



LIP PROJEKT D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKA I POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

ZK.UL.BR. 1926, K.O. MARTINŠČICA

NARUČITELJ:

PROJEKT DUH D.O.O.

Strossmayerov trg 8, 10000 Zagreb

Zagreb, 15. lipnja 2021.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	3
LOKACIJA.....	5
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	6
PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	8
IZRAČUN POVRŠINA.....	9
TEHNIČKI OPIS.....	10
METODE PROCJENE	10
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	10
Obrazloženje za odabir metode	12
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	12
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	18
ZAKLJUČAK	22
IZJAVA:.....	22
FOTODOKUMENTACIJA	23
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	26
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	27
POSJEDOVNI LIST	32
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	38

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **PROJEKT DUH d.o.o., Strossmayerov trg 8, 10000 Zagreb**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti zemljišta, zona ugostiteljsko - turističke namjene Zaglav (Miholaščica).

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

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

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

Nekretninu smo pregledali 11.06.2021. godine, te napravili foto zapis koji se nalazi u prilogu elaborata.

Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

Dan vrednovanja: 15.06.2021.

Dan kakvoće: 15.06.2021.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

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

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

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjemeni elaborat:

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

Posebne pretpostavke:

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

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

LOKACIJA

Cres	
	
Država	 Hrvatska
Županija	 Primorsko-goranska
Površina	
- ukupna	1103,65 km ² samo kopno 291,6 km ²
Stanovništvo (2001.)	
- ukupno	2.959 stan.
Gradonačelnik	Kristijan Jurjako
Zaštitnik	Sveti Izidor
Poštanski broj	51557
Pozivni broj	+385 (0)51
Autooznaka	RI
Službena stranica	www.cres.hr
Zemljovid	
	
Cres na zemljovidu Hrvatske	

Cres (tal. Cherso) je grad u Hrvatskoj, koji se nalazi na otoku Cresu. Grad Cres sastoji se od 26 naselja, to su: Beli, Cres, Dragozetići, Filozići, Grmov, Ivanje, Loznati, Lubenice, Mali Podol, Martinšćica, Merag, Miholašćica, Orlec, Pernat, Porozina, Predošćica, Stanić, Stivan, Sveti Petar, Valun, Važminec, Vidovići, Vodice, Vrana, Zbičina i Zbišina. Zemljopisni položaj grada Cresa je 44.961 stupnjeva s. g. š. i 14.408 stupnjeva i. g. d. Grad Cres, sljednik općine Cres, je administrativna jedinica koja obuhvaća sjeverni i središnji dio otoka Cresa, dok južni dio potpada pod grad Mali Lošinj. Najvažnije gospodarske grane u Cresu su turizam, brodogradnja, ribarstvo i maslinarstvo.

Miholašćica je naselje na otoku Cresu. Administrativno, naselje pripada gradu Cresu. Nalazi se u uvali na zapadnoj obali otoka, jugozapadno od Vranskog jezera. Najbliža naselja su Martinšćica (2 km sjeverno) i Stivan (2 km jugoistočno). Prema popisu iz 2001. godine, naselje ima 22 stanovnika.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Zemljišta su upisana u zemljišne knjige kako slijedi:

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
 Stanje na dan: 28.05.2021. 00:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Broj ZK uložka: 1926

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8054/2021

Aktivne plombe: Z-16270/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1781/10	ŠUMA			820	Pripis iz uložka 1292
2.	1793/1	ŠUMA			6808	Pripis iz uložka 1292
3.	1793/33	PARK			1303	Pripis iz uložka 1292
4.	1802/1	ŠUMA			28943	Pripis iz uložka 1292
5.	1802/5	PARK			2991	Pripis iz uložka 1292
6.	1802/6	PARK			10756	Pripis iz uložka 1292
7.	1802/173	PARK			1885	Pripis iz uložka 1292
		UKUPNO:			53506	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
STANOGRAD - STAMBENA ZADRUGA, ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 24.04.2013.g. pod brojem Z-1109/2013 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, temeljem ovosudnog rješenja Z-1109/2013 od 27.09.2017., na nekretnini č.zem. 1793/1.	Zabilježba
1.3	Zaprimljeno 24.06.2016.g. pod brojem Z-12353/2016 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982 iz Zagreb, Ilica 109, radi zabilježbe spora na nekretninama č.zem. 1781/10, 1793/1, 1793/33, 1802/1, 1802/5, 1802/6, 1802/173.	Zabilježba odbačenog prijedloga

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1926

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 09.05.2018.g. pod brojem Z-19015/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA OD 25.04.2018., ZAPRIMLJENA POD POSLOVNIM BROJEM P-1179/2018 09.05.2018, u predmetu tužitelja Bajc Borisa, OIB: 79123189856, Ljubljana, Povšetova 104 A, Slovenija, na nekretnini č.zem. 1802/6 upisanoj u A I (jedan), u vlasništvu Stanograd - Stambena zadruga Zagreb, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-1179/18.	
1.5	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-27569/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA OD 09.07.2018., ZAPRIMLJENE POD POSLOVNIM BROJEM P-1742/2018 10.07.2018, u predmetu tužitelja Debevc Franca, OIB: 25307970423, Mengeš, Gorenjska cesta 013, Slovenija i Debevc Anice, OIB: 27783949376, Mengeš, Gorenjska cesta 013, Slovenija, na nekretnini č.zem. 1802/173 - park od 1885 m2, upisanoj u A I (jedan), u vlasništvu Stanograd - stambena zadruga Zagreb, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-1742/2018.	
1.6	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-43494/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA OD 06.11.2018., ZAPRIMLJENA POD BROJEM P-2685/2018 07.11.2018, u predmetu tužitelja Gashi Gania, OIB: 10687055128, Zaglav I 99, Miholašćica, 51556 Martinšćica, protiv tuženika STANOGRAD, stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982, Ilica 109, 10000 Zagreb, na nekretnini č.zem. 1802/5 - pašnjak od 2991 m2, upisanoj u A I (jedan), u vlasništvu Stanograd - stambena zadruga, Zagreb, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-2685/2018.	
1.7	Zaprimljeno 07.01.2020.g. pod brojem Z-212/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini k.č. 1793/1 predlagatelja Davora Ržehaka iz Zagreba, Nikole Tesle 11, OIB: 98985426439, na temelju Rješenja poslovni broj: Z-212/2020-33 od 28.04.2020.	na 1 (1.1)
1.8	Zaprimljeno 04.02.2019.g. pod brojem Z-3161/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ: 3 ST-3048/16-43 (SPOJEN: ST-1561/18) 22.11.2018, nad Stanograd, stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982, Ilica 109, Zagreb, na nekretninama u A I (jedan).	na 1 (1.1)
1.11	Zaprimljeno 04.03.2021.g. pod brojem Z-8054/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi provedbe prijavnog lista i uknjižbe prava vlasništva na k. č. br.1793/1 predlagatelja Ržehak Davor, OIB: 98985426439, Ulica Nikole Tesle 11, Zagreb, temeljem čl. 120 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019)	na 1 (1.1)

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

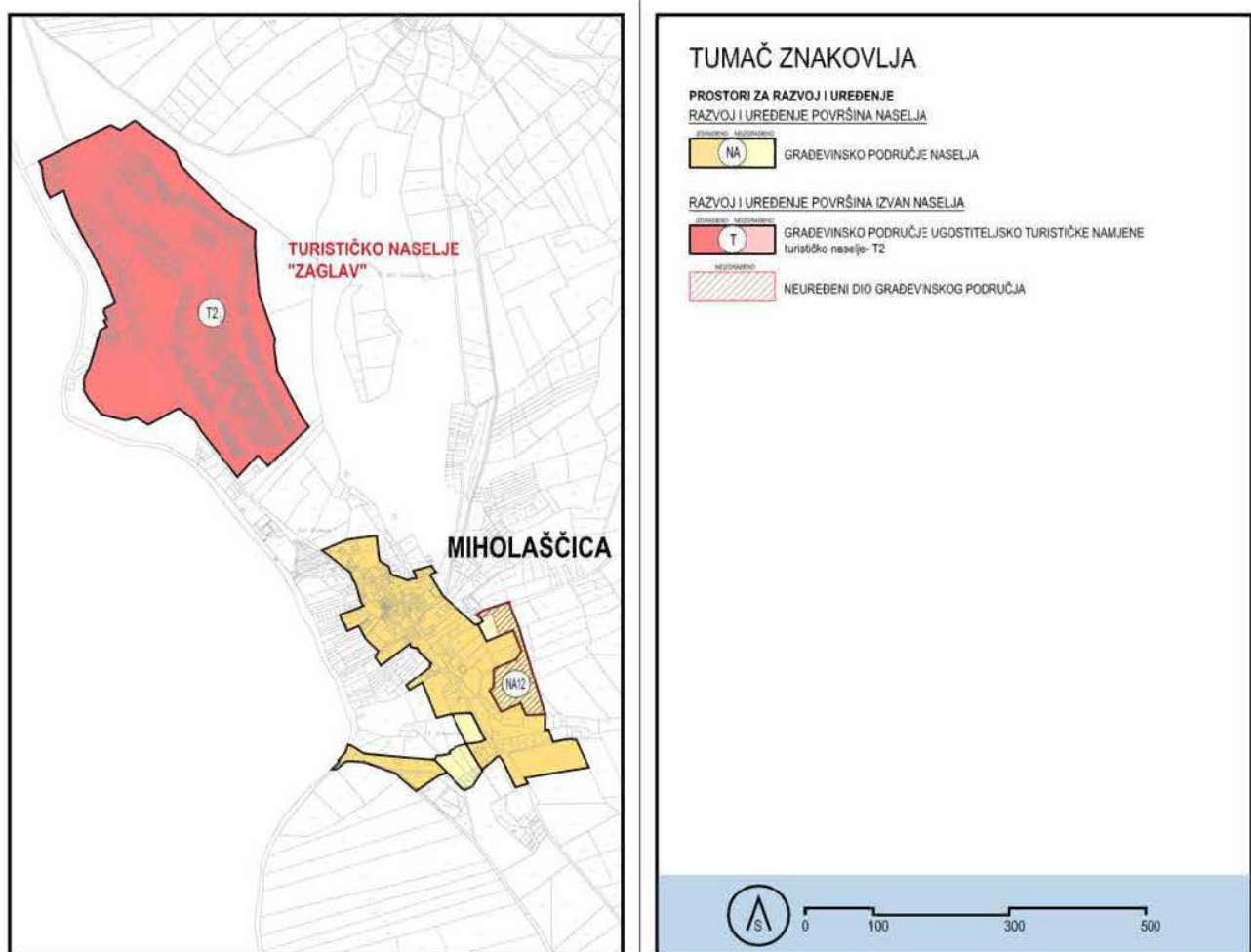
STANOGRAD – STAMBENA ZADRUGA, 10000 ZAGREB.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje NISU usklađeni u smislu namjene i površina. Zemljišno-knjižna čestica zkč.br. 1781/10 k.o. Martinšćica nije dostupna u katastarskom operatu! Za potrebe izrade ove procjene, u izračun će se uvrstiti samo čestice koje su evidentirane u katastarskom operatu k.o. općine Martinšćica.

PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

U prostorno planskoj dokumentaciji zemljište je definirano kao izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T23. Za navedeno područje nije donesen urbanistički plan uređenja. Do donošenja urbanističkog plana uređenja (na području mjesta Cres, na lokaciji Martinšćica, turističko naselje Zaglav) unutar obuhvata nije moguća nikakva gradnja. Unutar obalnog pojasa u širini od 100 metara, nije dozvoljena nikakva gradnja bez obzira na prostorno planski status.

Predmetne čestice nalaze se dijelom izvan građevinskog područja, a dijelom unutar izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja T23 Zaglav kod Miholašćice. Budući se dio procjenjivane nekretnine nalazi i unutar zaštićenog obalnog pojasa, taj dio je vrednovan u izračunu vrijednosti kao negrađevinski.



Izdvojena građevinska područja turističke namjene definirana su u tri nivoa prostornih planova:

1. PROSTORNI PLAN ŽUPANIJE

(PP Primorsko-goranske županije)

- definira postojanje građevinskog područja (mora biti definirano u prostornom planu)
- u PP županije područje Zaglav spominje se u članku 66. u tablici svih područja turističke namjene:

- Zaglav, max 11 ha, namjena: T2, max 1200 kreveta

Prostorni plan županije - u pravilu ne možemo mijenjati. Rijetko se mijenja, izrađuju ga Zavodi za prostorno planiranje županija.

2. PROSTORNI PLAN GRADA/OPĆINE

(u daljnjem tekstu PPUG) Cres

- definira obuhvat plana nižeg reda i kapacitete područja
- definira obavezu izradu prostornog plana nižeg reda (zakonska obaveza) i smjernice za njegovu izradu
- prema PPUG Cres područje se nalazi u granici obuhvata
 - UPU 14 zone ugostiteljsko - turističke namjene »Zaglav« (Miholašćica)T2
- članak 59 PPUG Cres kaže:
 - Na području Grada Cresa određena su slijedeća građevinska područja ugostiteljsko turističke namjene iz skupne turistička naselja:
 - T23 Zaglav (kod Miholašćice), izgrađena, površine 10 ha, max kapaciteta 800 ležaja
- članak 79 PPUG Cres daje smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja:
 - max 800 ležajeva, površina max 10 ha, ostala pravila za gradnju (u prilogu)

3. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (u daljnjem tekstu UPU)

- definira detaljna pravila za gradnju na području gospodarske namjene izvan naselja
- detaljni plan koji se obvezno donosi za neuređene dijelove građevinskog područja UPU područja Zaglav nije donesen - nema gradnje!

IZRAČUN POVRŠINA

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR	
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)	k.č.	Površina (m2)
Martinšćica	1926	1781/10	820	1781/10	nedostaje
Martinšćica	1926	1793/1	6.808	1793/1	6.908
Martinšćica	1926	1793/33	1.303	1793/33	1.303
Martinšćica	1926	1802/1	28.943	1802/1	28.648
Martinšćica	1926	1802/5	2.991	1802/5	2.991
Martinšćica	1926	1802/6	10.756	1802/6	10.756
Martinšćica	1926	1802/173	1.885	1802/173	1.885
UKUPNO:			53.506		52.491

TEHNIČKI OPIS

Naselje Zaglav nastalo je krajem osamdesetih godina prošlog stoljeća, djelomično je dovršeno. Procjenjivana nekretnina se nalazi u izdvojenom građevinskom području turističke namjene definirana su u tri nivoa prostornih planova. Iznad obuhvata naselja Zaglav postoji vodosprema Martinšćica. Unutar obuhvata prolazi magistralni vodovod 150/200. Unutar obuhvata zahvata postoji crpna stanica i izgrađen je ispust otpadnih voda u more. U koridorima pojedinih prometnica unutar naselja provedene su instalacije vode i odvodnje.

Unutar obuhvata postoji mjesna telefonska centrala i prolazi 10 (29) kV energetski vod. Potrebno je ispitati da li su postojeći kapaciteti trafo stanica dovoljni za navedeno područje. Unutar naselja postoji razveden sustav elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje. Udaljenost za provođenje instalacija do novih objekata varira i nije ju moguće definirati bez obilaska terena ali je u pravilu od objekta do najbliže prometnice (unutar 20-30m).



- okolni objekti su uglavnom poljoprivredna zemljišta
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu, s povećanom potražnjom unatrag par godina
- onečišćenje zraka je minimalno sukladno s obzirom na nedostatak kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je minimalno, u skladu očekivanog za predmetno okruženje

METODE PROCJENE

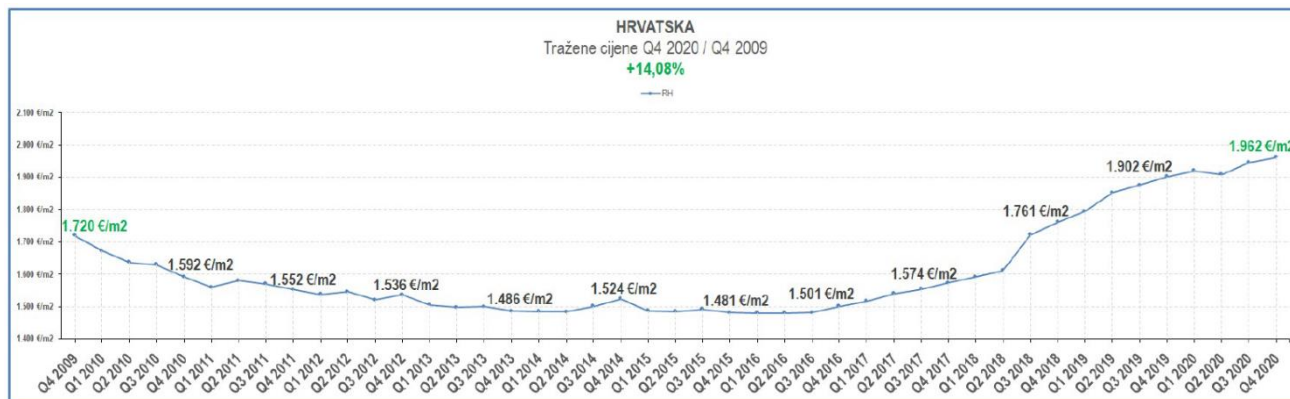
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

U 2020. godini i dalje se nastavlja trend rasta traženih cijena. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina. No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i Petrinji te COVID – 19 krizom, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom novonastale situacije u 2020. godini očekujemo sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Naša iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5,317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6,594 dozvola, u 2018. se povećao na ukupno 6,635 građevinskih dozvola, a u 2019. se povećao na ukupno 7,026 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kada je iznosio 3,850 dozvola, povećao na ukupno 5,677 građevinskih dozvola u 2019. godini što predstavlja porast od 47% izdanih dozvola za stambene objekte u razdoblju od 2016. do 2019. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1,467 izdanih dozvola u 2016., 1,614 izdanih dozvola u 2017., 1,433 izdanih dozvola u 2018. do 1,349 izdanih dozvola u 2019.

Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017., 15.531.395 tisuća kuna u 2018. i 17.926.989 tisuća kuna u 2019. što predstavlja porast od 27% u razdoblju od 2016. do 2019. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžaba kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017., 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini do 23,040,516 tisuća kuna u 2019. godini.

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend na tržištu poslovnih nekretnina koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju. Ujedno je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta. U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

Obrazloženje za odabir metode

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

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

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

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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je **poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti**. Predmetna nekretnina je zemljište za koje postoji evidentan broj transakcija te poredbeni pokazatelji odabranih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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

Prikaz katastarskih čestica po kategorijama zemljišta:

KATASTARSKA OPĆINA	k.č.	Površina (m2)	Obuhvaćeno UPU-om	Iskoristivo za gradnju	Izvan obuhvata UPU-a
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			III.	III.	IV.
Martinšćica	1781/10	nedostaje			
Martinšćica	1793/1	6.908	194	194	6.714
Martinšćica	1793/33	1.303	1.303	713	
Martinšćica	1802/1	28.648	13.239	4.722	15.409
Martinšćica	1802/5	2.991	2.797	878	194
Martinšćica	1802/6	10.756	10.640	458	116
Martinšćica	1802/173	1.885	1.885	1.885	
UKUPNO:		52.491	30.057	8.850	22.434



Prikaz 1 - prikaz parcela pod zalogom



Prikaz 2 - preklap parcele unutar obuhvata UPU Zaglav - parcele koje su unutar građevinskog područja. Bijelo je prikazan obuhvat UPU Zaglav, zeleno parcele pod zalogom.

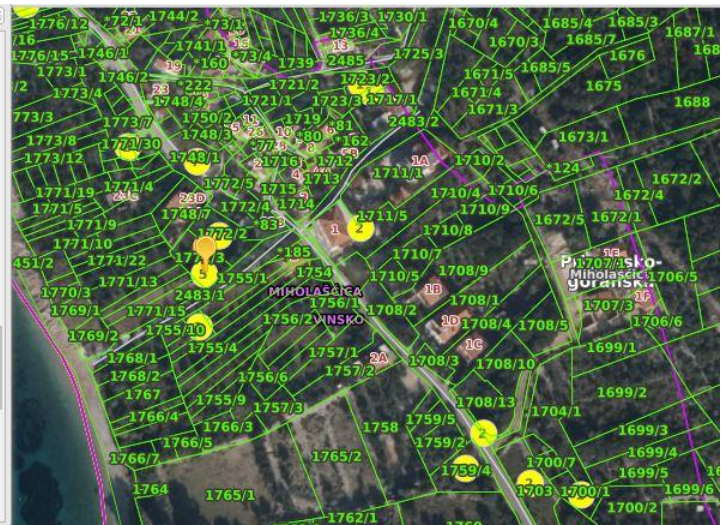


Prikaz 3 - parcele unutar građevinskog područja definiranog UPU-om (bijelo) koje se mogu definirati kao realan prostor za gradnju.

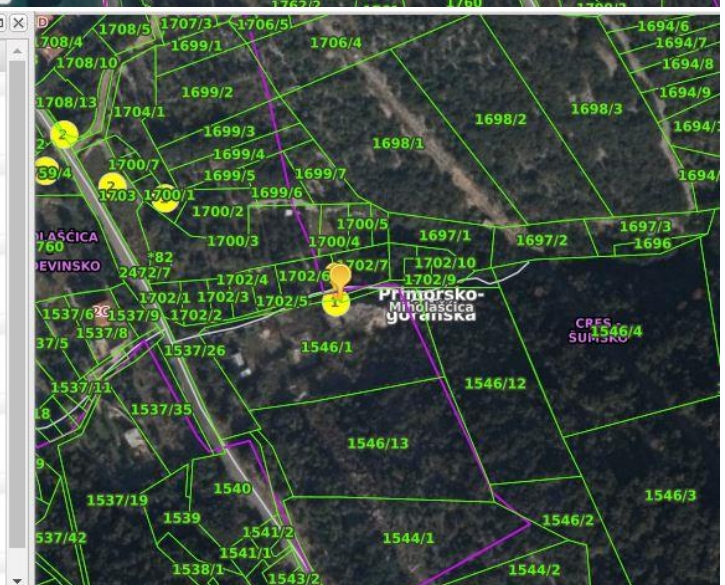
***Napomena:** Površine koje su grafički prikazane na prikazima su ručno izmjerene iz katastra, moguća su odstupanja od stvarnog stanja te se iz tog razloga za potrebe izračuna vrijednosti koristila površina koja je upisana u zemljišnoknjižnom operatu (ukoliko je vidljivo odstupanje).

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

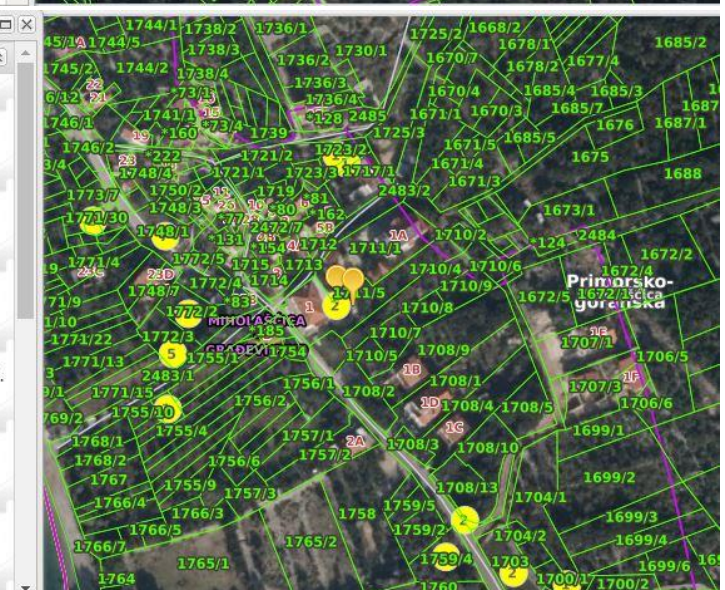
Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1049391
Datum pregleda	15.6.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3974025
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	58,00
Vrijednost nekretnine (KN)	23.280,62
Datum ugovora	27.12.2018
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	983748
Datum pregleda	15.6.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3722921
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.773,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.410.794,31
Datum ugovora	22.09.2017
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	983955
Datum pregleda	15.6.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3705773
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	249,00
Vrijednost nekretnine (KN)	74.700,00
Datum ugovora	09.08.2017
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	



OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
15.6.2021	Miholašćica	Cres	Građevinsko zemljište	30.057,45	T	---	3.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	27.12.2018	Miholašćica	Cres	54,12	58,00	T	---	3.
2	22.9.2017	Miholašćica	Cres	50,00	3.773,00	T	---	3.
3	9.8.2017	Miholašćica	Cres	40,57	249,00	T	---	3.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	54,12	Cres	111,40	Cres	111,40	1,000	54,12
2	50,00	Cres	111,40			1,000	50,00
3	40,57	Cres	111,40			1,000	40,57

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	54,12	Jadran	27.12.2018	113,50	126,91	1,118	60,52
2	50,00		22.9.2017	105,46		1,203	60,17
3	40,57		9.8.2017	105,46		1,203	48,82

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	60,52	3.	35%	3.	35%	1,000	60,52
2	60,17			3.	35%	1,000	60,17
3	48,82			3.	35%	1,000	48,82

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	60,52	↓ 0,95 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,69
2	60,17	↓ 0,95 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,69
3	48,82	↓ 0,95 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,69

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,69	T	Da	---	---	1,00	0,69	41,91
2	0,69				---	1,00	0,69	41,67
3	0,69				---	1,00	0,69	33,81

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	41,91	7%	2,78	Zadovoljav a			
2	41,67	6%	2,54	Zadovoljav a			
3	33,81	-14%	5,32	Zadovoljav a			
	39,13	prosje k	6,52	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
39,13	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	1	39,13
1,00							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Grđevinsko zemljište	39,13	30.057	1.176.190	8.809.501
Ukupno			1.176.190	8.809.501
Zaokruženo				8.800.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,489862 kn/€				

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

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

Prikaz katastarskih čestica po kategorijama zemljišta:

KATASTARSKA OPĆINA	k.č.	Površina (m ²)	Obuhvaćeno UPU-om	Iskoristivo za gradnju	Izvan obuhvata UPU-a
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			III.	III.	IV.
Martinšćica	1781/10	nedostaje			
Martinšćica	1793/1	6.908	194	194	6.714
Martinšćica	1793/33	1.303	1.303	713	
Martinšćica	1802/1	28.648	13.239	4.722	15.409
Martinšćica	1802/5	2.991	2.797	878	194
Martinšćica	1802/6	10.756	10.640	458	116
Martinšćica	1802/173	1.885	1.885	1.885	
UKUPNO:		52.491	30.057	8.850	22.434

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

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1260384
Datum pregleda	15.6.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4241408
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	174,24
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	13.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	909092
Datum pregleda	15.6.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3738125
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	79,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	07.11.2017
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NASELJA

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1413079
Datum pregleda	15.6.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4450232
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.04.2021
Površina u prometu	73,93
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Datum ugovora	29.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
15.6.2021	Miholašćica	Cres	Poljoprivredno zemljište	22.433,55	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	13.11.2019	🟢 Miholašćica	Cres	3,86	174,24	Poljoprivredno	---	4.
2	7.11.2017	🟢 Miholašćica	Cres	8,41	79,00	Poljoprivredno	---	4.
3	29.3.2021	🟢 Miholašćica	Cres	12,64	73,93	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	3,86	Cres	111,40	Cres	111,40	1,000	3,86
2	8,41	Cres	111,40			1,000	8,41
3	12,64	Cres	111,40			1,000	12,64

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	3,86	Jadran	13.11.2019	120,35	126,91	1,055	4,07
2	8,41		7.11.2017	108,67		1,168	9,82
3	12,64		29.3.2021	126,91		1,000	12,64

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	4,07	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,10 - bolje	↑ 1,05 - bolje	➡ 1,00 - isto	1,40
2	9,82	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
3	12,64	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,95 - lošije	➡ 1,00 - isto	0,69

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	5,69	-30%	2,40	Zadovoljav a			
2	9,82	21%	1,73	Zadovoljav a			
3	8,75	8%	0,67	Zadovoljav a			
	8,09	prosje k	3,03	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODPUSTANJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čeka nja	Služnost puta	Služnost vodova	
8,09	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	1	8,09
				1,00			

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poljoprivredna zemljišta	8,09	22.434	181.463	1.359.135
Ukupno		22.434	181.463	1.359.135
Zaokruženo				1.350.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,489862 kn/€				

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost zemljišta u iznosu od:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poljoprivredna zemljišta	8,09	22.434	181.463	1.350.000
Građevinsko zemljište	39,13	30.057	1.176.190	8.800.000
Ukupno:		52.491	1.357.653	10.150.000
<i>srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:</i>		7,489862	kn/€	

Zagreb, 14. lipnja 2021.

Elaborat izradila i Ovjerila

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*

IZJAVA:

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

FOTODOKUMENTACIJA







RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su -425/2021 -~~+~~
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:
1. vještak
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK**REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ

Stanje na dan: 28.05.2021. 00:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Broj ZK uložka: 1926

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8054/2021

Aktivne plombe: Z-16270/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1781/10	ŠUMA			820	Pripis iz uložka 1292
2.	1793/1	ŠUMA			6808	Pripis iz uložka 1292
3.	1793/33	PARK			1303	Pripis iz uložka 1292
4.	1802/1	ŠUMA			28943	Pripis iz uložka 1292
5.	1802/5	PARK			2991	Pripis iz uložka 1292
6.	1802/6	PARK			10756	Pripis iz uložka 1292
7.	1802/173	PARK			1885	Pripis iz uložka 1292
		UKUPNO:			53506	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
STANOGRAD - STAMBENA ZADRUGA, ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 24.04.2013.g. pod brojem Z-1109/2013 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, temeljem ovosudnog rješenja Z-1109/2013 od 27.09.2017., na nekretnini č.zem. 1793/1.	Zabilježba
1.3	Zaprimljeno 24.06.2016.g. pod brojem Z-12353/2016 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelja STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982 iz Zagreb, Ilica 109, radi zabilježbe spora na nekretninama č.zem. 1781/10, 1793/1, 1793/33, 1802/1, 1802/5, 1802/6, 1802/173.	Zabilježba odbačenog prijedloga

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1926

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 09.05.2018.g. pod brojem Z-19015/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA OD 25.04.2018., ZAPRIMLJENA POD POSLOVNIM BROJEM P-1179/2018 09.05.2018, u predmetu tužitelja Bajc Borisa, OIB: 79123189856, Ljubljana, Povšetova 104 A, Slovenija, na nekretnini č.zem. 1802/6 upisanoj u A I (jedan), u vlasništvu Stanograd - Stambena zadruga Zagreb, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-1179/18.	
1.5	Zaprimljeno 10.07.2018.g. pod brojem Z-27569/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA OD 09.07.2018., ZAPRIMLJENE POD POSLOVNIM BROJEM P-1742/2018 10.07.2018, u predmetu tužitelja Debevc Franca, OIB: 25307970423, Mengeš, Gorenjska cesta 013, Slovenija i Debevc Anice, OIB: 27783949376, Mengeš, Gorenjska cesta 013, Slovenija, na nekretnini č.zem. 1802/173 - park od 1885 m2, upisanoj u A I (jedan), u vlasništvu Stanograd - stambena zadruga Zagreb, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-1742/2018.	
1.6	Zaprimljeno 07.11.2018.g. pod brojem Z-43494/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA OD 06.11.2018., ZAPRIMLJENA POD BROJEM P-2685/2018 07.11.2018, u predmetu tužitelja Gashi Gania, OIB: 10687055128, Zaglav I 99, Miholašćica, 51556 Martinšćica, protiv tuženika STANOGRAD, stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982, Ilica 109, 10000 Zagreb, na nekretnini č.zem. 1802/5 - pašnjak od 2991 m2, upisanoj u A I (jedan), u vlasništvu Stanograd - stambena zadruga, Zagreb, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-2685/2018.	
1.7	Zaprimljeno 07.01.2020.g. pod brojem Z-212/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini k.č. 1793/1 predlagatelja Davora Ržehaka iz Zagreba, Nikole Tesle 11, OIB: 98985426439, na temelju Rješenja poslovni broj: Z-212/2020-33 od 28.04.2020.	na 1 (1.1)
1.8	Zaprimljeno 04.02.2019.g. pod brojem Z-3161/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ: 3 ST-3048/16-43 (SPOJEN: ST-1561/18) 22.11.2018, nad Stanograd, stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982, Ilica 109, Zagreb, na nekretninama u A I (jedan).	na 1 (1.1)
1.11	Zaprimljeno 04.03.2021.g. pod brojem Z-8054/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi provedbe prijavnog lista i uknjižbe prava vlasništva na k. č. br.1793/1 predlagatelja Ržehak Davor, OIB: 98985426439, Ulica Nikole Tesle 11, Zagreb, temeljem čl. 120 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019)	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1926

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 16.07.2013. broj Z-1947/13 Na temelju Ugovora o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretninama od 28.06.2013.g. potvrđenog (solemniziranog) kod javnog bilježnika Nikole Tadića iz Zagreba, Prilaz G.Deželića 23, pod posl.br.OV-3866/13 dana 28.06.2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A I (jedan) u vlasništvu STANOGRAD - STAMBENA ZADRUGA, Zagreb, a radi osiguranja novčane tražbine hipotekarnog vjerovnika u iznosu od EUR 4.167.788,87 (četirijedamstošezdesetsedamtisućasedamstosamdesetosameura i osamdesetsedam centi) uvećana za kamate, te troškove predviđene Aneksom 4 Ugovora o kreditu broj 2422/DI, Aneksom 3 Ugovora o kreditu broj 2475DI i Aneksom 2 Ugovora o kreditu broj 2619/DI, za korist i na ime:	4.167.788,87 EUR	
1.10	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-19079/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 20. 06. 2019., OVJERA BROJ: OV-1553/2019 21.06.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 11. 09. 2018., OVJERA BROJ: OV-2235/2018 13.09.2018, SPORAZUM O USTUPU TRAZBINE, OVJERA BROJ: OV-12860/2018 20.12.2018, POTVRDA O PRIJENOSU, OVJERA BROJ: OV-12864/2018 20.12.2018, UGOVOR O USTUPU (CESIJI), OVJEREN POD BROJ: OV-1357/2019 16.04.2019, na uknjiženom založnom pravu pod poslovnim brojem Z-1947/13 (Z-2106/15), za iznos od 4.167.788,87 EUR sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Nova Kreditna Banka Maribor d.d., OIB: 58602216763, 2000 Maribor, Ulica Vita Kraigherja 4, Slovenija, u korist i na ime novog založnog vjerovnika: PROJEKT DUH D.O.O., OIB: 87887938674, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 8, 10000 ZAGREB		na 1.2
1.11	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-19079/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 20. 06. 2019., OVJERA BROJ: OV-1553/2019 21.06.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 11. 09. 2018., OVJERA BROJ: OV-2235/2018 13.09.2018, SPORAZUM O USTUPU TRAZBINE, OVJERA BROJ: OV-12860/2018 20.12.2018, POTVRDA O PRIJENOSU, OVJERA BROJ: OV-12864/2018 20.12.2018, UGOVOR O USTUPU (CESIJI), OVJEREN POD BROJ: OV-1357/2019 16.04.2019, na uknjiženom založnom pravu pod poslovnim brojem Z-1947/13 (Z-2107/15), za iznos od 4.167.788,87 EUR sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Nova Kreditna Banka Maribor d.d., OIB: 58602216763, 2000 Maribor, Ulica Vita Kraigherja 4, Slovenija, u korist i na ime novog založnog vjerovnika: PROJEKT DUH D.O.O., OIB: 87887938674, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 8, 10000 ZAGREB		na 1.3
1.12	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-19079/2019 UKNJIŽBA, PODZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE, U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POSLOVNI BROJ: OV-1365/2019 16.04.2019, na založnom pravu uknjiženom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.167.788,87 EUR pod poslovnim brojem Z-1947/13 (Z-2106/15) a ustupljenim pod poslovnim brojem Z-19079/19, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.075.000,00 EUR (slovima: jedan milijun sedamdeset pet tisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju J&T banke d.d. za 1 EUR na dan plaćanja uvećano za ugovorenu redovnu kamatu po godišnjoj stopi koja se odobrava zbrojem 6-mjesečnog EURIBOR-a i Marže koja iznosi 5%, promjenjiva, s time da ukoliko je ugovorenu EURIBOR manji od nula, u tom slučaju se smatra da iznosi nula, te uvećano za zatezne kamate, naknade i ostale troškove, za korist: J&T BANKA D.D., OIB: 38182927268, MEĐIMURSKA ULICA 28, 42000 VARAŽDIN		1.075.000,00 EUR na 1.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1926

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.13	Zaprimljeno 10.07.2019.g. pod brojem Z-19079/2019 UKNJIŽBA, PODZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE, U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POSLOVNI BROJ: OV-1365/2019 16.04.2019, na založnom pravu uknjiženom radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.167.788,87 EUR pod poslovnim brojem Z-1947/13 (Z-2107/15) a ustupljenim pod poslovnim brojem Z-19079/19, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.075.000,00 EUR (slovima: jedan milijun sedamdeset pet tisuća eura) u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju J&T banke d.d. za 1 EUR na dan plaćanja uvećano za ugovorenu redovnu kamatu po godišnjoj stopi koja se odobrava zbrojem 6-mjesečnog EURIBOR-a i Marže koja iznosi 5%, promjenjiva, s time da ukoliko je ugovorenu EURIBOR manji od nula, u tom slučaju se smatra da iznosi nula, te uvećano za zatezne kamate, naknade i ostale troškove, za korist: J&T BANKA D.D., OIB: 38182927268, MEĐIMURSKA ULICA 28, 42000 VARAŽDIN		1.075.000,00 EUR na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.11.2015.g. pod brojem Z-2729/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE, POSLOVNI BROJ OVR-6783/15 24.11.2015, u iznosu od 9.437.468,32 kuna, sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, sve sukladno citiranom Rješenju, za korist i na ime: SG KONZALT J.D.O.O., OIB: 12372925940, KUSTOŠIJANSKA ULICA 250, 10000 ZAGREB	9.437.468,32 KN	
2.2	Zaprimljeno 19.11.2015.g. pod brojem Z-2729/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE, POSLOVNI BROJ OVR-6783/15 24.11.2015, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.11.2015.g. pod brojem Z-2800/2015 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA PROTIVNIKA OSIGURANJA, ZAPRIMLJEN POD POSLOVNIM BROJEM OVR-6783/15 19.11.2015, i čl. 84. a. Zakona o zemljišnim knjigama, u predmetu predlagatelja osiguranja SG Konzalt j.d.o.o., Zagreb, Ilica 109, OIB:12372925940 i protivnika osiguranja STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982, Ilica 109, Zagreb.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 27.11.2015.g. pod brojem Z-2801/2015 ZABILJEŽBA, SPOR, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA PROTIVNIKA OSIGURANJA ZAPRIMLJEN POD POSL.BR.OVR-6783/15 19.11.2015, na nekretninama u A I (jedan) u predmetu predlagatelja osiguranja SG Konzalt j.d.o. o., Zagreb, Ilica 109, OIB:12372925940 i protivnika osiguranja STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, OIB: 48821947982, Ilica 109, Zagreb		zabilježba
5.			
5.1	Zaprimljeno 03.06.2016.g. pod brojem Z-9808/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: OVR-2648/16-3 13.06.2016, na nekretninama upisanim u A I (jedan), utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom predmetne nekretnine te namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
6.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1926

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 18.05.2018.g. pod brojem Z-20439/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ OVR-3196/2018-2 16.05.2018, na nekretninama upisanim u A I (jedan), utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine.		zabilježba ovrhe

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2021.

POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA CRES

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.06.2021. 23:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARTINŠĆICA (Mbr. 302392)

Posjedovni list: 579

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"STANOGRAD" - STAMBENA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB	

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
		1793/1	DRAŽICA ZAGLAV	6908	12		
			ŠUMA	6908			
		1793/3	DRAŽICA ZAGLAV	330	12		
			KUĆA I DVOR.	330			
		1793/4	DRAŽICA ZAGLAV	351	12		
			KUĆA I DVOR.	351			
		1793/5	DRAŽICA ZAGLAV	353	12		
			KUĆA I DVOR.	353			
		1793/8	DRAŽICA ZAGLAV	304	12		
			KUĆA I DVOR.	304			
		1793/9	DRAŽICA ZAGLAV	235	12		
			KUĆA I DVOR.	235			
		1793/10	DRAŽICA ZAGLAV	244	12		
			KUĆA I DVOR.	244			
		1793/11	DRAŽICA ZAGLAV	277	12		
			KUĆA I DVOR.	277			
		1793/13	DRAŽICA ZAGLAV	309	12		
			KUĆA I DVOR.	309			
		1793/14	DRAŽICA ZAGLAV	309	12		
			KUĆA I DVOR.	309			
		1793/15	DRAŽICA ZAGLAV	353	12		
			KUĆA I DVOR.	353			
		1793/17	DRAŽICA ZAGLAV	311	12		
			KUĆA I DVOR.	311			
		1793/18	DRAŽICA ZAGLAV	317	12		
			KUĆA I DVOR.	317			

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
		1793/20	DRAŽICA ZAGLAV	168	12		
			KUĆA I DVOR.	168			
		1793/21	DRAŽICA ZAGLAV	330	12		
			KUĆA I DVOR.	330			
		1793/23	DRAŽICA ZAGLAV	290	12		
			KUĆA I DVOR.	290			
		1793/25	DRAŽICA ZAGLAV	413	12		
			KUĆA I DVOR.	413			
		1793/32	DRAŽICA ZAGLAV	404	12		
			KUĆA I DVOR.	404			
		1793/33	DRAŽICA ZAGLAV	1303	12		
			PARK	1303			
		1802/1	DRAŽICA ZAGLAV	28648	11		
			ŠUMA	28648			
		1802/5	ZAGLAV	2991	12		
			PARK	2991			
		1802/6	DRAŽICA ZAGLAV	10756	12		
			PARK	10756			
		1802/8	DRAŽICA ZAGLAV	54	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	54			
		1802/9	DRAŽICA ZAGLAV	55	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	55			
		1802/10	DRAŽICA ZAGLAV	56	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	56			
		1802/12	DRAŽICA ZAGLAV	52	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	52			
		1802/13	DRAŽICA ZAGLAV	39	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	39			
		1802/15	DRAŽICA ZAGLAV	39	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	39			
		1802/22	DRAŽICA ZAGLAV	39	12		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	39			
		1802/25	DRAŽICA ZAGLAV	39	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	39			
		1802/28	DRAŽICA ZAGLAV	39	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	39			
		1802/30	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/31	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/35	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/36	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			

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
		1802/43	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/44	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/45	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/46	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/49	DRAŽICA ZAGLAV	62	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	62			
		1802/50	DRAŽICA ZAGLAV	68	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	68			
		1802/51	DRAŽICA ZAGLAV	72	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	72			
		1802/52	DRAŽICA ZAGLAV	78	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	78			
		1802/55	DRAŽICA ZAGLAV	62	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	62			
		1802/56	DRAŽICA ZAGLAV	51	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	51			
		1802/58	DRAŽICA ZAGLAV	75	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	75			
		1802/59	DRAŽICA ZAGLAV	74	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	74			
		1802/60	DRAŽICA ZAGLAV	72	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	72			
		1802/61	DRAŽICA ZAGLAV	71	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	71			
		1802/65	DRAŽICA ZAGLAV	56	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	56			
		1802/66	DRAŽICA ZAGLAV	58	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	58			
		1802/68	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/69	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/70	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/72	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/73	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/77	DRAŽICA ZAGLAV	54	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	54			

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
		1802/78	DRAŽICA ZAGLAV	54	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	54			
		1802/81	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/82	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/83	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/85	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/86	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/87	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/88	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/89	DRAŽICA ZAGLAV	32	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	32			
		1802/98	DRAŽICA ZAGLAV	85	11		
			KUĆA I DVOR.	85			
		1802/101	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/103	DRAŽICA ZAGLAV	48	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	48			
		1802/109	DRAŽICA ZAGLAV	70	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	70			
		1802/111	DRAŽICA ZAGLAV	70	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	70			
		1802/112	DRAŽICA ZAGLAV	70	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	70			
		1802/114	DRAŽICA ZAGLAV	70	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	70			
		1802/116	DRAŽICA ZAGLAV	70	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	70			
		1802/117	DRAŽICA ZAGLAV	59	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	59			
		1802/120	DRAŽICA ZAGLAV	50	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	50			
		1802/121	DRAŽICA ZAGLAV	50	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	50			
		1802/125	DRAŽICA ZAGLAV	50	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	50			
		1802/126	DRAŽICA ZAGLAV	50	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	50			

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
		1802/127	DRAŽICA ZAGLAV	47	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	47			
		1802/129	DRAŽICA ZAGLAV	47	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	47			
		1802/131	DRAŽICA ZAGLAV	47	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	47			
		1802/132	DRAŽICA ZAGLAV	47	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	47			
		1802/140	DRAŽICA ZAGLAV	228	11		
			KUĆA I DVOR.	228			
		1802/141	DRAŽICA ZAGLAV	180	11		
			KUĆA I DVOR.	180			
		1802/142	DRAŽICA ZAGLAV	212	11		
			KUĆA I DVOR.	212			
		1802/146	DRAŽICA ZAGLAV	205	11		
			KUĆA I DVOR.	205			
		1802/147	DRAŽICA ZAGLAV	46	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	46			
		1802/149	DRAŽICA ZAGLAV	46	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	46			
		1802/150	DRAŽICA ZAGLAV	46	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	46			
		1802/151	DRAŽICA ZAGLAV	46	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	46			
		1802/153	DRAŽICA ZAGLAV	38	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	38			
		1802/154	DRAŽICA ZAGLAV	38	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	38			
		1802/155	DRAŽICA ZAGLAV	38	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	38			
		1802/156	DRAŽICA ZAGLAV	38	11		
			KUĆA, DRAŽICA ZAGLAV	38			
		1802/159	DRAŽICA ZAGLAV	177	11		
			KUĆA I DVOR.	177			
		1802/160	DRAŽICA ZAGLAV	200	11		
			KUĆA I DVOR.	200			
		1802/162	DRAŽICA ZAGLAV	400	11		
			KUĆA I DVOR.	400			
		1802/163	DRAŽICA ZAGLAV	408	11		
			KUĆA I DVOR.	408			
		1802/164	DRAŽICA ZAGLAV	594	11		
			KUĆA I DVOR.	594			
		1802/165	DRAŽICA ZAGLAV	150	11		
			KUĆA I DVOR.	150			

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
		1802/166	DRAŽICA ZAGLAV	190	11		
			KUĆA I DVOR.	190			
		1802/167	DRAŽICA ZAGLAV	224	11		
			KUĆA I DVOR.	224			
		1802/168	DRAŽICA ZAGLAV	226	11		
			KUĆA I DVOR.	226			
		1802/173	DRAŽICA ZAGLAV	1885	11		
			PARK	1885			
		1802/174	DRAŽICA ZAGLAV	72	11		
			TRAFOSTANICA, DRAŽICA ZAGLAV	72			
		1802/175	DRAŽICA ZAGLAV	39	11		
			TERASA	39			
		1802/176	DRAŽICA ZAGLAV	49	11		
			TERASA	49			
Ukupna površina katastarskih čestica				64728			

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

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

