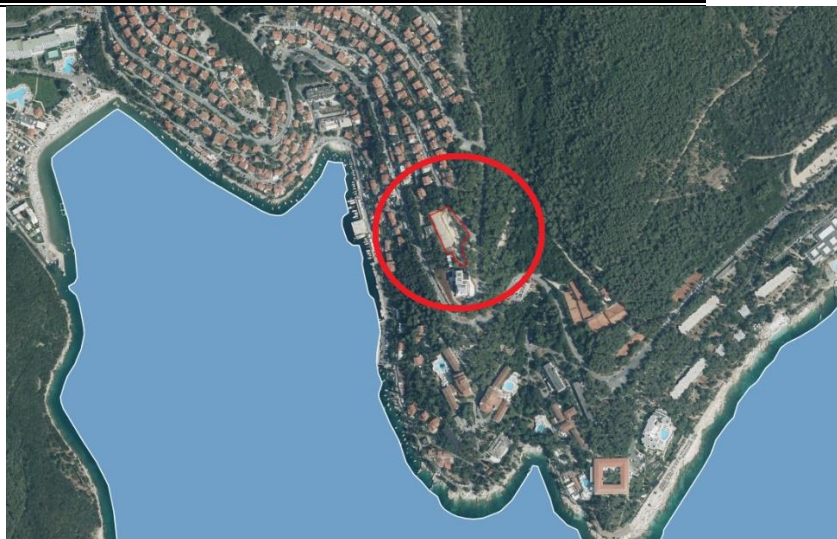


**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NARUČITELJ:	ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju Rabac (Grad Labin) Ulica Slobode 87
PREDMET PROCJENE:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	GRAD LABIN, RABAC k.č. 497 i 499/2 k.o. Rabac
BROJ ELABORATA:	56/2021
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:	DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.
SVRHA ELABORATA:	PRODAJA NEKRETNINE

Kostrena, listopad 2021.

Direktor:

M.P.

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

SADRŽAJ

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	2
1.1. IZVADAK.....	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA	7
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK.....	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.	8
3. SAŽETAK PROCJENE	9
4. UVOD	11
4.1. ZADATAK.....	11
4.2. OPĆI PODACI	12
4.3. IDENTIFIKACIJA	13
4.4. LOKACIJA.....	14
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	15
4.6. OPIS NEKRETNINE	18
5. ODABIR METODE PROCJENE.....	19
5.1. OPĆENITO	19
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM	19
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	19
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	20
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM	20
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	21
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE	21
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	22
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA.....	23
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	25
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	27
9. FOTODOKUMENTACIJA	28
10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	30
10.1. OPĆI AKTI	30
10.2. LITERATURA	30
10.3. OSTALO	30
11. PRILOZI.....	31

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 1
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 * - Izrada procjene opasnosti,
- 1 * - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 * - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 * - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - Pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrane, ležaljke i sl.
- 1 * - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 2
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
 - 1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
 - 1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
 - 1 * - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
 - 1 * - Djelatnost iznajmljivanja plovila
 - 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
 - 1 * - Poslovanje nekretninama
 - 4 * - energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
 - 4 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
 - 4 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
 - 4 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
 - 4 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
 - 4 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata katastarske izmjere
 - 4 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
 - 4 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 3
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

PROJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 4 | * | - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - tehničko vođenje katastra vodova |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - izrada geodetskoga projekta |
| 4 | * | - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije |
| 4 | * | - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja |
| 4 | * | - stručni nadzor nad: |
| 4 | * | - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - - tehničkim vođenjem katastra vodova |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - - izradom geodetskoga projekta |
| 4 | * | - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - - izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 4
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | * | - zaštićena i štice područja |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| 4 | * | - provođenje energetske pregleda javne rasvjete |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide |
| 4 | * | - izrada procjembene elaborata |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - jedini član d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - direktor |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 5
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271
Kostrena, Glavani 76
- 4 - prokurist
- 4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEMELJNI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 19.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/7557-4	04.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-12/7557-5	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/7557-6	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-16/7113-2	11.11.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu /	18.06.2014	elektronički upis
eu /	23.06.2015	elektronički upis
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	19.06.2018	elektronički upis

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 6
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-333/2020-8
Rijeka, 26. listopada 2020.

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

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dražen Duvnjak radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke 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 Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-471/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, potvrdu o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, 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 Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 7
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

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

RJEŠENJE

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

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 Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 8
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

3. SAŽETAK PROCJENE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju Rabac (Grad Labin), Ulica Slobode 87
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	776 i 907
zk.č.br.	497 i 499/2
k.o.	Rabac
Posjedovni list br.	694 i 748
k.č.br.	497 i 499/2
k.o.	Rabac
Površina zemljišta (ukupna površina)	3994,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	9.000.000,00 kn
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobar
Namjena	Mješovita (M5)
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos zemljišta	100,00%
Pristup	Omogućen
Datum očevida	04.08.2021.
Datum vrednovanja	15.10.2021.
Datum kakvoće	04.08.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	134,34
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 9
---	-----------------------	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

DODATNO PLAĆENI TROŠKOVI

PLAĆENI TROŠKOVI	
EES pod brojem 4/11-06-883/10 od 01.07.2010. i ugovor o priključenju br. 401106-100345-0011 je izdan konačni račun	300.834,00 kn
EES 401106-130423- NAKNADA	4.426,37 kn
EES broj 4/11-06-884/10 od 01.07.2010. ugovor o priključenju 401106-100346-0011 je plaćen u iznosu od 50%	307.901,26 kn
RJEŠENJE ZA GRAĐENJE - UPLAĆENI TROŠKOVI	6.807,00 kn
TROŠKOVI KOMUNALNOG DOPRINOSA	1.325.541,06 kn
TROŠKOVI VODNOG DOPRINOSA	192.969,03 kn
IZRADA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	380.000,00 kn
UKUPNO PLAĆENI TROŠKOVI	2.518.478,72 kn

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 10
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4. UVOD

4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju , Rabac (Grad Labin), Ulica Slobode 87) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to građevinskog zemljišta sljedeće oznake:

k.č. 497 I 499/2 k.o. Rabac

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 04.08.2021. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

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

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 11
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju
Rabac (Grad Labin), Ulica Slobode 87

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Svrha elaborata: Prodaja nekretnine

Nekretnina: Građevinsko zemljište

Lokacija: Rabac (Grad Labin)

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

Datum očevida: 04.08.2021.

Datum kakvoće: 04.08.2021.

Datum vrednovanja: 15.10.2021.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 12
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.3. IDENTIFIKACIJA

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci su Zemljišniku i Katastru su usklađeni.

ZEMLIŠNO KNJIŽNI - KATASTARSKI PODACI							
ZEMLIŠNIK				KATASTAR			
Br. ZKU	k.č.	Oznaka	Površina (m2)	Br. P.L.	k.č.	Oznaka	Površina (m2)
I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Prema Pravilniku o Metodama procjene vrijednosti nekretnine - članak 10.)							
776	497	NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3982	694	497	HOTEL FORTUNA - PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3982
907	499/2	DVORIŠTE	12	748	499/2	DVORIŠTE	12

Kao mjerodavna površina za izradu ove procjene uzima se površina upisana u ZKU.

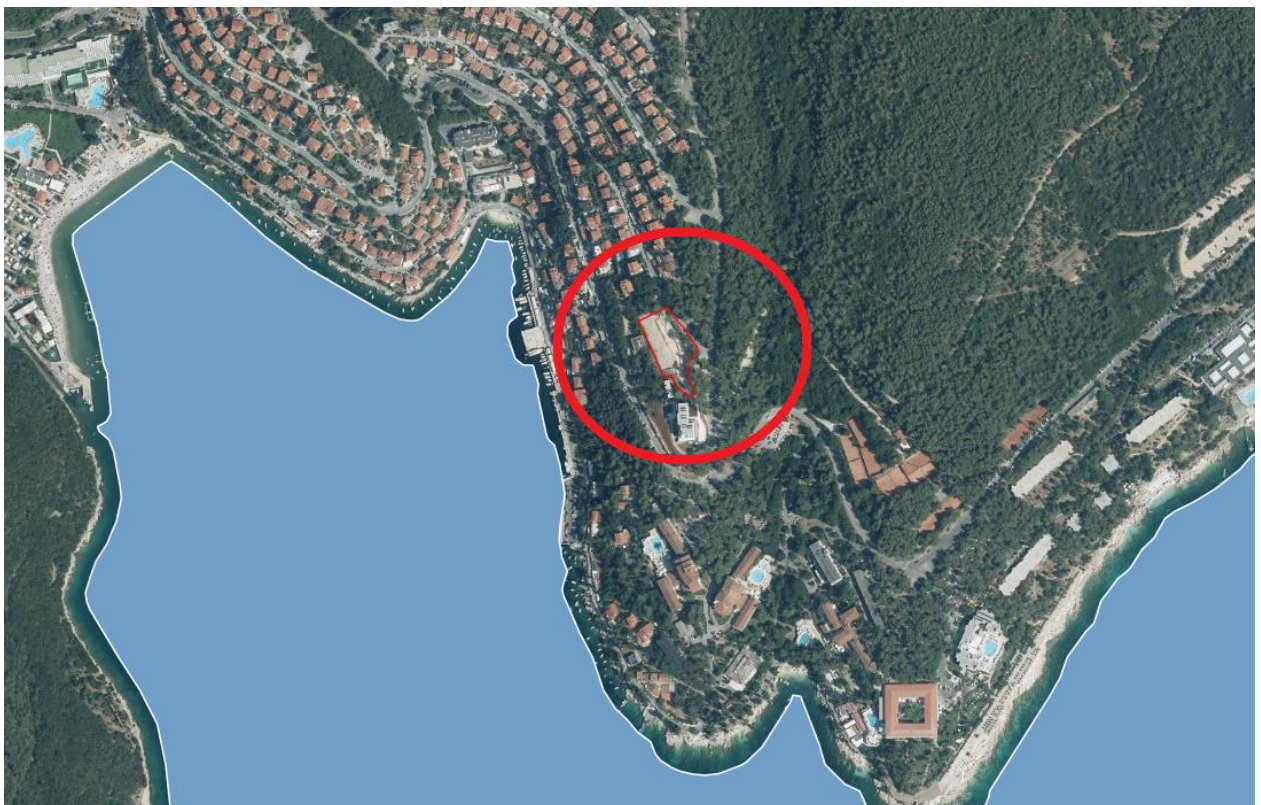
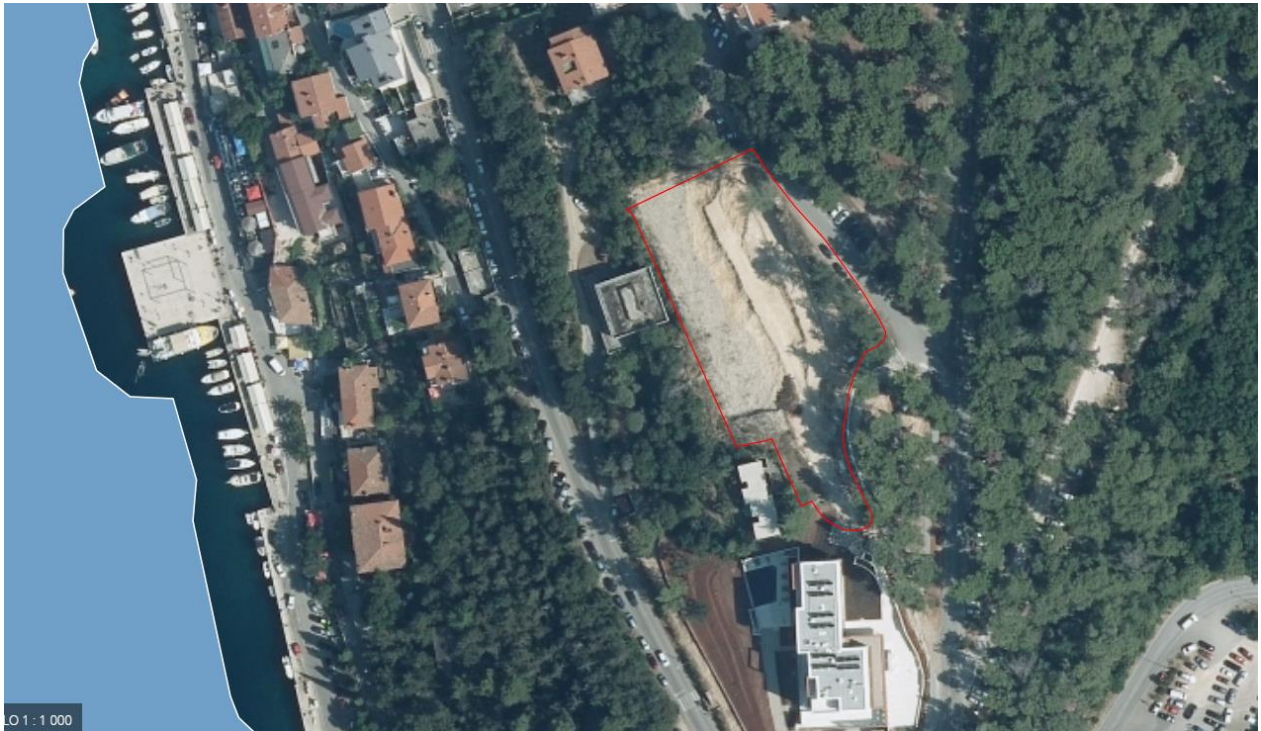
Pristup je na dan očevida omogućen preko prometnice koja vodi do čestice.

Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 13
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.4. LOKACIJA



k.č. 497 k.o. Rabac

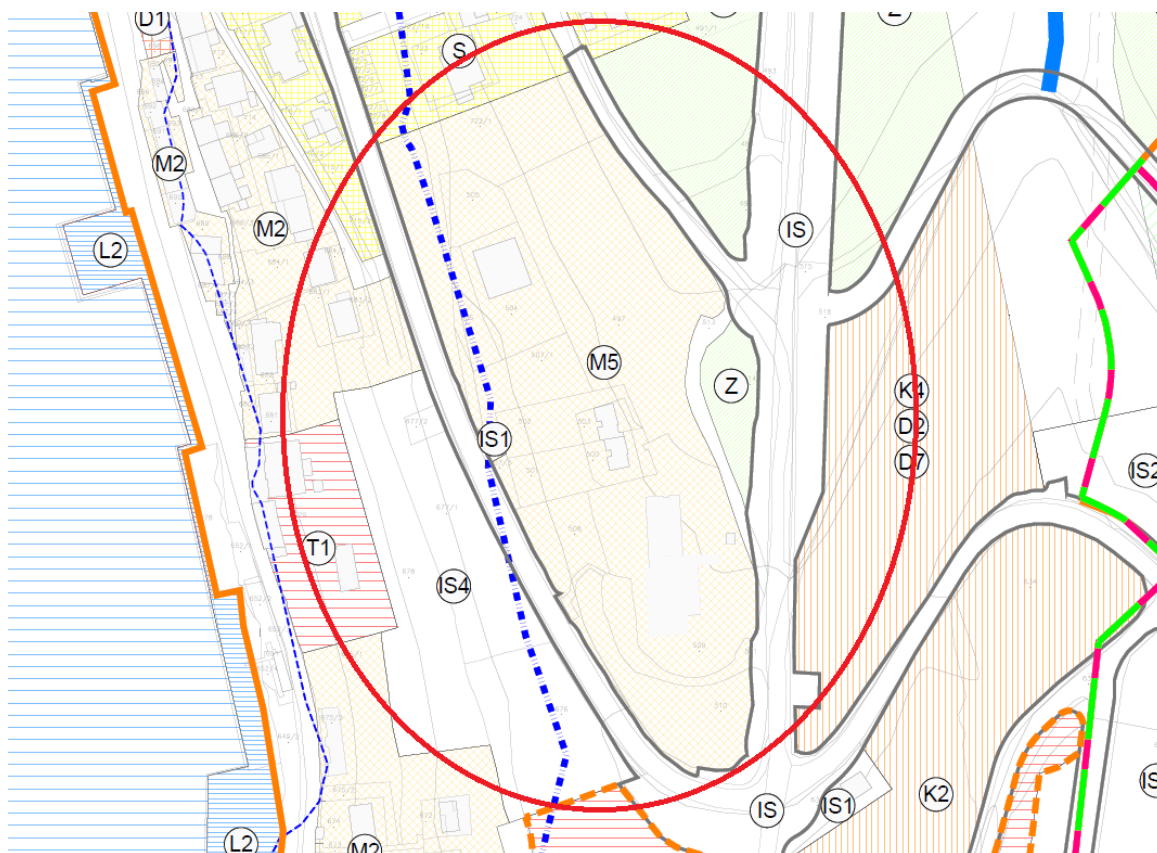
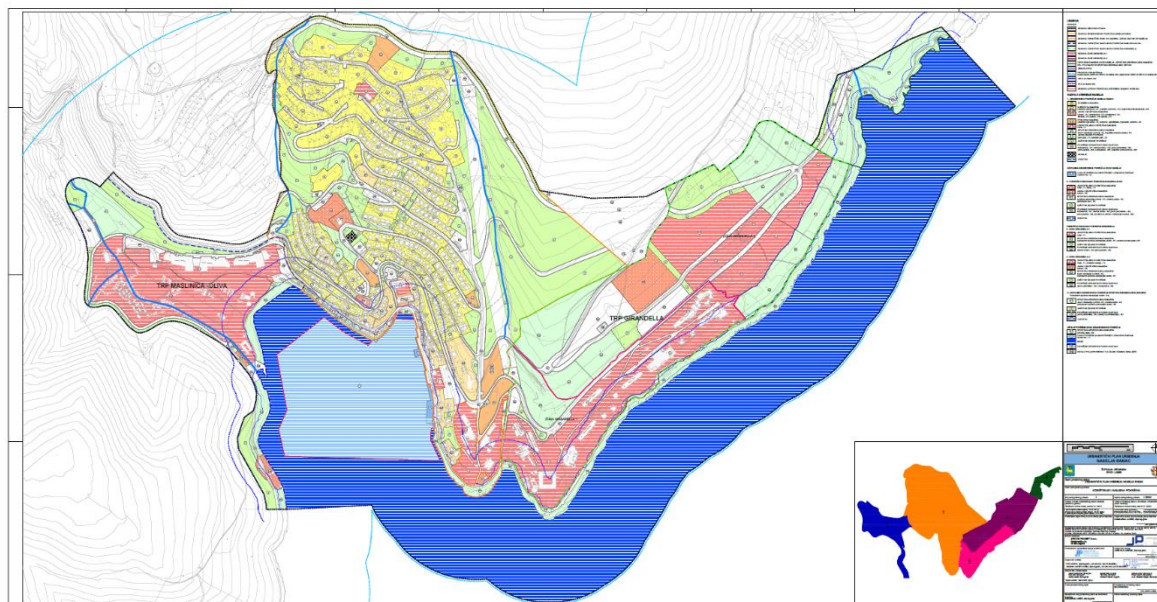
Preuzeto sa <https://geoportal.dgu.hr/>

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 14
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

Prema Urbanističkom planu uređenja naselja Rabac, SN Grada Labina br. 20 (prosinac 2020.) nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja naselja na izdvojenoj građevnoj čestici mješovite namjene (M5 -višenamjenska). Položaj čestice s obzirom na prostorno planska obilježja i uvjeti gradnje prikazani su u nastavku.



Urbanistički plan uređenja naselja Rabac, SN Grada Labina br. 20 (prosinac 2020)

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 15
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Broj 20 – Stranica 1335 **SLUŽBENE NOVINE GRADA LABINA** 31. prosinac 2020.

GRAD LABIN

AKTI VIJEĆA

133.

Na temelju članka 109. stavak 6. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.), članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09., 9/10 - lektorirani tekst, 8/13., 3/16., 02/18., 05/19. – pročišćeni tekst i 02/20.), Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Rabac ("Službene novine Grada Labina" broj 04/15.) i pribavljenoj suglasnosti Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 350-02/20-13/77, URBROJ: 531-06-1-2-20-7 od 22. prosinca 2020. godine, Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici 30. prosinca 2020. godine, donijelo je

O D L U K U

o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Rabac

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Rabac (u daljnjem tekstu: UPU naselja Rabac i/ili Plan), kojeg je izradila tvrtka JURCON PROJEKT d.o.o. Zagreb, Gotalovečka 4A.

Članak 2.

Planom se utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturom, propisuju uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru od važnosti za provedbu svih zahvata u prostoru unutar obuhvata Plana.

Članak 3.

(1) Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod nazivom „Urbanistički plan uređenja naselja Rabac“.

(2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka sastoji se od:

1. Tekstualnog dijela Plana – odredbe za provedbu

2. Grafičkog dijela Plana koji sadrži kartografske prikaze kako slijedi :

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	M 1 : 2000
2A.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – Promet	M 1 : 2000
2B.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Pošta i telekomunikacije	M 1 : 2000
2C.	PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Energetski sustav	M 1 : 2000

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 16
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Poslovno – stambene i stambeno-poslovne građevine unutar površine mješovite namjene (višenamjenske) - M5

Članak 45.

- (1) Na lokaciji bivšeg hotela Fortuna (k.č. 497 k.o. Rabac) započeta je izgradnja stambeno-poslovne građevine sukladno izdanom aktu za gradnju.
- (2) Na pripadajućoj građevnoj čestici gdje je uklonjen bivši hotel "Fortuna" i gdje je započela izgradnja sukladno aktu o gradnji iz stavka 1. ovog članka može se graditi nova stambeno-poslovna i poslovno-stambena građevina u skladu sa slijedećim uvjetima:
- kod stambeno-poslovne namjene najmanje 50% ukupne bruto površine građevine mora biti stambene namjene,
 - kod poslovno-stambene namjene najmanje 50% ukupne bruto površine građevine mora biti poslovne namjene,
 - minimalna površina građevne čestice je postojeća, a maksimalna površina iznosi 4.000 m²,
 - maksimalno dozvoljeni broj etaža je podrum, 2 suterenske etaže u kojima se dijelom moraju riješiti garažni prostori te prizemlje i 2 kata,
 - maksimalna visina građevine određuje se u odnosu na pročelje prema novom trgu i može iznositi maksimalno 11 m, računajući od kote gotovog poda postojećeg prizemlja (ujedno kota novog trga) do vijenca,
 - maksimalni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,60, a maksimalni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) je 2,5,
 - udaljenost od granica građevne čestice ne može biti manja od postojeće, a prateće i pomoćne građevine mogu se graditi do same granice građevne čestice, u dijelu gdje je zbog konfiguracije terena i spoja sa površinama budućeg trga to nužno,
 - parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se u skladu sa člancima 93. i 94. ovih Odredbi.
 - do konačnog prometnog rješenja u zoni zadržava se i koristi postojeći kolni pristup.

Članak 46.

- (1) Na lokaciji bivšeg hotela Istra (k.č. 509 k.o. Rabac) izgrađena je stambeno-poslovna građevina sukladno izdanom aktu za gradnju.
- (2) Dozvoljava se rekonstrukcija postojeće stambeno-poslovne građevine i prenamjena u poslovno-stambenu građevinu skladu sa slijedećim uvjetima:
- građevina se može rekonstruirati samo unutar postojećih gabarita te postojećih koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti
 - kod stambeno-poslovne namjene najmanje 50% ukupne bruto površine građevine mora biti stambene namjene,

Odredbe iz tekstualnog dijela Urbanističkog plana uređenja naselja Rabac,

SN Grada Labina br. 20 (prosinac 2020)

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 17
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.6. OPIS NEKRETNINE

Prava i tereti

Prema priloženom ZKU.

Zatečeno stanje

Na dan očevida 04.08.2021 god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podaci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina. U naravi se radi o građevinskim česticama na kojima je izveden dio zemljanih radova, smještenim unutar građevinskog područja naselja mješovite (višenamjenske) namjene oznake M5.

Sama zemljišta su trenutno neuređene površine na kojima je izveden dio iskopa za buduću građevinu.

Pristup česticama trenutno je omogućen preko makadamskog puta.

Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; nepravilan
- Nagib zemljišta; u padu prema jugozapadu
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; u blizini
- Odvodnja površinskih voda; terenom
- Posebni uvjeti; Nema

4.1. Pristup javno prometnoj površini

- Omogućen

4.2. Zgrade

- Ne

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 18
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5. ODABIR METODE PROCJENE

5.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine.

Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 19
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 20
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu predmetne nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je poredbena metoda. Prema karakteristikama predmetne čestice zaključeno je da se radi o zemljištu 1. Kategorije (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Oba zemljišta su promatrana kao cjelina iz razloga istog vlasnika, namjene i budućeg načina korištenja.

Prema Urbanističkom planu uređenja naselja Rabac, SN Grada Labina br. 20 (prosinac 2020.) nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja naselja na izdvojenoj građevnoj čestici mješovite namjene (M5 -višenamjenska).

Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine. S obzirom na namjenu i koeficijent iskoristivosti u blizini predmetnog zemljišta nisu evidentirane transakcije koje bi bile iskoristive za ovu procjenu. Sukladno odredbama Zakona i Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina proširena je pretraga na područja sličnog indeksa razvijenosti (prema podacima Hrvatskog zavoda za statistiku) te su pronađene transakcije zemljišta sličnih karakteristika koje su iskoristive u ovu svrhu.

Budući da na predmetnom zemljištu postoje dodatna ulaganja (dozvola za gradnju, priključci, doprinosi i projektna dokumentacija) vrijednost ovih ulaganja je također vrednovana te zasebno prikazana u nastavku elaborata..

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 21
---	-----------------------	--------------------------	----------


DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **134,34**.

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 22
--	------------------------------	---------------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE

REDNI BOJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.		
ADRESA	SPLIT	MALI LOŠINJ	OPATJUA	ZADAR	RJEKA		
K.Č.	2854/1	2963/1	103	1193/1	3729/1		
K.O.	SPLIT	MALI LOŠINJ	VOLOSKO	ZADAR	ZAMET		
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište		
CJENOVNI BLOK	MEJAŠI MJEŠOVITO	MALI LOŠINJ- IZGRAĐENO	VOLOSKO- GRAĐEVINSKO	DRAŽANICA - STAMBENO	KRNJEVO MJEŠOVITO POSLOVNO		
POVRŠINA	2182,00 m2	1418,00 m2	11187,00 m2	2191,00 m2	9752,00 m2		
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	3.708.796,09	2.028.200,11	19.786.224,00	3.914.268,89	25.364.444,89		
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	1.699,72	1.430,32	1.768,68	1.786,52	2.600,95		
DATUM UGOVORA	16.07.2019.	30.07.2020.	20.05.2020.	14.12.2018.	07.11.2018.		
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA		
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	118,05	126,91	126,30	113,50	113,50		
Korektivni faktor (PN/UN)	1,14	1,06	1,06	1,18	1,18		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
Koeficijent iskoristivosti poredbenog zemljišta	1,50	2,50	2,40	2,50	2,50		
Koeficijent za preračunavanje (KP) poredbenog zemljišta	1,23	1,65	1,61	1,65	1,65		
Koeficijent iskoristivosti procijenjivanog zemljišta	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50		
Koeficijent za preračunavanje (KP) procijenjivanog zemljišta	1,65	1,65	1,65	1,65	1,65		
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,34	1,00	1,02	1,00	1,00		
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta		
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.616,08 kn/m2	1.514,06 kn/m2	1.965,59 kn/m2	2.177,99 kn/m2	3.078,51 kn/m2		
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	2.270,45 kn/m2						
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	345,63 kn/m2	-756,38 kn/m2	-304,86 kn/m2	-92,46 kn/m2	808,07 kn/m2		
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	15,22%	-33,31%	-13,43%	-4,07%	35,59%		
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA	NE		
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	2.616,08 kn/m2		1.965,59 kn/m2	2.177,99 kn/m2			
APSOLUTNO ODSTUPANJE	362,86 kn/m2		-287,63 kn/m2	-75,23 kn/m2			
RELATIVNO ODSTUPANJE	16,10%		-12,77%	-3,34%			
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	131.668,27		82.729,49	5.660,14			
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	220.057,89	331,71	14,72%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			663,41
PROSJEČNA CIJENA	2.253,22 kn/m2						
Prosječna cijena					2.253,22 kn/m2		
Površina predmetne nekretnine					3.994,00 m2		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					8.999.358,25 kn		
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%		
UKUPNO ODBICI					0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					8.999.358,25 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ZAKRUŽENO)					9.000.000,00 kn		

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 23
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

DODATAK – PLAĆENI TROŠKOVI

- Prema zahtjevu upućenom Elektroistri, dostavljen je odgovor i evidencija o izvršenim uplatama (u prilogu)

Odgovor: „EES pod brojem 4/11-06-883/10 od 01.07.2010. i ugovor o priključenju br. 401106-100345-0011 je izdan konačni račun, EES broj 4/11-06-884/10 od 01.07.2010. ugovor o priključenju 401106-100346-0011 je plaćen u iznosu od 50%.“

- U Rješenju o građenju (na predzadnjoj stranici) naveden je trošak postupka i potvrda da je navedeni iznos uplaćen
- Uvidom u spis vidljive su priložene Potvrde o uplaćenom Komunalnom i Vodnom doprinosu (u prilogu)
- Procjena vrijednosti izrađenog Glavnog projekta izvršena je sukladno preporuci HKA i HKIG na osnovu procijenjene vrijednosti investicije
- Procjena vrijednosti investicije izvršena je prema površini objekta i zadnjem dostupnom Biltenu IGH (IV 2019).

PLAĆENI TROŠKOVI	
EES pod brojem 4/11-06-883/10 od 01.07.2010. i ugovor o priključenju br. 401106-100345-0011 je izdan konačni račun	300.834,00 kn
EES 401106-130423- NAKNADA	4.426,37 kn
EES broj 4/11-06-884/10 od 01.07.2010. ugovor o priključenju 401106-100346-0011 je plaćen u iznosu od 50%	307.901,26 kn
RJEŠENJE ZA GRAĐENJE - UPLAĆENI TROŠKOVI	6.807,00 kn
TROŠKOVI KOMUNALNOG DOPRINOSA	1.325.541,06 kn
TROŠKOVI VODNOG DOPRINOSA	192.969,03 kn
IZRADA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	380.000,00 kn
UKUPNO PLAĆENI TROŠKOVI	2.518.478,72 kn

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 24
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnina i to zemljišta evidentiranih kao:

k.č. 497 i 499/2 k.o. Rabac

upisane u ZKU br. 776 i 907 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN

Kao metoda procjene korištena je Poredbena metoda.

Na osnovu svega prethodno navedenog ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih zemljišta u iznosu od:

9.000.000,00 kn

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost

Izradio:

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 15.10.2021.g.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 25
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

DODATNO – PLAĆENI TROŠKOVI

Uz navedenu vrijednost zemljišta u nastavku se navedeni uplaćeni troškovi za elektropriključak, troškovi za izdavanje Rješenja o građenju kao i troškovi komunalnog i vodnog doprinosa te troškovi projektne dokumentacije čija vrijednost iznosi:

PLAĆENI TROŠKOVI	
EES pod brojem 4/11-06-883/10 od 01.07.2010. i ugovor o priključenju br. 401106-100345-0011 je izdan konačni račun	300.834,00 kn
EES 401106-130423- NAKNADA	4.426,37 kn
EES broj 4/11-06-884/10 od 01.07.2010. ugovor o priključenju 401106-100346-0011 je plaćen u iznosu od 50%	307.901,26 kn
RJEŠENJE ZA GRAĐENJE - UPLAĆENI TROŠKOVI	6.807,00 kn
TROŠKOVI KOMUNALNOG DOPRINOSA	1.325.541,06 kn
TROŠKOVI VODNOG DOPRINOSA	192.969,03 kn
IZRADA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	380.000,00 kn
UKUPNO PLAĆENI TROŠKOVI	2.518.478,72 kn

Izradio:

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 15.10.2021.g.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 26
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

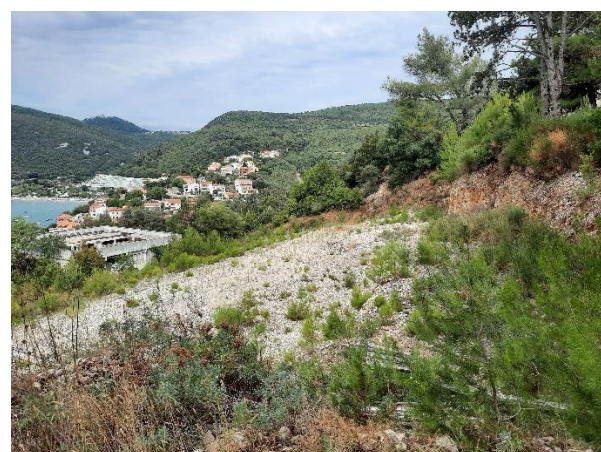
1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 27
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

9. FOTODOKUMENTACIJA



NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 28
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 29
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- Prostorno planska dokumentacija

10.2. LITERATURA

- Brajdić J.; 2018.g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb
- Tkalec M., Vizek M., Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012.-2017.; 1.izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; 2018.g; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb
- Podaci dostavljeni od Naručitelja
- Podaci iz spisa

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 30
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316628, RABAC

Broj ZK uložka: 776

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6356/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	497	NEPLODNO ZEMLJIŠTE			3982	
		UKUPNO:			3982	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ISTRA - FORTUNA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 18683105325, ULICA SLOBODE 87, 52220 RABAC, HRVATSKA	
1.13	Zaprimljeno 20.04.2021.g. pod brojem Z-6356/2021	na 1 (1.6)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE DONIJETO OD STRANE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POD POSL. BROJEM 10 ST-78/2021, DANA 14.04.2021, nad trgovačkim društvom Istra-Fortuna d.o.o. Rabac, Ulica Slobode 87, OIB:18683105325,;	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.2	Zaprimljeno 03.05.2012. broj Z-1102/12 Temeljem Ugovora o kupoprodaji zemljišta, klasa: 940-01/12-01/29, urbroj: 2144/01-05-12-5, zaključenog u Labinu, dana 22. ožujka 2012. godine, Izjave klasa: 940-01/12-01/29, urbroj: 2144/01-05-12-8, sastavljene u Labinu, dana 27. travnja 2012. godine i Izvatka iz sudskog registra, izdanog i ovjerenog od strane javnog bilježnika u Labinu, dana 18. travnja 2012. godine, pod brojem OV-2053/12, na teret k.č. 497 u A.I. dio (ranije k.č. 496/1 k.o. Rabac), uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodova komunalne infrastrukture, u korist: GRAD LABIN, OIB: 19041331726		PRIPIS IZ Z.K.UL. 864 (Z-2829/14)
5.			
5.4	Zaprimljeno 16.07.2019.g. pod brojem Z-10349/2019		na 5.1
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja AGRAM BANKE d.d., OIB: 70663193635, Ulica grada Vukovara 74, Zagreb radi uknjižbe brisanja založnog prava i zabilježbe zajedničke hipoteke uknjižene pod posl.br.Z-6237/2018 u zk.ul. 916/ E-37, 40, 38, 36, 35, 32, 29, 28, 21, 20, 17, 16, 15, 14,13, 12, 11, 9, 8, 3, 2, 1 k.o. Rabac i zk.ul.776 k.o. Rabac.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

24.08.2021. 13:16:23

Stranica: 1

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 31
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Katastarska općina: 316628, RABAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 776

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.			
13.1	Zaprimljeno 15.07.2019.g. pod brojem Z-10307/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR - SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA ZORANA VRSALOVIČA U RIJECI, DANA 08. SRPNJA 2019. GODINE, POD BROJEM OV-6641/2019, ZAKLJUČEN U RIJECI DANA 08.07.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA U SOKOLOVU, POD BROJEM O I-32/2019, DANA 03. SRPNJA 2019. GODINE, u iznosu od 1.000.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, za korist: ISTRA LUXURY PROPERTY D.O.O., OIB: 87441299050, ULICA SLOBODE 87, RABAC	1.000.000,00 EUR	
14.			
14.1	Zaprimljeno 15.07.2019.g. pod brojem Z-10309/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR - SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, SOLEMNIZIRAN OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA ZORANA VRSALOVIČA, U RIJECI, DANA 08. SRPNJA 2019. GODINE, POD BROJEM OV-6640/2019, ZAKLJUČEN U RIJECI, DANA 08.07.2019, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OVJERENA OD STRANE JAVNOG BILJEŽNIKA U SOKOLOVU, POD BROJEM O I-32/2019, DANA 03.07.2019, radi osiguranja naplate potraživanja u iznosu od 200.000,00 kn (dvjestotisućakuna), za korist: ISTRA LUXURY PROPERTY D.O.O., OIB: 87441299050, ULICA SLOBODE 87, RABAC	200.000,00 KN	
15.			
15.1	Zaprimljeno 03.10.2019.g. pod brojem Z-14374/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR-SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, OVJEREN U POTPISU KOD JAVNOG BILJEŽNIKA KATICE VALIĆ, DANA 30.09.2019.G., POD BROJEM OV-7113/2019, ZAKLJUČEN DANA 30.09.2019, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.127.222,77 kuna (jedanmilijunstodvadesetsedamtisućadvijestodvadesedvijekunesedamdesetseda mlipa), kako je specificirano u čl. 1.1. Sporazuma, za korist: ISTRA LUXURY PROPERTY D.O.O., OIB: 87441299050, ULICA SLOBODE 87, RABAC	1.127.222,77 KN	
16.			

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 32
--	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 316628, RABAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 776

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.1	Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-14580/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, POSL. BROJ OVR-401/2020, DONIJETO OD STRANE OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA - BUJE, DANA 14.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 38.796,29 kn (slovima: tridesetosamtisućasedamstodevedesetšestkuna i dvadesetdevetlipa), zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku kako je to naznačeno u točki I. Rješenja o osiguranju, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) (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), i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (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) tekućim počevši od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	38.796,29 KN	
16.2	Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-14580/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba određena.		na 16.1
17.			
17.1	Zaprimljeno 14.01.2021.g. pod brojem Z-441/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNE SLUŽBE U LABINU POSL. BROJ: OVR-458/2020 OD 28.12.2020, PRIJEDLOG RADI OVRHE, SASTAVLJEN U ZAGREBU DANA 10.11.2020, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Istra Luxury Property d.o.o., OIB: 87441299050, Koranska ulica 16, Rabac, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, te ispražnjenjem nekretnine i njezinom predajom kupcu na temelju zaključka o predaji.		
18.			
18.1	Zaprimljeno 08.04.2021.g. pod brojem Z-5701/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U LABINU, POSL. BROJ OVR-121/21-2, OD 02.04.2021, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE, SASTAVLJEN U PAZINU, DANA 04.03.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja MATANOVIĆ IVICE, OIB: 42893206551, iz Zagorja, Plomin, Načinovići 190, iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2021.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 33
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 17.10.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316628, RABAC

Broj ZK uložka: 907

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5701/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	499/2	DVORIŠTE			12	Pripis iz uložka 4
		UKUPNO:			12	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ISTRA - FORTUNA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 18683105325, ULICA SLOBODE 87, 52220 RABAC, HRVATSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<p>1.1 Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-14580/2020 38.796,29 KN</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, POSL. BROJ OVR-401/2020, DONIJETO OD STRANE OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U BUJAMA - BUJE, DANA 14.10.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 38.796,29 kn (slovima: tridesetosamtisućasedamstodevedesetšestkuna i dvadesetdevetlipa), zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku kako je to naznačeno u točki I. Rješenja o osiguranju, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) (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), i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (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) tekućim počevši od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</p>		

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 34
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 316628, RABAC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 907

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-14580/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba određena.		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 08.04.2021.g. pod brojem Z-5701/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, STALNA SLUŽBA U LABINU, POSL. BROJ OVR-121/21-2, OD 02.04.2021, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE, SASTAVLJEN U PAZINU, DANA 04.03.2021, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom nekretnina i namirenjem ovrhovoditelja MATANOVIĆ IVICE, OIB: 42893206551, iz Zagorja, Plomin, Načinovići 190, iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.10.2021.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 35
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.08.2021. 00:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RABAC (Mbr. 316628)

Posjedovni list: 694

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISTRA - FORTUNA D.O.O. ZA UGOSTITELJSTVO I TURIZAM, SLOBODE 87, 52221 RABAC, HRVATSKA (VLASNIK)	18683105325

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
		497	HOTEL FORTUNA	3982	38		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	3982			
Ukupna površina katastarskih čestica				3982			

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

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 36
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.10.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RABAC (Mbr. 316628)

Posjedovni list: 748

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ISTRA-FORTUNA D.O.O.NEDEŠĆINA, VREĆARI 100, NEDEŠĆINA (VLASNIK)	18683105325

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
		499/2	RABAC II	12	3		
			DVORIŠTE	12			
Ukupna površina katastarskih čestica				12			

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

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 37
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

24. 08. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

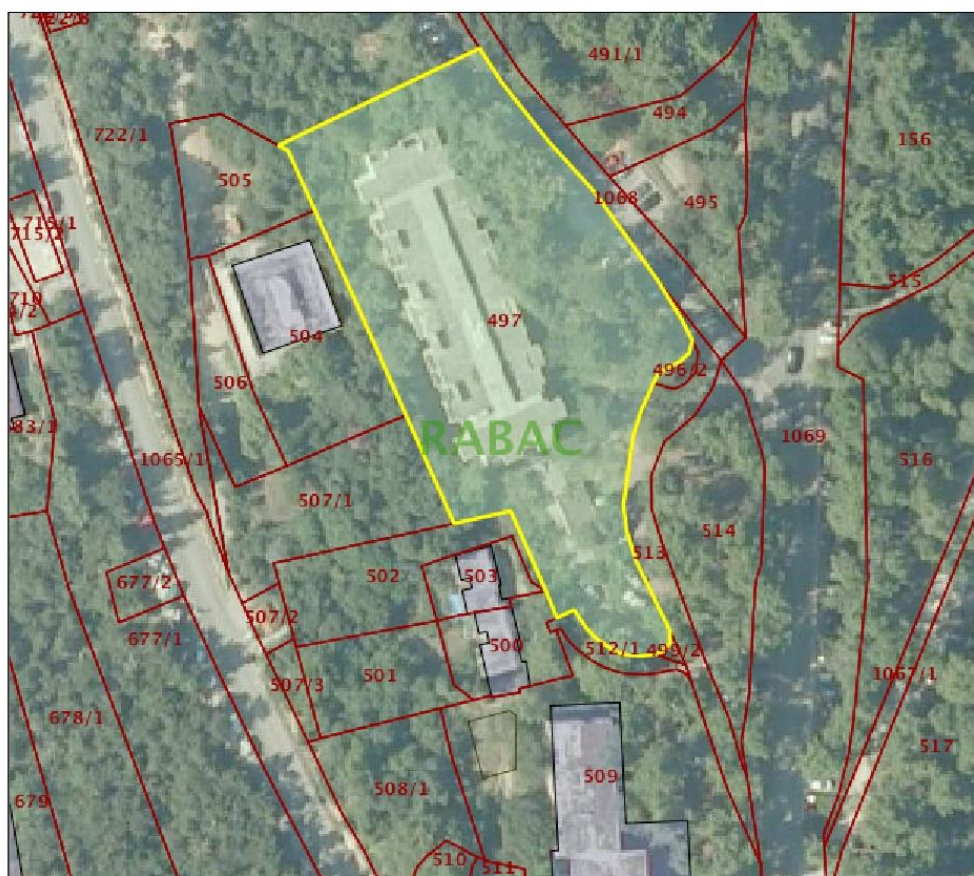
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RABAC, 316628
k.č. br.: 497

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.08.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel&institutionID=161&cadastreMunicipalityId=2249&possessionS...> 1/1

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 38
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

18. 10. 2021. 09:22

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RABAC, 316628
k.č. br.: 499/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.10.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=161&cadastreMunicipalityId=2249&possessionS...> 1/1

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 39
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O.
ELEKTROISTRA PULA
52100 PULA, VERGERIEVA 6
IBAN: HR7224020061500273482 SWIFT adresa: ESBCHR22
OIB: 46830600751 Matični broj: 1643991
www.hep.hr

ISTRA-FORTUNA D.O.O.
VREČARI 100
52231 NEDEŠČINA

OIB: 18683105325
MB: 2011930
Šifra partnera: 052884
Datum izdavanja: 26.08.2014. 07:43
Datum isporuke: 01.08.2014
Datum dospijeca: 26.08.2014
Mj.izd: LABIN

Račun broj: 386/399/1 (PRIJEPIS)
Dokument : 100345-0011

UPLATA PO UGOVORU 401106-100345-00110101	300.834,00
Porez na dodanu vrijednost 25 %	75.208,50
UKUPNO KN	376.042,50

Plaćeno računom za primljeni predujam broj: P - 284	188.021,25
UKUPNO plaćeno predujmom	188.021,25

Iznos na računu je ranije plaćen predujmom.

Način plaćanja: Transakcijski račun

Račun sastavio
Željka Hrvatinić

Odgovorna osoba
mr.sc. Zvonko Liović, dipl.oec.

UPRAVA DRUŠTVA - DIREKTORICA LJILJANA ČULE
PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA - IVAN MATASIĆ
IBAN HR6323400091110077557 PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. OIB 46830600751
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU MBS 080434230 - UPLAĆENI TEMELJNI KAPITAL - 425.456.000,00 HRK

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 40
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

HEP OPERATOR
DISTRIBUCIJSKOG
SUSTAVA d.o.o.

HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O.
ELEKTROISTRA PULA
52100 PULA, VERGERIEVA 6
IBAN: HR4624020061400273449 SWIFT adresa:
OIB: 46830600751 Matični broj: 1643991
www.hep.hr

ISTRA-FORTUNA D.O.O.
VREČARI 100
52231 NEDEŠČINA

OIB: 18683105325
MB: 2011930
Šifra partnera: 052884
Datum izdavanja: 15.07.2014. 10:21
Datum isporuke: 02.07.2014
Datum dospijeca: 15.07.2014
Mj.izd: PULA

Račun broj: 1781/389/1 (PRIJEPIS)

EES 401106-130423-NAKNADA	4.426,37
Porez na dodanu vrijednost 25 %	1.106,59
UKUPNO KN	5.532,96

Iznos na računu je ranije plaćen predujmom.

Način plaćanja: Transakcijski račun

Račun sastavio

Ingrid Poropat

Odgovorna osoba

mr.sc. Zvonko Liović, dipl.oec.

UPRAVA DRUŠTVA – DIREKTORICA LJILJANA ČULE
PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA – IVAN MATASIĆ
IBAN HR532400091110077567 PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. OIB 46830600751
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU MBS 080434230 - UPLAĆENI TEMELJNI KAPITAL - 425.456.000,00 HRK

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 41
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
---	--	--	---



HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O.
ELEKTROISTRA PULA, NEAKTIVNO - POGON LABIN
52220 LABIN, PULSKA 1
OIB 46830600751 Matični broj 1643991
IBAN: HR7224020061500273482 SWIFT adresa: ESBCHR22

ISTRA-FORTUNA D.O.O.
VREČARI 100
52231 NEDEŠČINA

OIB: 18683105325
MB: 2011930
Šifra partnera: 052884
Datum izdavanja: 05.04.2012. 00:00
Datum isporuke: 05.04.2012
Datum dospijeca:
Mj.izd: LABIN

Račun za primljeni predujam broj: 177/70/1 (PRIJEPIS)
Dokument : 100346-0011

obavljene usluge po ug. 401106-100346	307.901,26
Porez na dodanu vrijednost 25 %	76.975,31
UKUPNO KN	384.876,57

PLAĆENO: 05.04.2012

Način plaćanja:

Račun sastavio
MILENKO SANDIĆ

Odgovorna osoba
VALTER GLAVIČIĆ

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 42
---	------------------------------	--	-----------------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	-------------------------------------	---------------------------



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

Upravni odjel za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
KLASA : UP-I-361-03/11-05/2
URBROJ: 2144/01-05/01-13-14
Labin, 29. ožujka 2013. godine

Ovo rješenje postalo je pravomoćno

dana 20. travnja 2013. godine

U Labinu, 25. travnja 2013. godine

Potpis ovlaštene osobe:

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina – Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, na temelju članka 9. Odluke o ustroju gradske uprave Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 10/07. i 03/08.), te Sporazuma o povjeravanju poslova iz samoupravnog djelokruga Istarske županije Gradu Labinu Klasa: 023-01/08-01/11, Ubroj: 2163/01-01/02-08-1 od 21. veljače 2008. godine, zaključenog uz suglasnost Središnjeg državnog ureda za upravu Republike Hrvatske Klasa: 350-01/07-01/8, Ubroj: 515-12-01/1-08-2 od 01. veljače 2008. godine i članka 6. stavka 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja („Narodne novine“ broj 69/09., 128/10., 136/12), **povodom zahtjeva tvrtke Istra-Fortuna d.o.o. iz Nedešćine, Vrećari 100 (OIB :18683105325) radi izdavanja rješenja za građenje , donosi slijedeće**

RJEŠENJE ZA GRAĐENJE

1. Investitoru tvrtci **ISTRA-FORTUNA d.o.o., Nedešćina, Vrećari 100 (OIB: 18683105325)** dozvoljava se izgradnja **STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE** na građevnoj čestici koju čine k.č. 497,496/1, 722/16, 507/4, 499/1, 512/3 sve k.o. Rabac , u skladu s uvjetima određenim **glavnim projektom oznake : HW-F-02-11** izrađenim po Ingal d.o.o. Labin koji se sastoji od jedanaest mapa (11) :

2. Glavni projekt iz točke 1. izreke ovoga rješenja je prilog i sastavni dio ovoga rješenja, a sastoji se od osam projekata , dva elaborata i knjige posebnih uvjeta građenja :

- **Mapa 0** : Posebni uvjeti građenja uvezani u jednu knjigu ,
- **Mapa 1: Arhitektonski projekt broj:18-1/09** izrađen po ovlaštenom arhitekti Slavku Bateliću iz tvrtke Ingal d.o.o., Labin ,
- **Mapa 2 : Projekt zgrade u odnosu na racionalnu uporabu energije i toplinsku zaštitu te zaštitu od buke broj:18-2/09** izrađen po ovlaštenoj inženjerki Dagmari Žigant iz tvrtke Ingal d.o.o., Labin ,
- **Mapa 3: Građevinski projekt broj:18-3/09** izrađen po ovlaštenom inženjeru Valteru Zulijaniju iz tvrtke Wal –inžinjering d.o.o., Nedešćina ,
- **Mapa 4: Projekt hidroinstalacija broj:02-11/H** izrađen po ovlaštenoj inženjerki Branki Božić iz tvrtke Ekotermika d.o.o. Pula ,



NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 43
--	------------------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



3.7. Posebni uvjeti TD "1. Maj Labin " d.o.o. Labin broj:01-1085/2011 od 07. listopada 2011 godine ,

Vlasnici nekretnina koje neposredno graniče sa česticama iz točke 1. Ovog Rješenja pozvani su na uvid u glavni projekt dana 24. srpnja 2012. Godine. Uvidu u glavni projekt nisu se odazvale pozvane stranke . Od pozvanih stranaka posebnim dopisom se tvrtka Espo management d.o.o. , kojim traži produžetak uvida u glavni projekt za kraj kolovoza 2012. Godine . Kako se navodi u članku 23. I 24. Zakona, za uvid u glavni projekt primjenjuju se odredbe članaka 111.,112., i 114. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN RH broj: 76/07., 38/09.,38/09. I 55/11.) , te isti se može produžiti do 01. Kolovoza 2012. Godine o čemu su i obaviješteni . U utvrđenom roku nije se odazvala obaviještena stranka i pristupila uvidu u glavni projekt .

Tijekom postupka investitor je dostavio potvrdu Grada Labina , Upravnog odjela za proračun i financije o izvršenoj uplati komunalnog doprinosa Klase: 415- 01/13-01-1 Urbro: 2144/01-03-13-24 od 12. ožujka 2013 godine . Dokaz da je uplaćen vodni doprinos dostavljena je potvrda Hrvatskih voda , VGI Raša – Boljunčica Klase: UP/1325-08/12-01/0023775, Urbroj:374-3302-2-13-4 od 4. ožujka 2013. godine .

Slijedom svega izloženog postupljeno je prema odredbi članka 27. stavka 1. Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja („Narodne novine" broj 69/09., 128/10., 136/12.) te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Očevidom na licu mjesta dana 20. Ožujka 2013. Godine utvrđeno je da je postojeća građevina uklonjena temeljem dozvole za uklanjanje ali nije započeto sa radovima na izgradnji stambeno-poslovne građevine.

U ostalim točkama izreke ovog rješenja odlučeno je također sukladno odredbama Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (u alinejama koje slijede: Zakon) i to :

- u točki 2. izreke sukladno odredbi članka 27. stavak 2. Zakona,
- u točki 3. izreke sukladno odredbi članka 31. Zakona,
- u točki 4. izreke sukladno odredbi članka 35. Zakona,
- u točki 5. izreke sukladno odredbi članka 178. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koja se u predmetnom slučaju primjenjuje prema odredbi članka 3. stavku 1. Zakona,
- u točki 6. izreke sukladno odredbi članka 249. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koja se u predmetnom slučaju primjenjuje prema odredbi članka 3. stavku 1. Zakona,
- u točki 7. izreke sukladno odredbi članka 36. stavak 1. Zakona,
- u točki 8. izreke sukladno odredbi članka 38. stavak 1. Zakona .


Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tar. broju 63 točki 2 Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06., 117/07. 25/2008., 60/2008. , 20/2010. i 69/2010.) u iznosu od 6807,00 kn uplaćena je u cijelosti.

PROČELNICA

Anamarija Lukšić , dipl.ing.građ.

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 44
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Upravni odjel za proračun i financije

KLASA : 415-01/13-01-1
URBROJ: 2144/01-03-13- 24
Labin, 12.ožujka, 2013.

ŽUPANIJA ISTARSKA
GRAD LABIN

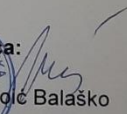
Primljeno: 12-03-2013	
UP-1-361-03/11-05/2	212
03-13-13	

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I GRADNJU

PREDMET: POTVRDA o izvršenoj uplati komunalnog doprinosa
- dostavlja se

Potvrđuje se da je temeljem rješenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju Grada Labina Klasa: UP/I-363-03/13-02/39 od 11.03.2013.g. (š.0063045),za ISTR-FORTUNA d.o.o. , Nedeščina,Vrečari 100, dana 11.03.2013.g.uplaćen komunalni doprinos u cijelosti u iznosu od 1.325.541,06 kn, za rekonstrukciju,dogradnju i nadogradnju stambene zgrade , na k.č 496/1 k.o. Rabac.

Potvrda služi u svrhu dobivanja građevinske dozvole.

Pročelnica:

Marija Kadoić Balaško

DOSTAVITI:
1. Naslovu
2. Arhiva- ovdje



1

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 45
---	-----------------------	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 56/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

HRVATSKE VODE
Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Raša - Boljunčica"
Zelenica 18
Labin
52220 Labin

KLASA: UP/I-325-08/12-01/0023775
URBROJ: 374-3302-2-13-4
Labin, 04.03.2013
43329001132

OBVEZNIKU ISTRA - FORTUNA d.o.o.
Vrećari 100
Vrećari
52231 Nedešćina

Na temelju uvida u izvadak iz platnog prometa za uplatni račun vodnog doprinosa broj 43 od dana 01.03.2013 izdajemo

POTVRDU

da je

investitor: ISTRA - FORTUNA d.o.o., Vrećari 100, Vrećari, 52231 Nedešćina

temeljem rješenja o obračunu vodnog doprinosa, KLASA: UP/I-325-08/12-01/0023775 URBROJ: 374-3302-2-12-2 od 25.07.2012. uplatio vodni doprinos u iznosu od 192.969,03 kn

za građevinu: Stambeno-poslovna građevina

na lokaciji: RABAC, Rabac, na k.o.: Rabac, k.č.: 722/1, 496/1, 497, 507/4, 499/1 i 512/3

za koju je podnio zahtjev za izdavanje akta kojima se odobrava građenje odnosno izvedeno stanje kod RH, ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD LABIN, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje, Istarska županija, Titov trg 11, Labin, 52220 Labin (VEZA: KLASA: UP/I-361-03/11-05/2 URBROJ: 2144/01-05/01-12 od 17.07.2012).

Sa stajališta propisa o obračunu plaćanja vodnog doprinosa nema zapreke da se obvezniku izda građevinska dozvola odnosno potvrda glavnoga projekta.

Za HRVATSKE VODE
p.o. generalnog direktora
Vitimir Skandul, struč. spec. ing. građ.

Dostaviti:
1. Obvezniku
2. RH, ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD LABIN, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje, Istarska županija, Titov trg 11, Labin, 52220 Labin
3. Arhivi

NARUČITELJ: ISTRA - FORTUNA d. o. o. u stečaju	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	DATUM: Listopad 2021.	list: 46
---	-----------------------	--------------------------	----------