

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina  
Rijeka, A. B. Šimića 38  
mob. 098/424-441

---

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

u svrhu utvrđenja vrijednosti radi ovršnog postupka

Nekretnine: poslovna zgrada, trafostanica i dvorište u Crikvenici, Katorska 17  
Zk.č.br. 3113 i 3112/1 k.o. Crikvenica, upisano u zk.ul. 4259 i 6515



Naručitelj: Općinski sud u Crikvenici

Posl. br. spisa: **OVR-267/2021**

Ovrhovoditelji: **1. Anton Glavaš**  
**2. Stečajna masa iza INŽENJER BRANKO MEĐUREČANIN d.o.o.**

Ovršenik: **ADRIAS KAMENO – BETONSKI PROIZVODI d.o.o.**

Izradio:

Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjene nekretnina

---

RIJEKA, rujan 2022. godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-522/2020-7

Broj: Rijeka, 31. siječnja 2021.

Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. 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

IVAN VUČEMIL, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A.B.Šimića 38, OIB: 42713384669, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Ivan Vučemil radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Ivan Vučemil imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-522/2020 od 30. siječnja 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Ivan Vučemil iz Rijeke, A.B.Šimića 38 (e-mail: [ivanvucemil@gmail.com](mailto:ivanvucemil@gmail.com))
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

## 1. Uvod

Na zahtjev Općinskog suda u Crikvenici, pristupio sam izradi elaborata u kojem je potrebno procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina, u svrhu utvrđenja vrijednosti nekretnine radi ovršnog postupka.

### **Predmet procjene:**

Poslovna zgrada, trafostanica i dvorište u Crikvenici, Kotorska 17, na z.k.č.br. 311/3 k.o. Crikvenica, upisano u z.k.ul. 4259 k.o. Crikvenica, i na z.k.č.br. 3112/2 k.o. Crikvenica, upisano u z.k.ul. 6515 k.o. Crikvenica, prema kopijama e-izvdatka iz zemljišne knjige.

Prema nalazu vještaka geodetske struke Tihomira Šubata, predmetne zk.čestice odgovaraju katastarskim česticama br. 3673/1 i 3668/2 k.o. Crikvenica

Vlasništvo prema dostupnoj dokumentaciji:

ADRIAS KAMENO-BETONSKI PROIZVODI d.o.o. - udio vlasništva: 1/1

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika ili posjednika nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevid i pregled nekretnine je u prisustvu Suda izvršen 02.09.2022.

### **Napomene:**

- Procjena je napravljena za uobičajene tržišne okolnosti, a prema viđenom stanju na terenu i uz dostupnu dokumentaciju.
- Namještaj i ostale pokretnine nisu predmet ove procjene.
- Obzirom da trafostanica na zk.č.br. 3112/2 k.o. Crikvenica nema pristup na javnu prometnu površinu i u funkciji je isključivo poslovne zgrade na zk.č.br. 311/3 k.o. Crikvenica, mišljenja sam da kao samostalna čestica sa objektom nema zasebnu tržišnu vrijednost, te je procjena napravljena za ukupnu vrijednost nekretnina označenih kao z.k.č.br. 311/3 k.o. Crikvenica, upisano u z.k.ul. 4259 k.o. Crikvenica, i na z.k.č.br. 3112/2 k.o. Crikvenica, upisano u z.k.ul. 6515 k.o. Crikvenica

## 2. Dokumentacija

## kopije e-izvadaka iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRIKVENICA  
Stanje na dan: 27.09.2022. 10:27

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3967/2022  
Aktivne plombe: Z-8741/2022

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4259

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3113/1	KUĆA I DVORIŠTE			5967	
		UKUPNO:			5967	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ADRIAS KAMENO - BETONSKI PROIZVODI, D. O. O., OIB: 90597351898, TRG EUGENA KVATERNIKA 3, 43000 BJELOVAR		
4.1	Zaprimljeno 31.03.2010. broj Z-936/10  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci br. Ovr.-1056/2000-80 od 19. ožujka 2010., zabilježuje se odbijanje prijedloga ovrhovoditelja Inženjer Branko Međurečan, trgovačko društvo za građevinarstvo i trgovinu d.o.o. Kalinovac, Dravska 37 za određivanjem ovrhe br. Ovr.-1056/2000-08 od 19. ožujka 2010., na nekretninama ovršenika Adrias kameno-betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Katorska 86, koje se sastoje od kč.br. 3112/2 i 3113/1.	
7.1	Zaprimljeno 19.07.2011. broj Z-2167/11  Na temelju ovosudnog rješenja br. 6 Ovr-580/11 od 21. srpnja 2011. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama u A, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Glavaš Antona, Crikvenica, Benići 7 i ovršenika Adrias kameno-betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Katorska 86, a radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
8.1	Zaprimljeno 22.09.2011. broj Z-2828/11  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 14. rujna 2011. godine, posl. br. P-2251/2011 zabilježuje se spor na nekretninama Adrias kameno - betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Katorska 86, O.I.B. 90597351898, a koje se sastoje od k. č. 3112/2 i 3113/1 koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. P-2251/2011 sa Republikom Hrvatskom radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.	
9.1	Zaprimljeno 11.07.2012. broj Z-2663/12  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 05. srpnja 2012. godine, posl. br. 15/1 Ovr-1056/2000-90 zabilježuje se ovrha na nekretninama Adrias kameno - betonski proizvodi d.o.o. u Au ovršnom predmetu ovrhovoditelja Inženjera Branka Međurečana trgovačko društvo za građevinarstvo i trgovinu d.o.o., Kalinovac, Dragvska 37 radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 574.407,76 kn s p.p., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4259

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
13.1	Zaprimljeno 18.06.2014. broj Z-2090/14  Na temelju ovosudnog Rješenja pod posl. Br. Ovr - 580/2011, u zk. ul. 4259 k.o. Crikvenica, zabilježuje se dosuda na nekretninama Adrias Kameno - Betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Kotorska 86, OIB: 90597351898, koje se sastoje od kč. br. 3113/1, za korist ovrhovoditelja Glavaš Antona, Crikvenica, Beniči 7 i Inženjer Branko Međurečan d.o.o., Kalinovac, Dravska 37.	
14.1	Zaprimljeno 16.07.2014. broj Z-2386/14  Zabilježuje se prigovor Adrias kameno betonskih proizvoda na Z-2090/14.	
15.1	Primljeno 02. studenog 2001. godine Z-2366/01  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 31. listopada 2001. godine br. Ovr. 1056/2000 zabilježena je ovrha na nekretninama Adrias d.o.o. u A i to na kč.br. 3113/1 utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Inženjer Branko Međurečan d.o.o. Kalinovac iz iznosa dobivenog prodajom.	
17.1	Zaprimljeno 29.10.2014. broj Z-3514/14  Zabilježuje se prigovor Adrijas Kamensko-Betonski proizvodi d.o.o. Crikvenica, Kotorska 86, OIB: 90597351898 protiv rješenja posl. br. Z -3161/2014 od 1. listopada 2014 g., kojim je zabilježena ovrha i brisana zabilježba žalbe.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 20.05.2010. broj Z-1569/10  Na temelju ugovora o zajmu i sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19. svibnja 2010. godine, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama Adrias kameno - betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, u A, u iznosu od 49.500,00 EUR-a i eventualne zatezne kamate, te svih troškova koji bi mogli nastati u vezi namirenja tražbine, za korist: <b>GLAVAŠ ANTON, OIB: 84463659723, CRIKVENICA, BENIČI 7</b>	49.500,00 EUR	
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 07.01.2020.g. pod brojem Z-109/2020  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ:O-DO-1009/2019-VI 23.12.2019, PRIJEDLOG BROJ. IP-DO-14/2020-VI 03.01.2020, posl.br.Ovr.-1213/19, u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, OIB-52634238587, Ministarstvo financija-porezna uprava, Područni ured Rijeka, zastupana po ODO u Rijeci i protivnika osiguranja Adrias kameno-betonski proizvodi d.o.o., OIB-90597351898, Crikvenica, Kotorska 12, a radi novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini.		
<b>5.</b>			
5.1	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-3214/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BR. OVR.-1213/2019 04.03.2020, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 72.224,08 kn sa kamatom počev od 29. studeni 2019. do naplate po stopi od 8,30%, a u slučaju promjene prema čl. 29 st. 2 ZOO-a kamata u iznosu od 2.171,05 kn	72.224,08 KN	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4259

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA</b>			
5.2	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-3214/2020		na 5.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi koje je uknjižba određena		
5.3	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-3214/2020		na 5.1
	Uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 23.02.2021.g. pod brojem Z-2604/2021		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG 22.02.2021, PRIJEDLOG ZA OVRHU POSL.BR. OVR-20/21 20.01.2021, zabilježba pokretanja ovršnog postupka na nekretninama ADRIAS KAMENO - BETONSKI PROIZVODI, d.o.o. koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. Ovr-20/21 sa ovrhovoditeljom ADRIAS GRADITELJSTVO d.o.o. za građevinarstvo, trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 64139962107, Vinodolska 20, 51260 Crikvenica		
<b>7.</b>			
7.1	Zaprimljeno 08.04.2021.g. pod brojem Z-5232/2021		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-138/2021 01.04.2021, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Adrias graditeljstva d.o.o. u stečaju, OIB: 64139962107, Vinodolska 20, 51260 Crikvenica iz iznosa dobivenog prodajom.		
<b>8.</b>			
8.1	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-3967/2022	177.712,58 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BR. 27 OVR-100/2022 15.03.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 177.712,58 kn (glavnica 175.481,57 kn i kamate u iznosu od 2.231,01 kn) zajedno s zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 175.481,57 kn teku od 14. siječnja 2022. godine pa do isplate po stopi od 5,49 % a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i troškova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna uz zakonske zatezne kamate po stopi od 5,49 % godišnje od dana 09. ožujka 2022. godine pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje kojhe prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja ovoga rješenja o osiguranju pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove, za korist:		
	<b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>		
8.2	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-3967/2022		na 8.1
	ZABILJEŽBA, zabilježba ovršivosti tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. stavak 2. OZ-a)		
8.3	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-3967/2022		na 8.1
	ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (članak 298. stavak OZ-a)		





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL CRKVENICA  
Stanje na dan: 27.09.2022. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302597, CRKVENICA

Broj ZK uložka: 6515

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3967/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3112/2	NEPLODNO		30		Pripis iz uložka 4259
		UKUPNO:		30		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 <b>ADRIAS KAMENO - BETONSKI PROIZVODI, D. O. O., OIB: 90597351898, TRG EUGENA KVATERNIKA 3, 43000 BJELOVAR</b>	
2.1	Zaprimljeno 31.03.2010. broj Z-936/10  Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci br. Ovr.-1056/2000-80 od 19. ožujka 2010., zabilježu se odbijanje prijedloga ovrhovoditelja Inženjer Branko Međurečan, trgovačko društvo za građevinarstvo i trgovinu d.o.o. Kalinovac, Dravska 37 za određivanjem ovrhe br. Ovr.-1056/2000-08 od 19. ožujka 2010., na nekretninama ovršenika Adrias kameno-betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Kotorska 86, koje se sastoje od kč.br. 3112/2 i 3113/1.	
3.1	Zaprimljeno 19.07.2011. broj Z-2167/11  Na temelju ovosudnog rješenja br. 6 Ovr-580/11 od 21. srpnja 2011. godine, zabilježu se ovrha na nekretninama u A, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Glavaš Antona, Crikvenica, Beniči 7 i ovršenika Adrias kameno-betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Kotorska 86, a radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
4.1	Zaprimljeno 22.09.2011. broj Z-2828/11  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 14. rujna 2011. godine, posl. br. P-2251/2011 zabilježu se spor na nekretninama Adrias kameno - betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, Kotorska 86, O.I.B. 90597351898, a koje se sastoje od k. č. 3112/2 i 3113/1 koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. P-2251/2011 sa Republikom Hrvatskom radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji.	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6515

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 18.02.2008. broj Z-458/08  Zabilježu se žalba Inženjer Branko Međurečan trgovačko društvo za građevinarstvo i trgovinu d.o. o. Kalinovac, Dravska 37 protiv ovosudnog rješenja posl. br. Z-3312/07 kojim je izvršeno brisanje zabilježbe ovrhe.	
2.1	Zaprimljeno 26.11.2010. broj Z-3621/10  zabilježu se žalba Inženjer Branko Međurečan trgovačko društvo za građevinarstvo i trgovinu d.o. o., Kalinovac, Dravska 37, protiv rješenja posl. br. Z-3238/10 od 28. listopada 2010.godine, kojim je brisana zabilježba ovrhe	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 20.05.2010. broj Z-1569/10  Na temelju ugovora o zajmu i sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19. svibnja 2010. godine, uknjižu se pravo zalog na nekretninama Adrias kameno - betonski proizvodi d.o.o., Crikvenica, u A, u iznosu od 49.500,00 EUR-a i eventualne zatezne kamate, te svih troškova koji bi mogli nastati u vezi namirenja tražbine, za korist: <b>GLAVAŠ ANTON, OIB: 84463659723, CRIKVENICA, BENIČI 7</b>	49.500,00 EUR	
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 07.01.2020.g. pod brojem Z-109/2020  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG BROJ. IP-DO-14/2020-VI 03.01.2020, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE, BROJ:O-DO-1009/2019-VI 23.12.2019, posl.br.Ovr.-1213/19, u ovršnom predmetu predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske, OIB-52634238587, Ministarstvo financija-porezna uprava, Područni ured Rijeka, zastupana po ODO u Rijeci i protivnika osiguranja Adrias kameno-betonski proizvodi d.o.o., OIB-90597351898, Crikvenica, Kotorska 12, a radi novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini.		
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-3214/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BR. OVR.-1213/2019 04.03.2020, radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 72.224,08 kn sa kamatom počev od 29. studeni 2019. do naplate po stopi od 8,30%, a u slučaju promjene prema čl. 29 st. 2 ZOO-a kamata u iznosu od 2.171,05 kn <b>POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA</b>	72.224,08 KN	
3.2	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-3214/2020  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi koje je uknjižba određena		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 11.03.2020.g. pod brojem Z-3214/2020  Uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		na 3.1
<b>4.</b>			



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302597, CRIKVENICA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6515

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 23.02.2021.g. pod brojem Z-2604/2021  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG 22.02.2021, PRIJEDLOG ZA OVRHU POSL. BR. OVR-20/21 20.01.2021, zabilježba pokretanja ovršnog postupka na nekretninama ADRIAS KAMENO - BETONSKI PROIZVODI, d.o.o. koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. Ovr-20/21 sa ovrhovoditeljom ADRIAS GRADITELJSTVO d.o.o. za građevinarstvo, trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 64139962107, Vinodolska 20, 51260 Crikvenica		
5.			
5.1	Zaprimljeno 08.04.2021.g. pod brojem Z-5232/2021  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-138/2021 01.04.2021, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Adrias graditeljstva d.o.o. u stečaju, OIB: 64139962107, Vinodolska 20, 51260 Crikvenica iz iznosa dobivenog prodajom.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-3967/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BR. 27 OVR-100/2022 15.03.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 177.712,58 kn (glavnica 175.481,57 kn i kamate u iznosu od 2.231,01 kn) zajedno s zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice od 175.481,57 kn teku od 14. siječnja 2022. godine pa do isplate po stopi od 5,49 % a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, kao i troškova ovoga postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna uz zakonske zatezne kamate po stopi od 5,49 % godišnje od dana 09. ožujka 2022. godine pa do naplate, a u slučaju promjene stope zateznih kamata po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućoj od dana donošenja ovoga rješenja o osiguranju pa do isplate kao i eventualne daljnje ovršne troškove, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	177.712,58 KN	
6.2	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-3967/2022  ZABILJEŽBA, zabilježba ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. stavak 2. OZ-a)		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 17.03.2022.g. pod brojem Z-3967/2022  ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (članak 298. stavak OZ-a)		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2022.

## kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI CRIKVENICA

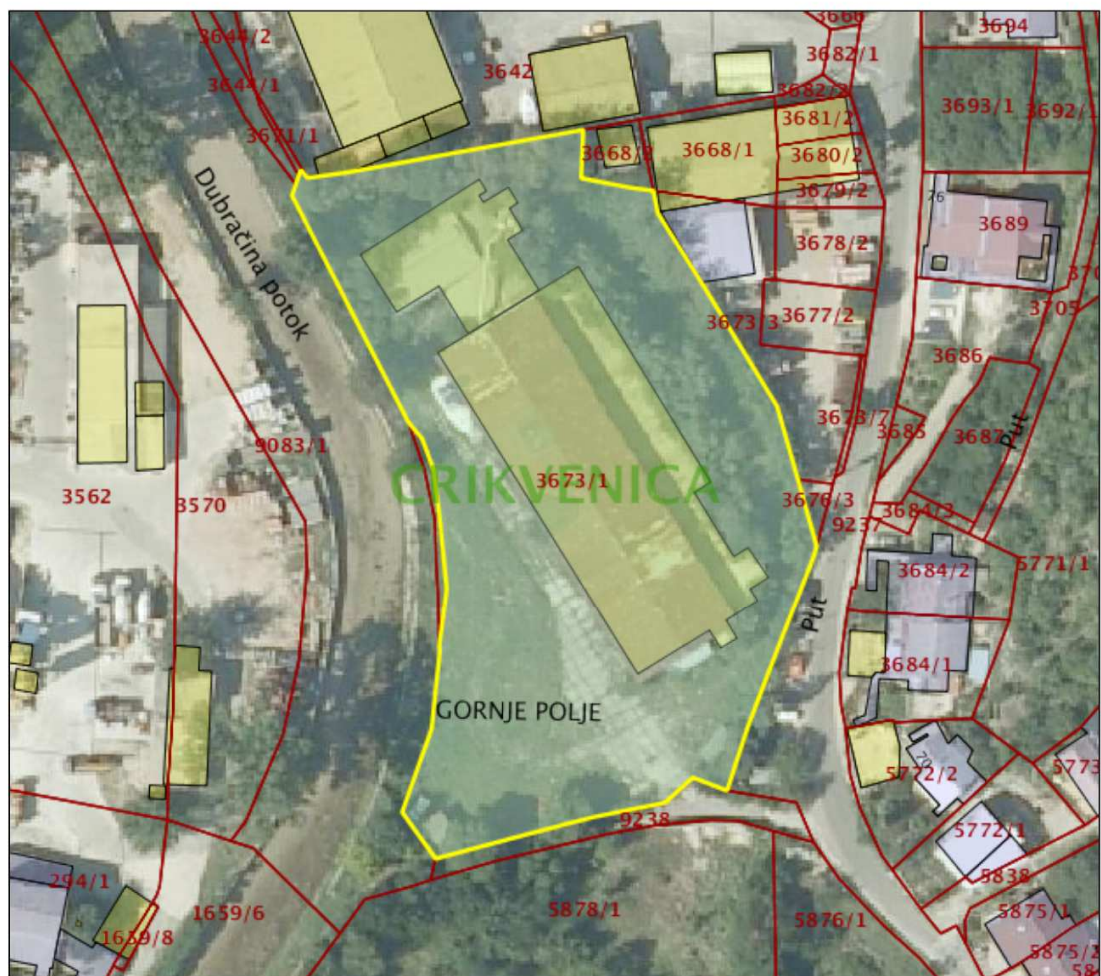
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CRIKVENICA, 302597  
k.č. br.: 3673/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.09.2022

## kopija dijela nalaza vještaka geodetske struke Tihomira Šubata s identifikacijom čestica i površina, te skicom lica mjesta

Po izvršenom uviđaju izvršio sam potrebnu geodetsku izmjeru, obradu podataka iste, te usporedbu činjeničnog stanja sa mapnim, te utvrdio:

- predmetna g.č. **3113/1 (katastarski identifikator 3673/1)** u naravi predstavlja zgradu nekadašnje tvornice Marijan Ivančić , ali i manji neevidentirani objekt površine 12m<sup>2</sup> u južnom djelu sa pripadajućim dvorištem, koje je zapušteno i zarašteno.
- predmetna g.č. **3112/2 (katastarski identifikator 3668/2)** u naravi predstavlja trafostanicu sa zaraštenim okolišem

Parcele su evidentirane u **gruntovnici** kao :

<u>broj g.č.</u>	<u>z.k.ul.</u>	<u>kultura</u>	<u>površina u čhv</u>	<u>vlasnik</u>
3113/1	4259	kuća i dvorište	1j i 66 čhv	Adrias
3112/2	6515	neplodno	30	isti

u **katastru** kao :

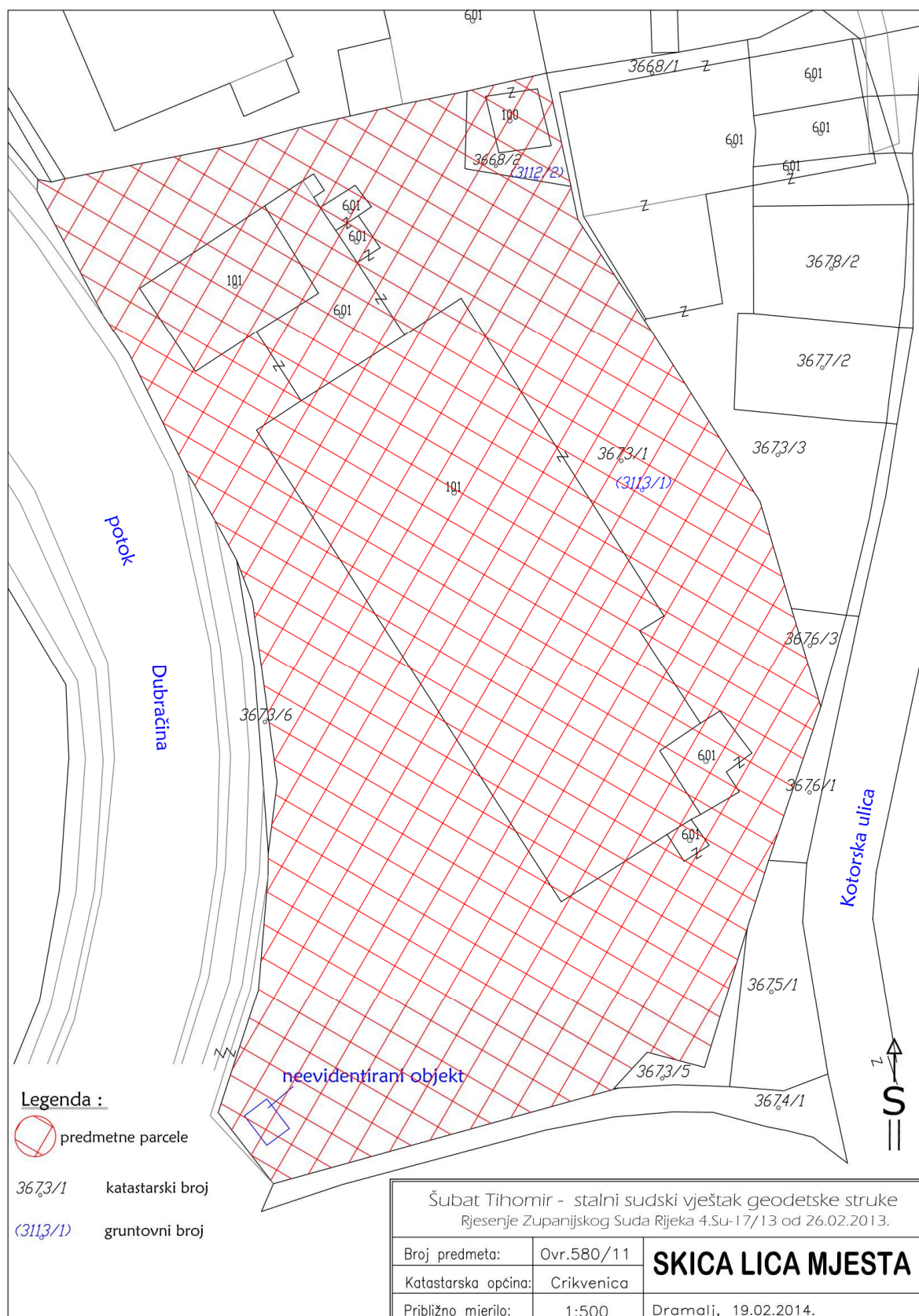
<u>broj k.č.</u>	<u>p.l.</u>	<u>kultura</u>	<u>površina u m<sup>2</sup></u>	<u>posjednik</u>
3673/1	1612	zgrad i dvor.	5992	Marijan Ivančić – zanatsko poduzeće
3668/2	1602	trafostanica	109	Poduzeće Automehanika

Evidentno je da površine parcela između katastra i gruntovnice odgovaraju, što nije slučaj i za kulturu.

Naime na 3113/1 upisana je kuća i dv, a u katastru na k.č.3673/1 zgrada i dv., dok je trafostanica evidentirana samo u katastru na k.č. 3668/2, a u gruntovnici na g.č. 3112/2 stoji neplodno.

Navedeni pomoćni objekt u južnom djelu g.č. 3113/1 nije evidentiran.

Stalni sudski vještak:  
Šubat T.



## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) 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)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

### KORIŠTENA LITERATURA

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

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

## OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

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

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

### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

Obzirom da na predmetnom području nema podataka o kupoprodajama sličnih usporedivih nekretnine, te da se radi o starom dotrajalom i dijelom urušenom objektu, u ovoj procjeni **korištena je troškovna metoda procjene**, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
  - ✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na dostupnoj dokumentaciji dobivenoj od Suda i stranaka u postupku, kao i preuzetaj sa internetskih stranica državnih tijela i ne podrazumijeva pravnu provjeru vlasništva.
  - ✦ Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).



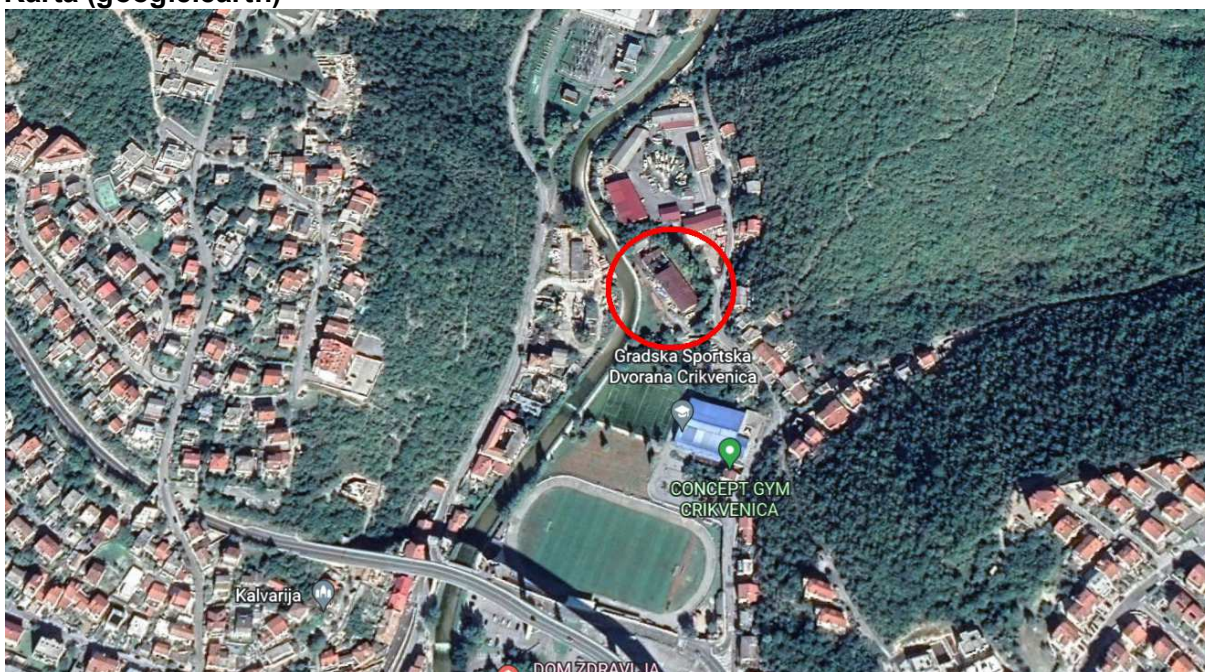
### 3. opis i obilježja nekretnine:

Poslovni objekt i dvorište se nalaze u Crikvenici, na adresi Kotorska 17. Nalazi se uz Dubračinu – s istočne strane, sjeverno od stadiona i sportske dvorane i južno od stanice za tehnički pregled automobila u Crikvenici. Prilaz do nekretnine je osiguran relativno užom asfaltiranom prometnicom sa istočne strane, kojom je omogućen pješački i automobilski prilaz. Lokacija je komunalno opremljena vodovodom, kanalizacijom, elektro i telekomunikacijskom mrežom. Prema navodu, objekt nema stalne komunalne priključke na infrastrukturu.

#### Opis okruženja :

- predmetne nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja – izgrađeni dio
- okolni objekti su poslovni objekti, objekti društvenog sadržaja i dijelom obiteljske i manje višestambene kuće

#### Karta (google.earth)





## **Tehnički opis:**

### **gradnja / održavanje**

objekt je starije gradnje, dotrajavao, dijelom urušen, nekretnina je loše održavana  
Procjenjena efektivna starost je 80 godina, postoji opasnost od dačnjeg urušavanja

**Neto površina: 1914,65 m<sup>2</sup>** – preuzeto iz ranije procjene sudskog vještaka Jasminke Lilić

### **Konstrukcija**

**temelji** betonski trakasti

**nosiva konstrukcija** zidana opekom

**međukatna konstrukcija** AB ploča

**krovnna konstrukcija** drvena dvostrešna, pokrivena limom, dijelom urušena

### **Završne obrade**

**pročelje** dijelom izvedena, dijelom neožbukano

**podovi** beton, keramika, daščani pod

**zidovi** ožbukani i obojani; keramika,

**stropovi** ožbukani i obojani, lamperija

### **Vrata i prozori**

**vanjska stolarija** drvena i metalna s jednostrukim ostakljenjem

**unutarnja stolarija** drvena i metalna, puna

### **Instalacije i priključci**

električna energija, vodovod, kanalizacija, prema navodima objekt nema stalne priključke na komunalnu infrastrukturu

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena;

**Energetski razred:** nepoznat (energetski certifikat nije predložen ili dostupan)

## Fotodokumentacija – fotografije sa očevida









#### 4. opći vrijednosni odnosi

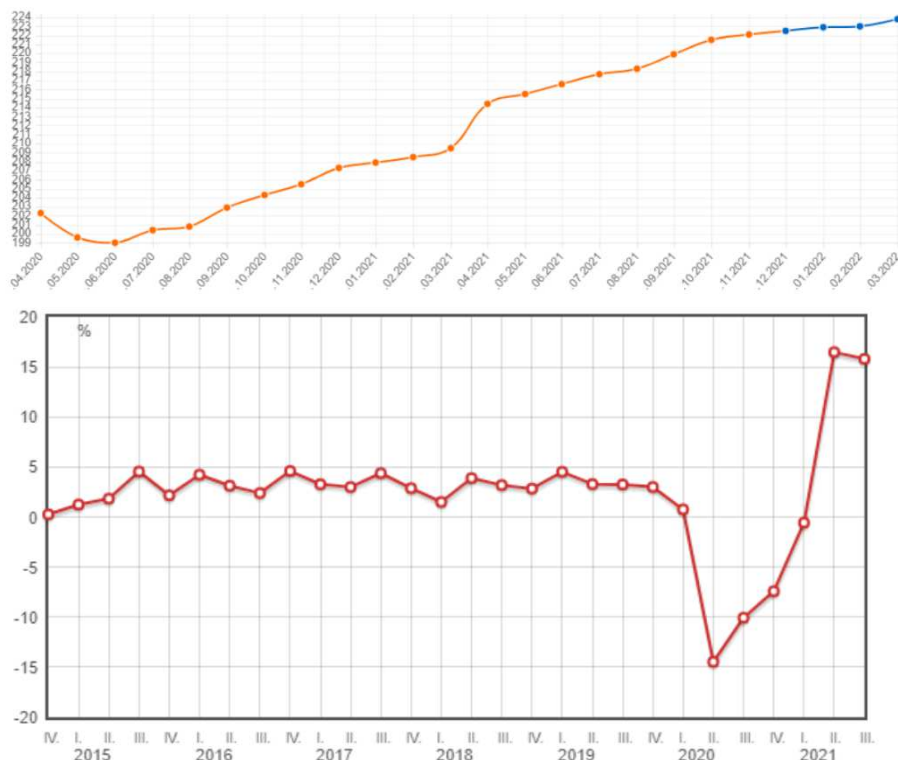
Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile. Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijinama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

##### BN Index

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



Tromjesečni obračun BDP-a

Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

## 5. procjena vrijednosti nekretnina

Procjena vrijednost pripadajućeg zemljišta, kao udjela i podatka u procjeni vrijednosti nekretnine izvršena je poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, a na temelju dostupnih podataka.

### OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	z.k.č.br. k.o. Crikvenica	Vrsta	Površina ukupno m <sup>2</sup>	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis
02.09.2022.	Crikvenica	3113/1 i 3112/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	6.101,00	M	1	1,2

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

### OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena prema prostomom planu	Kategorija zemljišta	kis
1	1396690	06.03.2020.	<b>103,33</b>	1.500	M	1	1,2
2	1633240	17.03.2021.	<b>101,05</b>	89	M	1	1,2
3	1309649	20.11.2019.	<b>108,45</b>	121	M	1	1,2

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Korigirana - međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	1396690	06.03.2020.	103,33	125,39	147,28	1,17	<b>121,37</b>
2	1633240	17.03.2021.	101,05	132,80	147,28	1,11	<b>112,07</b>
3	1309649	20.11.2019.	108,45	120,35	147,28	1,22	<b>132,72</b>



**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije je određen na temelju utvrđene kategorije svakog od zemljišta, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Redni broj transakcije	ID ZKC nekretnine	Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Mikrolokacija	Prilaz	Namjena	Infrastruktura		
1	1396690	bolja	ima	mješovita	dostupna	1,08	1,00
		1,20	1,00	1,00	1,00		
2	1633240	slična	ima	mješovita	dostupna	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00		
3	1309649	bolja	ima	mješovita	dostupna	1,08	1,00
		1,20	1,00	1,00	1,00		

predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
----------------------	--	------	------	------	------	------	------

**STATISTIČKA OBRADA**

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	121,37	1,08	112,38	2,94%	3,40	11,55
2	da	112,07	1,00	112,07	3,20%	3,71	13,76
3	da	132,72	1,08	122,89	-6,14%	-7,11	50,53

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak (medijan) EUR/m <sup>2</sup> (a)	Odstupanje		Kp * Fk (b)	Vrijednost EUR/m <sup>2</sup> (a x b)
	EUR/m <sup>2</sup>	%		
115,78	5,03	4,34	1,00	<b>115,78</b>

**VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA**

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	PROCJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m <sup>2</sup>	EUR
02.09.2022.	građevinsko zemljište	6.101,00	1,00	115,78	706.359,52
	dodaci				0,00
	odbitci				0,00
	ukupno				<b>706.359,52</b>

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI

	Dan vrednovanja	Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	KP m <sup>2</sup>	BP m <sup>2</sup>	OG m <sup>3</sup>	Efektivna starost
	02.09.2022.	Crikvenica, Katorska 17	KUĆA	6.101,00	1.914,65	1.956,00	11.736,00	80.

**A ZEMLJIŠTE 706.360 EUR**

Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

Zemljište					706.360 EUR
-----------	--	--	--	--	-------------

Vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje.

<b>B DOPRINOSI</b>	Kn/m <sup>3</sup>	EUR/m <sup>3</sup>	OG	<b>188.363 EUR</b>
Komunalni doprinos	110,40	14,92	11.736,00	175.088 EUR
Vodni doprinos	8,37	1,13	11.736,00	13.274 EUR

Za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće i evidentirane priključke, a prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka.

<b>C PRIKLJUČCI</b>	Kn/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	BP	<b>0 EUR</b>
	0	0,00	1.956,00	0 EUR

U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH, prilagođene specifičnostima terena i lokacije.

**D GRAĐENJE - NV nova vrijednost D1+D2 927.762 EUR**

<b>D1 NV nova vrijednost</b>		475,00	x	1.914,65	909.459 EUR
<b>Vanjsko uređenje</b>		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
ograde, prilazi i drugo		3,00		6.101,00	18.303 EUR
<b>D2 NV nova vrijednost</b>					18.303 EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentima prilagođena tržištu.

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja - Pravilnik o procjeni nekretnina, prilozi 9 i 10			FK MATRICA		
Godina procjene	2022.			Faktor korištenja FK	
			dobra lokacija	A	3,0
Efektivna starost zgrade	80 god.		umjereno oblikovanje	B	4,0
OVK	80 god.		znatna oštećenja	C	5,0
Relativna starost $R_s=G/OVK$	100%		odabrano:	5,0	
OOVK 0,20	16 god.				
Zamjenska starost $G_z=OVK-OVK$	64 god.			Umanjenje	80%
F GRAĐENJE - umanjena vrijednost	D-umanjenje			185.552,35	EUR
G NOVA VRIJEDNOST			A+B+C+D	1.822.484	EUR
I PRELIMINARNA VRIJEDNOST			A+B+C+F	1.080.275	EUR

#### PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Obzirom da se radi o trošnoj dotrajaloj zgradi ograničene upotrebe, dijelom urušenoj, mišljenja sam da preliminarna vrijednost koja uključuje vrijednost zemljišta, komunalni i vodni doprinosi te priključke, kao i umanjenu vrijednost zgrade izračunatu kroz faktor korištenja (FK matricu), mišljenja sam da preliminarna vrijednost ujedno predstavlja i tržišnu vrijednost nekretnine.

Preliminarna vrijednost EUR	Koeficijenti prilagodbe tržištu					Koeficijent prilagodbe	Prilagođena vrijednost EUR
1.080.275						1,00	1.080.275

Preliminarna vrijednost EUR		1.080.275
Posebni dodatci EUR		0
Posebni odbitci EUR		0
Tržišna vrijednost EUR		1.080.275

**6. skupni zaključak – rekapitulacija**

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

TROŠKOVNA METODA	EUR		EUR/m <sup>2</sup> NP
NOVA VRIJEDNOST	1.822.484		952
PRELIMINARNA VRIJEDNOST	1.080.275	umanjenje	564
		80%	
POSEBI DODATCI	0		
POSEBNI ODBITCI	0		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	1.080.275 EUR	koeficijent prilagodbe	564
		1,00	
prije zaokruživanja	8.126.906 kn		

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 27.09.2022. te iznosi 7,523 kn/€.

ZAKLJUČAK (zaokruženo u kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m <sup>2</sup>		
	1.080.686 EUR 8.130.000 kn	167,87	6.437,83 48.431,78	EUR/m <sup>2</sup> KN/m <sup>2</sup>

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnine – poslovne zgrade, trafostanice i dvorišta u Crikvenici, Kotorska 17, na z.k.č.br. 311/3 k.o. Crikvenica, upisano u z.k.ul. 4259 k.o. Crikvenica, i na z.k.č.br. 3112/2 k.o. Crikvenica, upisano u zk.ul. 6515 k.o. Crikvenica iznosi ukupno: **8.130.000,00 kn.**

Rijeka, 27.09.2022.

Izrada:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina