

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	građevinsko zemljište II. kategorije ukupne površine 1401 m² na lokaciji Opatija, zapadno od Varljenske ceste (z.k.č. br. 621/1 i 621/3 k.o. Volosko, odgovara k.č. br. 621/1 i 621/3 k.o. Volosko)
--------------------	---



Naručitelj procjene:	Stečajna upraviteljica RAJKA JAGMAREVIĆ
-----------------------------	--

IZRADIO

Zagreb, svibanj 2018.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
Naručitelj procjene	Stečajna upraviteljica RAJKA JAGMAREVIĆ
Adresa nekretnine	OPATIJA, zapadno od Varjenske ceste
Tip nekretnine	građevinsko zemljište II kategorije Predmetno zemljište je sukladno članku 10. stavak 1.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljište II. kategorije (Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.)
z.k.ul.	631
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	621/1 i 621//3
k.o.	Volosko
k.č. br.	621/1 i 621/3
k.o.	Volosko
zemljište površine (m ²)	1401 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	963.000,00 kn
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PO Z.K.Č.

<i>z.k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>površina (m²)</i>	<i>tržišna vrijednost (kn)</i>
621/1	Volosko	813	559.000,00
621/3	Volosko	588	404.000,00

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	13
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	14
2.11. Identifikacija i usklađenost	15
2.12. Prostorno uređenje	15
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	25
3.1. Odabir metode i obrazloženje	25
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	26
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	30
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti	30
4. MIŠLJENJE	36
5. PRILOZI	37

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev gospođe Rajke Jagmarević, stečajne upraviteljice, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 1401 m², na lokaciji Opatija, zapadno od Varjenske ceste.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 11. 05. 2019., na lokaciji 51410 Opatija, zapadno od Varljenske ceste, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 15. 05. 2019.

Datum kakvoće: 15. 05. 2019.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-147/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 51410 OPATIJA, zapadno od Varljske ceste

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 631 k.o. Volosko označene kao z.k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko, odgovaraju k.č. br. 621/1 i 621/3 k.o. Volosko opisane kao šuma površine 1401 m² u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 1401 m².

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 15. 05. 2019. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 631 k.o. Volosko

2.4.2. Posjedovni list broj 303 k.o. Volosko

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko opisane kao šuma površine 1401 m² (813 m² + 588 m²) odgovara (i po površini i po opisu) k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko.

2.6. OPIS LOKACIJE

U naravi je riječ o neizgrađenom građevinskom zemljištu koji se nalazi u Opatiji, zapadno od Varljske ceste (k.č. br. 621/1 k.o. Volosko nalazi se izravno sa zapadne strane buduće Obilaznice opatijske rivijere 1 faza izgradnje dionica čvor Frančiči (Matulji) - čvor jug, a k.č. br. 621/3 k.o. Volosko nalazi se izravno uz buduću Obilaznicu opatijske rivijere 1. faza sa istočne strane.

Lokacija je okružena sa neizgrađenim građevinskim zemljištem i zemljištem izvan građevinskog područja.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 621/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 02.07.2019

NESLUŽBENA VERZIJA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



1 of 1

02.07.2019. 08:34

2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



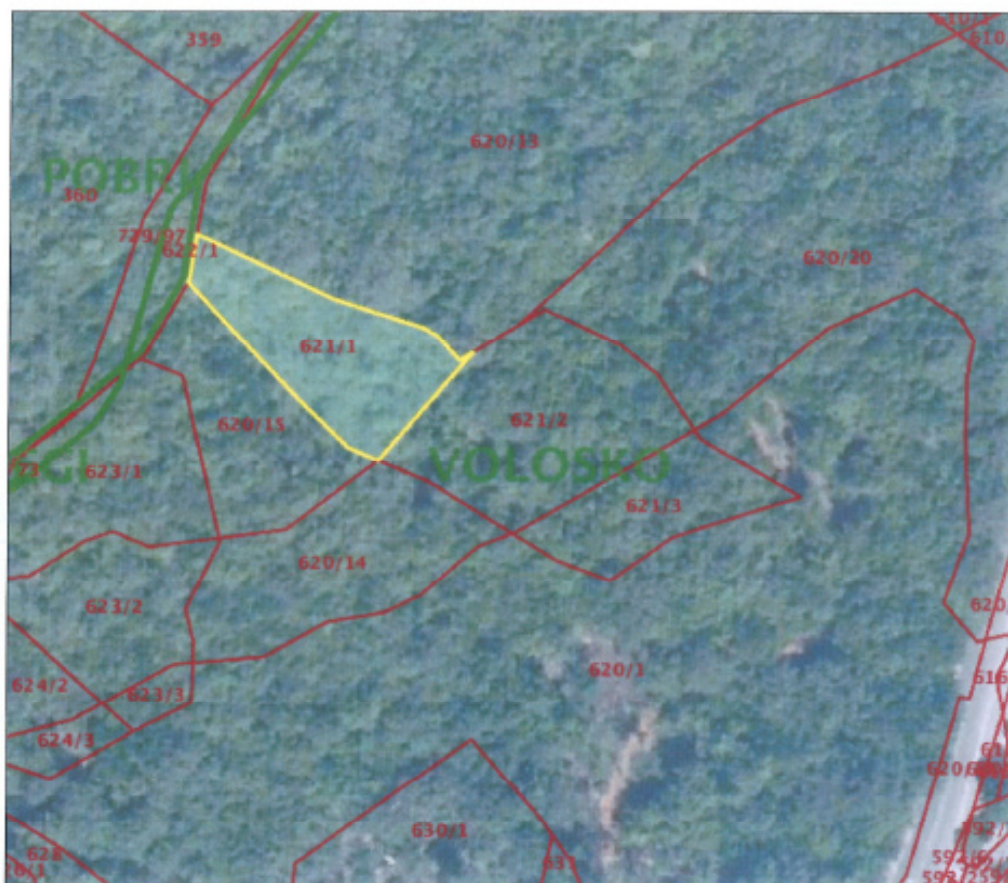
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 621/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 02.07.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 621/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440

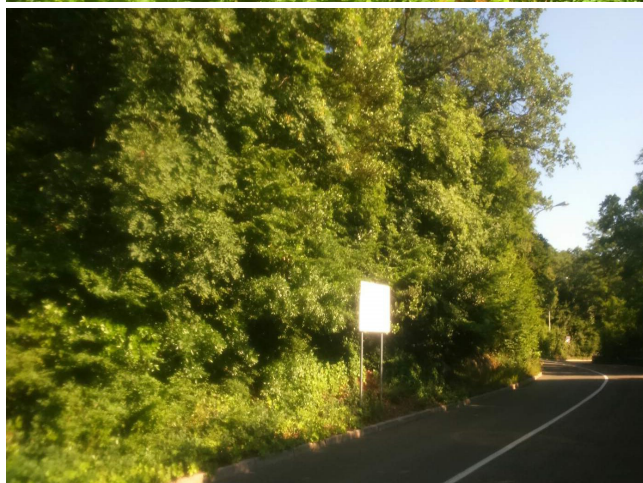
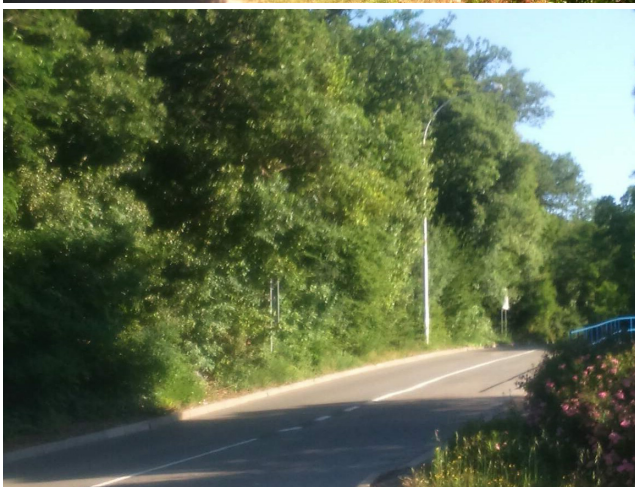
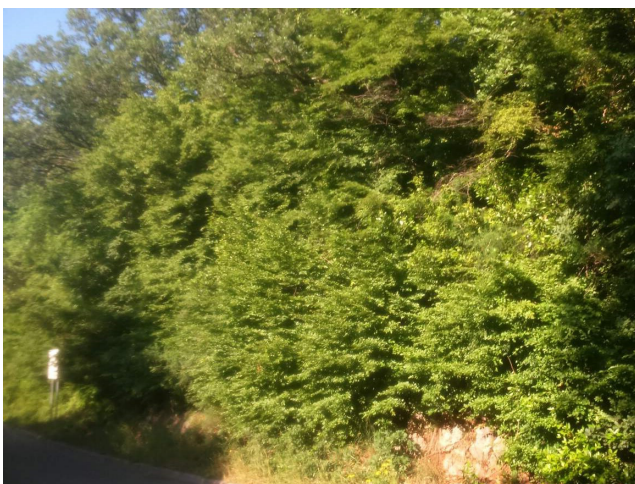
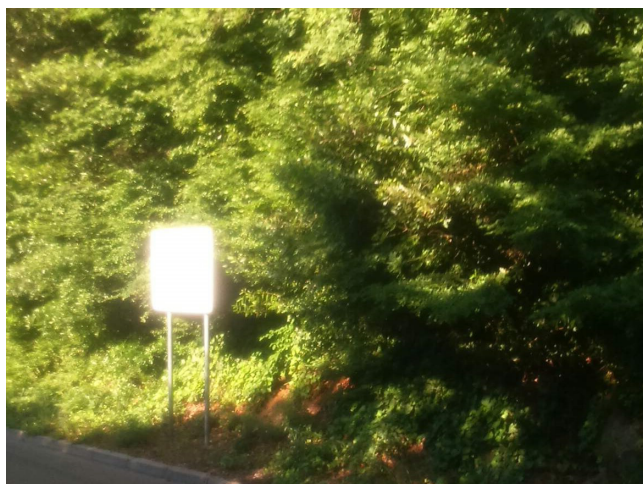


Datum ispisa: 02.07.2019

2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 11. 05. 2019.

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko (odgovara k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko) upisano je u z.k.ul. br. 631 k.o. Volosko, a opisano kao šuma površine 1401 m².

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište (neizgrađeni dio građevinskog područja naselja)

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja, višestambene građevine najveće dopuštene etažnosti Po+P+3+Pk.

Mjera korištenja: Kig = 0,30

Kategorija – II (nepovoljni oblik, mala površina i ne predstavlja samostalnu građevnu česticu, nema pristup na javnu prometnu površinu)

2.10.2. Priključci

Predmetna lokacija nije opskrbljena sustavima individualne i kolektivne potrošnje.

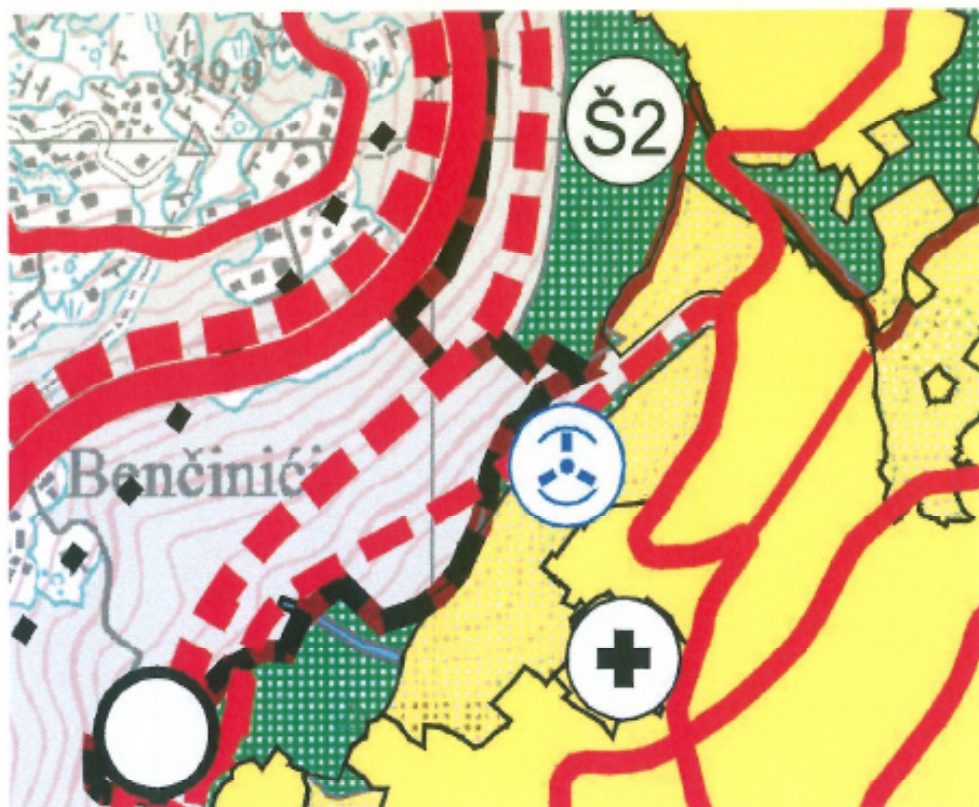
2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>z.k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>P (m²)</i>
621/1	Volosko	813
621/3	Volosko	588
UKUPNO		1401

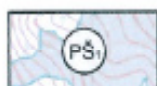
Uvidom u stanje na terenu s upisom u katastar i gruntovnicu utvrđeno je da stvarno stanje odgovara upisanom.

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Prostornom planu uređenja grada Opatije (Službene novine Primorsko goranske županije broj 4/16) status predmetnog zemljišta je građevinsko zemljište unutar neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja, mješovite namjene pretežito stambene, minimalna površina građevinske parcele je 1200 m², najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) iznosi 0,30, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemnog dijela građevine (Kisn) iznosi 1,50, prema spremnosti za gradnju – zemljište II. kategorije



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Članak 29.

(1) Posrednom provedbom u neizgrađenim i u neuređenim dijelovima građevinskog područja naselja utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za višestambene građevine:

- površina građevne čestice je najmanje 1200 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,30,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemnim dijelom građevine (kisd) iznosi 1,50
- najveća dopuštena etažnost iznosi podrum, četiri nadzemne etaže i potkrovlje (Po+P+3+Pk), visine (v) do 14m i ukupne visine (V) do 16m.
- najmanja udaljenost od međe i regulacijskog pravca iznosi 8,0 m ili h/2 za zgrade niže od 16 m,
- javno-prometna površina za pristup višestambenim građevinama mora imati širinu najmanje 5,5 m,



- ☑️ **Priloga Opština - nevelitici**
- ☑️ **Korisnici i namjena prostora**
- ☑️ **Mamjena prostora**
- ☑️ **Urbanog pravila**
- ☑️ **Područja obveza izrade planova nižeg reda**
- ☑️ **Infrastrukturalni sustavi**
- ☑️ **Uvjjeti korištenja i zaštita prostora**

HR-1504-PPGO-0302E-PL10



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resoljied:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu 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 i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe 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 metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,12 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo:	Zagreb/800.000
Poslovni jezik:	hrvatski
Ekonomski rast:	BDP 2,3% (4 kvartal 2018.)
Stopa nezaposlenosti:	9,6% (prosinac 2018.)
Stopa inflacije:	1,5%
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Grad:	Opatija
Županija:	Primorsko-goranska
Broj stanovnika:	11.659
Površina:	66,20 km ²

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema Izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Takoder, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.

2018. godina bila je uspješna i na tržištu uredskih prostora. U tijeku je gradnja nekoliko većih uredskih projekata, a dovršeno je proširenje nekih postojećih uredskih kompleksa. Potražnja je proizlazila uglavnom iz selidbi u veće prostore i iz širenja tvrtki na postojećim lokacijama te je smanjila stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niske razine.

Za 2019. godinu najavljuje se dislociranje razvojnih centara i podružnica, kao što je bilo otvaranje Ericssonova razvojno-istraživačkog centra u Osijeku. I dalje je prisutan manjak logističkih prostora u Hrvatskoj namijenjenih davanju u zakup na otvorenom tržištu.

Nastavit će se tražiti i prodavati zemljišta u priobalju veličine od 5.00 do 1.000 m² za moguću gradnju turističkih vila, površine 200-tinjak kvadrata s bazenom, za koje nije uvjet da su na moru, ali trebaju imati atraktivan pogled i okućnicu.

Zbog smanjenja stope poreza na nekretnine s četiri na tri posto, u 2019. godini očekuje se umjeren rast potražnje za stanovima, s obzirom na to da uvjeti pogoduju kupcima.

U 2019. godini očekuje se rast BDP-a 2.7 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Uoči 2020. godine, Hrvatska će presjedati Europskom unijom te se očekuje rast poslovnih aktivnosti na tržištu.

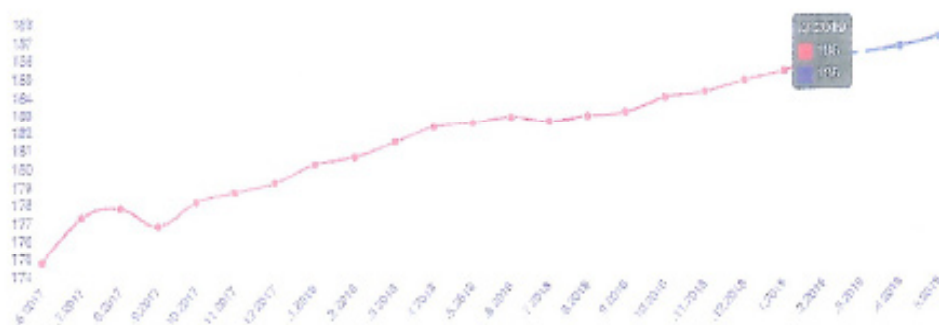
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

BN indeks u 2018 u odnosu na 2017 godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018 godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa. Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.



BN indeks 2/2019
185,7
Promjena u odnosu na prošli mjesec
0,27%
Promjena u odnosu na godinu dana
2,86%
Promjena u odnosu na početak godine
0,61%

izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 8.3.2019.

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,1%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,7%, dok su u godišnjem prosjeku više za 6,1%.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 1,1%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,7%, dok su u godišnjem prosjeku više za 6,1%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2018. u odnosu na treće tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,7%, za Jadran za 1,2% i za Ostalo za 1,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,5% i za Jadran za 4,4%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeks (Q 2015 = 100) ²⁾ Index (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,28	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,28
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,29	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,89	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 10. TRAVNJA 2019., BROJ: 13.1.2/4.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Jadran za I. tromjesečje 2019. iznosi 113,50

Bazni indeks za Jadran za IV. tromjesečje 2018. iznosi 113,50

Bazni indeks za Jadran za III. tromjesečje 2015. iznosi 100,01

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2017. iznosi 106,58

Bazni indeks za Jadran za II. tromjesečje 2019. iznosi 113,50

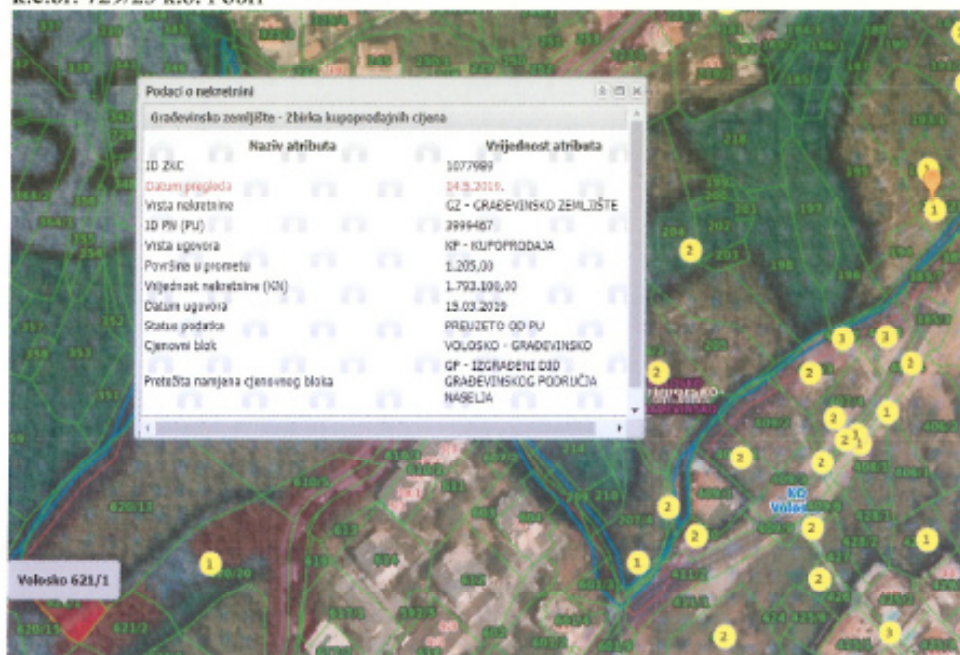
3.3. Procjena vrijednosti zemljišta

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

Pretraga aplikacije eNekretnine za tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta unutar građevinskog područja naselja pretežito stambene namjene u protekle četiri godine rezultirala je sljedećim podacima:

- četiri usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja (vrsta nekretnine, status i namjena, mikrolokacija, površina) s nekretninama koje su predmet procjene po dvije nekretnine u k.o. Volosko i Pobri.

k.č.br. 729/23 k.o. Pobri



k.č.br. 817/3 k.o. Volosko



k.č.br. 206/2 k.o. Pobri

Podaci o nekretnosti

Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	308878
Datum pregleda	14.5.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3254370
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.042,00
Vrijednost nekretnine (KM)	1.132.749,55
Datum ugovora	10.09.2015
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VOLOSKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Volosko 621/1

k.č.br. 383 k.o. Volosko

Podaci o nekretnosti

Gradevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	788536
Datum pregleda	14.5.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3599876
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.757,86
Vrijednost nekretnine (KM)	2.059.856,80
Datum ugovora	07.06.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VOLOSKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Volosko 621/1

Redn i broj	IDZKC	Datum transakcije	Cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan sklapanj a ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanj a	Korekcijsk i faktor	Međuvremens ki izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanj e od prosječne cijene %
1.	107798 9	15.03.201 9.	1.488,0 5	113,50	113,50	1,000	1.488,05	8,22
2.	101670 5	02.12.201 8.	1.569,4 3	113,50	113,50	1,000	1.569,43	12,39
3.	398878	10.09.201 5.	1.065,6 1	100,01	113,50	1,135	1.209,47	12,03
4.	359987 6	07.06.201 7.	1.157,4 6	106,58	113,50	1,065	1.232,69	11,54
Prosječna vrijednost građevinskog zemljišta							1.374,91	

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br..</i>	<i>k.č. br..</i>	<i>k.o..</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m²)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (kn/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
1	Pobri	729/23	ZE	1205	1205	1488,55	15.03.2019	M1	1,5	I
2	Volosko	817/3	ZE	1014	1014	1569,43	02.12.2018	M1	1,5	I
3	Pobri	206/2	ZE	1063	1063	1065,61	10.09.2015	M1	1,5	I
4	Volosko	383	ZE	1757	1757	1157,46	07.06.2017	M1	1,5	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1401
Vrsta	ZE, M1
Mjera	1,5
Kategorija	II
Lokacija	Opatija, zapadno od Varljen-ske ceste
Datum vrednovanja	15. 05. 2019.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (kn/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)</i>
1	Pobri	729/23	1205	1488,05	15.03.2019	113,50	113,50	1,00	1488,05
2	Volosko	817/3	1014	1569,43	02.12.2018	113,50	113,50	1,00	1569,43
3	Pobri	206/2	1063	1065,61	10.09.2015	100,01	113,50	1,135	1209,47
4	Volosko	383	1757	1157,46	07.06.2017	106,58	113,50	1,065	1232,69

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1401
Vrsta	ZE, M1
Mjera	1,5
Kategorija	II
Lokacija	Opatija, zapadno od Varljen-ske ceste
Datum vrednovanja	15. 05. 2019.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
									Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Pobri	729/23	1488,05	I	II	1,5	1,5	1,0	–	–	–	–	–	–	–	1,0
2	Volosko	817/3	1569,43	I	II	1,5	1,5	1,0	–	–	–	–	–	–	–	1,0
3	Pobri	206/2	1209,47	I	II	1,5	1,5	1,0	–	–	–	–	–	–	–	1,0
4	Volosko	383	1232,69	I	II	1,5	1,5	1,0	–	–	–	–	–	–	–	1,0

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	1401
Vrsta	ZE, M1
Mjera	1,5
Kategorija	II
Lokacija	Opatija, zapadno od Varljen-ske ceste
Datum vrednovanja	15. 05. 2019.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (kn/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	1488,05	1488,05	1374,91	113,14	12.800,65	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2	1569,43	1569,43	1374,91	196,52	37.838,03	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
3	1209,47	1069,61	1374,91	165,44	27.370,39	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
4	1232,69	1157,46	1374,91	142,22	20.226,52	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost iznosi: 1374,91 kn/m²

Standardna devijacija (+/-) 156,71 kn/m²

Dvostruka standardna devijacija 313,42 m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

Kao što je navedeno u napomeni na stranici 2. Elaborata i točki 2.10.1. prema spremnosti za gradnju predmetno zemljište je zemljište II. kategorije.

Prema prilogu 4. Pravilnika (Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta II. kategorije (iste namjene i mjere korištenja) u odnosu na vrijednost zemljišta I. kategorije iznosi 50-80%.

U predmetnom slučaju je odobren udjel vrijednosti od 50% budući da predmetna zemljišta iz više razloga ne zadovoljavaju uvjete za izdavanje građevinske dozvole (oblik i veličina nema pristup JPP i potpuno je komunalno neopremljen).

$$1401,00 \text{ m}^2 \times 1374,91 \text{ kn/m}^2 \times 0,50 = 963.131,46 \text{ kn}$$

3.4.5. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine po z.k.č.

<i>Rb</i>	<i>k.o. Vlo- sko broj z.k.ul.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Jedinična tržišna vrijed- nost (kn/m²)</i>	<i>Procijenjena tržišna vrijednost (kn)</i>	<i>Zaokružena pro- cijenjena tržišna vrijednost (čl. 68. Pravilnika)</i>
1	631	621/1	813	687,46	558.904,98	559.000,00
2	631	621/3	588	687,46	404.226,48	404.000,00
UKUPNO			1401	687,46	963.131,46	963.000,00

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 631 k.o. Volosko označene kao z.k.č. br. 621/1 i 621/3 obje k.o. Volosko (odgovara k.č. br. 621/1 i 621/3 k.o. Volosko) koja se u naravi sastoji od 1401,00 m² građevinskog zemljišta II. kategorije, na lokaciji Opatija zapadno od Varljenske ceste (zapadno i istočno od buduće Obilaznice opatijske rivijere 1. faza izgradnje čvor Frančići (Matulji) - čvor Jug).

iznosi 963.000,00 kn (zaokružena vrijednost, neto vrijednost bez uključenih poreza).

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 631 k.o. Volosko**
- Posjedovni list broj 303 k.o. Volosko**
- Kopija katastarskog plana**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 07.07.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj ZK uložka: 631

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18070/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	621/1	ŠUMA			813	
2.	621/2	ŠUMA			1175	
3.	621/3	ŠUMA			588	
		UKUPNO:			2576	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
NIVA INŽENJERING D.D., ZAGREB, VLAŠKA 83		
2.1	Zaprimljeno 10.10.2014. broj Z-5656/14 Temeljem Prijedloga Hrvatskih cesta d.o.o., Zagreb, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Opatija, Klasa:943-04/14-01/11, Ur.broj:2170-12-02/9-14 od 28. rujna 2014. godine, zabilježuje se postupak potpunog izvlaštenja na z.č. 621 šuma od 2576 m2 na nekretnine u A, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	
3.1	Zaprimljeno 17.02.2016. broj Z-829/16 Temeljem prijedloga Hrvatskih cesta d.o.o. Zagreb, Vončinina 3, za potpuno izvlaštenje nekretnina u k.o. Volosko radi izgradnje Obilaznice opatijske rivijere, 1. faza izgradnje, dionica: Čvor Frančiči (Matulji) - čvor jug, 1. etapa, Klasa:UP/I-943-04/14-01/15 od 25. srpnja 2014. godine i parcelacijskog elaborata izgrađenog po tvrtci "Traficon" d.o.o., Zagreb, Selska cesta 50, od veljače 2013. godine, koji je u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom, Klasa:UP/I-350-05/05-01/176, Ur.broj: 531-06-09-37 od 29. svibnja 2011.g., i ovjeren od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Ispostava Opatija, Klasa: 932-06/13-02/00042, Ur.broj: 541-17-3/1-13-09 od 19. srpnja 2013.g., zabilježuje se postupak potpunog izvlaštenja na nekretnine u A, na k.č.br. 621/2, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA	ZABILJEŽBA IZVLAŠTENJA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 02.06.2017.g. pod brojem Z-22511/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-6578/16 23.05.2017, vjeronik: PRIMA ULAGANJA D.O.O., OIB: 31859434353, OPOROVEČKI MAJDAKI 17, 10000 ZAGREB HUP-ZAGREB D.D., OIB: 66859264899, TRG KREŠIMIRA ČOSIĆA 9, 10000 ZAGREB H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB	na 2 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 03.05.2018.g. pod brojem Z-18070/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Republika Hrvatska, iz , radi uknjižba prava vlasništva, u zemljišnoknjižnom uložku broj 631 katastarske općine Volosko, u zemljišnoknjižnom uložku broj 2223 katastarske općine Volosko na kčbr.621/2.	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.05.2007. broj Z-3857/07 Sporedna hipoteka Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje br.: 011-17/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10. svibnja 2007. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A u iznosu od 3.700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednost, uvećano za event. kamate, troškove i naknade, u korist:	3.700.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 3219 K.O. ZAPREŠIĆ
3.2	Zaprimljeno 30.11.2016.g. pod brojem Z-31382/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA, POSL. BR. OV-2043/16 12.05.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, ZAGREB(GRAD ZAGREB)		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-2572/13 Sporedna hipoteka Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013.g. solemniziranog pod posl. br. OV-4418/2013 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 80.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, sve za korist:	80.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 25409 K.O. GRAD ZAGREB
4.2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-5230/15 Temeljem rješenja RH Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-36712/15 od 06. listopada 2015.g., zabilježuje se brisanje glavne hipoteke u zk.ul. 25409 k.o. Grad Zagreb		
4.3	Zaprimljeno 30.11.2016.g. pod brojem Z-31382/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA, POSL. BR. OV-2043/16 12.05.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, ZAGREB(GRAD ZAGREB)		na 4.1
5.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-2572/13 Sporedna hipoteka Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013.g. solemniziranog pod posl. br. OV-4418/2013 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 1.051.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, sve za korist:	1.051.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U Z.K.UL. 25409 K.O. GRAD ZAGREB
5.2	Zaprimljeno 30.11.2016.g. pod brojem Z-31382/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA, POSL. BR. OV-2043/16 12.05.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, ZAGREB(GRAD ZAGREB)		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-2572/13 Sporedna hipoteka Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013.g. solemniziranog pod posl. br. OV-4418/2013 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 700.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, sve za korist:	700.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U Z.K.UL. 25409 K.O. GRAD ZAGREB
6.2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-5230/15 Temeljem rješenja RH Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-36712/15 od 06. listopada 2015.g., zabilježuje se brisanje glavne hipoteke u zk.ul. 25409 k.o. Grad Zagreb		
6.3	Zaprimljeno 30.11.2016.g. pod brojem Z-31382/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA, POSL. BR. OV-2043/16 12.05.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, ZAGREB(GRAD ZAGREB)		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-2572/13 Sporedna hipoteka Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013.g. solemniziranog pod posl. br. OV-4418/2013 uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A u iznosu od 300.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria Bank d.d. Zagreb, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, te troškove ovjere i postupka uknjižbe, sve za korist:	300.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U Z.K.UL. 25409 K.O. GRAD ZAGREB
7.2	Zaprimljeno 16.11.2015. broj Z-5230/15 Temeljem rješenja RH Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-36712/15 od 06. listopada 2015.g., zabilježuje se brisanje glavne hipoteke u zk.ul. 25409 k.o. Grad Zagreb		
7.3	Zaprimljeno 30.11.2016.g. pod brojem Z-31382/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA, POSL. BR. OV-2043/16 12.05.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, ZAGREB(GRAD ZAGREB)		na 7.1
8.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 631

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-2572/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013.g. solemniziranog pod posl. br. OV-4418/2013 zabilježuje se obveza brisanja hipoteke upisane pod posl. br. Z-3857/07 u iznosu od 3.700.000 Eur-a kao i ostale hipoteke upisane na nekretnine u A radi osiguranja po ovom Sporazumu, a kojom će se prema trećima učiniti vidljivim da su se Dužnik i Založni dužnik prema Banci i Založnom vjerovniku obvezali ishoditi brisanje premetne hipoteke kad prestanu tražbine koje su tom hipotekom osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom u prvenstvom redu koje ima ta hipoteka.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATJIA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.04.2019. 23:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VOLOSKO (Mbr. 320170)

Posjedovni list: 303

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ALFAINVEST D.O.O., SAMOBORSKA 91, 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
		621/1	KOSOVO	813	3		
			ŠUMA	813			
		621/2	KOSOVO	1175	3		
			ŠUMA	1175			
		621/3	KOSOVO	588	3		
			ŠUMA	588			
Ukupna površina katastarskih čestica				2576			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 621/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 02.07.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 621/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 02.07.2019