

PROCJEMBENI ELABORAT – 359/23



Nekretnine: **Spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade**

Lokacija: **Tometići 1/C, 51215 Kastav**

Naručitelj: **Erste & Steiermärkische Bank d.d.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj: **FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.**
Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Rijeka, 09.11.2023.

VLASNIK: PREMA PRILOŽENOM IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
IZVRŠITELJ: BIM consult d.o.o. Rijeka

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade
Adresa:	Tometići 1/C, 51215 Kastav
Zemljišnoknjižni uložak:	3957
Suvlasnički udio redni broj:	13. (E-13)
Zemljišnoknjižna čestica:	4473/2
ZK katastarska općina:	Kastav
Katastarska čestica:	4473/2
Katastarska općina:	Kastav
Namjena:	Stambeno-poslovna
Datum pregleda građevine:	09.11.2023. (očevid izvana)
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade
na adresi: Tometići 1/C, 51215 Kastav

45.700,00 €

Napomena:

*Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva
Vrijednost je zaokružena sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom
uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, Izdanoj u Zagrebu 08.05.2023. od strane
Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.*

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-421/2020-6

Broj:

Rijeka, Rijeka, 12. studenoga 2020.

Pradmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/2016, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 16086216507, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina. Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. navedenog Pravilnika, utvrđeno je da je pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem broj: Tr-20/5385-2 od 28. kolovoza 2020. godine, a da je zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-9/2019 od 16. srpnja 2020. godine, na vrijeme od 4 (četiri) godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
 Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
 Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
 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, 81/15, 94/17)
 Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/2019, 31/20)
 Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
 Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
 Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
 Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
 Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
 HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
 Publikacija "Financijska stabilnost", br. 24 od svibnja 2023., HNB, www.hnb.hr
 Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
 Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2023. godine, Državni zavod za statistiku
 Pokazatelji troškova građenja - 2022, Hrvatska komora arhitekata
 Bilten IGH XII. 2021, Institut IGH d.d.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 3957 k.o. Kastav, Zk odjel Rijeka, 09.11.2023. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana, od 09.11.2023. - neslužbena verzija
3. Prijepis posjedovnog lista br. 3837, od 09.11.2023. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.
 Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.
 Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
 Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnina: spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade na adresi Tometići 1/C, 51215 Kastav u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 4473/2 k.o. Kastav, a na temelju vanjskog pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 09.11.2023. (očevid izvana)
Datum kakvoće: 9.11.2023
Datum vrednovanja: 9.11.2023

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Izvadak iz ZK: Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak: 3957
Suvlasnički udio redni broj: 13. (E-13)
Zemljišnoknjižna čestica: 4473/2
ZK katastarska općina: Kastav
Katastarska čestica: 4473/2
Katastarska općina: Kastav
Adresa nekretnine: Tometići 1/C, 51215 Kastav
Opis nekretnine: Spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade
Vlasnik: PREMA PRILOŽENOM IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Zabilježba: Prema priloženom zk izvatku
Teret: Prema priloženom zk izvatku
Pristup: Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu, k.č. 8417/3 i 8417/4 k.o. Kastav, upisano kao cesta - javno dobro

Legalitet:

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo sa određenim omjerima bez zabilježbi vezanih za legalnost.

Za nekretninu nije dostavljena dokumentacija kojom bi se mogla potvrditi zakonitost.

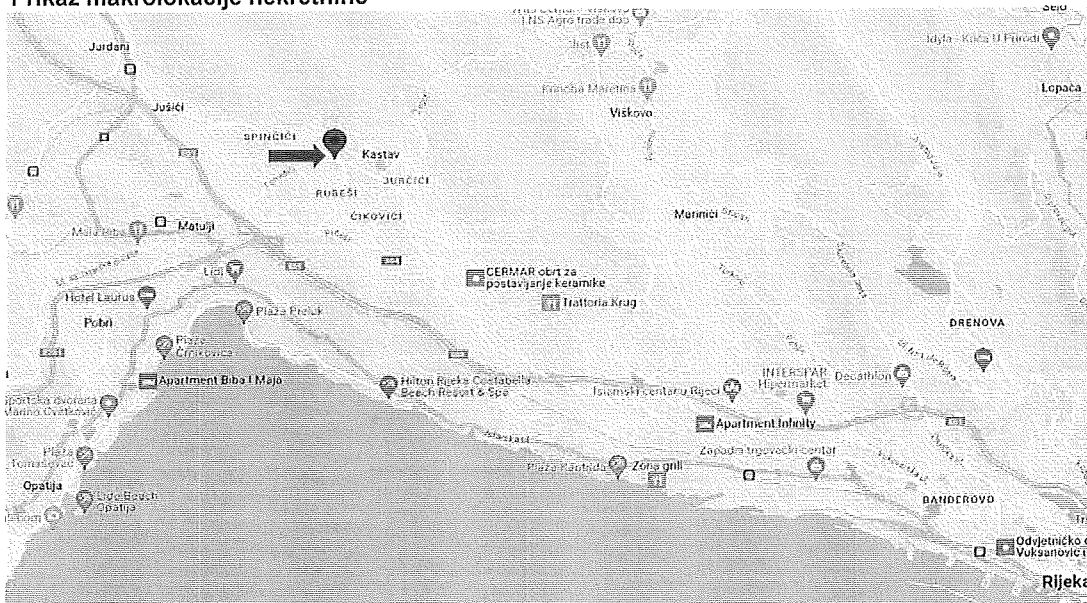
Procjena se vrši pod pretpostavkom da je nekretnina legalna.

Ulazak u nekretninu nije omogućen.

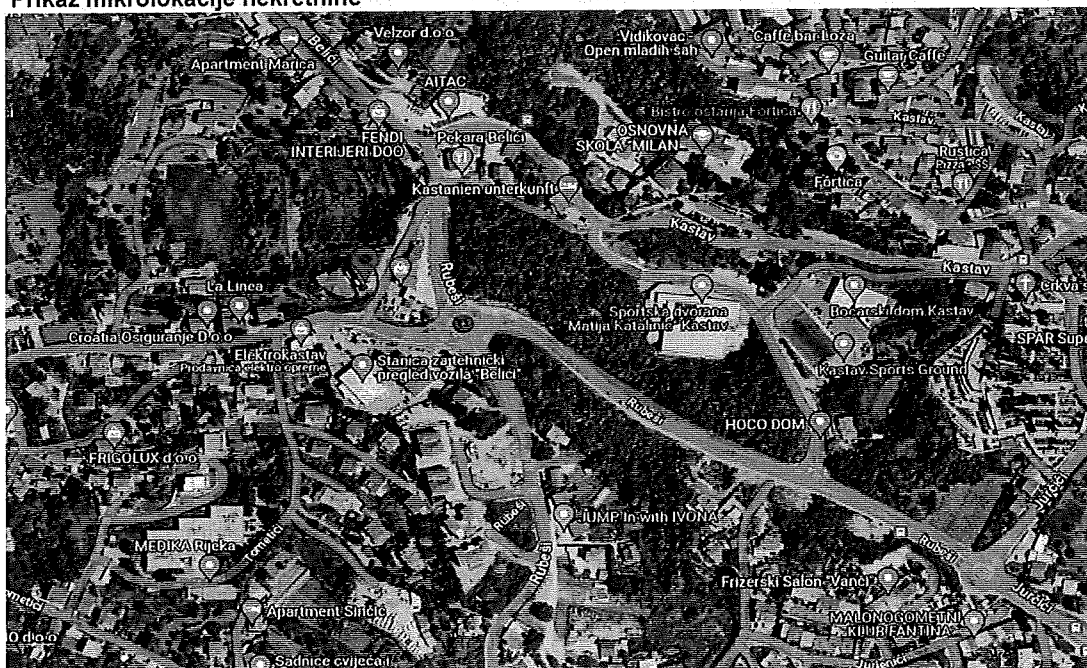
LOKACIJA

Primorsko-goranska županija nalazi se na zapadu Hrvatske i ima 3582 m² kopnene površine. Sastoji se od 14 gradova, 22 općine i 536 naselja u sastavu gradova i općina. Kastav se nalazi na brdima uz sjeverni rub Riječkog zaljeva, a smješten je cca. 11 km zapadnije od Rijeke. Jezgra starog grada nalazi se na brdašcu cca. 350 m iznad mora. Kastav se povijesno računao kao dio Istre no danas je zapravo predgrađe Rijeke. Izdignut iznad gradske vreve, Kastav je tijekom dugih stoljeća očuvao svoju bogatu povijest, brojne vrijedne arhitektonske i druge spomenike, kulturu i tradiciju, netaknutu prirodu. Istovremeno je, hodeći ukorak s vremenom, razvio suvremen poduzetnički duh vidljiv u atraktivnoj i osebujnoj turističkoj ponudi, kao i u tradicionalnim gospodarskim granama. Nekretnina je smještena u naselju Tometići, u neposrednoj blizini prometnice Kastav - Rijeka i prometnice koja Kastav povezuje s Matuljima. Od centra Kastva udaljena je cca 1 km, a od centra Rijeke cca. 9 km. U blizini se nalaze centar za tehnički pregled vozila, osnovna škola, vrtić, sportska dvorana, trgovine i drugi uslužni sadržaji.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Vanjskim očevidom na licu mjesta identificirane su predmetne nekretnina: stambeno-poslovna zgrada na adresi Tometići 1C, 51215 Kastav izgrađena na k.č.br. 4473/2 k.o. Kastav u kojoj se nalazi spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

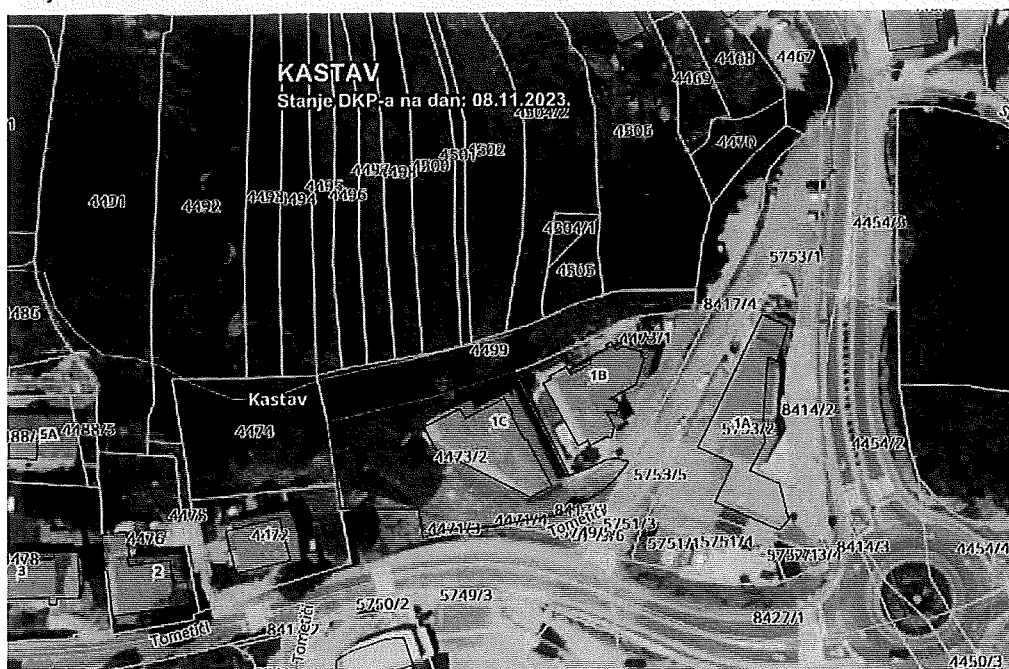
4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je:

Spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade na adresi Tometići 1/C, 51215 Kastav.

Zgrada je katnosti Po+P+2. izgrađena na z.k.č.br. 4473/2 k.o. Kastav.

Prilikom očevida na terenu nije omogućen ulazak u nekretnine, vanjsko stanje zgrade je dobro, a prema napomenama u nalogu naručitelja nekretnina nije dovršena. Elaborat je izrađen pod pretpostavkom nedovršenosti završnih radova u nekretnini. Ulaz u zgradu organiziran je sa sjeveroistoka, a ulaz na parcelu je s istočne strane.



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO**STAMBENA ZGRADA NA ADRESI TOMETIĆI 1C**

Godina izgradnje:	2008
Adaptacija:	nepoznato
katnost:	Po+P+2
Orijentacija:	-
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidana opekom ojačana AB serklažima
Pregradni zidovi:	od opeke
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	kosi drveni grednik
Pokrov:	crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Fasada:	ETICS sustav
Obrada podova:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Obrada stropova:	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	PVC sa IZO staklom, PVC rolete

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	septička taložnica
El. energija	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	nema priključak
Telefon:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Klima uređaj:	nije utvrđeno
Dodatne instalacije:	-

STANJE I ODRŽAVANJE

Vanjsko stanje zgrade je dobro, a prema napomenama u nalogu naručitelja procjene nekretnina nije dovršena. Očevid unutrašnjosti nije bio omogućen.
Elaborat je izrađen pod pretpostavkom nedovršenosti završnih radova u nekretninama.
Okoliš zgrade nije uređen.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno dobro opremljenoj ulici.

Prometna povezanost je dobra - prijevoz javnim gradskim prijevozom (autobus) i osobnim automobilom.

5. Prikaz površina

Površine su preuzete iz ZK:

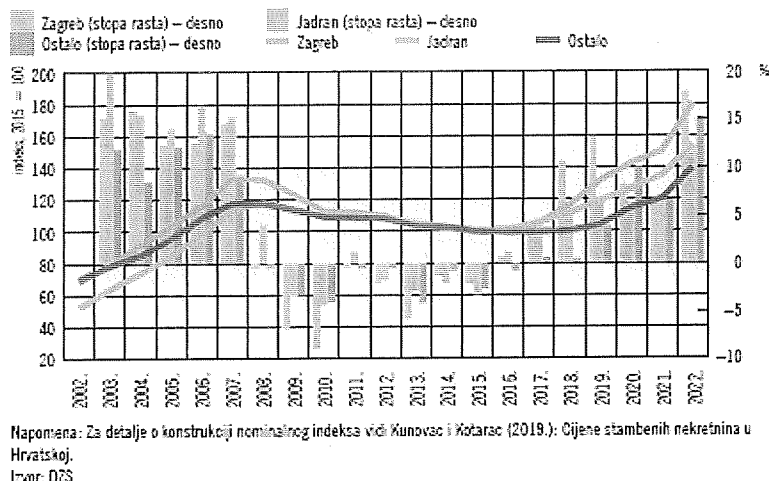
TOMETIĆI 1/C, KASTAV, ZK.UL. 3957 K.O. KASTAV

<i>SPREMIŠTE (ETAŽA)</i>	<i>KAT</i>	<i>POVRŠINA UPISANA U ZK /m²</i>
13. (E-13)	PODRUM	62,95

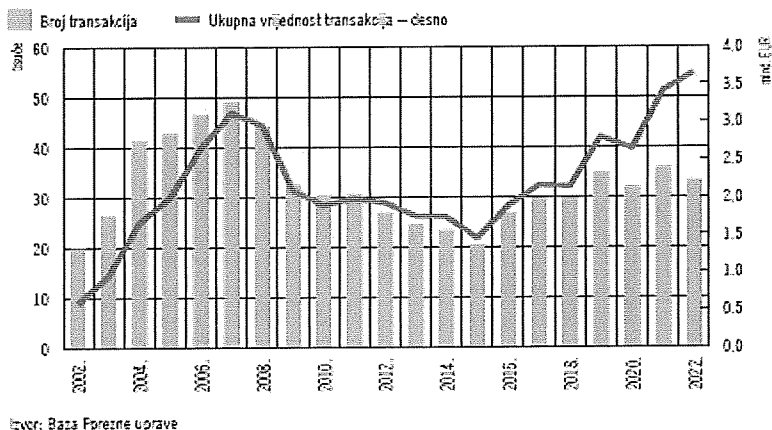
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske.

Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina nastavlja se početkom 2023. godine te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

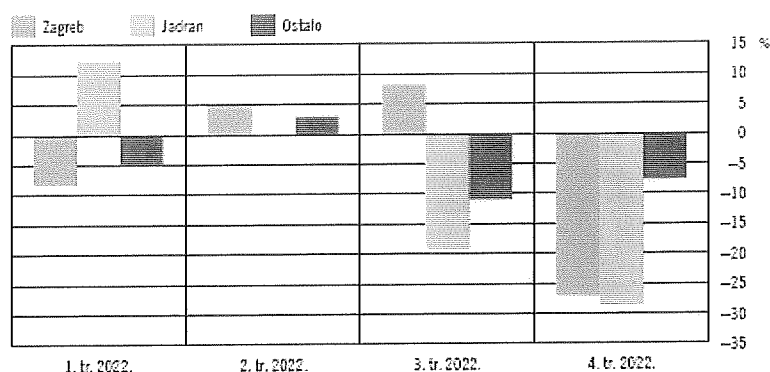


Prikaz rasta cijena stambenih nekretnina



Prikaz broja transakcija u odnosu na ukupnu vrijednost transakcija

Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina

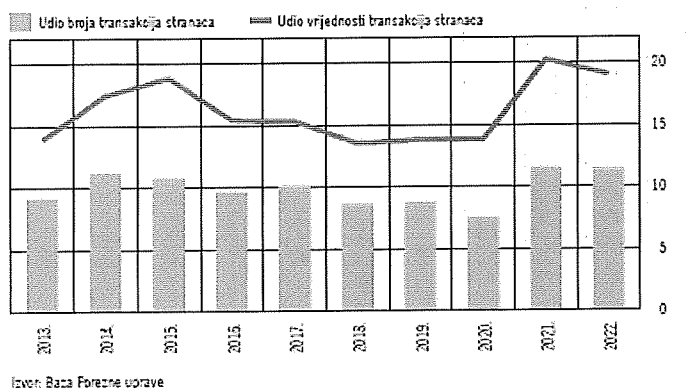


Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz broja transakcija u 2022.

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.



Izvor: Baza Porezne uprave

Prikaz udjela nerezidenata u kupoprodajama stambenih nekretnina

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja. U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

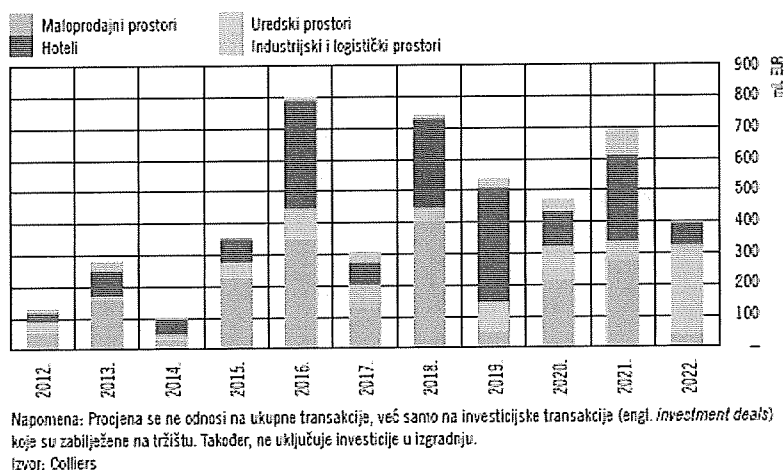
Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize. S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Tržište komercijalnih nekretnina

Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vođene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutačno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m².

Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta. Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore.



Prikaz broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamenata mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Izvor: HNB, publikacija Financijska stabilnost 24, godina XV, svibanj 2023.

Tržište nekretnina na području Kastva je dobro razvijeno. Na predmetnoj lokaciji, oglašena je prodaja više stanova i kuća po internetskim portalima, te je na portalu "e-nekretnine" označena kupoprodaja većeg broja nekretnina. Na navedenom području na portalu e-nekretnine nema oglašanih prodaja spremišta te se je kao poredba koristila kupoprodaja garaža-kao slične nekretnina

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

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

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

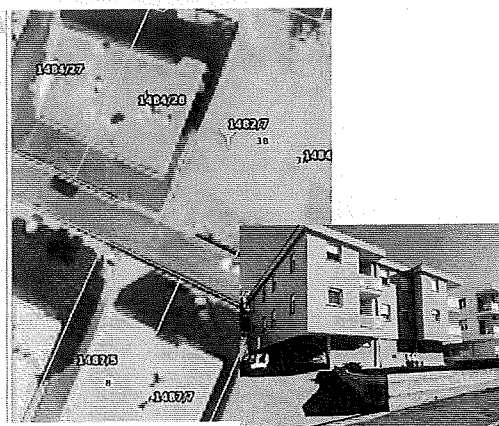
Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka

MGIPU RH - eNekretnine: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

Na navedenom području na portalu e-nekretnine nema evidentiranih prodaja spremišta, te se je kao poredba koristila kupoprodaja garaža, kao slične nekretnine.

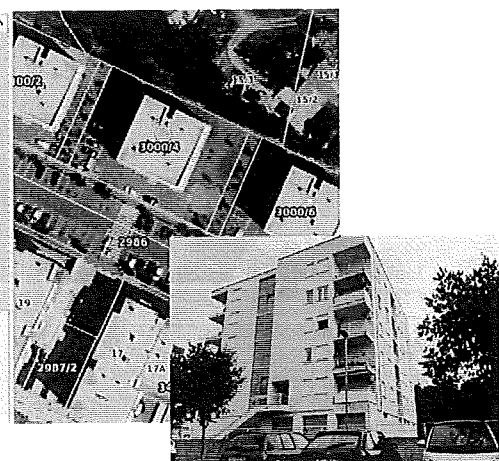
Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1328994
 Lokacija: Rijeka, A.G.Matoša 3B
 Datum ugovora: 2.3.2020 ICSN: 125,39
 K.č.: 1482/7
 K.o.: Srdoči
 Površina (m²): 18,60
 Cjenovni blok: Srdoči-stambeno
 Kat: P
 Cijena (€): 12.500,00
 Cijena (€/m²): 672,04

Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1328994
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PH (PU)	4305617
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2020
Površina u prometu	18,60
Vrijednost nekretnine (Kil)	93.211,36
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.500,00
Datum ugovora	02.03.2020
POREZI:	
• Promet podjele plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SRDOČI - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1329001
 Lokacija: Rijeka, Hahlić 23
 Datum ugovora: 27.2.2020 ICSN: 125,90
 K.č.: 3000/4
 K.o.: Zamet
 Površina (m²): 19,42
 Cjenovni blok: Rujevica-stambeno
 Kat: S
 Cijena (€): 17.163,42
 Cijena (€/m²): 883,80

Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1329001
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PH (PU)	4261959
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2020
Površina u prometu	19,42
Vrijednost nekretnine (Kil)	128.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.163,42
Datum ugovora	27.02.2020
POREZI:	
• Promet podjele plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RUJEVICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1328984

Lokacija: Rijeka, Plješivička 30B

Datum ugovora: 4.3.2020

ICSN: 125,90

K.č.: 535/3

K.o.: Srdoči

Površina (m²): 21,84

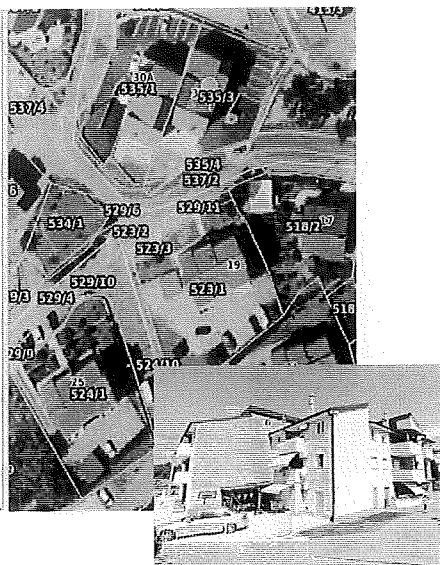
Cjenovni blok: Rijeka-stambeno

Kat: Po

Cijena (€): 12.000,00

Cijena (€/m²): 549,45

Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1328984
Datum pregleda		9.11.2023.
Vrsta nekretnine		GARAŽA (G)
ID PH (PU)		4297193
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.10.2020
Površina u prometu		21,84
Vrijednost nekretnine (KN)		89.715,56
Vrijednost nekretnine (EUR)		12.000,00
Datum ugovora		04.03.2020
POREZI:		
• Promet podlježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optertanje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		RIJEKA - STAMBENO
Pretežitka namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 170,86

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total					
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,68	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,40	141,20	166,70	182,30	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,53	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

* izvor: www.dzs.hr

8.3. Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

SPREMIŠTE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m2	-	Kat	Godina izgradnje
9.11.2023	Kastav	Kastav, Tometići 1C	SPREMIŠTE	62,95	-	Po	2008.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI							
Podaci s eNekretna dostupnih na Internetu https://nekretna.mglpu.hr							

ID ZKC	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€)	Površina m2	-	Kat	Godina izgradnje
1328994	Rijeka, A.G.Matoša 3B	2.3.2020	12.500	18,60	-	P	2017.
1329001	Rijeka, Hahlić 23	27.2.2020	17.163	19,42	-	S	2015.
1328984	Rijeka, Plješivica 30B	4.3.2020	12.000	21,84	-	Po	2014.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr							

ID ZKC	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja 9.11.2023	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1328994	Rijeka, A.G.Matoša 3B	43892	672	125,39	170,86	1,36	916
1329001	Rijeka, Hahlić 23	27.2.2020	884	125,90		1,36	1.199
1328984	Rijeka, Plješivica 30B	4.3.2020	549	125,90		1,36	746

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Obilježja poredbenih nekretnosti nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnosti.							

ID ZKC	Cjenovni blok	Koeficijenti povoljnosti					
		Katnost	Orijentacija i geo položaj	Utjecaj okoliša	Smanjeni komfor	Opremljenost, starost	Kp
1328994	Rijeka, A.G.Matoša 3B	P	jednstrano	uređeno naselje	bez utjecaja	standardna	0,97
		0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	
1329001	Rijeka, Hahlić 23	S	jednstrano	uređeno naselje	bez utjecaja	standardna	0,95
		0,84	0,92	1,00	1,00	1,00	
1328984	Rijeka, Plješivica 30B	Po	jednstrano	uređeno naselje	bez utjecaja	standardno	0,95
		0,84	0,92	1,00	1,00	1,00	

predmetna nekretnost	Kastav, Tometići 1C	0,84	0,92	1,00	1,00	0,85	0,93
----------------------	---------------------	------	------	------	------	------	------

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Rijeka, A.G.Matoša 3B	916	0,97	944	5,49%	55	3.004
2	Rijeka, Hahlić 23	1.199	0,95	1.265	-26,71%	-267	71.141
3	Rijeka, Plješivica 30B	746	0,95	787	21,22%	212	44.909

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek EUR/m2	Odstupanje		Kp	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
998	199	19,95	0,93	926
odbitak zbog nedovršenosti	-200			726

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnosti od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnim za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnosti.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST				
DAN VREDNOVANJA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
09.11.2023.	SPREMIŠTE	62,95	725,59	45.676,12
				45.676,12

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina utvrđene su slijedeće vrijednosti:

Spremište u podrumu stambeno-poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 4473/2 k.o. Kastav upisani u ZK uložak 3957 suvlasnički dio: 13. (E-13)

Tržišna* vrijednost predmetnih nekretnina iznosi zaokruženo:

45.700,00 €

Informativno u kunama:

344.326,65 kn

Napomena:

Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva

Vrijednost je zaokružena sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, klasa: 364-04/21-01/2, izdanoj u Zagrebu 08.05.2023. od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Izrada:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, 09.11.2023.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Direktor:

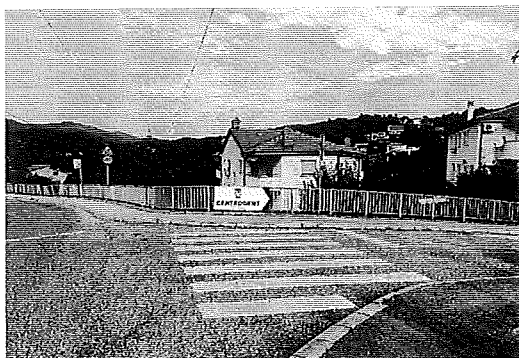
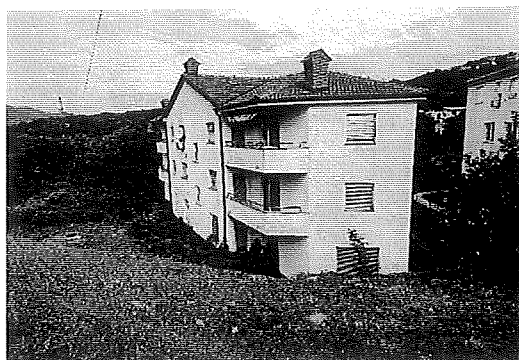
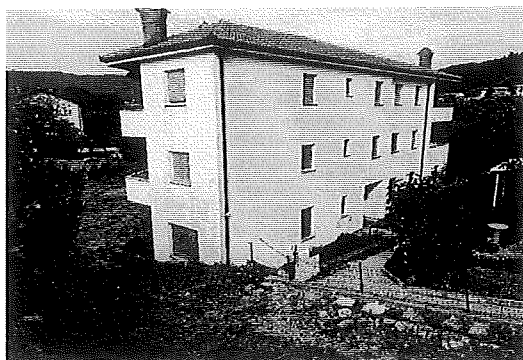
Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



Rijeka, 09.11.2023.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 3957 k.o. Kastav, Zk odjel Rijeka, 09.11.2023. - neslužbena verzija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 09.11.2023. 14:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj ZK uložka: 3957

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28496/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4473/2	ULICA TOMETIČI ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1/C DVORIŠTE			1462 319 1143	
		UKUPNO:			1462	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 69/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Spremište u podrumu, površine 62,95m2. PRIMUS NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 02509895742, KASTAV, TOMETIČI 1/C	
2.1	Zaprimljeno 20.04.2011. broj Z-6047/11 Na temelju ovog naredbe posl. br. Ovr-1336/11 od 20. travnja 2011. zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretnine Primus nekretnine d. o. o. upisane u A.	ZAB. POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
3.1	Zaprimljeno 14.03.2012. broj Z-4022/12 Na temelju ovog sudnog rješenja o ovrši posl.br. OVR-1336/11 od 05. ožujka 2012.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja (Erste & Steiermarkische bank d.d.) iz iznosa dobivenog prodajom.	
4.1	Zaprimljeno 23.12.2014. broj Z-15795/14 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 22. prosinca 2014., sukladno čl. 84/a ZZK, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4198/14.	ZABILJEŽBA
13.1	Zaprimljeno 25.10.2023.g. pod brojem Z-28496/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR.7 ST-299/2018-58 25.10.2023, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.7 St-299/2018-58 od 25.10.2023.,i čl. 247 st. 2 stečajnog zakona zabilježuje se prodaja nekretnine u stečajnom postupku.	ZABILJEŽBA na 13 (1.1)

Katastarska općina: 324574, KASTAV

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3957

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.05.2007. broj Z-9028/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES543/07-1 od 23.svibnja.2007.g., na nekretnine upisane u A, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 7.200.000,00 KN, uvećano za eventualne kamate, troškove i naknade, za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	7.200.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 13 (69/1000)			
2.1	Zaprimljeno 03.03.2010. broj Z-3545/10 Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 26. veljače 2010 posl.br. OVR-367/10 uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A1, za iznos od 50.608,90 KN uz kamate i ostale troškove, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	50.608,90 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine (čl. 259 st. 2 OZ) i čl. 260 st. 1 OZ.		

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2023.

2. Izvod iz katastarskog plana, od 09.11.2023. - neslužbena verzija



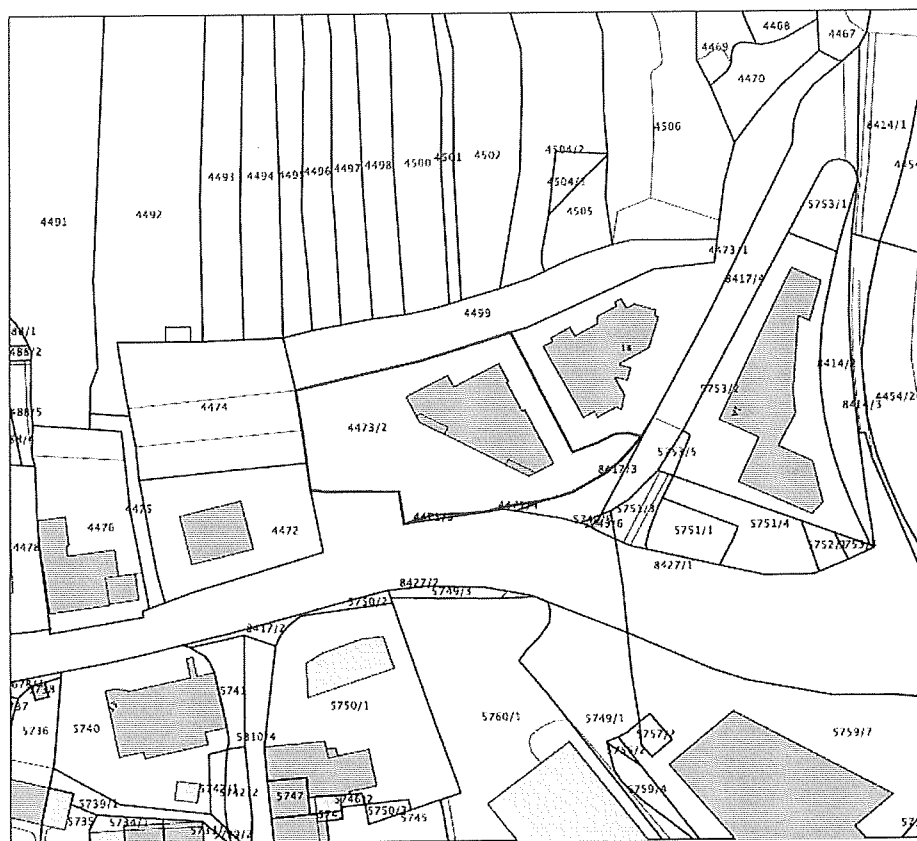
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 09.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KASTAV
k.č.br.: 4473/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



3. Prijepis posjedovnog lista br. 3837, od 09.11.2023. - neslužbena verzija

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 09.11.2023. 15:02

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KASTAV (Mbr: 324574)

Posjedovni list: 3837

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	A.G. GRADNJA D.O.O., RIJEKA-DIO, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	

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
		4473/2	BELIĆI	1462	34		
			DVORIŠTE	1143			
			ZGRADA MJEŠOV.UPORAB	319			
Ukupna površina katastarskih čestica				1462			

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