

BROJ ELABORATA: 26-24-OP-PRZ

**NARUČITELJ: OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U OPATIJI**
Maršala Tita 4
51410 Opatija

Veza: poslovni broj Ovr-1293/2023

Ovrhovoditelj: **Stečajna masa iza AEDIFICO d.o.o. u stečaju Rijeka, Ciottina 20**
Ovršenik: **VILA DRUZIN d.o.o. Rijeka, Riva 4**

Radi: ovrha na nekretnini

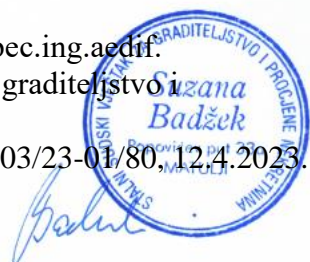
NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA

Nalaz i mišljenje vještaka sastoji se od ukupno 21 stranice, uključujući i priloge.
Nalaz i mišljenje vještaka dostavljeno je sudu putem stranice elektroničke komunikacije sudionika sudskih postupaka sa sudovima - eKomunikacija.

Matulji, 27. svibanj 2024.

Ovlaštena pravna osoba:
KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji
Sudska vještačenja za područje graditeljstva i
procjene nekretnina
Rješenje br. 4 Su-192/2021-6

Izradila:
Suzana Badžek, struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina
Rješenje KL. UP/I-710-03/23-01/80, 12.4.2023.



SADRŽAJ

1. UVOD	3
2. OPĆI PODACI O NEKRETNINI	4
3. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI	6
4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	8
5. ZAKLJUČAK	11
6. FOTO DOKUMENTACIJA	12
7. IZJAVA VJEŠTAKA.....	15
8. PRILOZI.....	15

1. UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, poslovni broj Ovr-1293/2023 od 20. veljače 2024., vještačenje po ovom predmetu povjerava se KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji, odnosno zaposlenici Suzani Badžek, struč.spec.ing.aedif, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Navedenim Zaključkom određen je očevid na licu mjesta za dan 10. travnja 2024.g. u 13:30 sati na zbornom mjestu k.č. 3078/2 k.o. Lovran.

Očevid izvršen dana 10. travnja 2024. od 13:30 – 14:30 sati uz prisustvo sutkinje Adriane Puž, zapisničarke Vesna Rajčić, zamj. pun. ovršenika Ive Frančišković i vještakinje građevinske struke Suzane Badžek, o čemu je sastavljen zapisnik od strane Suda.

Vještakinji građevinske struke povjerava se vještačenje po zadaći određenoj zaključkom od 20. veljače 2024. (*citiram*):

– *procijeni vrijednost nekretnina u vlasništvu ovršenika VILA DRUZIN d.o.o. iz Rijeka., Riva 4, OIB 74082573244, u cijelosti (dijelu 1/1) koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, dolaze upisane u k.o. 319945, Lovran, zk.ul. broj: 2530 i to k.č.br. 3078/1 oznake šuma površine 681 m², k.č.br. 3078/2 oznake put površine 1807 m², k.č.br. 3078/3 oznake šuma površine 668 m², k.č.br. 3078/4 oznake šuma površine 207m², k.č.br. 3078/5 oznake šuma površine 825 m², k.č.br. 3078/6 oznake šuma površine 924 m², k.č.br. 3078/7 oznake šuma površine 659 m², k.č.br. 3078/8 oznake šuma površine 6 m², k.č.br. 3078/9 oznake šuma površine 696 m² i k.č.br. 3078/10 oznake šuma površine 11 m², sve nekretnine ukupne površine 6484 m².*

Nalaz vještaka izrađen je temeljem dostupnih podataka u spisu i izvršenog obilaska te fotografiranja nekretnine.

Dan vrednovanja i dan kakvoće 10. travnja 2024. godine.

Potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost nekretnine i svih njezinih dijelova. Od strane Suda nije provedena posebna geodetska identifikacija, što nije predmet ovog nalaza. Imovinsko – pravni elementi za predmetne nekretnine se poimaju kao činjenice na nivou prezentirane dokumentacije iz spisa koja se nalazi u predmetu kod Suda i odnosi se na predmetnu nekretninu, koju je ujedno potrebno prihvatiti dostatnom u ovom postupku.

Nalaz i mišljenje vještaka dostavljeno je sudu putem stranice elektroničke komunikacije sudionika sudskih postupaka sa sudovima - eKomunikacija.

Nalaz je izrađen u skladu sa pravilima struke te pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje graditeljstva, uz korištenje stručne literature:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Zakoni o gradnji (Narodne novine broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
4. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ((NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
6. Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
7. Podaci iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine
8. Državna geodetska uprava (<https://oss.uredjenazemlja.hr>) zemljišni i katastarski podaci
9. Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, kokoići, Konjarići i Dražica (UPU 5) (<https://zavod.pgz.hr>)
10. Uhlir Ž, Majčica B., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, 2016.g., Zagreb
11. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnine dobiveni očevidom, dokumentacija iz spisa
12. Ostali važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. OPĆI PODACI O NEKRETNINI

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Izvršen je uvid u Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 2530, k.o. 319945 Lovran:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	3078/1	ŠUMA			681
2.	3078/2	PUT			1807
3.	3078/3	ŠUMA			668
4.	3078/4	ŠUMA			207
5.	3078/5	ŠUMA			825
6.	3078/6	ŠUMA			924
7.	3078/7	ŠUMA			659
8.	3078/8	ŠUMA			6
9.	3078/9	ŠUMA			696
10.	3078/10	ŠUMA			11
		UKUPNO:			6484

2. Vlasnički dio: 1/1

VILA DRUZIN D.O.O. , OIB: 74082573244, RIJEKA, RIVA 4

LOKACIJA

Dobreć je naselje u sastavu Općine Lovran, u Primorsko-goranskoj županiji.



Slika 1. makrolokacija predmetne nekretnine



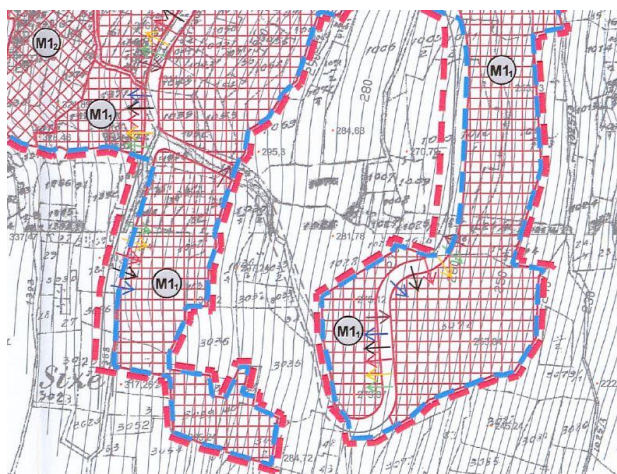
Slika 2. - lokacija na digitalnom katastarskom planu

OPIS NEKRETNINE

Sve predmetne čestice nepravilnog su oblika, konfiguracijski u nagibu, omogućen kolni i pješački pristup sa jedne od njih koja je u naravi pristupna asfaltirana cesta. Nema sagrađenih građevina.

PROSTORNI PLAN

Predmetne nekretnine nalaze se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, kokoići, Konjarići i Dražica (UPU 5), unutar površine mješovite namjene M1-1.



GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA						
MJEŠOVITA GRADNJA						
MJEŠOVITA GRADNJA UNUTAR POVIJESNE GRADITELJSKE CJELINE						
	minimalna površina građevne čestice (m ²)	najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice Kg	najveći dopušteni postotak izgrađenosti građevne čestice Ks	udaljenost građ. od regulacijskog pravca (m)	udaljenost građ. od ruba susjednih građ. čestica (m)	najveći broj etaža i najveća visina građevina
individualne stambene građevine 1 - 3 stambene jedinice (M1)	600	0,3	0,9	6,0	4,0	E=Pg+3 n.e. V= 10,0m V= 12,0m
individualne stambene građevine 1 - 3 stambene jedinice u povijesnim sposkim naseljima Antići, Dobreć, Kružići, Konjarići i Dražica (M1)	600	0,3	0,9	-	3,0	E=Pg+2 n.e. V= 7,0m V= 9,0m
ostale građevine na površinama za mješovitu gradnju	- uvjeti građenja određeni u Odredbama za provođenje					

n.e. = nadzemne etaže

PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA GRAD OPATIJA	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA DOBREĆ (UKLJUČIVO NAMJENE T2 I R7) I NASELJA KRASA, GRŽANIĆI, KRUŽIĆI, ANTIĆI, KOKOJĆI, KONJARIĆI I DRAŽICA (UPU 5)	
Naziv kartografskog prikaza:	
NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2000
Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokojići, Konjarići i Dražica (UPU 5), "Službeni glasnik" Primorsko-goranske županije broj 1009.	Odluka Gradskog vijeća Grada Opatija o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokojići, Konjarići i Dražica (UPU 5) "Službeni glasnik" Primorsko-goranske županije broj 5012
Javna rasprava objavljena je: 19.02.2011. Ponovna javna rasprava objavljena je: 07.02.2012.	Javni uvid održan: od 01.03.2011. do 30.03.2011. Ponovni javni uvid održan: od 15.02.2012. do 15.03.2012.
Pečat Upravnog odjela za prostorno uređenje:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Suglasnost na plan:	
Župan Primorsko-goranske županije sukladno članku 98. stavak 4. i 5. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 65/11, 90/11 i 50/12), klasa: 350-03/12-01/33, urbroj: 21701-03-011-12-2 od 20.11.2012. godine	
Pravna osoba koja je izradila plan:	
CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o., Zagreb	
Pečat odgovornog voditelja izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokojići, Konjarići i Dražica (UPU 5): 	Odgovorni voditelj izrade Nacrta prijedloga Urbanističkog plana uređenja naselja Dobreć (uključivo namjene T2 i R7) i naselja Krasa, Gržanići, Kružići, Antići, Kokojići, Konjarići i Dražica (UPU 5):
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
Stručni tim CPA d.o.o. u izradi plana:	
- Tomislav Dolečki, dipl.ing.arh. - Nedra Kaminski - Kura, dipl.ing.arh. - Maša Mujaković Ojvan, dipl.ing.arh. - Zrinka Tadić, dipl.ing.arh.	- Petra Igrc, dipl.ing.arh. - Dora Dolečki Glasinović, dipl.ing.arh. - Anika Tomić, dipl.ing.građ. - mr.sc. Vladimir Zanic, dipl.ing.prom.
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća:
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime, potpis)	M.P.

Slika 3 – Prostorni plan

3. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine bazirana je na važećoj zakonskoj regulativi Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Navedenim Zakonom nedvojbeno je definirano da je: „**tržišna vrijednost nekretnine** 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.“

Za procjene nekretnina predviđaju se koristiti tri metode, ovisno o vrsti nekretnine, i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

U poredbenoj metodi za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

U skladu sa Zakonom i Pravilnikom, izabrala sam poredbenu metodu za procjenu vrijednosti zemljišta.

PARAMETRI KORIŠTENI ZA PRILAGODBU VRIJEDNOSTI:

- podaci prikupljeni iz Izvadka iz zbirke kupoprodaja zemljišta i/ili Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine – kupoprodaja zemljišta,
- poredbene nekretnine i procjenjivana nekretnina nalaze se u blizini na području obuhvata različitih prostornih planova, zemljišta su prve do druge kategorije (Pravilnik čl. 10.),
- pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća,

- nisu poznati podaci mjerenja buke i zagađenja zraka na lokaciji predmetne nekretnine
- pretpostavlja se da na poredbenim nekretnine nema neuknjiženih tereta (pravo služnosti puta, posjed/legalan ili nelegalan dijela ili cijele nekretnine), izgrađenih podzemnih i nadzemnih objekata, nedostataka i posebnih obilježja, zagađenja tla/poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju, izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnosti građenja
- nedostaci/prednosti predmetne nekretnine uzeti su u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.
- za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku i Hrvatskoj gospodarskoj komori:

Data extracted on 04/04/2024 15:40:02 from [ESTAT]

Dataset: House price index - quarterly data [tipsho40]

Last updated: 04/04/2024 10:49

Time frequency	Quarterly			
Unit of measure	Quarterly index, 2015=100			
TIME	2020-Q1	2020-Q2	2020-Q3	2020-Q4
GEO (Labels)				
Croatia	128,25	130,57	129,75	132,95
	2021-Q1	2021-Q2	2021-Q3	2021-Q4
	134,19	139,03	141,44	144,99
	2022-Q1	2022-Q2	2022-Q3	2022-Q4
	152,25	157,94	162,44	170,11
	2023-Q1	2023-Q2	2023-Q3	2023-Q4
	173,56	179,63	180,09	186,24

- pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.
- interkvalitativno usklađenje: korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti
- značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- dio podataka o poredbenim nekretninama, dostupnih vještaku iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine i/ili Izvatka, nije prikazan u tablicama poštujući odredbe Zakona o zaštiti osobnih podataka, isti se nalaze u arhivi vještaka.
- Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (Pravilnik čl. 68, st.5.). Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provedeno zaokruživanjem prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Euro kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Kl.: 364-04/21-01/2; Ur.br.: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.) na način:
 - vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve;
 - vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice;
 - vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotine;
 - vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice;
 - vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice;
 - vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice;
- dio podataka dostupnih vještaku iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine i/ili Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nije prikazan poštujući odredbe Zakona o zaštiti osobnih podataka, ali se nalaze u arhivi vještaka.

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZEMLJIŠTA – I kategorija

POREDBENE NEKRETNINE

U sustavu eNekretnine dostupni su podaci o kupoprodaji koji se po svojim karakteristikama mogu usporediti sa procjenjivanom nekretninom, skraćeni prikaz tablično:

POREDBENE NEKRETNINE								odstupanje jedinične prodajne cijene (%)
redni broj	vrsta nekretnine	r.br.Izvatka ili ID ZKC	k.o.	površina (m ²)	datum ugovora	prodajna cijena (€)	jedinična prodajna cijena (€/m ²)	
1.	građ.zemlj.	1492576	Lovran	892,13	23.07.2021.	110.000,00	123,30	27%
2.	građ.zemlj.	1548073	Lovran	1306,00	24.07.2021.	147.500,00	112,94	16%
3.	građ.zemlj.	1306362	Lovran	1377,00	03.07.2020.	94.500,00	68,63	-29%
4.	građ.zemlj.	1435536	Lovran	1454,00	30.06.2020.	121.500,00	83,56	-14%
prosječna cijena (€/m ²):							97,11	

Za daljnju usporedbu sam imala dovoljan broj nekretnina, koje se po karakteristikama mogu usporediti sa nekretninom koja je predmet ove procjene. U nastavku će se za predmetnu nekretninu prema stvarnom stanju nedostatke/prednosti nekretnine uzeti u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

1. OSNOVNI ULAZNI PODACI					
izvor	Izvadak	Izvadak	Izvadak	Izvadak	
površina (m ²)	892,13	1.306,00	1.377,00	1.454,00	
jedinična kupoprodajna cijena (€/m ²)	123,30 €	112,94 €	68,63 €	83,56 €	
2. MEĐUVREMENSKO USKLAĐENJE					
datum transakcije	23.07.2021.	24.07.2021.	03.07.2020.	00/01/1900	
Eurostat index price:					
- za datum kupoprodaje (A)	141,44	141,44	129,75	130,57	
- na dan vrednovanja (B)	186,24	186,24	186,24	186,24	
korekcijski faktor (C=B/A)	1,32	1,32	1,44	1,43	
međuvremenski prilagođena cijena (€/m ²)	162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €	
3. INTERKVALITATIVNO USKLAĐENJE					
	predmetno zemljište	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
namjena prema prostorno planskoj dokumentaciji	M1-1	S	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m ²		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
koeficijent iskoristivosti	0,90	0,9	0,9	0,9	0,9
prilagodba		1,000	1,00	1,000	1,000
prilagođena prodajna cijena po m ²		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
kategorija zemljišta	I ktg	I kat	I kat	I ktg	I kat
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m ²		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
buka	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m ²		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m ²		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
Prosječna kupoprodajna cijena po m ²		132,54 €			
Kontrola značajnih odstupanja ± 30%		23%	12%	-25%	-10%
nema značajnih odstupanja					
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (za 1 m ²) usvojeno:		132,54 €/m ²			

PROCLJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljište, zaokruženo) :				
zk.ul. 2530 k.o. Lovran zemljišta I kategorije				
k.č.	površina (m2)	€/m2	procjenjena vrijednost	
3078/1	681,00	132,54	90.300,00 €	
3078/3	668,00	132,54	88.500,00 €	
3078/5	825,00	132,54	109.000,00 €	
3078/6	924,00	132,54	122.000,00 €	
3078/7	659,00	132,54	87.300,00 €	
3078/9	696,00	132,54	92.200,00 €	

4.2.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZEMLJIŠTA – II kategorija POREDBENE NEKRETNINE

Korištene su poredbene nekretnine kao u točki 4.1. te interkvalitativno usklađene zbog različite kategorije zemljišta.

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

		usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
1. OSNOVNI ULAZNI PODACI					
izvor		Izvadak	Izvadak	Izvadak	Izvadak
površina (m2)		892,13	1.306,00	1.377,00	1.454,00
jedinična kupoprodajna cijena (€/m2)		123,30 €	112,94 €	68,63 €	83,56 €
2. MEĐUVREMENSKO USKLAĐENJE					
datum transakcije		23.07.2021.	24.07.2021.	03.07.2020.	00/01/1900
Eurostat index price:					
- za datum kupoprodaje (A)		141,44	141,44	129,75	130,57
- na dan vrednovanja (B)		186,24	186,24	186,24	186,24
korekcijski faktor (C=B/A)		1,32	1,32	1,44	1,43
međuvremenski prilagođena cijena (€/m2)		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
3. INTERKVALITATIVNO USKLAĐENJE					
	predmetno zemljište	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
namjena prema prostorno planskoj dokumentaciji	M1-1	S	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
koeficijent iskoristivosti	0,90	0,9	0,9	0,9	0,9
prilagodba		1,000	1,00	1,000	1,000
prilagođena prodajna cijena po m2		162,76 €	149,08 €	98,83 €	119,49 €
kategorija zemljišta	II ktg	I kat	I kat	I ktg	I kat
prilagodba		0,80	0,80	0,80	0,80
prilagođena prodajna cijena po m2		130,21 €	119,26 €	79,06 €	95,59 €
buka	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		130,21 €	119,26 €	79,06 €	95,59 €
zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		130,21 €	119,26 €	79,06 €	95,59 €
Prosječna kupoprodajna cijena po m2		106,03 €			
Kontrola značajnih odstupanja ± 30%		23%	12%	-25%	-10%
		nema značajnih odstupanja			
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (za 1 m2) usvojeno:		106,03 €/m2			

PROCLJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljište, zaokruženo) :				
zk.ul. 2530 k.o. Lovran zemljišta II kategorije				
k.č.	površina (m2)	€/m2	procjenjena vrijednost	
3078/4	207,00	106,03	21.900,00 €	
3078/8	6,00	106,03	636,00 €	
3078/10	11,00	106,03	1.170,00 €	

4.3.PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – k.č. 3078/2**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

Korištene su poredbene nekretnine kao u točki 4.1. te interkvalitativno usklađene kao u točki 4.2.
Procijenjena vrijednost zemljišta:

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljište) :			
zk.ul. 2530 k.o. Lovran zemljišta II kategorije			
k.č.	površina (m2)	€/m2	procijenjena vrijednost
3078/2	1.807,00	106,03	191.596,21 €

PROCJENA VRIJEDNOSTI RADOVA – prometnica i potporni zidovi

Cijene radova izgradnje prometnice i potpornih zidova svedena na dan vrednovanja prikazana kroz troškovnik u nastavku:

	OPIS STAVKE	mj. jed.	količina	jedinična cijena	ukupno (€)	starost radova (godina)	održivi vijek korištenja grad. elem. Tablica 15.	postotak umanjaja	vrijednost po troškovniku (€)	svedena (umanjena) vrijednost na dan vrednovanja (€)
1	Izgradnja ceste:									
*	široki iskop 4 ktg sa odvozom viška materijala									
*	planiranje i tamponiranje 0-64 mm									
*	BNS 22 sloj asfalta									
*	AC 11 sloj asfalta	m2	1.200,00	96,00 €	115.200,00	14	25	56%	115.200,00	50.688,00 €
2	Rubnjaci									
	komplet iskop planiranje, beton, oplata.	m1	340,00	30,00 €	10.200,00	14	50	28%	10.200,00	7.344,00 €
3	Odvodnja									
	Komplet iskop i odvoz viška, cijevi fi 325mm, planiranje i zatrpavanje	m1	200,00	58,00 €	11.600,00	14	40	35%	11.600,00	7.540,00 €
4	Izrada revizijskog okna 1,0*1,0*2,0 sa poklopcem									
	Komplet sa iskopom, nasipanjem, betonm, oplatom i armaturom.	kom	1,00	1.800,00 €	1.800,00	14	60	23%	1.800,00	1.380,00 €
5	AB potporni zidovi									
	Komplet sa iskopom, nasipanjem, temeljenjem, potrebna oplata i armatura.	m3	61,00	550,00 €	33.550,00	14	60	23%	33.550,00	25.721,67 €
6	Čelična ograda									
	Komplet izrada, doprema i montaža.	m1	52,00	110,00 €	5.720,00	14	50	28%	5.720,00	4.118,40 €
					178.070,00 €			UKUPNO	178.070,00 €	96.792,07 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/2 k.o. Lovran iznosi 191.596,21 € + 96.792,07 € = 288.388,28 € odnosno zaokruženo **procijenjena tržišna vrijednost iznosi 288.000,00 €**.

5. ZAKLJUČAK

Zaključkom Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, poslovni broj Ovr-1293/2023 od 20. veljače 2024.g., vještačenje u ovom predmetu po zadaći određenoj zaključkom treba procijeni vrijednost nekretnina u vlasništvu ovršenika VILA DRUZIN d.o.o. iz Rijeka., Riva 4, OIB 74082573244, u cijelosti (dijelu 1/1) koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, dolaze upisane u k.o. 319945, Lovran, zk.ul. broj: 2530 i to k.č.br. 3078/1 oznake šuma površine 681 m², k.č.br. 3078/2 oznake put površine 1807 m², k.č.br. 3078/3 oznake šuma površine 668 m², k.č.br. 3078/4 oznake šuma površine 207m², k.č.br. 3078/5 oznake šuma površine 825 m², k.č.br. 3078/6 oznake šuma površine 924 m², k.č.br. 3078/7 oznake šuma površine 659 m², k.č.br. 3078/8 oznake šuma površine 6 m², k.č.br. 3078/9 oznake šuma površine 696 m² i k.č.br. 3078/10 oznake šuma površine 11 m², sve nekretnine ukupne površine 6484 m².

Na osnovu raspoložive dokumentacije te provedenog vještačenja izrađen je pismeni nalaz i mišljenje sa odgovorom o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina, na dan vrednovanja i dan kakvoće 10. travnja 2024.g., upisanih u zk.ul. 2530 k.o. 319945 Lovran kako slijedi:

- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/1, iznosi zaokruženo **90.300,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/2, iznosi zaokruženo **288.000,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/3, iznosi zaokruženo **88.500,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/4, iznosi zaokruženo **21.900,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/5, iznosi zaokruženo **109.000,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/6, iznosi zaokruženo **122.000,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/7, iznosi zaokruženo **87.300,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/8, iznosi zaokruženo **636,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/9, iznosi zaokruženo **92.200,00 €**.
- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine k.č. 3078/10, iznosi zaokruženo **1.170,00 €**.

Napomena:

- > procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne obuhvaća poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina (Pravilnik, čl.68. st. 1. točka 12.)
- > primijenjen fiksni tečaj konverzije u vrijednosti 1 € = 7,53450 kn

Matulji, 27. svibanj 2024.

Ovlaštena pravna osoba: KONCEPT INŽENJERING
KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. Matulji
Sudska vještačenja za područje graditeljstva i
procjene nekretnina
Rješenje br. 4 Su-192/2021-6

Izradila:

Suzana Badžek, struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina
Rješenje KL. UP/I-710-03/23-01/80, 12.4.2023.



6. FOTO DOKUMENTACIJA



k.č. 3078/1



k.č. 3078/2



k.č. 3078/2



k.č. 3078/2



k.č. 3078/2



k.č. 3078/2



k.č. 3078/3



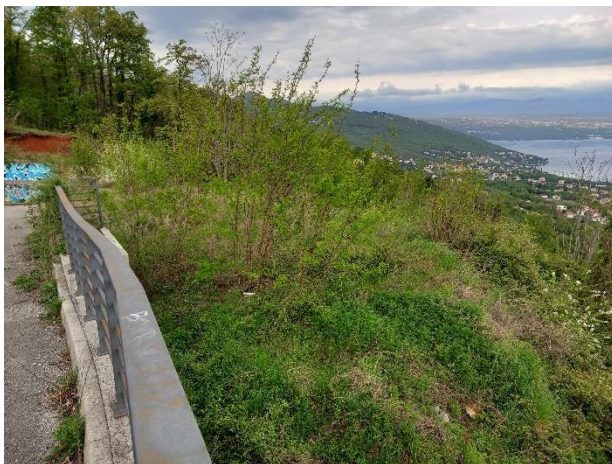
k.č. 3078/4



k.č. 3078/5



k.č. 3078/6



k.č. 3078/7



k.č. 3078/8



k.č. 3078/9



k.č. 3078/10

7. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Kod izrade nalaza/procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
2. Nisam osobno zainteresirana za predmet nalaza/procjene
3. Moja naknada za izvršeni nalaz/procjenu ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
5. Nalaz/procjena je izrađena uvidom u fotokopije/web izvatke vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.
6. Nalaz/procjena je načinjena u skladu sa priznatim profesionalnim metodama, važećim propisima za sudske vještake i propisima RH
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za izradu ovo nalaza/procjene
8. Prilikom izrade nalaza/procjene bila sam neovisna
9. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražila od stranke, a u svrhu izrade ovog nalaza/procjene, tretiram kao poslovnu tajnu.
10. Nalaz/procjena služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
11. Svi navedeni podaci u predmetnom nalazu/procjeni su točni, dobiveni na licu mjesta, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
12. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata/nalaza te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnica/k je bila/o upoznata o potrebi fotografiranja nekretnine i suglasna/n je s tim.

KONCEPT INŽENJERING
j.d.o.o.
MATULJI, Popovićevo put 33/A



8. PRILOZI

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Izvod iz katastarskog plana
3. Izvadak iz zbirke kupoprodaja zemljišta – eNekretnine
4. Rješenje o imenovanju sudske vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 07.05.2024. 13:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319945, LOVRAN

Broj ZK uložka: 2530

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29549/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3078/1	ŠUMA			681	
2.	3078/2	PUT			1807	
3.	3078/3	ŠUMA			668	
4.	3078/4	ŠUMA			207	
5.	3078/5	ŠUMA			825	
6.	3078/6	ŠUMA			924	
7.	3078/7	ŠUMA			659	
8.	3078/8	ŠUMA			6	
9.	3078/9	ŠUMA			696	
10.	3078/10	ŠUMA			11	
		UKUPNO:			6484	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
VILA DRUZIN D.O.O. , OIB: 74082573244, RIJEKA, RIVA 4		
3.1	Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-3172/13 Temeljem čl. 81 Zakona o zemljišnim knjigama i uvida u tužbu zaprimljenu kod Trgovačkog suda u Rijeci dana 17. svibnja 2013.g., zabilježuje se spor na nekretninama Vila Druzin d.o.o. Rijeka, u A, do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, tužitelja AEDIFICO d.o.o. M. Draga, radi utvrđenja prava vlasništva.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319945, LOVRAN

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2530

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 04.11.2009. broj Z-5021/09</p> <p>405.000,00 EUR</p> <p>Temeljem Rješenja o zabilježbi prvenstvenog reda od 26. studenog 2009. godine, Općinski sud u Opatiji, Zemljišno-knjižni odjel. Posl.br.Z-5021/09, Ugovora o prijenosu i preuzimanju 100% poslovnih udjela s pripadajućim temeljnim ulogom društva VILA DRUŽIN d.o.o., solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića iz Rijeke dana 20. studenog 2009. godine pod posl..br. OV-17663/09, Izjave o suglasnosti ovjerene u Veleposlanstvu Republike Hrvatske u Moskvi, Ruska Federacija dana 05. studenog 2009. godine pod posl. br.Klasa:037-02/09-01/155, Ur.broj:521-RUS-01/03-09-01, Izjave o suglasnosti ovjerene u Veleposlanstvu Republike Hrvatske u Moskvi, Ruska Federacija dana 05. studenog 2009. godine pod posl.br.Klasa:037-02/09-01/154, Ur.broj:521-RUS-01/03-09-01 dopušta se uknjižba založnog prava u iznosu od 405.000,00 EUR za kojeg je zabilježen prvenstveni red na 1. mjestu Rješenjem Suda Z-5021/09 na nekretnini VILA DRUŽIN d.o.o. Lovran, Družin bb, OIB: 74082573244, za korist:</p> <p>ZAGUMENOV ALEXEY, OIB: 85718832406, MOSKVA, RUSIJA, CHAYANOVA 18-12</p> <p>SAFONOV VLADISLAV, OIB: 21927803965, MOSKVA, RUSIJA, GILYAROVSKOGO 48-51</p> <p>PAVEL IVKO, OIB: 44302924700, RUSIJA, MOSKVA, BOLŠOJ KARETNIY 17/2-60</p>		
7.			
7.1	<p>Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-6194/09</p> <p>3.000.000,00 EUR</p> <p>Temeljem Rješenja o zabilježbi prvenstvenog reda od 21. prosinca 2009., Općinski sud u Opatiji, Zemljišno-knjižni odjel, posl. br. Z-6194/09, Ugovora o prijenosu i preuzimanju 100 % poslovnih udjela s pripadajućim temeljnim ulogom društva Vila Družin d.o.o. Lovran, solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića dana 04. studenog 2009. pod posl. br. OV-16655/09, Aneksa br. 1 Ugovora o prijenosu i preuzimanju 100 % poslovnih udjela s pripadajućim temeljnim ulogom društva Vila Družin d.o.o. Lovran, solemniziran kod javnog bilježnika Darka Paravića dana 20. studenog 2009. pod posl. br. OV-17663/09, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.000.000,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja za kojeg je zabilježen prvenstveni red na 3. mjestu Rješenjem Suda posl. br. Z-6194/09 na nekretnini Vila Družin d.o.o., Lovran, Družin b.b., OIB: 74082573244, za korist:</p> <p>CAPITAL INVESTORS&DEVELOPERS LTD., #1 MAPP STREET, BELIZE CITY, BELIZE, OIB: 15332304428</p>		
9.			
9.1	<p>Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-4228/12</p> <p>ZABILJEŽBA</p> <p>Temeljem čl.72.ZZK. zabilježuje se prvenstveni red osnivanja založnog prava radi osiguranja tražbine do najvišeg iznosa od 2.000.000,00 Eur -a (dvamilionaeura) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na nekretnini k.č.3078/1 - vrt - površine 3302 m2, upisanoj u A, u vlasništvu Vila Družin d.o.o.</p>		
10.			
10.1	<p>Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-4229/12</p> <p>Temeljem čl.72 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se prvenstveni red osnivanja založnog prava radi osiguranja tražbine do najvišeg iznosa od 500.000,00 Eur -a (petstotisućaeura) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, na z.č. 3078/2 upisanoj u A.</p>		
11.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 319945, LOVRAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2530

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 04.05.2012. broj Z-4230/12 Temeljem čl. 72. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se prvenstveni red osnivanja založnog prava radi osiguranja tražbine do najvišeg iznosa od 1.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, na zč. 3078/3 u A.		ZABILJEŽBA
12.			
12.1	Zaprimljeno 07.11.2023.g. pod brojem Z-29549/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 20.10.2023, RJEŠENJE O OVRSI, POSL. BR. OVR-1293/2023-4 07.11.2023, na nekretninama upisanim u A, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Stečajna masa iza AEDIFICO d. o. o. u stečaju, OIB: 93782344985, iz Ciottina 20, 51000 Rijeka, spram ovršenika VILA DRUZIN d. o. o., OIB: 74082573244, iz Riva 4, 51000 Rijeka utvrđenjem vrijednosti nekretnina, te prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.05.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 335545/2024



Kontrolni broj: 23729494556480d

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



K.o. LOVRAN
k.č.br.: 3078/1 , 3078/10 , 3078/2 , 3078/3 , 3078/4 i druge.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



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

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa	Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1492576	ID ZKC		1548073
Datum pregleda		16.4.2024.	Datum pregleda		16.4.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4536366	ID PN (PU)		4616104
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		31.08.2021	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.12.2021
Površina u prometu		892,13	Površina u prometu		1.306,00
Vrijednost nekretnine (KN)		827.509,65	Vrijednost nekretnine (KN)		1.109.471,25
Vrijednost nekretnine (EUR)		110.000,00	Vrijednost nekretnine (EUR)		147.500,00
Datum ugovora		23.07.2021	Datum ugovora		24.07.2021
POREZI:			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.			NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE	• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25	• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE	• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU	Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LOVRAN - GRAĐEVINSKO 1	Cjenovni blok		DOBREČ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena			Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa	Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1306362	ID ZKC		1435536
Datum pregleda		16.4.2024.	Datum pregleda		16.4.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4298571	ID PN (PU)		4298454
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.09.2020	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.05.2021
Površina u prometu		1.377,00	Površina u prometu		1.454,00
Vrijednost nekretnine (KN)		714.113,91	Vrijednost nekretnine (KN)		918.396,38
Vrijednost nekretnine (EUR)		94.500,00	Vrijednost nekretnine (EUR)		121.500,00
Datum ugovora		03.07.2020	Datum ugovora		30.06.2020
POREZI:			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.			NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE	• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25	• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE	• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE	• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU	Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		DOBREČ - GRAĐEVINSKO	Cjenovni blok		DOBREČ - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-192/2021-6
Rijeka, 10. svibnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. iz Matulja, Popovićev put 33a, OIB: 27021405422, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Suzana Badžek, struč.spec.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. iz Matulja, Popovićev put 33a, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi KONCEPT INŽENJERING j.d.o.o. iz Matulja, Popovićev put 33a, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-280/2017 od 9. svibnja 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-17/2310-2 od 31. ožujka 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Suzana Badžek imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-110/2019 od 11. travnja 2019. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.