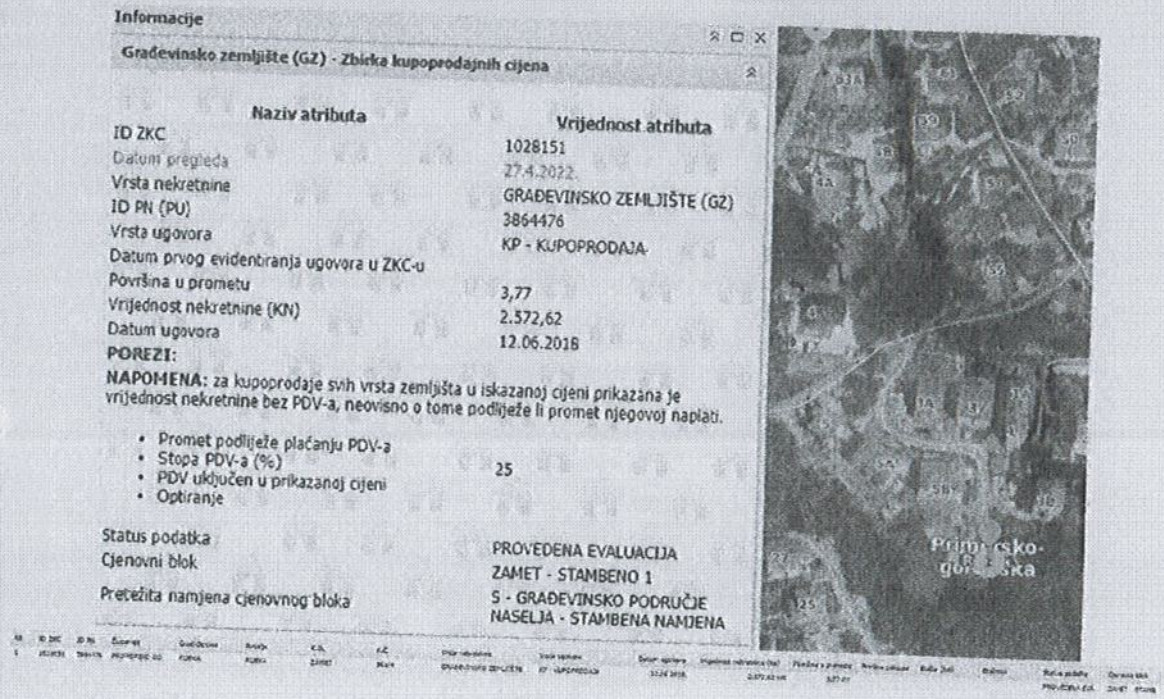
Usporedivim postupkom se tržišna vrijednost , u pravilu, određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina , realizirane unatrag četiri godine . U ovom slučaju u poredbenoj metodi koristiti će se kupoprodajne cijene koje su bile dostupne i radi se o sličnim česticama koje se nalaze na istom području i posjeduju slična podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina .

Za procjenu terena koristiti ću poredbenu metodu. Pronađene su čestice sličnih karakteristika sve sa vrijednostima provedenih evaluacija.

Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izlistak poredbenih nekretnina na promatranom području sa portala e-nekretnine za terene u građevinskoj zoni naselja kao i za promatranu česticu za koje su provedene evaluacije :

Zbirka kupoprodajnih cijena na sagledanom području za građevinska zemljišta :



Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

235
15

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1100287
Datum pregleda	27.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4015338
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	35,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.550,00
Datum ugovora	11.12.2018
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	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZAMET - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1389244
Datum pregleda	27.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4398620
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2021
Površina u prometu	68,00
Vrijednost nekretnine (KN)	43.363,60
Datum ugovora	26.10.2020
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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ZAMET - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



240
16

Građevinska zemljišta koje su korištene u poredbi su raznih veličina čestica kao i promatrane , smještene su na istom području označene kao GP 10 građevinsko područje naselja kao i predmetne sa mogućnošću za gradnju označeno crvenim i kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju .

ODLUKA
O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA RIJEKE

("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 31/03, 26/05 i 14/13)

-neslužbeni pročišćeni tekst -

I. OPĆE ODREDBE

Članak 55.

Neposrednom provedbom ovoga Plana dozvoljena je gradnja obiteljske i višeobiteljske građevine na građevinskim područjima oznake dio GP-12 (Škurinje-Tibljaši), dio GP-15 (Donja Drenova) i dio GP-10 (Martinkovac-Srdoči- Grbci-Pilepići-Gornji Zamet), sukladno kartografskom prikazu broj 3.4. i 4., i to kako slijedi:

- najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi 600 m2, za gradnju dvojne i završne građevine niza iznosi 400 m2, a za gradnju građevine u nizu iznosi 300 m2,
- najveća dozvoljena bruto razvijena površina građevine iznosi 400 m2,
- najveći dozvoljeni broj etaža višeobiteljske građevine iznosi podrum ili suteren i tri nadzemne etaže, a ako se posljednja etaža izvodi kao potkrovlje najveća dozvoljena visina nadozida iznosi 0,90 m s krovištem u nagibu do 23 stupnja,
- najveća dozvoljena visina građevine, iznosi 7,0 m za obiteljsku građevinu, a 9,0 m za višeobiteljsku građevinu,
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: za samostojeću građevinu 0,3, za dvojnu i završnu građevinu niza 0,4, a za građevinu u nizu 0,45,
- najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi: za samostojeću građevinu 0,8, za dvojnu i za građevinu u nizu 1,0,

5.3. Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačavanje

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mjenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. godini trendovi negativni , na cijene dobivene u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačavanje na temelju službeno obavljene tablice TablicaJ3: Hedonistički indeks cijena nekretnina :

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutkuna dan vrednovanja.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Crvenom bojom su označene vrijednosti za ostalo područje

5.4. Grubo čišćenje izvatka

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	GODINA GRADNJE NA	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	IDPN (PU)	Namjena	POVRŠINA	Građevinska mjera korištenja(kis)	Namjena	Kategorija zemljišta	k.č.	K.O.	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m2
	kp	Zamet			Građ. Zem.	3864476	kupoprod	3,77	0,4	građ. zem.	I	861/4	ZAMET	2.572,62	12.06.2018.	682,39
	kp	Zamet			Građ. Zem.	4015338	kupoprod	35,00	0,4	građ. zem.	I	810/36	ZAMET	18.550,00	11.12.2018.	530,00
	kp	Zamet			Građ. Zem.	4398620	kupoprod	68,00	0,4	građ. zem.	I	810/46	ZAMET	43.363,60	26.10.2020.	637,70
															prosječna cijena	616,70

Zbog isključivanja pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna : Neadekvatna površina ili cijena za usporedbu

5.5. Međuvremensko izjednačavanje cijena

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	GODINA GRADNJE NA	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	IDPN (PU)	Namjena	POVRŠINA	Građevinska mjera korištenja(kis)	Namjena	Kategorija zemljišta	k.č.	K.O.	UKUPNI UGOVORENI IZNOS (kn)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA kn/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (ujedno B)	Bazni indeks na dan sklapanja (A)	Korigirani faktor (A)/(B)	Međuvremensko izjednačavanje cijena	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (%)
	kp	Zamet			Građ. Zem.	3864476	kupoprod	3,77	0,4	građ. zem.	I	861/4	ZAMET	2.572,62	12.06.2018.	682,39	142,51	109,33	1,3035	889,49	17,70
	kp	Zamet			Građ. Zem.	4015338	kupoprod	35,00	0,4	građ. zem.	I	810/36	ZAMET	18.550,00	11.12.2018.	530,00	142,51	113,50	1,2556	665,47	-11,94
	kp	Zamet			Građ. Zem.	4398620	kupoprod	68,00	0,4	građ. zem.	I	810/46	ZAMET	43.363,60	26.10.2020.	637,70	142,51	127,61	1,1169	712,16	-5,24
															prosječna cijena	616,70			99,88 €	755,70	81,51 €
																				7,5662	

Rubeša
sudski vještak građevinske
ke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

242
18

5.6. Interkvalitativno izjednačavanje

Korištene poredbene cijene , približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu sudarnost s obilježjima procjenjivane katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i bitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika)

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost , položaj stambenih i slovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine .

5.7. Koeficient povoljnosti

blica 7: Interkvalitativno izjednačavanje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI) Članci 8.,9.,11.,14.,19., i 20. Pravilnika; Prilog br. 5. Pravilnika								
R. BR.	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m²	Veličina čestice	Mikro-lokacija	oblik	Građevinska mjera korištenja(k_{iz})	Koeficijent za preračuna-vanje	Međuvremensko interkvalitativno izjednačavanje cijena	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (%)
	889,49	1,00	1	1	1	1,00	889,49	17,70
	665,47	1,00	1	1	1	1,00	665,47	-11,94
	712,16	1,00	1	1	1	1,00	712,16	-5,76
							755,70	

tatističak obrada i izračun vrijednosti

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 4. stavka 3. druga rečenica Pravilnika															
ADRESA	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	Namjena	POVRŠINA čestice	Površina korisna	Građevinska mjera korištenja	Namjena	k.č.	K.O.	Usporedna cijena po NKP-u	Međuvremensko izjednačavanje cijena	Međuvremensko interkvalitativno izjednačenje cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutni)
met		grad	kupoprod	3,77	3,77	0,4	grad. zem.	861/4	ZAMET	682,39	889,49	889,49	-15,04	-133,78	17898,2
met		grad	kupoprod	35,00	35,00	0,4	grad. zem.	810/36	ZAMET	530,00	665,47	665,47	13,56	90,24	8143,085
Zamet		grad	kupoprod	68,00	68,00	0,4	grad. zem.	810/46	ZAMET	637,70	712,16	712,16	-5,76	-41,04	1683,95
											Prosjek (medijan)	755,70			27725,23

dnost građevinskog zemljišta :

ETNA NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)	JEDINIČNA CIJENA (prosjek) (€/m2)	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (prosjek) (kn/m2)	UKUPNA CIJENA (kn)
ska općina SRDOČI, k.č. 2036/14	11,00	99,88	1.098,67	755,70	8.312,75

ubeša
dski vještak građevinske
procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

6. Rekapitulacija i zaključak tržne vrijednosti predmetne nekretnine :

Na osnovu raspoložive dokumentacije , izjave prisutnih , uvidaja na licu mjesta i izvršenog vještačenja u skladu sa pravilima struke i zadatkom Naručitelja : Batinac Anica Dražice 123/A, Zamet, Rijeka, na česticama : k.č. 981/11 k.o. Zamet , z.k.č. 2036/14 upisane u zk. uložak 1163 k.o. Srdoči, Općinski sud u Rijeci.

Tržna vrijednost iznosi :

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

TV52147 m^2= 8.312,75 kn

Ili

TV52147 m^2= 1.098,67 €

Rijeka , travanj , 2022.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENE NEKRETNINA
LOREN RUBEŠA
ing.grad.
Strossmayerova 70
KRALJEVICA
M.P.

Izradio:
Loren Rubeša , ing. građ.

Loren Rubeša
stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

7. Pretpostavke i ograničenja

Usloga pružena od strane vještaka je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.

Djelujem kao neovisna stranka . Moja naknada ni u kojem slučaju ne ovisi o zaključcima i vrednovanju nekretnine . Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode . Ovaj elaborat se ne bavi vlasničkih prava i obaveza glede predmetne nekretnine .

Premam mojim saznanjima podaci dati u ovom elaboratu su istiniti i točni . Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš.

Ova procjena se može koristiti isključivo za spomenutu namjenu . Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane zainteresiranih osoba je nevažeće .

Sa svoje strane po pravnoj obavezi smatram povjerljivom svu konverzaciju , povjerene mi dokumente te moje izvješće .

8. Izjava procjenitelja

Usluga pruzena sa moje strane je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.

Procjenu sam izradio kao nezavisni , ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina .

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi , kao i znanja , vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu , koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Posjeđujem važeću policu osiguranja od štete koju bih mogao prouzročiti svojim radom trećoj osobi .

Kod procjene djelujem kao neovisna stranak, te nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnina.

Nisam osobno zainteresiranza predmet procjene , te potvrđujem da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane ppredmetnu nekretninu .

Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Predpostavljam, bez neovisne verifikacije , točnost podataka koji su mi predočeni .

Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima .

ren Rubeša
lni sudski vještak građevinske
ke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

245
21

8. Prilozi

8.1. Stanje u zemljišnoj knjizi je sljedeće : (izvor : http://e-izvadak.pravosudje.hr/),

REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 26.04.2022. 23:15

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40654/2021
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 1163

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2036/5	CESTA			66	
2.	2036/14	DRAŽICE DVORIŠTE			11	
		UKUPNO:			11 77	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1	METAL D.D. U STEČAJU, RIJEKA, DIRAČJE BB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.04.2022.

Rubeša
sudski vještak građevinske
ke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

246/22

8.2. Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 27.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 2352

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD RIJEKA, TITOV TRG 3, RIJEKA	54382731928

Podaci o katastarskim česticama

		981/11	DRAŽICE	11	16		
			DVORIŠTE	11				

Ostalo izostavljeno kao nepotrebno

[illegible]en Rubeša
[illegible]dni sudski vještak građevinske
[illegible]ke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

247
23

8.3. Posjedovni list sa česticama u vlasništvu naručitelja koje graiče sa predmetnom česticom :

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 06.04.2022

OSS evidencijski broj: 390121/2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 166

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BATINAC ANICA, ROĐ. POLDAN, RIJEKA-DIO, DRAŽICE ZAMET 123/A	18698224772

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		956/1	Dražice Zamet	767	16		
			SPREMIŠTE	35			
			KUĆA, Rijeka, Dražice Zamet 123A	189			
			DVORIŠTE	543			
		956/9	DRAŽICE	946	16		
			GOSPODARSKA ZGRADA, DRAŽICE	184			
			DVORIŠTE	762			
		956/10	DRAŽICE	23	16		
			DVORIŠTE	23			
		957/14	DRAŽICE	25	16		
			OKOLIŠ	25			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1761			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. I. ne naplaćuje se.

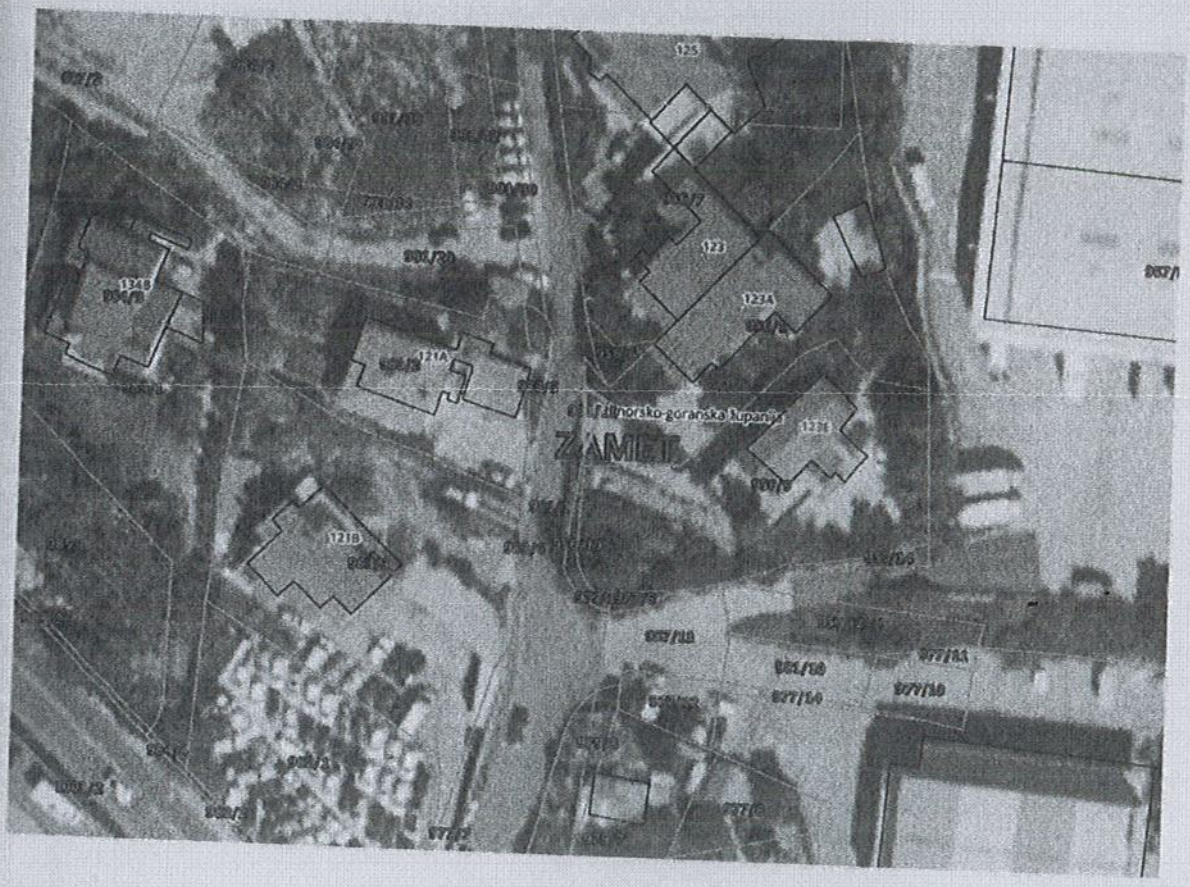
Kontrolni broj: 10970896e700ef0

[redacted]ven Rubeša
[redacted]alni sudski vještak građevinske
[redacted]ke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

248
24

8.4.Grafički prikaz katastarskog plana sa portala katastar.hr :



Rubeša
sudski vještak građevinske
i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

249
25

5. Izvod iz katastarskog plana :

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Izvod iz dana: 06.04.2022.
Broj evidencijskog lista: 2503/2022

K.o. ZAMET
K.č.br. 981/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1

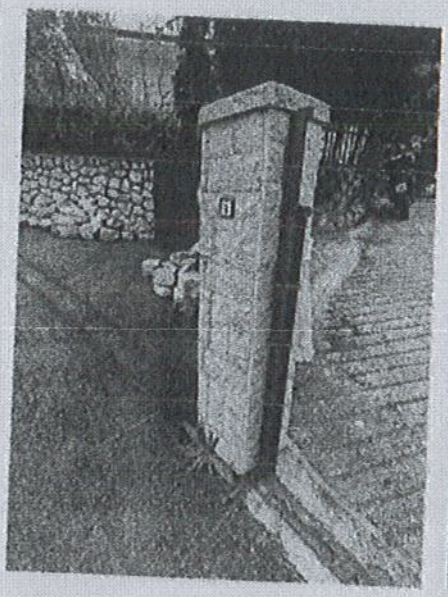


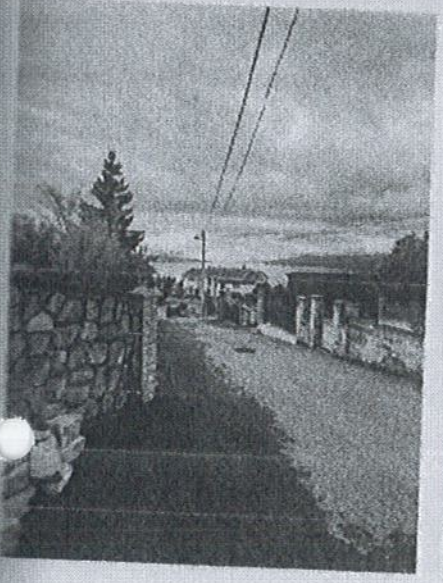
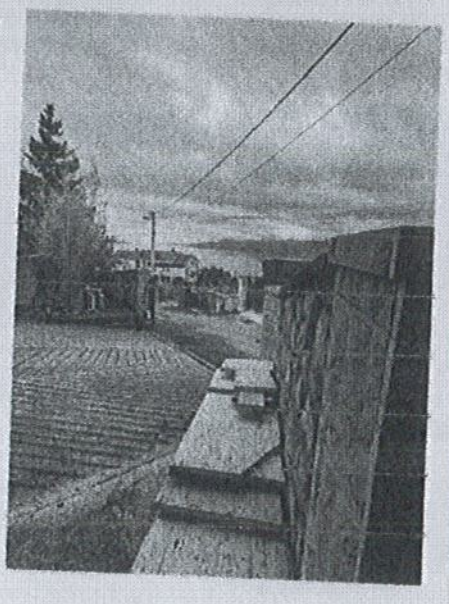
Rubeša
sudski vještak građevinske
i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

250
26

8.6. Fotodokumentacija :


251 27

9. Ovlaštenje

Preslika rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENA NEKRETNINA , broj 4 Su-433/2018-7, od 20., prosinca 2018. Godine

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
UREĐ PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-433/2018-7

Rijeka, 20. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/2014) donosi

RJEŠENJE

LOREN RUBEŠA iz Kraljevice, Strossmayerova 70, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

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

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Loren Rubeša imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnog broja 4 Su-748/2014, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, da je dostavio popis vještačenja iz prethodnog razdoblja i izjavu da se nije stručno usavršavao u prethodnom razdoblju, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražica 123/A
Zamet, Rijeka

252 28

10. Korišteni propisi i literatura :

10.1. Građevinski propisi

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17)

10.2. Propisi i literature o vrednovanju nekretnina

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u RH (NN 59/10)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina , Vladimir Krtalić , svibanj, 2007. Godine
- Sustav planiranja korištenja zemljišta , povjesni prikaz , postojeće stanje , prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta , Vladimir Krtalić, Zagreb, 2004. Godine
- Procjenjivost stvari (nekretmnina) obzirom na cijenukao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji , Zbornik radova , II stručno savjetovanje HDŠV , Procjena nekretnina , Vlado Belaj , Zagreb 2005. Godine
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina , Zbornik radova II , Petar Đukan , Saša Đukan , Zagreb , 2005. Godine
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta , informator broj 5067 , Ines Čengić , Vladimir Krtalić , Zagreb rujan 2002. Godine,

10.3. Propisi o vlasništvu

- 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, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

10.4. Propisi iz područja energetske učinkovitosti

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15, 6/16)
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetski pregled građevina i energetsko certificiranje zgrada (NN 81/12, 86/13)

10.5. Propisi o vodnom doprinosu

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 83/15, 42/19)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 81/12, 64/13)

10.6. Ostali propisi i publikacije

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova , G. Bučar , I.C.G. Omišalj 1999. Godine
- Prodaja nekretnina , Hrvatska gospodarska komora , Zagreb , listopad , 2012. Godine
- Važeći zakoni , građevinski propisi i normativi RH
- Podatci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Primorsko-goranske županije (studeni/prosinac 2020. Godine)
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina , recentno.

Loren Rubeša
Stalni sudski vještak građevinske
Struke i procjene nekretnina

Batinac Anica
Dražice 123/A
Zamet, Rijeka

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

283
29

Stanje na dan: 06.04.2022

OSS evidencijski broj: 390121/2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 166

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BATINAC ANICA, ROĐ. POLDAN, RIJEKA-DIO, DRAŽICE ZAMET 123/A	18698224772

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/.. m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		956/1	**Dražice Zamet**	767	16		
			SPREMIŠTE	35			
			KUĆA, Rijeka, Dražice Zamet 123A	189			
			DVORIŠTE	543			
		956/9	**DRAŽICE**	**946**	16		
			GOSPODARSKA ZGRADA, DRAŽICE	184			
			DVORIŠTE	762			
		956/10	**DRAŽICE**	**23**	16		
			DVORIŠTE	23			
		957/14	**DRAŽICE**	**25**	16		
			OKOLIŠ	25			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1761**			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 10970896e700ef0

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

REPUBLIKA HRVATSKA

254
30

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 06.04.2022. 18:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Broj ZK uloška: 2089

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40654/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/245	**Dražice Zamet**			**767**	
		DVORIŠTE			543	
		KUĆA, Rijeka, Dražice Zamet 123A			189	
		SPREMIŠTE			35	
2.	5/1102	**POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE**			**946**	
		POSLOVNA ZGRADA			184	
		DVORIŠTE			762	
3.	5/1103	**DVORIŠTE**			**23**	
4.	5/1104	**DVORIŠTE**			**25**	
		UKUPNO:			**1761**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.07.2017.g. pod brojem Z-27550/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, Primljeno, 08. kolovoza 2002. Z-8444/02 Na temelju tabularne isprave od 08. srpnja 2002., uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice i s vozilima najkraćim putem u korist k.č.br. 5/245 , k.č.br. 5/1102, k.č.br. 5/1103 i k.č.br. 5/1104, upisane u A kao povlasnog dobra, a na teret k. č.br. 2045/9, 2045/10, 2045/11 i 2045/1 upisane u ul. 3056 ove K.O. kao poslužnog dobra.	SLUŽNOST
	Zaprimljeno 24.12.2021.g. pod brojem Z-40654/2021	
5.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149. Zakona o gradnji (N.N. 153/13,20/17 ,39/19 i 125/19) zabilježuje se da je za građevine sagrađene na k.č.br. 5/245 upisane u odjeljku A priložena obavijest Područnog ureda za katastar da je prema čl.148.st.2 Zakona o gradnji za evidentiranje građevine u katastarskom operatu priložen akt:Rješenje o izvedenom stanju temeljem zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN-86/12, 143/13,65/17 i 14/19)koje je izdalo tijelo graditeljstva: Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, Klasa:UP/I-361-03/13-03/2317, Urbroj: 2170/01-13-02-15-14/BD od 27. svibnja 2015. godine-za kuću, Rijeka, Dražice Zamet 123 A, 189 m2 , -za spremište, 35 m2.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
BATINAC ANICA ROĐ. POLDAN, OIB: 18698224772, DRAŽICE 123		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno, 6. rujna 1996. Z-666/96. Na temelju prijavnog lista od 05. veljače 1996. br. 936-2/96-01/41 kopije i kat. plana i zakona o izmjenama i dopunama zakona o građenju (N.N. 33/95.) zabilježuje se za poslovnu zgradu i stambenu zgradu sagrađenu na k.č.br. 5/245 u A I uporanma dozvola nije priložena.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 103767/2022

Kontrolni broj: 109709339f7d6ff

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

2/6
32

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 06.04.2022. 18:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Broj ZK uloška: 1163

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40654/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2036/5	CESTA			66	
2.	2036/14	DRAŽICE			11	
		DVORIŠTE			11	
		UKUPNO:			77	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
METAL D.D. U STEČAJU, RIJEKA, DIRAČJE BB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 103769/2022

Kontrolni broj: 109709403230f14

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

287
33

P U N O M O Ć

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani)

ODVJETNIK
BRANKO LIN

Rijeka, Korzo 22/III
Tel.: 051/301-526
Faks: 051/614-766
Mob.tel.: 091 544 5648
E-mail: odvj-branko.lin@ri.t-com.hr

u svim oblicima zastupanja pred sudovima, državnim i drugim tijelima, pravnim i fizičkim osobama, izvansudskom postupku, kao i u svim tzv. alternativnim načinima rješavanja u postupku koji se vodi pred

g. DUŠANOM CRLJENKOM i TRGOVAČKIM SUDOM U RIJECI

pod poslovnim brojem St-178/03 i dr.

na tužbu (prijedlog, optužnicu) ANICE BATINAC, OIB: 18698224772

protiv

radi UPISA STEČAJNE MASE METAL d.d. U STEČAJU U SUDSKI REGISTAR I PRIJENOSA PREDMETA STEČAJNE MASE

Ovlašćujem(o) da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih ostalih državnih tijela i svih drugih pravnih i fizičkih osoba, te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva zakonom predviđena sredstva zaštite, a osobito da podnosi tužbe, žalbe, prijedloge i ostale podneske, da dade nasljednu izjavu te da primi novac i novčane vrijednosti, u vidu glavnice, troška postupka i kamate, te da o tome izdaje potvrde, bez obzira radilo se o sudskoj ili izvansudskoj naplati, odnosno postupku izravne naplate i dr.

Ovdje posebno opunomoćujem odvjetnika Branka Lina da zatraži i primi, u moje ime i za moj račun, sve troškove gore navedenog postupka.

Pristajem(o) da ga (je) zamjenjuju

Za slučaj spora glede nagrade pristajem (o) na nadležnost suda u Rijeci.

U Rijeci, dana 06.04.2022.

Batinac

(ANICA BATINAC)



259

35

ODVJETNIK
BRANKO LIN

Korzo 22/III
51000 Rijeka
Tel.: +385(0)51 301-526
Faks.: +385(0)51 614-766
Mob. +385(0)91-544-5648
E-mail: odvj-branko.lin@ri.t-com.hr

Rijeka, dana 06.04.2022.g.

n/r gospodinu
DUŠAN CRLJENKO
Škurinjskih žrtava 3
Rijeka

kao stečajni upravitelj
brisanog društva
METAL d.d. u stečaju
Diračje bb, Rijeka
raniji MBS: 040078414

Veza: stečajni postupak vođen pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl. br. St-178/03

Podnositeljica: ANICA BATINAC, OIB: 18698224772, Dražice Zamet 123/a, Rijeka, zastupana po punomoćniku Branku Linu, odvjetniku iz Rijeke

Radi: upisa stečajne mase u sudski registar i prijenosa predmeta stečajne mase

U privitku: punomoć

Uvaženi gospodine Crljenko,

U zastupanju gore navedene gospođe Anice Batinac, obraćamo Vam se ovim dopisom s prijedlogom da se zatraži od Trgovačkog suda u Rijeci postupanje u pogledu stečajne mase društva Metal d.d. u stečaju a koje je brisano dana 05.01.2007.g., čiji ste bili stečajni upravitelj. Naime, imenovano društvo je upisano kao vlasnik z.k.č. 2036/14, Dražice, površine 11 m2, u z.k.ul. 1163 k.o. Srdoči, a što u naravi predstavlja dio dvorišta koje je dugo vremena u posjedu moje klijentice. To dvorište i ostatak njenog imanja upisano je u z.k.ul. 2089 k.o. Srdoči na njeno ime, osim navedenih 11 m2 koje je upisano kao z.k.č. 2036/14 na ime Metal d.d. u stečaju.
Navedena zemljišnoknjižna čestica odgovara katastarskoj čestici br. 981/11 k.o. Zamet, također površine 11 m2.
Gospođa Batinac želi platiti da se navedena nekretnina prenese na nju, jer je takav način najjednostavnije rješenje stvarno-pravnog problema tog malog dijela njenog dvorišta.

Ista je spremna preliminarno snositi trošak građevinskog vještačenja procjene vrijednosti predmetne nekretnine, te platiti tako utvrđenu tržišnu vrijednost.
S obzirom da u sudski registar nije upisana stečajna masa iza Metal d.o.o., moli se Naslov da Trgovačkom sudu u Rijeci predloži da se stečajna masa upiše u sudski registar te da se nastavno navedena nekretnina prepusti podnositeljici za njenu tržišnu vrijednost.
U privitku dostavljamo:

- Izvod iz zemljišnih knjiga za predmetnu z.k.č. 2036/14 k.o. Srdoči, te izvod iz katastarskog plana za odgovarajuću k.č. 981/11 k.o. Zamet,
- Fotografija iste nekretnine
- Izvod iz zemljišnih knjiga za susjednu nekretninu u vlasništvu Anice Batinac, upisana u z.k.ul. 2089 k.o. Zamet a koje odgovaraju katastarskim česticama upisanim u posjedovni list 166 k.o. Zamet,
- Prijepis posjedovnog lista br. 166 k.o. Zamet

Ukoliko je bilo što dalje potrebno, stojimo na raspolaganju.
Postupak se može, obzirom na minornu vrijednost predmetne nekretnine, provesti po čl. 289.st.3. Stečajnog zakona ili na drugi ekonomičan način, time da je podnositeljica spremna isplatiti tržišnu vrijednost nekretnine.

S poštovanjem,
Anica Batinac p.p.

Branko Lin

Digitally signed by Branko Lin
DN: C=HR, O=HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA, OID.2.5.4.97=VATHR-97760500066, OU=Signature, SN=Lin, G=Branko, SERIALNUMBER=PNOHR-14980748489, CN=Branko Lin
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2022-04-06 18:36:22
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 06.04.2022.
OSS evidencijski broj: 390102/2022

K.o. ZAMET
k.č.br.: 981/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 10970849c272df4

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmi/dokument/upisom kontrolnog broja. U oba slučaja ovdje će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i status podataka o trenutku izrade izvatka.