

**PROCJEMBENI ELABORAT**

KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
Školska ulica, 51 305 Tršće  
Izvadak iz zemljišne knjige  
Općinski sud u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Čabar  
zk ul 1446, k.o. Čabar



Adresa nekretnine: Školska ulica 51, 51 305 Tršće

Naručitelj procjene: **Bodan Veselinović stečajni upravitelj**  
Stečajna masa iza PETRUS-TURIZAM d.o.o. u stečaju,

Svrha: **Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja**

Broj elaborata: 2021-151-EP

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**  
**426.930,00 kn      ili      57.000,00 €**

Elaborat izradio:

AESTIMATIO d.o.o.,  
Čikovići 105, Kastav, HR

Procjenitelj:

Vanja Gavranović Tipura, i.g.  
stalni sudski vještak u graditeljstvu  
I procjeni nekretnin

## SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Određivanje tržišne vrijednosti zbog utvrđivanja vrijednosti kolaterala
<b>Naručitelji procjene</b>	<b>Bodan Veselinović stečajni upravitelj Stečajna masa iza PETRUS-TURIZAM d.o.o. u stečaju</b>
Adresa nekretnine	Školska ulica, 51 305 Tršće
Tip nekretnine	Kuća, gospodarska zgrada i zemljište
katastarska općina	Tršće
zk. uložak	1446
zemljišno knjižna čestica	4569/1, 4569/2, 4570, 4571, 4572/1, 4572/2, 4573/2 i 4573/3
površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	3693 (prema zk izvatku) 3704 (prema katastru)
Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	243,60
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>426.930,00</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>57.000,00</b>
Nova građevinska vrijednost (kn)	1.277.194,80
Nova građevinska vrijednost (€)	170.520,00
<b>Legalitet</b>	<b>Da</b>
<b>Prilaz javnoj površini</b>	<b>Neposredan na JPP</b>
Energetski certifikat	Nije priložen
Procjenitelj:	Vanja Gavranović Tipura ing.građ.

## **SADRŽAJ:**

Rješenje Županijskog suda u Rijeci o imenovanju vještakom

### **1. UVOD**

#### **1.1. ZADATAK VJEŠTAKA**

### **2.IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE**

#### **2.1. LOKACIJA NEKRETNINE**

#### **2.2. IDENTIFIKACIJA**

##### **3.2.1. Zemljišne knjige**

#### **2.3. GRAĐEVINA**

##### **2.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine**

##### **2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)**

##### **2.3.3. Buka i zagađenje**

##### **2.3.4. Izračun površina i volumena objekta**

##### **2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine**

#### **2.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINE**

### **3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

#### **3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

#### **3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM**

### **4. ZAKLJUČAK**

### **5. PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA

Žrtava nasilja 7

4 Su-714/2014

Dioj:

Rijeka, 22. prosinca 2015. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Vanje Gavranović Tipura, ing.građ. na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) i članka 12. a/Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

VANJA GAVRANOVIĆ TIPURA, ing.građ. iz Kastva, Čikovići 105, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina do dana 26. studenoga 2018. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Vanja Gavranović Tipura, ing.građ. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjene nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-714/2014 od 26. studenoga 2014. godine, imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Vanja Gavranović Tipura, ing.građ. dana 27. studenoga 2015. godine podnijela zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene nekretnina te je uz zahtjev priložila potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 335/2015 od 14. prosinca 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Vanje Gavranović Tipura, ing.građ. riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Vanja Gavranović Tipura iz Kastva, Čikovići 105,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

## **1. UVOD**

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je kuća, gospodarska zgrada i zemljište, **Školska ulica 51, 51 305 Tršće.**

**Ulazak u nekretnine nije omogućen, uvid je izvršen samo izvana dana 26.07. 2021.**

### **1.1. ZADATAK**

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

**DAN VREDNOVANJA: 13.08.2021.**

**DAN KAKVOĆE: 13.08.2021.**

Dana 26.07.2021. izvršen je očevid na licu mjesta i to pregled kuće, izmjera, fotografiranje i uvid u dostavljenu dokumentaciju (**Izvadak iz zemljišne knjige, Identifikacija čestica, Izvod iz katastrskog plana, Prijepis posjedovnog lista, ISPU – digitalna ortofoto karta 1968**)

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

*Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

## 2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

### 2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

**Čabar** je grad u Hrvatskoj. Grad Čabar izdvaja se kao posebna cjelina, mikroregija na krajnjem sjeverozapadnom dijelu Gorskog kotara, okružena Republikom Slovenijom s oko 54 km državne granice. Grad Čabar pokriva 282 km<sup>2</sup> površine, od čega je oko 215km<sup>2</sup> pod šumom. Rijeka Čabranka predstavlja prirodnu granicu između područja Čabra i Slovenije. Sam pojam grad Čabar se odnosi i na mjesto Čabar, kao i na područje okolnih većih naselja: Prezid, Tršće, Plešće i Gerovo.

Čabru pripada 42 naselja, to su:

Bazli, Brinjeva Draga, Čabar, Crni Lazi, Donji Žagari, Fažonci, Ferbežari, Gerovo, Gerovski Kraj, Gorači, Gornji Žagari, Hrib, Kamenski Hrib, Kozji Vrh, Kraljev Vrh, Kranjci, Lautari, Lazi, Makov Hrib, Mali

Lug, Mandli, Okrivje, Parg, Plešće, Podstene, Požarnica, Prezid, Prhci, Prhutova Draga, Pršleti, Ravnice, Selo, Smrečje, Smrekari, Sokoli, Srednja Draga, Tropeti, Tršće, Vode, Vrhovci, Zamost i Zbitke.

Na popisu stanovništva 2011. godine, grad Čabar je imao 3.770 stanovnika, od čega u samom Čabru 412.

**Tršće** je naseljeno mjesto u sastavu grada Čabra, Primorsko-goranska županija, Republika Hrvatska.. Smješteno je na visoravni, na 824 m nadmorske visine pored skijališta Rudnik (1011 m), na 45° 33' 55" sjeverne zemljopisne širine i 14° 37' 48" istočne zemljopisne dužine. Na popisu stanovništva 2011. godine, Tršće je imalo 342 stanovnika.



www.google karte .hr

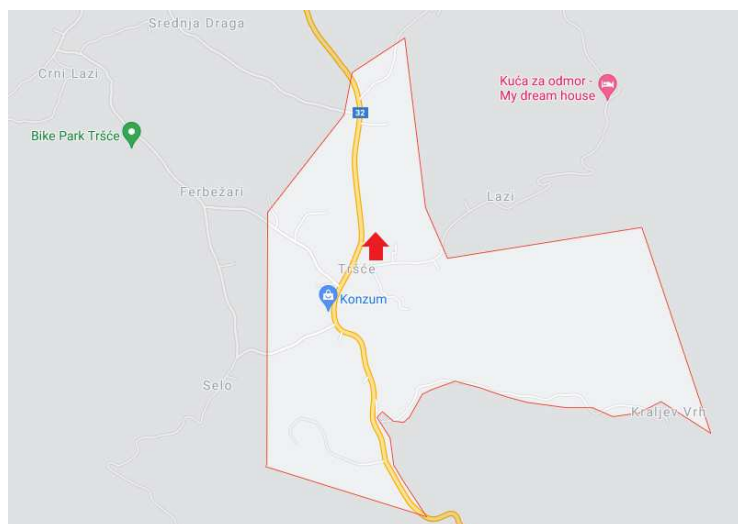


## POLOŽAJ U GRADU/OPĆINI

Predmetna nekretnina se nalazi na području Grada Čabra u naselju Tršće u Školskoj ulici na zkč 4569/1, 4569/2, 4570, 4571, 4572/1, 4572/2, 4573/2, 4573/3, k.o. Čabar, sjeverozapadni dio Gorskog Kotara

Prometna povezanost sa ostalim dijelovima Gorskog kotara je slaba. U centru Tršća se nalazi škola, trgovina, crkva i sl., ostali sadržaji su u Čabru (8 km) ili Delnicama (40 km) Pristup objektu moguć je asfaltiranom prometnicom.

Lokacija je komunalno opremljena instalacijama vodovoda, električne i telefonske mreže.

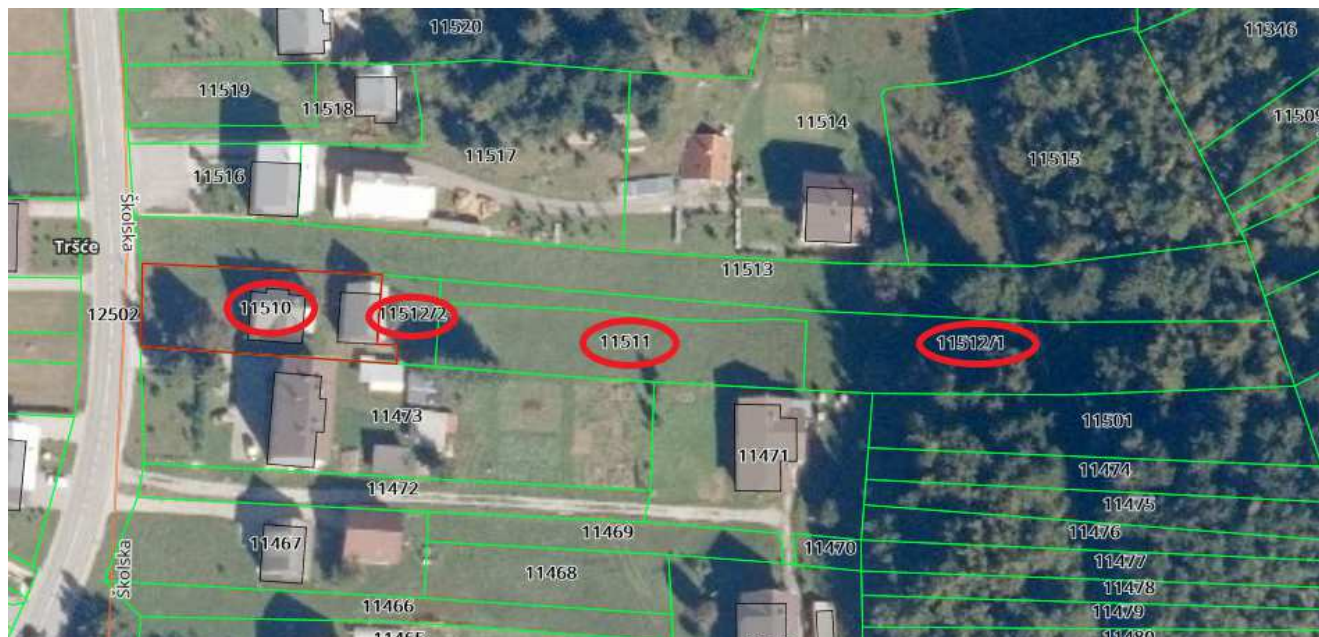


www.google karte .hr



www.google karte .hr

## PRISTUPNI PUT



[www.geoportal .hr](http://www.geoportal.hr)

**Prilaz** objektu omogućen je **neposredno sa JPP (k.č. 12502, k.o. Čabar** upisana u posjedovnom listu 921, k.o. Čabar kao put- javno dobro, putevi Čabar) u naravi državna cesta D32 (Školska ulica).



## 2.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 2.2.1. Zemljišne knjige

#### ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U RIJECI

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČABAR katastarska općina **ČABAR**

**Zkul 1446**

Stanje na dan 13.08.2021.

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	<a href="#">4569/1</a>	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I ORANICA			374	
2.	<a href="#">4569/2</a>	ORANICA U AJDOVI LAZI			554	
3.	<a href="#">4570</a>	SJENOKOŠA POD DUGIM GRIĆEM U AJDOVI LAZI			471	
4.	<a href="#">4571</a>	SJENOKOŠA POD DUGIM GRIĆEM U AJDOVI LAZI			532	
5.	<a href="#">4572/1</a>	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I ORANICA			414	
6.	<a href="#">4572/2</a>	ORANICA U AJDOVI LAZI			500	
7.	<a href="#">4573/2</a>	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I ORANICA U AJDOVI LAZI			291	
8.	<a href="#">4573/3</a>	ORANICA U AJDOVI LAZI			557	
		UKUPNO:			3693	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/2 KRULIĆ ROBI, OIB: 82068157464, KRALJEVICA, FARA 24	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 PETRUS TURIZAM D.O.O., OIB: 95171614644, 51305 TRŠĆE, ŠKOLSKA 4	
4.1	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-2193/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. ST-606/2016 22.01.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. ST-606/2016 26.04.2017, zabilježuje se da je nad Petrus turizam d.o.o. otvoren stečajni postupak, te je za stečajnog upravitelja imenovan Damir Debeljuh iz Pule, Laginjina 6.	na 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-17180/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ ST-606/16 20.05.2021, - zabilježuje se prodaja nekretnina upisanih u A u stečajnom postupku koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl.br. St-606/16.	ZABILJEŽBA na 4 (1.1)

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 27.06.2008. broj Z-350/08-2</p> <p>Temeljem prijedloga i ANEKSA"Ugovora o kreditu br. 301-49/08 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine" solemniziranog po Jav. bilježniku, Paravić Darko iz Rijeke, br. Ov-13711/08, uknjižuje se na nekret. upisane pod A, upis ZAJ.ZALOŽNOG PRAVA, na iznos od 2.960.424,34 HRK, , uvećano za pripadajuću zateznu kamatu, naknade i sve ostale troškove iz citiranog ugovora za korist:</p> <p><b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>	2.960.424,34 KN	<p>SPOREDNI ZK.UL. - GLAVNI ZK.UL. 1570</p> <p>VID I C 1.3</p>
1.3	<p>Zaprimljeno 21.08.2014. broj Z-235/14-2</p> <p>Temeljem prijedloga, tri Punomoći od 20.06.2014., 16.04.2014.,15.05.2014., te Ugovora o ustupu tražbine, solemniziranog po J/B Ježek Mladen iz Zagreba br. OV-1712/14-2 od 05.06.2014.,uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. br. Z-350/08 sa dosadašnjag hipotekarnog vjerovnika HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA RIJEKA, RIJEKA, PROLAZ, M.K. KOZULIĆ 1" OIB 14036333877 za korist novog hipotekarnog vjerovnika H-Abduco D.O.O., 10000 Zagreb, Slavonska. Avenija 6 A, OIB 13667298928</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.08.2021.

## Izvadak iz digitalnog katastra

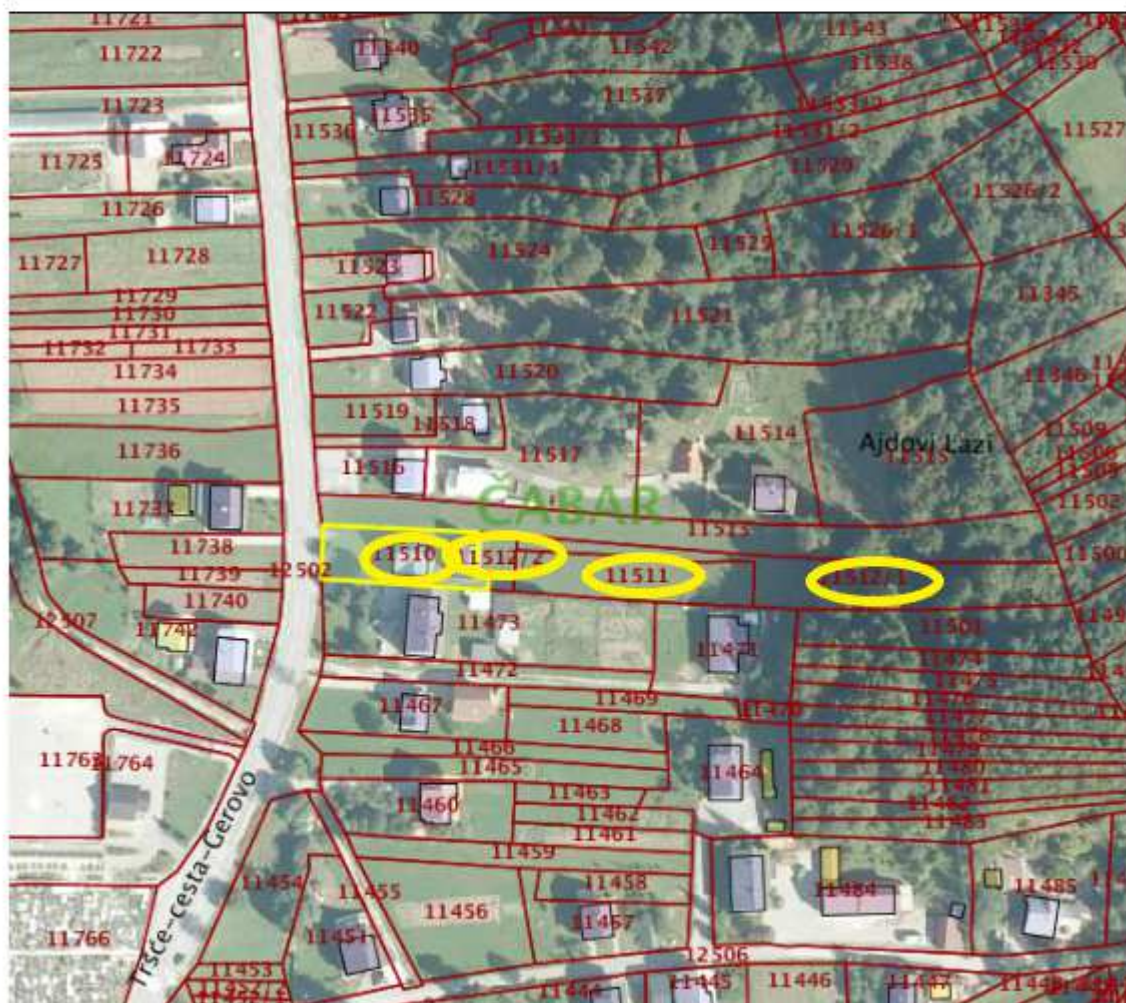


NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČABAR, 302694  
k.č. br.: 11510

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ČABAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1423

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PETRUS TURIZAM D.O.O., ŠKOLSKA 4, TRŠĆE, HRVATSKA (VLASNIK)	95171614644

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11510	KUĆA	830	9		
			KUĆA, KUĆA	189			
			DVORIŠTE	411			
			ORANICA	230			
		11511	TRŠĆE	985	9		
			ORANICA	985			
		11512/1	TRŠĆE	1694	9		
			LIVADA	1694			
		11512/2	ŠKOLSKA ULICA	195	9		
			LIVADA	195			
Ukupna površina katastarskih čestica				3704			

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

## GRAĐEVINA

### 2.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnine koje su predmet procjene u naravi su kuća katnosti S+P+Pk, gospodarska zgrada zgrada P+1 i zemljište, koje se nalaze na području Grada Čabra u naselju Tršće u Školskoj ulici. Kuća i pomoćna zgrada su izgrađene u 1. polovici prošlog stoljeća. Ulazak u nekretnine nije omogućen, procjenitelj nema saznanja o stvarnom stanju nekretnine. Pristup procjenjivanoj nekretnini ostvaruje se neposredno na lokalnu prometnicu.

### 2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice:

**Prilaz** objektu omogućen je **neposredno sa JPP (k.č. 12502, k.o. Čabar** upisana u posjedovnom listu 921, k.o. Čabar kao put- javno dobro, putevi Čabar) u naravi državna cesta D32 (Školska ulica).

Infrastruktura:

U naselju postoje priključci na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, septičku taložnicu

### 2.3.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.



#### 2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

Budući da ulazak u nekretninu nije omogućen za izradu procjene korišten je izračun površina i volumena prostora preuzet iz procjene br. 0294/17 od 23.06.2017. izrađena po HETA ASSET RESOLUTION preuzeta iz arhive procjenitelja

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>KUĆA</b>					
suteren	82,00	0,50	41,00		
prizemlje	82,00	1,00	82,00		
potkrovlje	65,60	1,00	65,60		
<b>UKUPNO:</b>	229,60		188,60	226,32	633,70
<b>GOSPODARSKA ZGRADA</b>					
prizemlje	55,00	0,50	27,50		
kat	55,00	0,50	27,50		
<b>UKUPNO:</b>	110,00		55,00	66,00	165,00
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>339,60</b>		<b>243,60</b>	<b>292,32</b>	<b>798,70</b>

### 2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine

<b>NKP:</b>	243,60 m <sup>2</sup>	
<b>Zemljište</b>	3693 m <sup>2</sup>	
<b>Namjena:</b>	Stambena namjena	
<b>Godina izgradnje:</b>	1. Polovica prošlog stoljeća	
<b>Prometne veze:</b>	Cestovne, državna cesta D32, Školska ulica	
<b>Parkiranje:</b>	ispred objekta	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	Kameni
	Nosiva k.:	Zidana od kamena i opeke
	Preg. zidovi:	Opeka
	Krovna k.:	Drvena dvostrešna krovna konstrukcija, pokrov salonit
	Limarija:	Pocinčana
<b>Pročelje:</b>	Drvene obloge, dotrajalo	
<b>Obrada zidova:</b>	Nemam saznanja, ulazak u nekretninu nije omogućen	
<b>Obrada podova:</b>	Nemam saznanja, ulazak u nekretninu nije omogućen	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	Nemam saznanja, ulazak u nekretninu nije omogućen
	Fasadna st.:	Jednostruki drveni, jednostruko ostakljeni, dotrajalo
<b>Instalacije:</b>	Električne, kanalizacija, vodovod:	Nemam saznanja, ulazak u nekretninu nije omogućen
	Klima uređaj:	Ne
	Grijanje:	na drva
	Dizalo:	-
<b>Sanitarije:</b>	Nemam saznanja, ulazak u nekretninu nije omogućen	
<b>Održavanje:</b>	Izvana vidljivo da je kuća neuseljena i neodržavana	

### 2.3. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Predmet procjene su kuća, gospodarska zgrada i zemljište, nalaze se na području Općine Čabar u naselju Tršće uz glavni prometnicu (državna cesta D32, Školska ulica), na adresi Školska ulica, upisane u zk izvatku 1446, k.o. Čabar.

Za potrebe procjene dostavljena je dokumentacija (**Izvadak iz zemljišne knjige, Identifikacija čestica, Izvod iz katastrskog plana, Prijepis posjedovnog lista, ISPU – digitalna ortofoto karta 1968**)

**Stanje upisano u zemljišnim knjigama nije u skladu sa stanjem upisanim i ucrtanim u katastarskom operatu obzirom na broj i površinu k.č., te obzirom na vlasnika/posjednika.**

Kuća i pomoćna zgrada su upisane u izvatku iz zemljišne knjige na zkč 4569/1, k.o. Čabar, ukupne površine 374 m<sup>2</sup>, iste su upisane i ucrtane u katastarskom operatu na k.č. 11510, k.o. Čabar ukupne površine 830 m<sup>2</sup>.

Na zkč 4572/1 i 4573/2 su upisane kuća i gospodarska zgrada, iste nisu upisane i nisu ucrtane u katastarskom operatu na 15512/2. U naravi iste također ne postoje.

Kuća i gospodarska zgrada na zkč 4569/1, k.o. Čabar (k.č. 11510, k.o. Čabar) su izgrađene u 1. polovici prošlog stoljeća.

Uvjerenje o evidenciji nekretnine u katastarski operat nije dostavljeno, Uporabna dozvola za građevine izgrađene prije 15.02.1968. g. nije dostavljena.

Kuća i gospodarska zgrada izgrađeni na zkč 4569/1, k.o. Čabar (k.č. 11510, k.o. Čabar) vidljivi su na digitalnoj ortofoto karti objekata evidentiranih na snimci iz zraka 1968.g. - neslužbena kopija internet preglednika. Prema ortofoto karti je evidentno da tlocrtni gabariti objekta odgovaraju stanju ucrtanom u katastru i stanju u naravi. Prema prethodno navedenom, te prema načinu i tipologiji gradnje predmetne nekretnine smatram legalnima.

**Prilaz objektu omogućen je neposredno sa JPP (k.č. 12502, k.o. Čabar upisana u posjedovnom listu 921, k.o. Čabar kao put- javno dobro, putevi Čabar) u naravi državna cesta D32 (Školska ulica).**

Tereti i zabilježbe vidljivi u zk izvatku na kraju procjembenog elaborata.

### **3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Kod procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka

#### **PROPISI**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Standard za obračunavanje korisnih površina HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

#### **IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- informacijski sustav tržišta nekretnine -eNekretnine
- AESTMATIO baza podataka o procjenjenim vrijednostima nekretnina
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Indeksi cijena DSZ RH
- Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- Kupoprodajni ugovori koje je procjenitelj pribavio u gruntovnici

#### **KORIŠTENA LITERATURA**

- (1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

### 3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

#### Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

**Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.**

#### Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama sličnih nekretnina za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- Iz eNekretnina

#### **Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna**

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog stana određena je usporedbom sa tri ostvarene ujedno i važeće transakcije na približno istom području.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine je izvršena prilagodba vrijednosti poredbenih nekretnina obzirom na površinu kod 1. i 2. poredbe.
Pretpostavke	nema



## ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine	Starina, neuseljena i neodržavana
Mogućnost alternativnog korištenja	Nema
Mišljenje	Starina, neuseljena i neodržavana, potrebna adaptacija/rekonstrukcija

### Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$Ng = NKP \times Cj$$

#### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Neto komercijalna površina m <sup>2</sup>	Jedinična cijena -EUR/m <sup>2</sup>	Nova građevinska vrijednost - EUR
243,60	700,00	<b>170.520,00</b>

## **PRILAGODBA VRIJEDNOSTI**

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- neuknjiženih tereta
- izgrađenih podzemnih objekata
- zagađenja tla

**Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske**  
[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <b>REPUBLIKE HRVATSKE</b> <b>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		<b>Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup></b>					
		<b>Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup></b>					
<b>Godina</b>	<b>Tromjesečje</b>	<b>ukupno</b>	<b>novi stambeni objekti</b>	<b>postojeći stambeni objekti</b>	<b>Grad Zagreb</b>	<b>Jadran</b>	<b>Ostalo</b>
<b>Year</b>	<b>Quarter</b>	<b>Total</b>	<b>New dwellings</b>	<b>Existing dwellings</b>	<b>City of Zagreb</b>	<b>Adriatic coast</b>	<b>Other</b>
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

## 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

### Poredba 1 izvor eNekretnine

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1155433
Datum pregleda	17.8.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4105665
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	72,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	09.09.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MALO SELO - GRAĐEVINSKO GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO

### Poredba 2 izvor eNekretnine

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1318132
Datum pregleda	17.8.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4317779
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2020
Površina u prometu	1.690,43
Vrijednost nekretnine (KN)	208.289,86
Datum ugovora	27.05.2020
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MARIJA TROŠT - GRAĐEVINSKO GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO

### Poredba 3 izvor eNekretnine

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1264141
Datum pregleda	17.8.2021.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	3627633
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.344,65
Vrijednost nekretnine (KN)	200.000,00
Datum ugovora	31.08.2017
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	
	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DELNICE - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI KUĆE

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	zemljište	Godina izgradnje	stanova
Školska ulica	13.08.2021.	243,60 m <sup>2</sup>	3693	1. polovica prošlog stoljeća	1

Poredbene nekretnine						
Redni broj	ID ZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina kuće	zemljište	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	1155433	09.09.2019.	80,00 m <sup>2</sup>	159	1950 ih	160
2	1318132	27.05.2020.	100,00 m <sup>2</sup>	1691	1950 ih	275
3	1264141	31.08.2017.	150,00 m <sup>2</sup>	5344	1950 ih	196

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	1155433	09.09.2019.	160,00 m <sup>2</sup>	115,71	103,98	1,11	178
2	1318132	27.05.2020.	275,00 m <sup>2</sup>		115,90	1,00	275
3	1264141	31.08.2017.	196,00 m <sup>2</sup>		100,20	1,15	226

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	uređenost kuće	površina zemljišta	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	<b>Procjenjivana nekretnina</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
1	1155433	178	1,00	0,70	1,30	231
2	1318132	275	1,15	0,95	0,90	247
3	1264141	226	1,00	1,00	1,00	226

Srednja vrijednost EUR/m<sup>2</sup>

235



Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	231	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
2	247	15,63	7%	15,63	244	prihvatljivo	prihvatljivo
3	226	-5,13	-2%	5,13	26	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan 231,46

Standardna devijacija 9,50

Dvostruka standardna devijacija 18,99

Prosječno apsolutno odstupanje 6,92

**Tržišna vrijednost**      243,60 m<sup>2</sup>      x      235 €/m<sup>2</sup>      =      57.246,00  
€

**Tržišna vrijednost (zaokruženo)**      57.000,00  
€

#### **4. ZAKLJUČAK**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Kuća, gospodarska zgrada i zemljište na adresi

**Školska ulica, 51 305 Tršće**

iznosi (zaokruženo):

<b>426.930,00 kn</b>	<b>ili</b>	<b>57.000,00 €</b>
----------------------	------------	--------------------

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 13.8.2021. godine i iznosi 7,49 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u procjenitelja.

Kastav, 13.08.2021.

IZRADA



---

Vanja Gavranović Tipura, i.g.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## **FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE**

### **KUĆA**





## GOSPODARSKA ZGRADA





## IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti časno, pošteno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Rijeci, 13.08.2021. g.

Procjenitelj:  
Vanja Gavranović Tipura, i.g.





## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČABAR  
Stanje na dan: 25.07.2021. 22:47

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17180/2021  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1446

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4569/1	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I ORANICA			374	
2.	4569/2	ORANICA U AJDOVI LAZI			554	
3.	4570	SJENOKOŠA POD DUGIM GRIĆEM U AJDOVI LAZI			471	Pripis iz uložka 541
4.	4571	SJENOKOŠA POD DUGIM GRIĆEM U AJDOVI LAZI			532	Pripis iz uložka 541
5.	4572/1	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA, DVORIŠTE I ORANICA			414	
6.	4572/2	ORANICA U AJDOVI LAZI			500	
7.	4573/2	KUĆA, GOSPODARSKA ZGRADA I ORANICA U AJDOVI LAZI			291	
8.	4573/3	ORANICA U AJDOVI LAZI			557	
		UKUPNO:			3693	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/2 KRULIĆ ROBI, OIB: 82068157464, KRALJEVICA, FARA 24	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 PETRUS TURIZAM D.O.O., OIB: 95171614644, 51305 TRŠĆE, ŠKOLSKA 4	
4.1	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-2193/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. ST-606/2016 22.01.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. ST-606/2016 26.04.2017, zabilježuje se da je nad Petrus turizam d.o.o. otvoren stečajni postupak, te je za stečajnog upravitelja imenovan Damir Debeljuh iz Pule, Laginjina 6.	na 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-17180/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ ST-606/16 20.05.2021, - zabilježuje se prodaja nekretnina upisanih u A u stečajnom postupku koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl.br. St-606/16.	ZABILJEŽBA na 4 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Verificirani ZK uložak


Broj ZK uložka: 1446

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.06.2008. broj Z-350/08-2  Temeljem prijedloga i ANEKSA"Ugovora o kreditu br. 301-49/08 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine" solemniziranog po Jav. bilježniku, Paravić Darko iz Rijeke, br. Ov-13711/08, uknjižuje se na nekret. upisane pod A, upis ZAJ. ZALOŽNOG PRAVA, na iznos od 2.960.424,34 HRK, , uvećano za pripadajuću zateznu kamatu, naknade i sve ostale troškove iz citiranog ugovora za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	2.960.424,34 KN	SPOREDNI ZK.UL. - GLAVNI ZK.UL. 1570  VID I C 1.3
1.3	Zaprimljeno 21.08.2014. broj Z-235/14-2  Temeljem prijedloga, tri Punomoći od 20.06.2014., 16.04.2014., 15.05.2014., te Ugovora o ustupu tražbine, solemniziranog po J/B Ježek Mladen iz Zagreba br. OV-1712/14-2 od 05.06.2014., uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl. br. Z-350/08 sa dosadašnjag hipotekarnog vjerovnika HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA RIJEKA, RIJEKA, PROLAZ, M.K. KOZULIĆ 1" OIB 14036333877 za korist novog hipotekarnog vjerovnika H-Abduco D.O.O., 10000 Zagreb, Slavonska. Avenija 6 A, OIB 13667298928		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2021.

## IDENTIFIKACIJA

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNA GEODEZSKA UPRAVA**  
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA**  
**ISPOSTAVA-ODJELJAK ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR**

KLASA: 936-02/10-04/0001  
 UR.BROJ: 541-143-03/03-10-103  
 ČABAR, 23.12.2010.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ISPOSTAVA-ODJELJAK ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR  
 povodom zahtjeva HYPO ALPE-ADRIA BANK D.O.O. iz RIJEKA, na temelju članka 144. Zakona o državnoj imovini  
 i katastru nekretnosti ("Narodne novine" br. 18/07), članka 171. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne  
 novine" br. 53/91 i 03/96), izdaje


**UVJERENJE**  
**O**  
**IDENTIFIKACIJI KATASTARSKIH ČESTICA U K.O. ČABAR**

Stranica: 1

KATASTARSKO STANJE			ZEMLJIŠNO-KNJIZNO STANJE			
Broj k. č.	Br. plana	Ime i ad.	Naziv kat. općine	ZK broj čestice	ZK uložak	Primjedba
11510	0	8 30	ČABAR	Dio ✓ 4569/1		
			ČABAR	Dio 4572/1		
			ČABAR	Dio 4573/2		
11511	0	9 85	ČABAR	4573/2		
			ČABAR	4572/2		
			ČABAR	✓ 4569/2		
11512/1	0	16 94	ČABAR	Dio ✓ 4573/3		
			ČABAR	Dio ✓ 4570		
			ČABAR	✓ 4571		
			ČABAR	Dio 4574		
			ČABAR	Dio ✓ 4572/2		
			ČABAR	Dio 4569/2		
11512/2	0	1 95	ČABAR	Dio ✓ 4573/2		
			ČABAR	Dio ✓ 4572/1		
			ČABAR	Dio 4569/1		
12046	0	3 76	ČABAR	Dio 4120		
12047	0	4 78	ČABAR	Dio 4121		
			ČABAR	Dio 4116/1		
			ČABAR	Dio 4114/1		
			ČABAR	Dio 4115/1		
			ČABAR	Dio 4119		
12099	0	4 49	ČABAR	4077/1		

Ova potvrda izdaje se na zahtjev stranke, a svrhu **OVJERENOG POSTUPKA** je se u druge svrhe ne smije iskoristiti.

Upravna pristojba prema urisanim brojevima 55. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 96/99, 345/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06) u iznosu od 20,00 kn naplaćena je i uračunata na podnesku.

  
 [Signature]



## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR

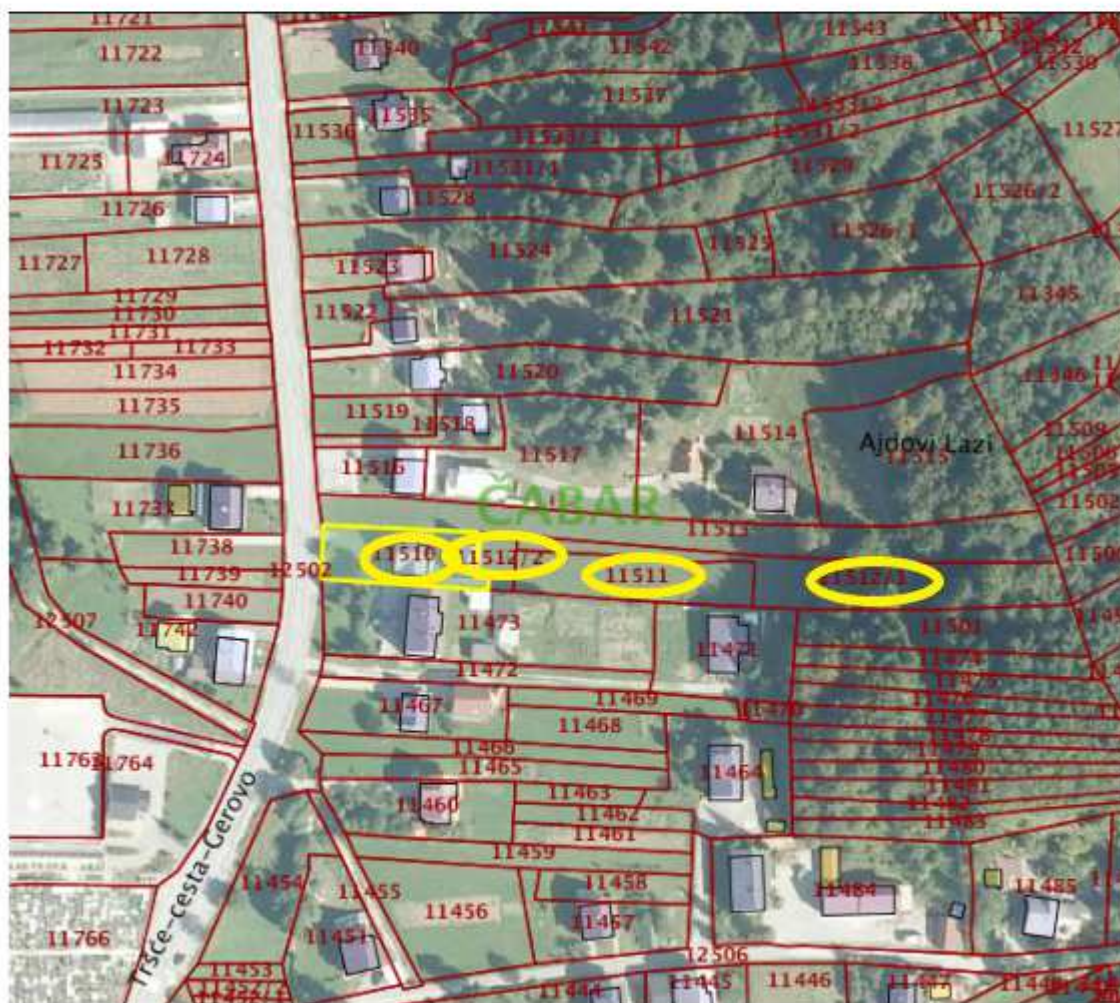
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČABAR, 302694  
k.č. br.: 11510

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ČABAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.08.2021. 22:47

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)  
Posjedovni list: 1423

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PETRUS TURIZAM D.O.O., ŠKOLSKA 4, TRŠĆE, HRVATSKA (VLASNIK)	95171614644

#### 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11510	KUĆA	830	9		
			KUĆA, KUĆA	189			
			DVORIŠTE	411			
			ORANICA	230			
		11511	TRŠĆE	985	9		
			ORANICA	985			
		11512/1	TRŠĆE	1694	9		
			LIVADA	1694			
		11512/2	ŠKOLSKA ULICA	195	9		
			LIVADA	195			
Ukupna površina katastarskih čestica				3704			

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

## ISPU-DIGITALNA ORTOFOTO KARTA

