

NARUČITELJ

**Stečajna masa iza Kolektiv konstruktor d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić br. 4,
51 000 RIJEKA
OIB 17700165240**

PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

NEKRETNINA
tip
adresa

**STAMBENA ZGRADA (UDIO 1/2)
POLJANSKA CESTA BB, 51 414 IČIĆI
z.k.č. 684 k.o. Ičići**



IZRADIO

**Branko Preočanin, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo**



**DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE**

10.05.2022.godine

**DAN VREDNOVANJA
PROCJENE**

12.05.2022.godine

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	Poredbena metoda
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - Stanovi u suterenu stambene zgrade
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - Stanovi na priz.I i II. katu stambene zgrade
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI
1.	UVOD

1.1. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za ½ vrijednosti stambeno-apartmanske zgrade u Ičićima, na Poljanskoj cesti b.b., na z.k.č. 684 k.o. Ičići. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno 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.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 12. svibanj 2022. godine dok je dan kakvoće (stanja) nekretnine 10. svibanj 2022. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 12. svibnja 2022. Godine koji je iznosio 1 EUR = 7,53 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 10.05.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature:

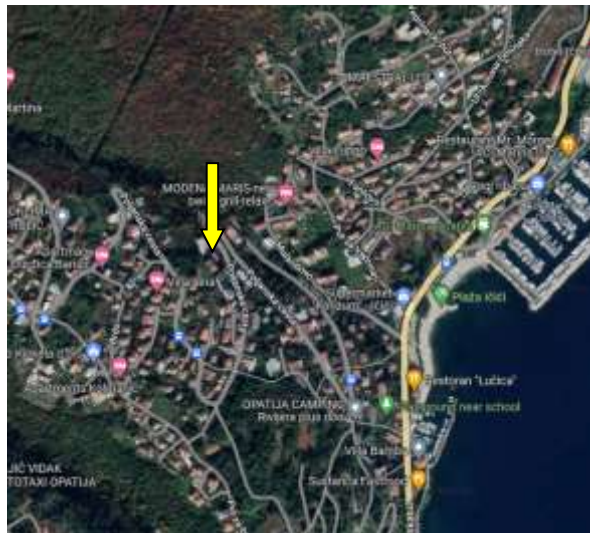
Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim stambenim zgradama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta Građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Zakon o prostornom uređenju - („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je ½ vrijednosti stambeno-apartmanske zgrade u Ičićima, Poljanska cesta b.b. na z.k.č. 684 k.o. Ičići. Predmetna nekretnina je smještena u zapadnom dijelu Ičića, cca 450 m zračne udaljenosti od morske obale.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnina

Nekretnina je izgrađena na z.k.č. 684 k.o. Ičići, upisana u zemljišne knjige u zk.ul. 865 k.o. Ičići.

- Stanje u zemljišnim knjigama je usklađeno sa stanjem u katastru u pogledu površine i nomenklature čestice.

2.1.2 Opis lokacije i okoliša

Stambena zgrada se nalazi na z.k.č. 684 k.o. Ičići. Čestica je nepravilnog poligonalnog oblika, te ima pristup sa sjeveroistočne strane koja je upisana kao javno dobro - Poljanska cesta. Prometna povezanost je dobra.



2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Zgrada se sastoji od suterena, prizemlja i 2 kata. Etaže su međusobno povezane unutarnjim AB stubištem i dizalom. Na svakoj etaži nalaze se po dva stana. Riječ je o dobroj lokaciji za stanovanje i kvalitetnoj za obavljanje turističke djelatnosti. Zgrada je kvalitetno uređena, opremljena i održavana.

Napomena o legalitetu:

Legalna nekretnina - za zgradu je izdano Rješenje o izvedenom stanju
Klasa: UP/I-361-03/13-12/648, urbroj: 2170/1-03-06/3-16-21, Opatija,
28. listopada 2016. godine.

OPĆENITO

građevinsko zemljište	Stambena zgrada je izgrađena na z.k.č. 684 k.o. Ičići
Lokacija	Ičići
prometne veze s centrom naselja	Vlastitim ili javnim prijevozom
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	II kategorija (visoka)
- kolektivne Potrošnje	I kategorija (vrhunska)

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

godina dovršenja izgradnje	2020. godina
katnost objekta	Suteren, prizemlje, dva kata
konstruktivni elementi	
- temelji	Armiranobetonski
- nad temelji	Izvedeni
- hidroizolacija	Izvedena
- nosivi zidovi	Zidani šupljom blok opekom
	
- stropna konstrukcija	AB ploča
- krovšte i pokrov	Armiranobetonsko, višestrešno, pokrov crijepom
- pregradni zidovi	Zidani opekom
- limarija	Pocinčana obojana
- fasada	Izvedena u toplinskoj izvedbi- etics sustav
- seizmičko osiguranje	Izvedeno

	
prozori i vrata	
- Prozori	Drvo-Aluminijski prozori dvostruko ostakljeni izo staklom
- vrata	Ulazna vrata u protuprovaloj izvedbi, unutarnja puna drvena, vanjska vrata drvo-aluminijska dvostruko ostakljena
Instalacije	
- vodovod	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- kanalizacija	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen
- elektriika	Priključak na mjesnu mrežu je izvršen;
- plin	Priključak na gradsku mrežu nije izvršen
- telefon	Priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje	Električna energija/dizalice topline i podno grijanje
- hlađenje	ventilokonvektori
obrada podova, stropova i zidova	
- podovi	Obloga laminatom i keramičkim pločicama, terasa drvoplastična obloga
- stropovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani
- zidovi	Grubo i fino ožbukani i soboslikani i djelomično obloženi keramikom
oprema sanitarija	Standardna oprema
visina prostorija	2,51 m, posljednja etža 3,20 - 3,90 m
vlažnost	Nije uočena
održavanje	Vrlo dobro
praktičnost prostora	U skladu sa namjenom
posebne napomene	Nema

Iskaz korisnih površina Prema dobivenoj dokumentaciji i očevidu na licu mjesta

Stanovi u stambenoj zgradi na k.č.br. 684 k.o. Ičići			
Površine	KV	koef.	KVP
Stan 1	104,71	1,00	104,71
Stan 2	107,71	1,00	107,71
Stan 3	125,20	1,00	125,20
Stan 4	128,20	1,00	128,20
Stan 5	125,20	1,00	125,20
Stan 6	128,20	1,00	128,20
Stan 7	121,52	1,00	121,52
Stan 8	124,51	1,00	124,51
Sveukupno stan	965,25		965,25

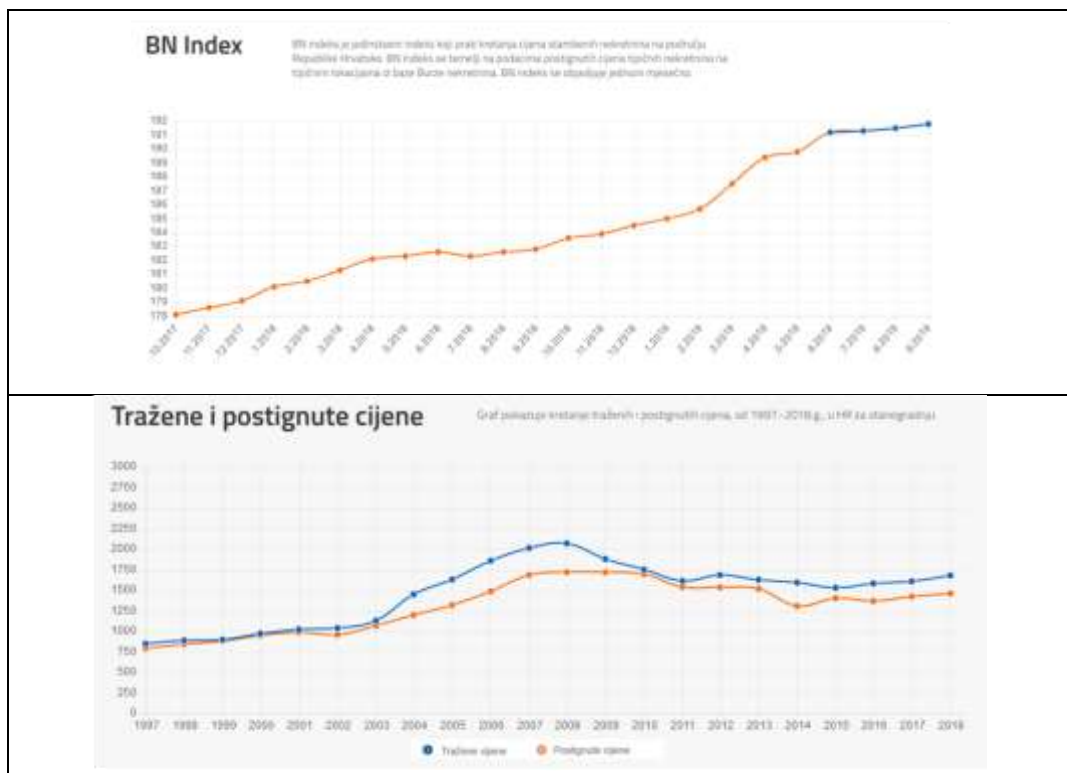
2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

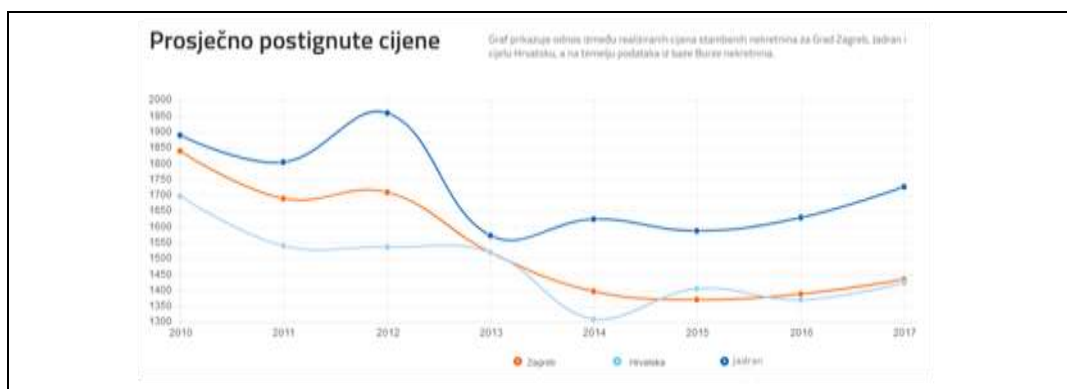
Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST. Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog stana, smatramo da korištenje za stambenu ili turističku namjenu optimalno.

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 0,5%
Inflacija:	- 0,5 %
Stopa nezaposlenosti:	19,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Naselje:	Ičići
Broj stanovnika:	-
Površina:	- km ²
Gustoća populacije:	- stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	prosječna, cesta





Iskorištenost površine	U skladu s namjenom
Alternativna namjena	Turistička
Iznajmljivost	Dobra
Utrživost	Dobra
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija, pogled
Negativna svojstva	-

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1.te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 79/14) korištenjem poredbene metode.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke iz sustava „E nekretnine“ o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u naselju Ičići, odabirom poredbenu metodu kao mjerodavnu za izračun vrijednosti, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - Stanovi u suterenu stambene zgrade

3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SUSTAVA E NEKRETNINE - Članak							
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNIN E	POVRŠINA STANA (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	456	IČIČI	ST	141,54	5.274.392,90 kn	4.948,78 €	22.9.2020
2	447/2	IČIČI	ST	73,25	2.005.321,32 kn	3.635,64 €	11.11.2019
3	523	IČIČI	ST	51,74	1.664.183,84 kn	4.271,49 €	22.3.2022
4	267	IČIČI	ST	56,85	1.796.848,80 kn	4.197,46 €	26.8.2021
5	1008	IČIČI	ST	75,05	4.158.810,15 kn	7.359,08 €	20.11.2020
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog stana i pripadajućih garažnih mjesta							
Površina stanova u suterenu (m ²):				212,42			
Položaj:				z.k.č. 684 k.o. Ičići			
Dan vrednovanja:				12.05.2022. godine			

3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika										
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA STANA (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 12.05.2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	456	IČIČI	141,54	5.274.392,90 kn	4.948,78 €	22.9.2020	126,91	142,51	1,12	5.557,09
2	447/2	IČIČI	73,25	2.005.321,32 kn	3.635,64 €	11.11.2019	120,35	142,51	1,18	4.305,07
3	523	IČIČI	51,74	1.664.183,84 kn	4.271,49 €	22.3.2022	142,51	142,51	1,00	4.271,49
4	267	IČIČI	56,85	1.796.848,80 kn	4.197,46 €	26.8.2021	138,18	142,51	1,03	4.328,99
5	1008	IČIČI	75,05	4.158.810,15 kn	7.359,08 €	20.11.2020	127,61	142,51	1,12	8.218,34

* izvor: www.dsz.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	SOBNOST STANA	POVRŠINA STANA (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ID NEKRETNINE
1	456	IČIČI	-	-	ST	-	141,54	5.274.392,90 €	5.557,09 €	22.9.2020	-
2	447/2	IČIČI	-	-	ST	-	73,25	2.005.321,32 €	4.305,07 €	11.11.2019	-
3	523	IČIČI	-	-	ST	-	51,74	1.664.183,84 €	4.271,49 €	22.3.2022	-
4	267	IČIČI	-	-	ST	-	56,85	1.796.848,80 €	4.328,99 €	26.8.2021	-
5	1008	IČIČI	-	-	ST	-	75,05	4.158.810,15 €	8.218,34 €	20.11.2020	-
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:									
-		nerealno niska cijena ili lošija lokacija ili premala površina stana									
1, 5		nerealno visoka cijena ili bolja lokacija ili prevelika površina stana									

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)											
Članak 4. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8.,14. i 19.. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA STANA (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent povoljnosti (poredbene nekretnine)	Koeficijent povoljnosti (procijenjena nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
2	447/2	IČIČI	73,25	2.005.321,32	3.635,64	11.11.2019	4.305,07	1,00	0,90	0,90	3859,07
3	523	IČIČI	51,74	1.664.183,84	4.271,49	22.3.2022	4.271,49	2,00	0,90	1,00	4271,49
4	267	IČIČI	56,85	1.796.848,80	4.197,46	26.8.2021	4.328,99	1,00	0,90	0,90	3880,50
			1	1,0000	4	1,0000					
			2	1,0000							
			3	1,0000							
Procjenjivana			0,90								

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA STANA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m² [€/m²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena €/m²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	447/2	IČIČI	73,25	2.005.321,32 kn	3.704,52 €	11.11.2019	4.305,07	3.859,07	3,61%	144,62	20.915,14
3	523	IČIČI	51,74	1.664.183,84 kn	4.352,42 €	22.3.2022	4.271,49	4.271,49	-6,69%	-267,81	71.720,08
4	267	IČIČI	56,85	1.796.848,80 kn	4.276,97 €	26.8.2021	4.328,99	3.880,50	3,08%	123,19	15.174,63
								4.003,69	107.809,85		
								Standardno odstupanje (±):	164,17	4,10%	
								Pravilo dva-sigma (±):	328,34		
								Tržišna vrijednost nekretnine =	4003,69	€/m²	
								Tržišna vrijednost =	850.468,61 €	6.404.028,62 kn	
								Sveukupno tržišna vrijednost zaokruženo	850.000,00 €	6.400.500,00 kn	

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog stana	
Površina stanova u suterenu (m²):	212,42
Položaj:	z.k.č. 684 k.o. Ičići
Dan vrednovanja:	12.05.2022. godine

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost stanova u suterenu stambene zgrade poredbenom metodom iznosi **850.000,00 €** odnosno **6,400.500,00 kn**.

3.4.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - Stanovi u prizemlju, I. i II.katu stambene zgrade

3.4.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SUSTAVA E NEKRETNINE - Članak							
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	POVRŠINA STANA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m² [€/m²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	456	IČIČI	ST	141,54	5.274.392,90 kn	4.948,78 €	22.9.2020
2	447/2	IČIČI	ST	73,25	2.005.321,32 kn	3.635,64 €	11.11.2019
3	523	IČIČI	ST	51,74	1.664.183,84 kn	4.271,49 €	22.3.2022
4	267	IČIČI	ST	56,85	1.796.848,80 kn	4.197,46 €	26.8.2021
5	1008	IČIČI	ST	75,05	4.158.810,15 kn	7.359,08 €	20.11.2020
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog stana i pripadajućih garažnih mjesta							
Površina stanova u priz., I i II. katu (n				752,83			
Položaj:				z.k.č. 684 k.o. Ičići			
Dan vrednovanja:				12.05.2022. godine			

3.4.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)										
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika										
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA STANA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	JEDINIČNA CIJENA PO m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcij ski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena

1	456	IČIČI	141,54	5.274.392,90 kn	4.948,78 €	22.9.2020	126,91	142,51	1,12	5.557,09
2	447/2	IČIČI	73,25	2.005.321,32 kn	3.635,64 €	11.11.2019	120,35	142,51	1,18	4.305,07
3	523	IČIČI	51,74	1.664.183,84 kn	4.271,49 €	22.3.2022	142,51	142,51	1,00	4.271,49
4	267	IČIČI	56,85	1.796.848,80 kn	4.197,46 €	26.8.2021	138,18	142,51	1,03	4.328,99
5	1008	IČIČI	75,05	4.158.810,15 kn	7.359,08 €	20.11.2020	127,61	142,51	1,12	8.218,34

* izvor: www.dsz.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	ETAŽA	VRSTA NEKRETNOSTI	SOBNOST STANA	POVRŠINA STANA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ID NEKRETNOSTI
1	456	IČIČI	-	-	ST	-	141,54	5.274.392,90 €	5.557,09 €	22.9.2020	-
2	447/2	IČIČI	-	-	ST	-	73,25	2.005.321,32 €	4.305,07 €	11.11.2019	-
3	523	IČIČI	-	-	ST	-	51,74	1.664.183,84 €	4.271,49 €	22.3.2022	-
4	267	IČIČI	-	-	ST	-	56,85	1.796.848,80 €	4.328,99 €	26.8.2021	-
5	1008	IČIČI	-	-	ST	-	75,05	4.158.810,15 €	8.218,34 €	20.11.2020	-
Transakcija br.			Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:								
-			nerealno niska cijena ili lošija lokacija ili premala površina stana								
1, 5			nerealno visoka cijena ili bolja lokacija ili prevelika površina stana								

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)											
Članak 4. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8.,14. i 19.. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA STANA (m²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m2 [€/m2]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent povoljnosti (poredbene nekretnine)	Koeficijent povoljnosti (procijenjena na nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
2	447/2	IČIČI	73,25	2.005.321,32	3.635,64	11.11.2019	4.305,07	1,00	1,00	1,00	4299,91
3	523	IČIČI	51,74	1.664.183,84	4.271,49	22.3.2022	4.271,49	2,00	1,00	1,00	4271,49
4	267	IČIČI	56,85	1.796.848,80	4.197,46	26.8.2021	4.328,99	1,00	1,00	1,00	4323,79
			1	1,0000	4	1,0000					
			2	1,0000							
			3	1,0000							
Procjenjivana				1,00							

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA STANA (m ²)	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [kn]	JEDINIČNA CIJENA PO m ² [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	447/2	IČIČI	73,25	2.005.321,32 kn	3.704,52 €	11.11.2019	4.305,07	4.299,91	-0,04%	-1,51	2,28
3	523	IČIČI	51,74	1.664.183,84 kn	4.352,42 €	22.3.2022	4.271,49	4.271,49	0,63%	26,90	723,78
4	267	IČIČI	56,85	1.796.848,80 kn	4.276,97 €	26.8.2021	4.328,99	4.323,79	-0,59%	-25,39	644,84
								4.298,40	1.370,90		
Standardno odstupanje (±):								18,51	0,43%		
Pravilo dva-sigma (±):								37,03			
Tržišna vrijednost nekretnine =								4298,40	€/m ²		
Tržišna vrijednost =								3.235.963,12 €	24.366.802,27 kn		
Sveukupno tržišna vrijednost zaokruženo								3.236.000,00 €	24.367.080,00 kn		
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog stana											
Površina stanova u priz., I i II. katu (m ²):				752,83							
Položaj:				z.k.č. 684 k.o. IČIČI							
Dan vrednovanja:				12.05.2022. godine							

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost stanova na priz., I. i II. katu u stambenoj zgradi poredbenom metodom iznosi **3,236.000,00 €** odnosno **24,367.080,00 kn.**

Vrijednost cijele stambene zgradi iznosi **4.086.000,00 €** odnosno **30.767.580,00 kn.**

Vrijednost 1/2 stambene zgradi iznosi **2.043.000,00 €** odnosno **15.383.790,00 kn.**

4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA TE IZJAVA O NEOVISNOSTI

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

4. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

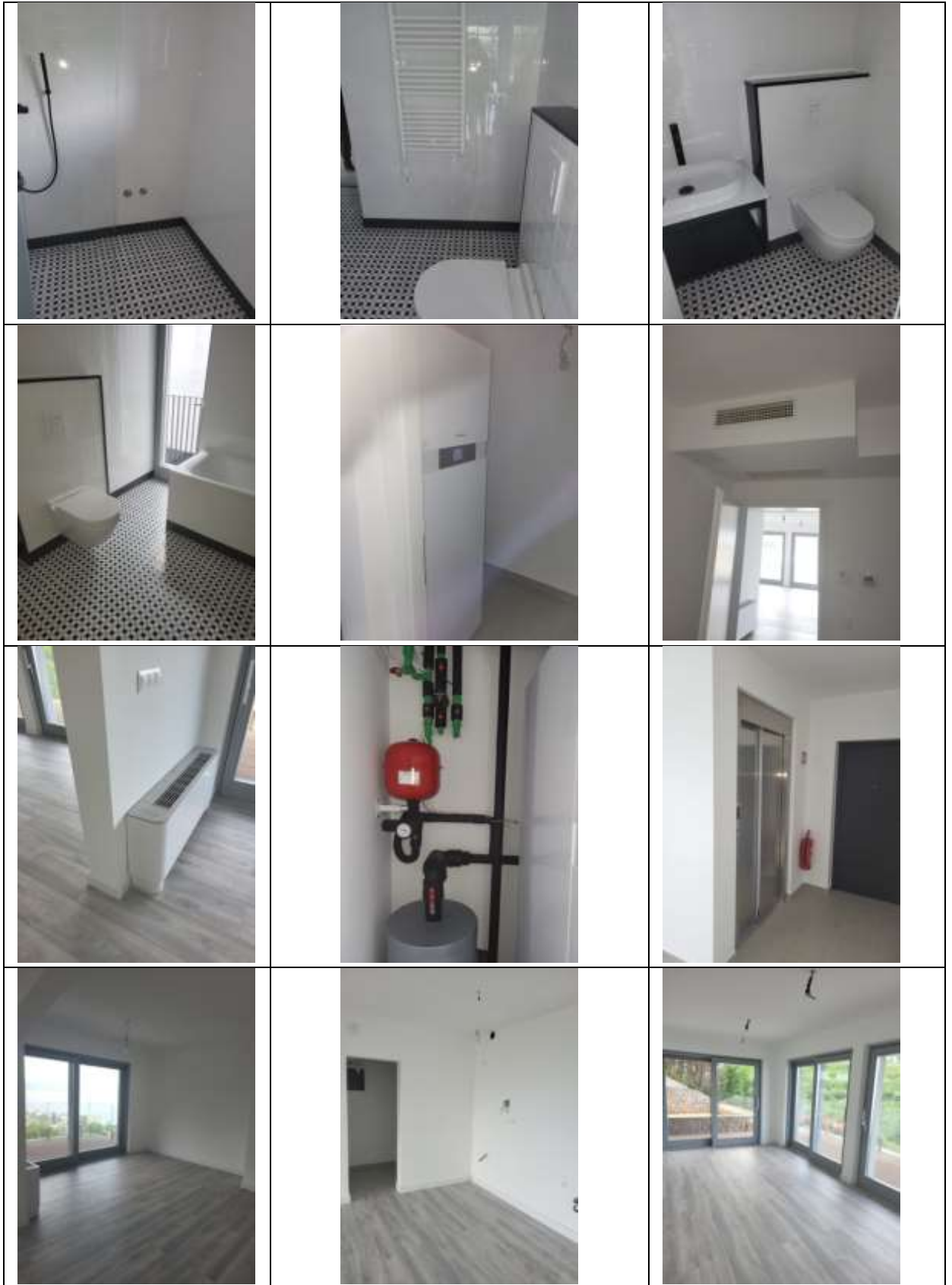
naručitelj	Stečajna masa iza Kolektiv konstruktor d.o.o. Prolaz Marije Krucifikse Kozulić br. 4, 51 000 RIJEKA OIB 17700165240
adresa nekretnine	Poljanska cesta bb, Ičići
opis nekretnine	Stanovi u stambenoj zgradi
vlasništvo i identifikacija čestica	z.k.č. 684 k.o. Ičići upisana u zem. knjige općinskog građanskog suda u Opatiji u zk.ul.br. 865 k.o. Ičići.
datum kakvoće nekretnine	10. svibanj 2022. godine
datum vrednovanja procjene	12. svibanj 2022. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST - za potrebu kreditiranja kod poslovne banke
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost cijele stambene zgrade poredbenom metodom iznosi	4.086.000,00 € odnosno 30.767.580,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 12. svibnja 2022. godine)
poštena tržišna vrijednost 1/2 stambene zgrade poredbenom metodom iznosi	2.043.000,00 € odnosno kn odnosno 15.383.790,00 kn (prema srednjem tečaju HNB od 12. svibnja 2022. godine)
potvrđuje:	Branko Preočanin, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



5. Prilozi

Fotodokumentacija







NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Rijeka
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
Stanje na dan: 12.05.2022. 00:37

Katastarska općina: 337757, IČIČI

Broj ZK uložka: 865

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11110/2022
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	684	4	POLJANSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA	1553 1252 301	
		UKUPNO:		1553	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 NOBILIS KRISTÓF MIKLÓS, OIB: 02561868846, BARTOK BELA UT. 072, BUDIMPEŠTA, MADŽARSKA, MADŽARSKA	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 KOLLEKTIV KONSTRUKTOR D. O. O. U STEČAJU, OIB: 63884375746, PROLAZ MARIJE KRUCIFIKSE KOZULIĆ 4, 51000 RIJEKA	
3.3	Zaprimljeno 01.04.2022.g. pod brojem Z-11110/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POD POSL.BR. ST-113/2022 01.04.2022, zabilježuje se postupak naknadne diobe Stečajne mase iza KOLLEKTIV KONSTRUKTOR d. o. o. u stečaju.	na 3 (3.1), 3 (3.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. IČIĆI, 337757
k.č. br.: 684

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.05.2022

odnosno širine 30 cm u gornjem. Zid prati konfiguraciju terena i visine je od 4,90 m do 8,00 m u najvišem dijelu.

- potporni zid 4. Izveden je kao potporno – ogradni zid uz među sa k.č. 653 k.o. Ičići.

Zid je armiranobetonski, u donjem – širem dijelu obložen kamenom širine 40 cm.

odnosno širine 20 cm u gornjem. Zid prati konfiguraciju terena i visine je od 0,90 m

u najvišem dijelu.

- potporni zid 5. Izveden je kao potporni zid u okućnici, koji prati konfiguraciju terena

u suterenskoj etaži zid je armiranobetonski obložen kamenom širine 30 cm, visine

3,80 m.

- potporni zid 6. Izveden je kao potporno – ogradni zid djelomično uz cestu a

djelomično uz među sa k.č. 683 k.o. Ičići. Zid je armiranobetonski širine 20 cm. Zid

prati konfiguraciju terena i visine je od 0,60 m u najnižem do 4,40 m u najvišem

dijelu. U dijelu zida koji se nalazi uz među sa k.č. 683 k.o. Ičići. Izvedena je kaskada

(vaza za cvijeće), visine od 2,70 m te je u najvišem dijelu, potporni zid izveden

kaskadno i raščlanjen u dvije visine – jedan potporni zid visine 2,70 m i jedan visine

1,70 m, ukupne visine 4,40 m, svi prikazani na listu br.: 12 arhitektonske snimke

izvedenog stanja.

sagrađene na k.č. 684 k.o. Ičići, (n.i.), odnosno k.č. 1595/2 k.o. Poljane, (s.i.), na

adresi Ičići, Poljanska cesta bb.

2. Za zgradu iz točke 1. izreke ovog rješenja, ovlašten inženjer građevinarstva

Dragan Mienković, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 2635, iz društva TONKLI

INŽENJERING d.o.o. Kik, dao je izjavu kao sastavni dio arhitektonske snimke iz

kolovoza 2016. godine, da zgrada zadovoljava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i

stabilnosti.

3. Kopija katastarskog plana i arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1.

izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i

ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog upravnog tijela.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim

bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije

prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

BLAJKA NOVA, d.o.o. iz Milne, Mala Bijaka bb. OIB (05808716944),

zastupana po ovjereniku Hrvoru Strčiću iz Rijeke, Prolaz Marije Krucifikse Kozulic 4,

podnjela je dana 28. lipnja 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom

stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev i u dopuni zahtjeva priložio je propisane

dokumente, tj. po tri primjerka arhitektonske snimke izvedenog stanja, tri primjerka

kopije katastarskog plana, izjavu iz točke 2. izreke ovoga rješenja i punomoć za

zastupanje.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno

slijedeće:



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE

GRADITELJSTVO I ZAŠTITA OKOLIŠA

Ispostava u Opatiji

KLASA: UPI-361-03/13-12/648

URBROJ: 2170/1-03-09/3-16-21

Opatija, 28. listopada 2016. godine

Primorsko-goranska županija, Upravni Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, u povodu zahtjeva BLAJKA NOVA d.o.o. iz Milne, Mala Bijaka bb. OIB (05808716944), zastupana po ovjereniku Hrvoru Strčiću iz Rijeke, Prolaz Marije Krucifikse Kozulic 4, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito ugrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12, 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjenju se:

- nezavršena slobodnostojeća zahtjevna stambena zgrada, višestrešnog krovišta,

visine četiri etaže (S+P+2), visine do krovnog vijenca 11,60 m, vanjske maksimalne

nepravilne tlocrtno dužine i širine (sa prostorom za prozračivanje i drenažu), 32,78

m x 14,37 m, bruto razvijene građevinske površine 1323,58 m², u kojoj se nalazi

osam stambenih jedinica i pomoćni prostori, za koju je izdana građevna dozvola

KLASA: UPI-361-03/03-01/269 URBROJ: 2170-85-01-04-05/KJ/ od 01. ožujka

2004. godine i izmjena građevne dozvole KLASA: UPI-361-03/05-01/00139

URBROJ: 2170-85-01-05-02/SB/ od 24.08.2005. godine, evidentirana na kopiji

katastarskog plana izdanog od strane Državne geodetske uprave Područni ured za

katastar Rijeke, Odjel za katastar nekretnosti Opatija, KLASA: 935-12/16-01/54

URBROJ: 541-17-37-16-2 od 26.07.2016. godine i prikazana u arhitektonskoj

snimci izvedenog stanja broj: A.S. 01/16, izrađena po društvu TONKLI inženjering

d.o.o. Kik, ovlaštenom arhitekti Danielu Marčetiću, dipl.ing. arh., broj ovlaštenja A

1253, iz Samostalnog ureda za projektiranje "ARHITEKT" dpl.ing arh. Daniel

Marčetić, iz kolovoza 2016. godine.

- potporni zid 1. Izveden je kao potporno – ogradni zid uz među sa k.č. 683 k.o. Ičići.

Zid je armiranobetonski obložen kamenom širine 80 cm u najnižem do 120 cm u

najvišem dijelu, visine od 1,0 m u najnižem do 3,70 m u najvišem dijelu.

- potporni zid 2. Izveden je kao potporni zid u okućnici, koji prati konfiguraciju terena

u suterenskoj etaži zid je armiranobetonski obložen kamenom širine 30 cm, visine

3,80 m.

- potporni zid 3. Izveden je kao potporno – ogradni zid uz među sa k.č. 685 k.o. Ičići.

Zid je armiranobetonski, u donjem – širem dijelu obložen kamenom širine 56 cm,

4

postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12, 143/13), te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 24. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. br. 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 8/96, 77/96, 85/97, 131/97, 68/98, 69/99, 145/99, 33/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 128/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatju, Maršala Tita 4. Opatja, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi koja čini sastavni dio Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 69/99, 145/99, 33/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 128/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14). Stranka se može odrediti prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

Voditeljica Ispostave



Ljiljana Žezak, dipl. ing. građ.

DOSTAVITI:

1. BILJAKA NOVA d.o.o. Milna, Mala Biska bb, p.p. odvjetnika Hrvoja Stročića iz Rijeke, Prolaz Marije Kruzifike Kozulić 4.
2. Ogladni ploči (stranke koje se nisu odazvale pozivu), ovdje
3. Primoprima, ovdje



Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započeto 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je list iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Odluku o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatja (Službene novine, PGŽ br. 01/07, 56/12), koja je važna na dan podnošenja zahtjeva, arhitektonsku snimku izvedenog stanja, kopiju katastarskog plana iz točke 1. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišne knjige i posjedovni list, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevitom održanim dana 10. listopada 2016. godine utvrđeno je:

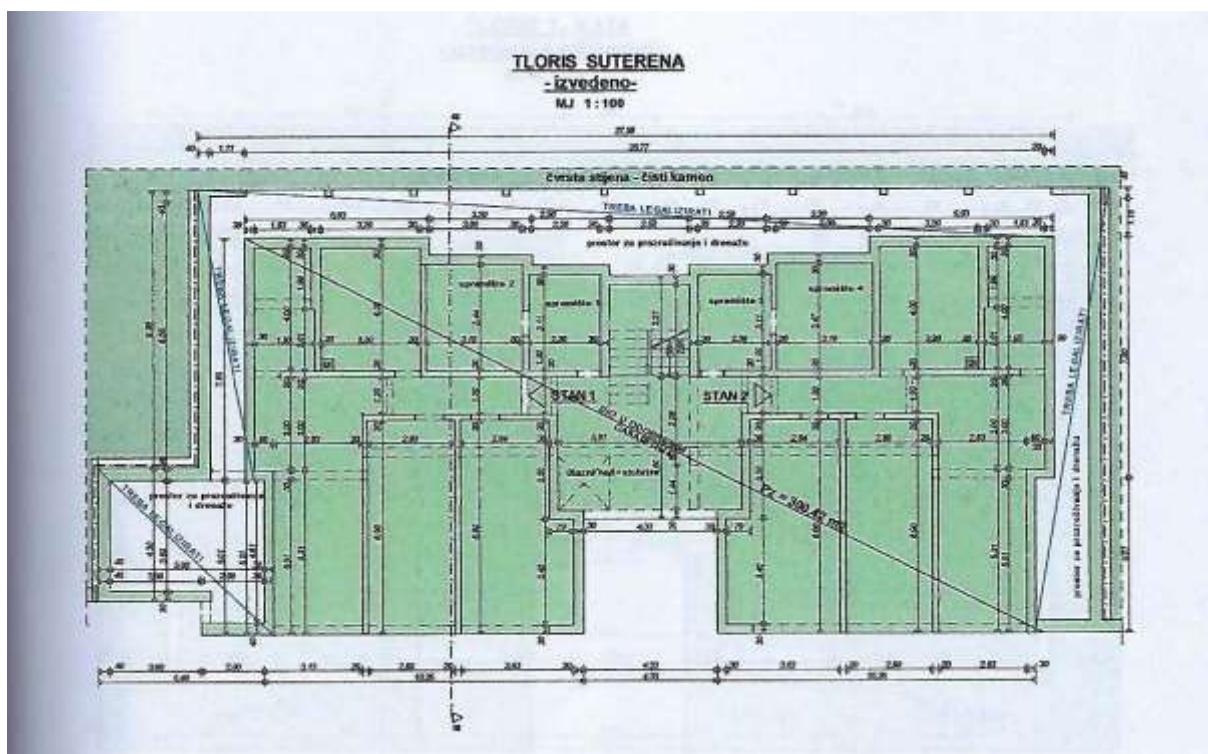
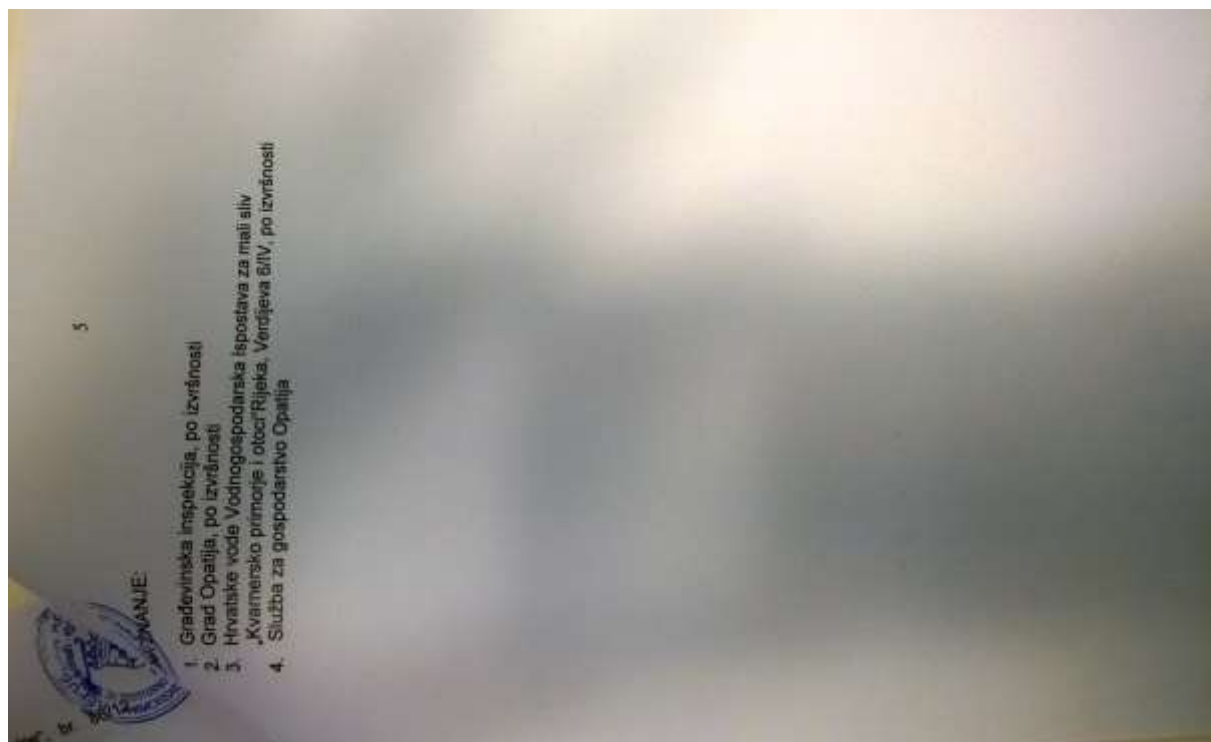
- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog prostornog plana unutar građevinskog područja naselja, izvan ZOP-a
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene, određene članka 5. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nema otvore na medij sa drugom građevnom česticom planiranom za građenje
- da zgrada nije završena, odnosno izvedena je u konstruktivnom smislu (rohbau), - nisu izvedeni instalaterski radovi, završni radovi, nije izvedena stolarija, zaštitne ograde i nije izvedena fasada,
- da je arhitektonska snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade i pripornih zidova.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru KLASA: UPI-361-03/16-01/137 URBROJ: 2156/01-06/01-18-3 od 21. listopada 2016. godine i dokaz o uplati naknade koje je dopisom KLASA: UPI-361-03/16-01/137 URBROJ: 2156/01-06/01-16-4 od 27. listopada 2016. po službenoj dužnosti ovom odjelu dostavio Grad Opatja, utvrđeno je da je uplaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u cijelosti u iznosu od 5.409,45 kn.

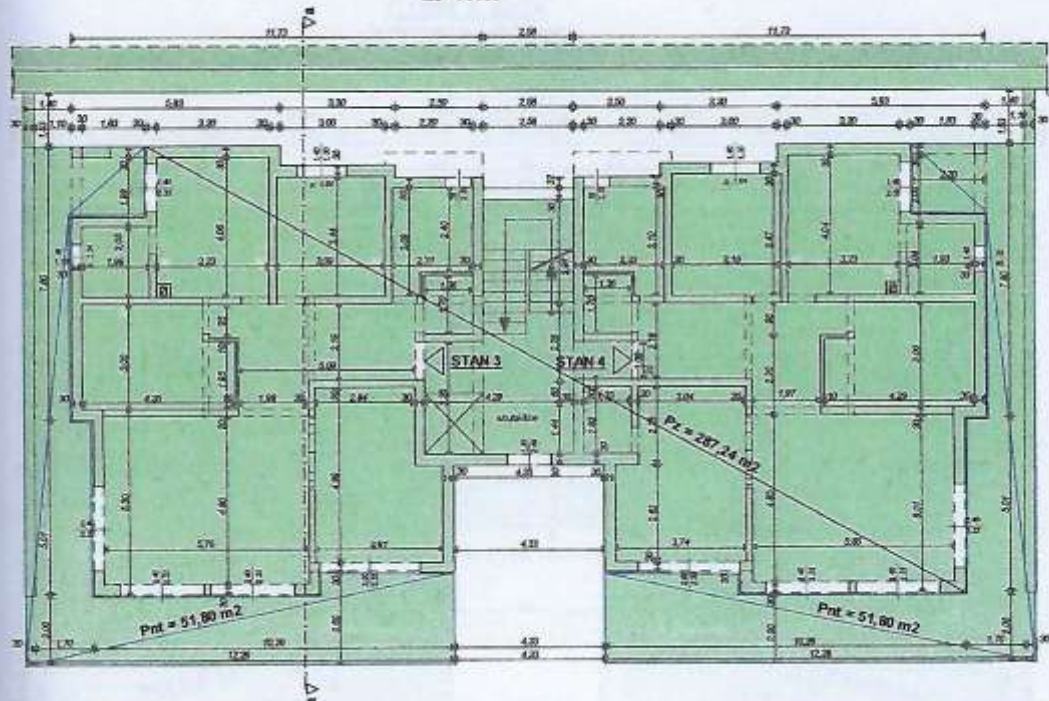
Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 10. listopada 2016. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 10.10.2016. do 18.10.2016. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 20. listopada 2016. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćnika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim 20. listopada 2016. godine, od strane ovog upravnog tijela

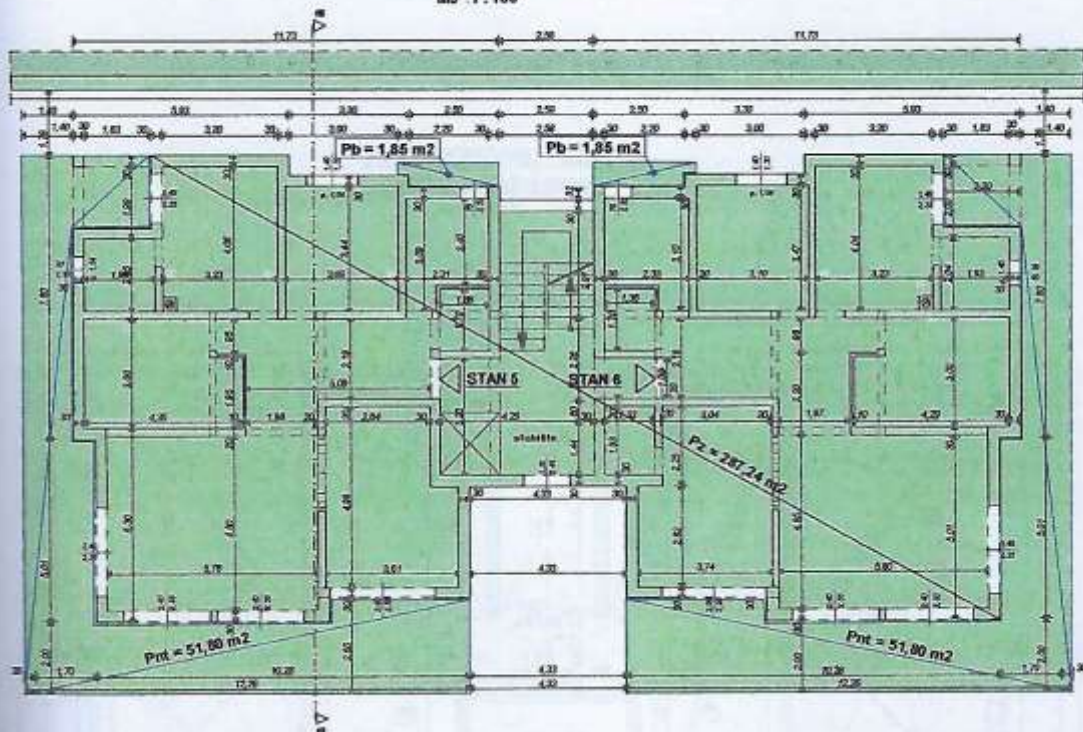
Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne zgrade, postupilo se po odredbi čl. 18. Zakona o

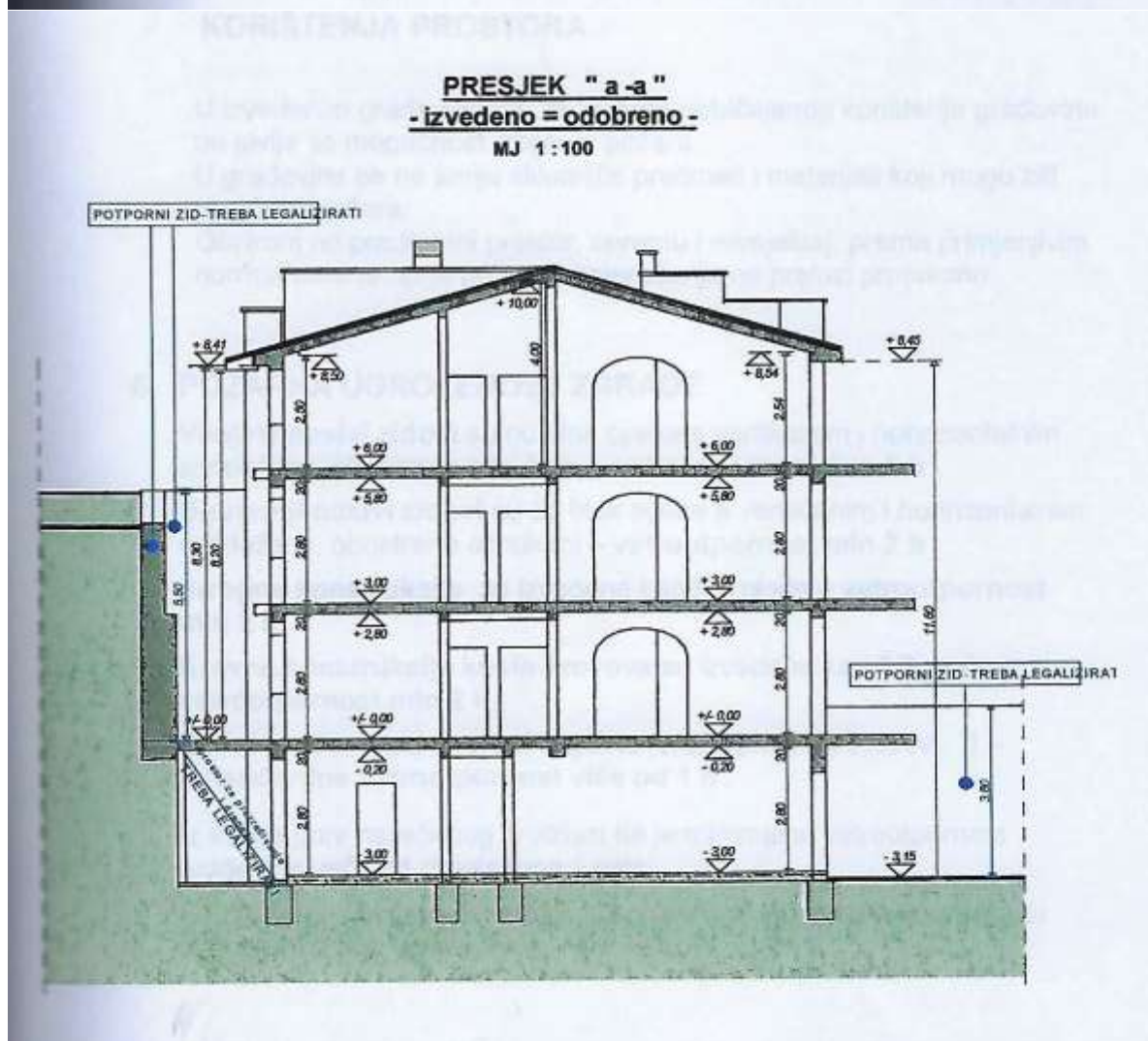
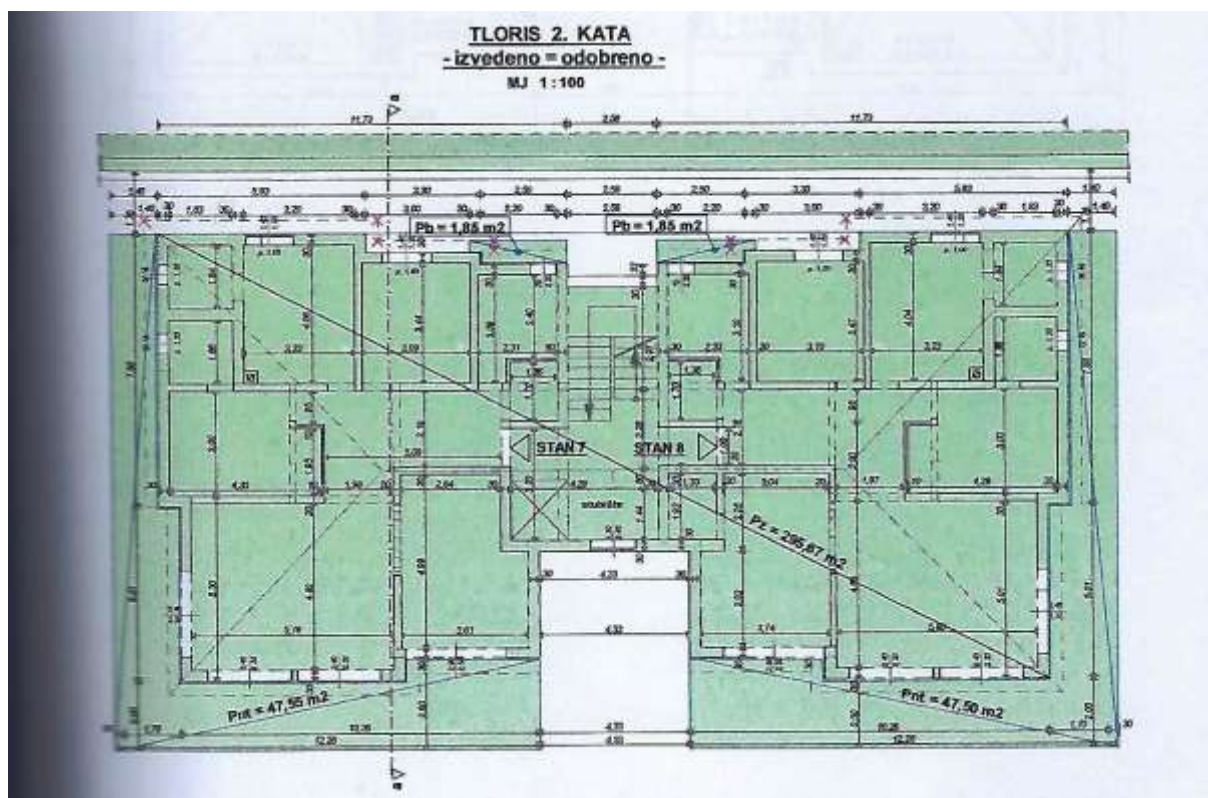


TLORIS PRIZEMLJA
 - izvedeno = odobreno -
 MJ 1:100



TLORIS 1. KATA
 - izvedeno = odobreno -
 MJ 1:100







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

Broj: 4 Su-287/2021
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

