

4

**KB STUDIO, obrt za usluge**  
vl. Krešimir Bačun  
Primorska 24  
10 000 Zagreb



## **PROCJEMBENI ELABORAT**

utvrđivanje tržišne vrijednosti



**NEKRETNINA:** STAN U PRIZEMLJU

**LOKACIJA:** Antončičeva ulica 43, Matulji

**NARUČITELJ:** H-ABDUCO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb

**IZRADIO:** Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



listopad, 2021. godine

## **S A D R Ź A J:**

### **A. SAŽETAK**

### **B. OPĆI DIO**

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

### **C. TEHNIČKI DIO**

#### **C.1. ZADATAK**

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

#### **C.2. REZULTAT OČEVIDA**

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

#### **C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### **C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

#### **C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

#### **C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

#### **C.7. ZAKLJUČAK**

### **D. PRILOZI**

**A. SAŽETAK****VRSTA:** STAN U PRIZEMLJU**LOKACIJA:** Antončičeva ulica 43, Matulji**SUD:** Općinski sud u Rijeci**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:** Opatija**ZK. ULOŽAK:** 1452**ZK. PODULOŽAK:** 2**ZK.Č. BR.** 138/I**ZK. OPĆINA** Matulji**K.Č. BR.:** 138/I**K. OPĆINA:** Matulji**DAN KAK VOĆE:** 29. rujan 2021.**DAN VREDNOVANJA:** 5. listopad 2021.**POVRŠINA NEKRETNINE:** 152,43 m<sup>2</sup>**POVRŠINA ZEMLJE:** 447,52 m<sup>2</sup>      površina pripadajućeg dijela zemljišta**VRIJEDNOST:** 147.700 €      ili      1.110.000 kn**SVRHA PROCJENJIVANJA:** izračun      tržišne      vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja**Napomene:**

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).

Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne kuće), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

**B. OPĆI DIO****B.1. RJEŠENJE**

REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4  
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. grad., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

**riješio je**

Krešimir Baćun, dipl. ing. grad., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Stalni sudski vještak Krešimir Baćun, dipl. ing. grad., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

## B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici hrvatskoj (NN
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

### B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata 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.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu ovog Elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



**C. TEHNIČKI DIO****C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Prema zahtjevu Naručiitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	STAN U PRIZEMLJU
LOKACIJA:	Antončičeva ulica 43, Matulji
SUD:	Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Opatija
ZK. ULOŽAK:	1452
ZK. PODULOŽAK:	2
ZK.Č. BR.	138/1
ZK. OPĆINA	Matulji
K.Č. BR.:	138/1
K. OPĆINA:	Matulji
DAN KAK VOĆE:	29. rujan 2021.
DAN VREDNOVANJA:	5. listopad 2021.
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	927 m <sup>2</sup>
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	927 m <sup>2</sup>
VLASNIK:	prema izvratku iz BZP-a
TERET I ZABILJEŽBA:	ima, sukladno upisu u izvadak iz BZP-a
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun      tržišne      vrijednosti nekretnine za potrebe Naručiitelja



## C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE



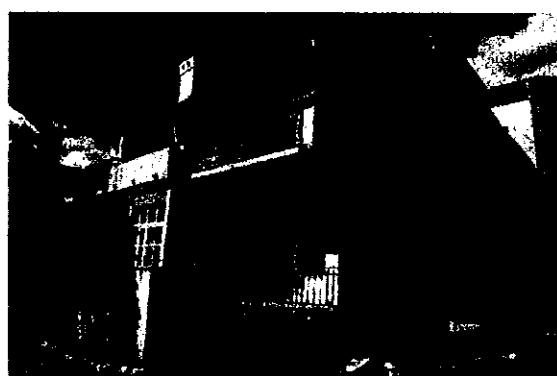
izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

## C.2. REZULTAT OČEVIDA

## C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



### C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine u naravi predstavlja stan u prizemlju stambene zgrade ukupne površine prema upisu u izvadak iz baze zemljišnih podataka u iznosu od 153,43 m<sup>2</sup>. Prema upisu u izvadak iz baze zemljišnih podataka (BZP-a), predmetna nekretnina se sastoji od "*tri sobe, dvije kupaone, hodnika, kuhinje, dnevnog boravka i vjetrobrana*".

Prilikom oglada nekretnina nije omogućen ulazak u stan.

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- u blizini se nalaze gradski javni i društveni sadržaji
- zatečeno stanje: vanjskim ogledom je utvrđeno da je predmetna nekretnina u dobrom stanju
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetske karakteristikama predmetne nekretnine nisu poznati

### OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su pretežno stambeno poslovne građevine slične ili jednake katnosti te namjene
- građevina, u kojoj se nalazi predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu sa svoje južne strane
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Rijeke je dobra, zbog blizine važnijih prometnica
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa (nije izvršeno mjerenje onečišćenja zraka prilikom oglada nekretnine)
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

### DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- alternativna uporaba: nema i/ili mala (predmetnu nekretninu moguće je koristiti u stambene svrhe)
- utrživost: dobra (3-6 mjeseca)
- HABU (high and best use): nije poznato je li se predmetna nekretnina koristi
- kako je izvršen samo vanjski ogled nekretnine te nam nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija nismo u mogućnosti utvrditi pravni status predmetne nekretnine. U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljivaje zabilježba:  
"*Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Primljeno, 20. rujna 1996. Z - 2150/96 Zabilježeno je da je upis građevine na zč. 1381/1 (odgovara ranijoj z.č. 782/1, zk. ul. 812 k.o.Matulji) upisane u A, dozvoljen bez uporabne dozvole.*"  
Pretpostavlja se da je zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina postojeća zgrada, sukladno čl. 3., st. 23., Zakona o gradnji.

## C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

<b>Temelji:</b>	masivni
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	zidana
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	nepoznato
<b>Krovna konstrukcija:</b>	nepoznato
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano
<b>Pregrade:</b>	nepoznato
<b>Obrada zidova:</b>	nepoznato
<b>Podne obloge:</b>	nepoznato
<b>Stropovi:</b>	nepoznato
<b>Unutarnja stolarija:</b>	nepoznato
<b>Vanjska stolarija:</b>	od PVC profila s IZO ostakljenjem
<b>Izvedene instalacije:</b>	nepoznato
<b>Grijanje:</b>	nepoznato
<b>Godina izgradnje:</b>	1995. (pretpostavka)
<b>Godina adaptacije:</b>	nepoznato
<b>Opis adaptacije:</b>	nepoznato
<b>Kat/Katnost:</b>	prizemlje / prizemlje + 1 kat
<b>Dizalo:</b>	nepoznato
<b>Okoliš:</b>	uređen
<b>Parkirno mjesto:</b>	na slobodnom dijelu parcele
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Opći dojam:</b>	sukladno starosti i namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom)
<b>Razno:</b>	kako nismo izvršili detaljan ogled nekretnine, opis interijera je nepoznat. Pretpostavljamo srednji nivo uređenja i kvalitete ugrađenih materijala. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

## C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

Površina predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljenog Izvatka iz baze zemljišnih podataka.

etaža	korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]
prizemlje	152,43
ukupno	152,43
sveukupno	152,43

UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA: 927,00 m<sup>2</sup>

POVRŠINA PRIPADAJUĆEG DIJELA ZEMLJIŠTA: 447,52 m<sup>2</sup>

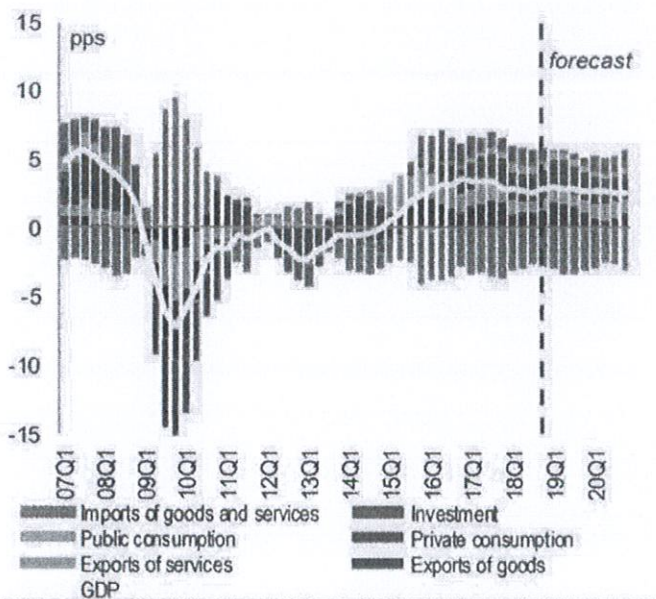


## C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su napor u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.

Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetske učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

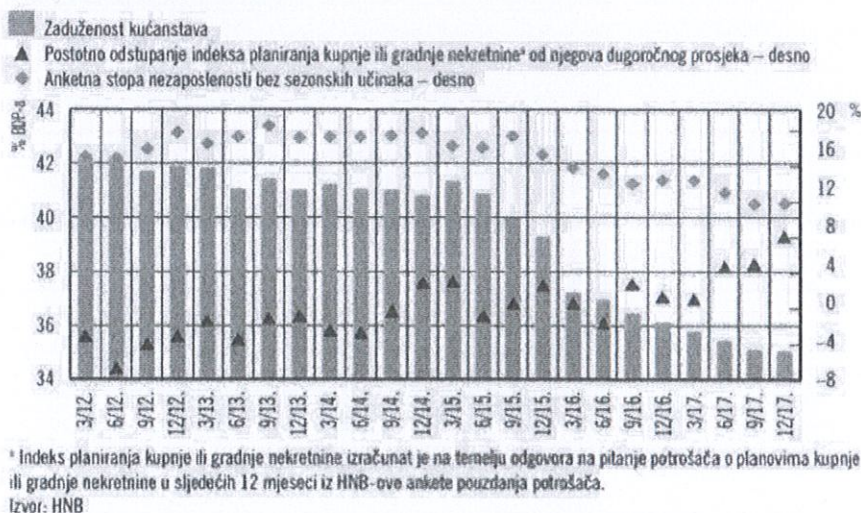


Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

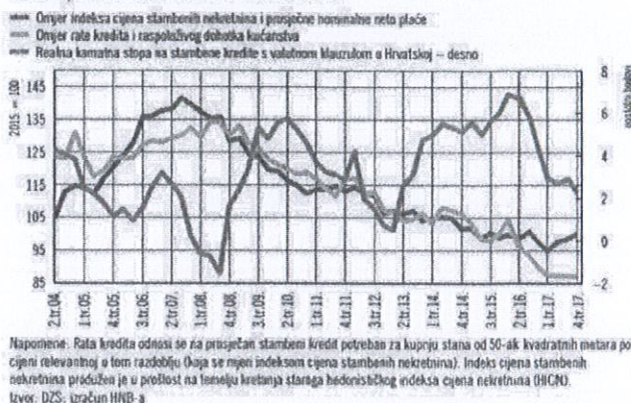


Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)



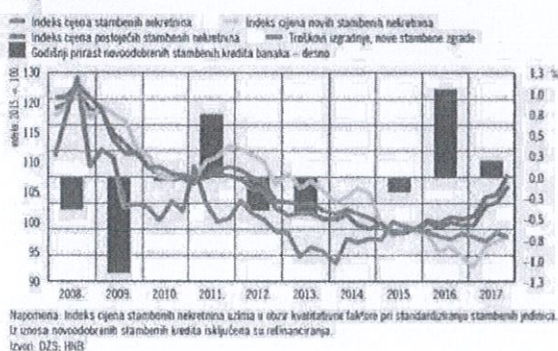
Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina

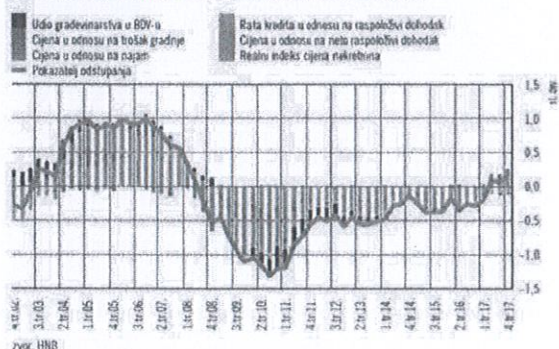


Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)



#### C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

#### **METODOLOGIJA PROCJENE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

##### **Troškovna metoda**

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

##### **Poredbena metoda**

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

##### **Prihodovna metoda**

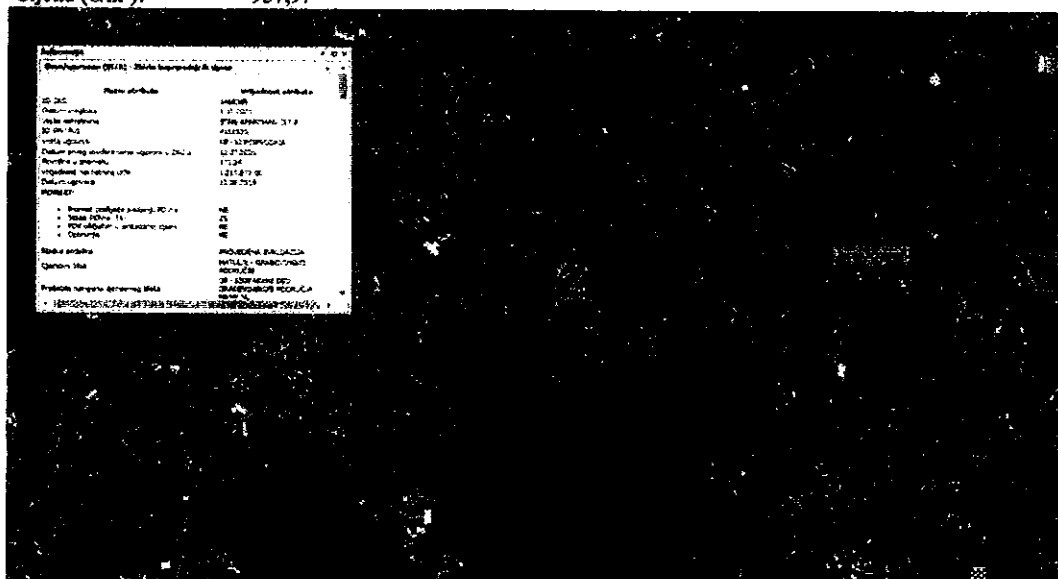
Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Predmetne nekretnine su STAN te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

## C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

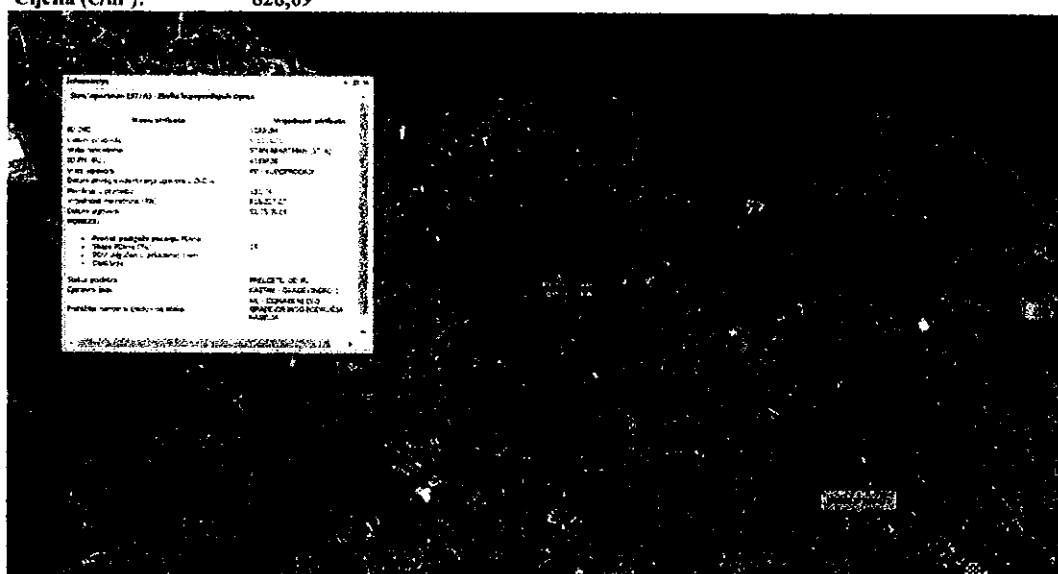
**Poredba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4111920

<b>Lokacija:</b>	<b>Matulji - građevinsko</b>	<b>smještaj na etaži: I kat – predzadnja etaža</b>
<b>Datum ugovora:</b>	<b>12.8.2019</b>	<b>ICSN: 118,05</b>
<b>Površina (m²):</b>	<b>172,24</b>	<b>kvartal: 3 2019</b>
<b>Cijena:</b>	<b>1.217.073,00 kn</b>	<b>165.000,00 €</b>
<b>Cijena (€/m²):</b>	<b>957,97</b>	<b>srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,376200</b>



**Poredba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4158620

<b>Lokacija:</b>	<b>Kastav - građevinsko</b>	<b>smještaj na etaži: prizemlje</b>
<b>Datum ugovora:</b>	<b>2.5.2019</b>	<b>ICSN: 119,24</b>
<b>Površina (m²):</b>	<b>132,74</b>	<b>kvartal: 2 2019</b>
<b>Cijena:</b>	<b>815.227,27 kn</b>	<b>110.000,00 €</b>
<b>Cijena (€/m²):</b>	<b>828,69</b>	<b>srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,411157</b>



Poredba 3 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4333852

Lokacija: Kastav - građevinsko 1

smještaj na etaži: I kat – predzadnja etaža

Datum ugovora: 19.3.2020

ICSN: 125,39

Površina (m²): 166,41

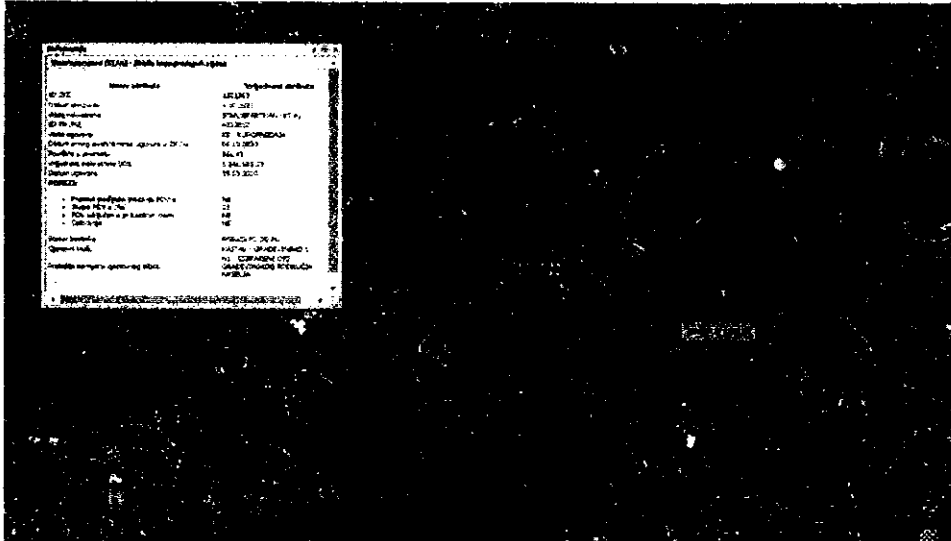
kvartal: 1 2020

Cijena: 1.241.585,39 kn

163.964,60 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,572277

Cijena (€/m²): 985,30



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

		Indeksi (Q 2015 = 100)					
		Indeksi (Q 2015 = 100)					
Općina	Trenutačno	Općina	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
Općina	Trenutačno	Općina	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
Općina	Trenutačno	Općina	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
Zagreb	Zagreb	Zagreb	100,85	92,86	102,51	100,72	102,26
			104,55	96,71	106,17	102,69	106,68
			105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
			108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
Zadar	Zadar	Zadar	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
			109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
			112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
			113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
Rijeka	Rijeka	Rijeka	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
			120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
			121,36	109,07	123,90	133,45	118,05
			124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
Šibenik	Šibenik	Šibenik	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
			130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
			129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
			132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja		Srednja	
Srednja		Srednja		Srednja			

# C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

STAN	Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
Antoničeva ulica 43, Matulji	Matulji - građevinsko	Kastav - građevinsko	Kastav - građevinsko	Kastav - građevinsko
Podnizni tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,490910				
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Kupoprodajna cijena		165.000,00 €	110.000,00 €	163.964,60 €
Površina:	152,43 m <sup>2</sup>	172,24 m <sup>2</sup>	132,74 m <sup>2</sup>	166,41 m <sup>2</sup>
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>				
Bazni indeks	132,80	118,05	119,24	125,39
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA</b>		185.616,26 €	122.509,23 €	173.654,19 €
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI (IR)</b>				
Bazni indeks	108,471	108,471	111,231	111,231
<b>CIJENA IZJEDNAČENA PREMA IR</b>		185.616,26 €	119.469,38 €	169.345,27 €
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>				
Katnost	prizemlje	I kat – predzadnja etaža	prizemlje	I kat – predzadnja etaža
	0,92	1,08	0,92	1,08
Orijentacija	ugaono- dvostrano	ugaono- dvostrano	ugaono- dvostrano	ugaono- dvostrano
	1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficijent geografskog položaja	jug	jug	jug	jug
	1,08	1,08	1,08	1,08
Koeficijent utjecaja na okoliš (pogled na zelenilo, urbani okoliš)	optimalni standard	optimalni standard	optimalni standard	optimalni standard
	1,08	1,08	1,08	1,08
Koeficijent smanjenog komfora	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Ukupni koeficijent preračunavanja</b>	1,02	1,06	1,02	1,06
<b>RAZVIJENOSTI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>		177.783,17 €	119.469,38 €	162.198,82 €
		1.032 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	975 €/m <sup>2</sup>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		7,7%	8,6%	-1,1%
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b> 969 €/m <sup>2</sup>		1.032 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	975 €/m <sup>2</sup>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>				
Odstupanje od prosjeka:		-63,22	68,94	-5,73
Odstupanje od prosjeka u postotku:		7%	7%	1%
Kvadrat odstupanja:		3.996	4.753	33
Standardno odstupanje:	54,10	6%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	108,21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Ukupni koeficijent preračunavanja stambenog prostora računat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika.

Korekcija vrijednosti predmetne nekretnine temeljem Indeksa razvijenosti izvršena je pomoću Indeksa razvijenosti objavljenog od Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije. Indeks razvijenosti predmetne lokacije iznosi 108,471, dok Indeks razvijenosti 2. i 3. transakciju iznosi 111,231. Zbog nedostupnosti transakcija na predmetnoj mikrolokaciji korištene su transakcije nekretnina koje u najvećoj mjeri odgovaraju predmetnim nekretninama na geografsko najbližoj lokaciji.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>. Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanim nekretninama, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznata orijentacija, geografski položaj, utjecaj na okoliš kao i komfor stanovanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

**C.7. ZAKLJUČAK**

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

**147.700 €****1.110.000 kn**

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez nastao zbog promjene vlasništva.

Zagreb, listopad, 2021. godine

Za KB studio, obrt za usluge:

**KB STUDIO**  
obrt za usluge  
vl. Krešimir Bačun  
Zagreb, Primorska ulica 24  
OIB:97104068186

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



procjembeni elaborat

# D. PRILOZI

## IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OPATIJA  
Stanje na dan: 04.10.2021. 23:48

Katastarska općina: 319961, MATULJI

Broj ZK uložke: 1452

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-19798/2021  
Aktivne plombe: Z-24671/2021 (E-2)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1381/1	12	ANTONČIČEVA DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	927 674 253	
		UKUPNO:		927	

### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Primljeno, 20. rujna 1996. Z - 2150/96 Zabilježeno je da je upis građevine na zč. 1381/1 (odgovara ranijoj z.č. 782/1, zk. ul. 812 k.o. Matulji) upisane u A, dozvoljen bez uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 154/319 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: stan u prizemlju označeno crvenom šrafovom i brojem 1, a sastoji se o tri sobe, dvije kupaoe, hodnika, kuhinje, dnevnog boravka i vjetrobrana, ukupne površine 152.43 m2. "MELADA" D.O.O., KASTAV, ANTONČIČEVA 43	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 18.12.2007. broj Z-8984/07 Temeljem rješenja o ovrši od 17. prosinca 2007., posl. br. Ovr - 540/07 zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
1.	Na suvlasnički dio: 2 (154/319)		



Katastarska općina: 319961, MATULJI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1452

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Primljeno, 18. studenog 2004. Z - 3778/04  Temeljem Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 3. studenog 2004. i aneksa istom od 18. studenog 2004. uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 200.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, obračunato po srednjem tečaju banke, uvećano za event. kamate, troškove i naknade, za korist:	200.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 14.06.2021.g. pod brojem Z-19798/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O PRIJENOSU SREDSTVA OSIGURANJA 08.05.2020, PUNOMOĆ GR-577/2019 16.10.2019, PUNOMOĆ -SPECIJALNA 11.03.2019, sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Alpe-Adria-bank d.d Zagreb za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 28. srpnja 2005. Z-2880/05  Uknjiženo pravo zaloga u iznosu od 100.000,00 kn, sa pripadajućom kamatom, naknadom i troškovima sukladno Ugovoru o kreditu br. 331-15/2005 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 26. srpnja 2005., br. OU-1972/05, koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, za korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, KOTURAŠKA 47</b>	100.000,00 KN	
<b>3. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 13.03.2007. broj Z-2092/07  Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši, posl. br. Ovr-102/07-3 od 9. ožujka 2007. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine Melada d.o.o., utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Ferenčević Dragana iz iznosa dobivenog prodajom.		
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 6.listopada 2005.br.Z-3692/05  Temeljem Ugovora o zajmu i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 5. listopada 2005. koji ima snagu javnobilj akta br.OU-1896/05, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 7.000,00 USD u kunsjoj protuvrijednosti s pripadajućom kamatom prema Ugovoru, u korist: <b>ISTVAN DEMETER, RIJEKA, T.UJEVIĆA 28</b>	7.000,00 USD	
<b>5. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
5.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 13.03.2007. broj Z-2091/07  Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši, posl. br. Ovr-101/07-3 od 9. ožujka 2007. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnine Melada d.o.o., utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja Ferenčević Dragana iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>6. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			



Katastarska općina: 319961, MATULJI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1452

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno, 19. travnja 2006. br. Z-1586/06</p> <p>Temeljem Ugovora o zajmu i sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnovanej zalognog prava na nekretninama od 14. travnja 2006., br. OU-606/06, uknjižuje se pravo zalog za iznos od 40.950,00 EUR-a i 9.700,00 USD uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale naknade i troškove prema Ugovoru i Sporazumu, sve u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, za korist:</p> <p><b>MEDOŠ SLAVKO, RIJEKA, OSJEČKA 6</b></p>	40.950,00 EUR 9.700,00 USD	
<b>7. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
7.1	Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C r.br. 6.1		
<b>8. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
8.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 22.10.2008. broj Z-5468/08</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši, broj: Ovr-127/08-9 od 22.10.2008. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama u vlasništvu Melada d.o.o., odnosno na 2. etaži: 154/319 dijela, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja N.M.D.A d.o.o. Rijeka, M. Laginje 19, iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		ZABILJEŽBA
<b>9. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
9.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.04.2009. broj Z-1763/09</p> <p>Temeljem rješenja o ovrši od 6. travnja 2009., posl. br. Ovr - 500/08 zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		ZABILJEŽBA
<b>10. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
10.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-2628/10</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-356/10-2 od 31. svibnja 2010. g., uknjižuje se pravo zalog radi osiguranja novčane tražbine na nekretninama Melada d.o.o. Kastav, u iznosu od ukupno 218.670,72 kuna sa svim pripadajućim zakonskim kamatama, naknadama i troškovima, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA</b></p>	218.670,72 KN	
<b>11. Na suvlasnički dio: 2 (154/319)</b>			
11.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-500/2010/1452 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.06.2010. broj Z-2628/10</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine pod C r. br. 10.1.</p>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.10.2021.