

LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-95/2013.
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

REPUBLIKA HRVATSKA

POSL. BR. 1.St 145/2014

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 04-11-2016

VRSTA NEKRETNINE : APARTMANI I ZEMLJIŠTE
LOKACIJA : VOLOSKO, MARŠALA TITA 11
NARUČITELJ PROCJENE : AKORD d.o.o. u stečaju
SPLIT, KOPILICA 5
OIB: 46566483708



.....
PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA :

798.000,00 EUR (5.988.192,00 kn)
.....

Rijeka, 04.11.2016.

| PODACI | ZABILJEŽBE |
|--|--|
| Tip nekretnine | APARTMANI I ZEMLJIŠTE |
| Z.K.UL. / SUVLASNIČKI UDIO | z.k.ul. 2046, suvl. udio 1 i 7 (apartmani) z.k.ul. 1144 (zemljište) |
| Z.K.Č. | 522/2 (apartmani) 522/17 (zemljište) |
| K.O. | VOLOSKO |
| Netto korisna površina stambenog prostora | B1-1 – 86,28 m ² B2-3 – 90,86 m ² |
| Površina zemljišta | Etažirano s određenim omjerima B1-1 61/1000 – 102,54 m ² (k.č. 522/2 – 1.681 m ²) B2-3 64/1000 – 107,58 m ² (k.č. 522/2 – 1.681 m ²) k.č. 522/17 – 122 m ² |
| Tržišna vrijednost nekretnina Apartman B1-1 Apartman B2-3 Zemljište | 374.000,00 EUR 411.000,00 EUR 13.000,00 EUR |
| Godina izgradnje | 2008. |
| Adresa | VOLOSKO, MARŠALA TITA 11 |
| Legalitet nekretnine | Legalna nekretnina – uvjerenje za uporabu |

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2. Površina prostora
 - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun

4.5. Procjena prometne vrijednosti zemljišta

4.5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

4.5.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.5.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

4.5.2.2. Poredbene nekretnine-opis

5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev stečajne upraviteljice Ljiljane Poljanić, dipl. ekonomista iz Splita, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljoknjižni odjel Opatija:

k.č. 522/2, z.k.ul. 2046, k.o. Volosko, zgrada, dvorište i garaža površine 1.681 m²:

1. Suvlasnički dio: 61/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

2. Apartman B1-1, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, dvije kupaone, kuhinje i blagavaone, dnevnog boravka i terase ukupne površine 78,10 m², s pripatkom spremišta oznake S3 i parkirnog mjesta oznake P6 u podrumu, ukupne površine 12,27 m², sveukupne površine 90,37 m², na nacrtu označeno crvenom kosom crtom;

7. Suvlasnički dio: 64/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. Apartman B2-3, na I. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije kupaone, garderobe, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone, ukupne površine 82,34 m², s pripatkom spremišta oznake S5 i parkirnog mjesta oznake P14 u podrumu, ukupne površine 12,79 m², sveukupne površine 95,13 m², na nacrtu označeno svjetlo plavom kosom crtom;

- k.č. 522/17, z.k.ul. 1144, k.o. Volosko, dvorište površine 122 m²

1.2. Podaci o očevidu

| | |
|-----------------------------|---|
| Datum procjene vrijednosti: | 04.11.2016. |
| Datum očevida, kakvoće: | 14.10.2016. |
| Opseg obilaska: | obavljen pregled objekta i fotografiranje |
| Korišteno na obilasku: | izvodi iz zemljišne knjige, posjedovni listovi, izvodi iz katastarskog plana, građevinska dozvola, izmjena građevinske dozvole, uvjerenje za uporabu građevine, elaborat etažnog vlasništva |

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvatke iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, za k.o. Volosko, br.z.k.ul. 2046 i 1144, posjedovne listove, izvode iz katastarskog plana, građevinsku dozvolu, izmjenу građevinske dozvole, uvjerenje za uporabu građevine i elaborat etažnog vlasništva.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko – pravne poslove, Ispostava Opatija, izdao je građevinsku dozvolu, klasa: UP/I 361-03/05-01/232, ur.broj: 2170-85-01-06-08/KJ/, u Opatiji, 01. ožujka 2006. godine, kojom se dozvoljava investitoru ALTO ADIGE ADRIATIK GRADNJA d.o.o. RIJEKA, Rijeka, Užarska 17, građenje stambeno – ugostiteljske građevine na z.č. 522/2, k.o. Volosko, prema glavnom projektu pod zajedničkom oznakom: 07/04-Z, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a sastoji se od šest knjiga.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko – pravne poslove, Ispostava Opatija, izdao je izmjenу građevinske dozvole, klasa: UP/I 361-03/06-01/00074, ur.broj: 2170-85-01-06-02/DJ/, u Opatiji 11. travnja 2006. godine, kojom se građevinska dozvola, klasa: UP/I-361-03/05-01/232, ur.broj: 2170-85-01-06-08/KJ/, od 01. ožujka 2006. godine, mijenja tako da sada glasi: „Odobrava se investitoru AKORD d.o.o. SPLIT, Split, Kopilica 5, građenje stambeno – ugostiteljske građevine na z.č. 522/2, k.o. Volosko...” U svemu ostalom navedena građevinska dozvola ostaje nepromijenjena.

Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okolia, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo u Primorsko – goranskoj županiji, Ispostava Opatija, izdao je uvjerenje za uporabu građevine, klasa: 350-05/08-02/212, ur.broj: 2170/1-07-06/5-08-5, u Opatiji 31. prosinca 2008. godine, kojim se utvrđuje da je stambeno – ugostiteljska građevina, izgrađena na z.č. 522/2, k.o. Volosko, u pogledu vanjskih gabarita i namjene izgrađena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom, klasa: UP/I-361-03/05-01/232, ur.broj: 2170-85-01-06-08/KJ/, od 01. ožujka 2006. godine, pravomoćnom izmjenom građevinske dozvole, klasa: UP/I 361-03/06-01/00074, ur.broj: 2170-85-01-06-02/DJ/, od 11. travnja 2006. godine i potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, klasa: 361-03/07-03/00001, ur.broj: 2170-85-01-07-15/KJ/, od 15. listopada, 2007. godine.

Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva, Nensi Ticak Špurej, dipl.ing.građ., Rijeka, Riva Boduli 1, izradio je elaborat etažnog vlasništva broj 03/09 za stambeno ugostiteljsku građevinu „Residence Volosko“ u siječnju 2009. godine.

Nekretnine na k.č. 522/2 su apartmani. Nalaze se u legalnoj građevini izgrađenoj 2008. godine. Objekt je upisan u zemljišne knjige i katastar te ucrtan u kopiju katastarskog plana. Stanje u zemljišnim knjigama i katastru je usklađeno.

U zemljišnim knjigama postoje sljedeće zabilježbe:

2.1

Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09

Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m (za podzemnu garažu), uzduž sjevernog dijela grč. 236 i sjevernog dijela zč. 522/5 kao poslužnih dobara, a u korist zč. 522/2 kao povlasnog dobra.

3.1

Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09

Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti na zapadnom dijelu zč. 522/5 kao poslužnog dobra, a u korist grč. 236 i zč. 522/2 kao povlasnih dobara, koja služnost sadržava postavljanje otvorenog vanjskog bazena sa pripadajućom instalacijom i korištenje prostora oko bazena do kamenog podzida sa istočne strane, kao i korištenje stepeništa do izlaza na obalni put.

4.1

Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-11462/11

Temeljem čl.268.a. ZID Zakona o prostornom uređenju i gradnji /NN.90/11/ zabilježuje se da je za građevinu na zč. 522/2 u A priložen akt za uporabu objekta odnosno uvjerenje za uporabu građevine PGŽ Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Opatija br. KI: 350-05/08-02/212 od 31. prosinca 2008. godine.

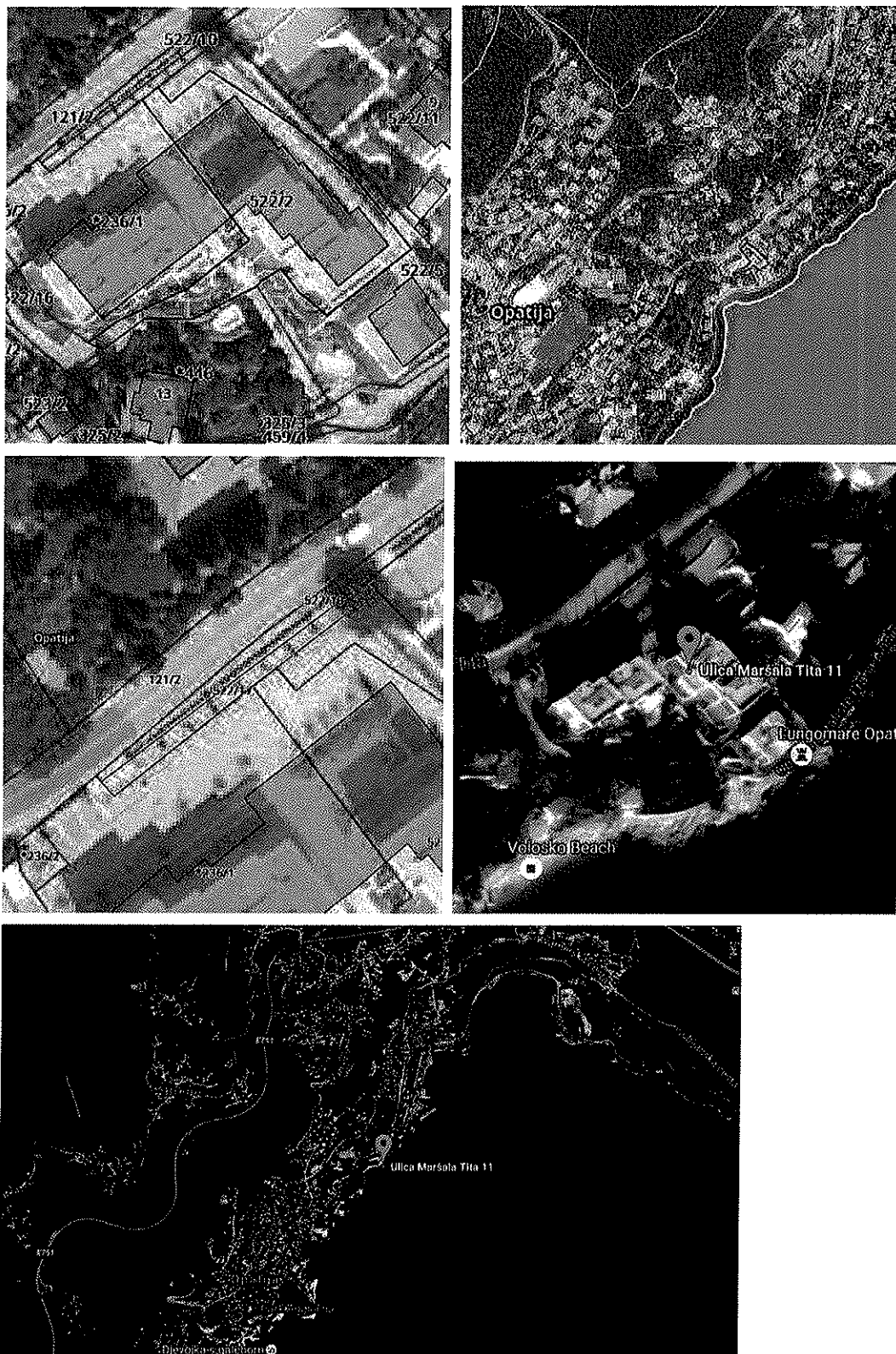
Nekretnina k.č. 522/17, k.o. Volosko je u naravi dvorište.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene su apartmani B1-1 i B2-3 u „Residence Volosko”, k.č. 522/2, k.o. Volosko, na adresi, Volosko, Maršala Tita 11 i zemljište na k.č. 522/17, k.o. Volosko. Mikro okolica su objekti pretežno stambene namjene te sportska dvorana Marino Cvetković. Pristup predmetnim nekretninama je sa asfaltirane ceste (ulica Maršala Tita). Lokacija procjenjivanih nekretnina je atraktivna, na urbaniziranom i komunalno

opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Objekt je udaljen od obale samo 30 m. Procjenjivane nekretnine dobro su prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



2.1.1. Makrolokacija

Volosko je manje ribarsko i turističko mjesto na opatijskoj rivijeri udaljeno oko 2 kilometra sjeverno od središta Opatije. Bio je najnaseljeniji kraj liburnijske regije, što je pogodovalo razvoju njegovih primorskih funkcija. Prvi puta spominje se još 1543., a u prošlosti je primao brodove svih veličina i imao ulogu luke grada Kastva.

Opatija je grad u Hrvatskoj. Sastoji se od 9 naselja: Dobreć, Ičići, Ika, Opatija, Oprič, Pobri, Poljane, Vela Učka i Veprinac. Smještena je podno planine i parka prirode Učka. Nalazi se na istočnoj obali istarskog poluotoka. Opatija je poznata turistička destinacija. Ima najdužu tradiciju u turizmu Hrvatske. U Opatiji se turizam naglo počeo razvijati krajem 19. stoljeća. Ona ima dobar položaj, bujnu vegetaciju i ugodnu mediteransku klimu. U Opatiji su parkovi lijepi i održavani, ima obalno štetalište, uređena kupališta i fontane. Opatija nudi velike kongresne kapacitete (više od 50 dvorana s do 900 sjedišta), 11 zatvorenih bazena, welless, casino, diskoteke, ljetnu pozornicu s 2.000 mjesta, karneval, festivale i izlete u okolicu. Smještaj u Opatiji moguć je u hotelima te u privatnom smještaju. Ukupni kapacitet je preko 7.000 gostiju, a od toga oko 5.000 otpada na hotele. Hoteli su većinom izgrađeni na prijelazu iz 19. u 20. stoljeće. Posebni su po arhitekturi i lijepim detaljima na fasadama. Oni svojom ponudom zadovoljavaju i vrlo zahtjevne goste.

2.1.2. Lokalni položaj

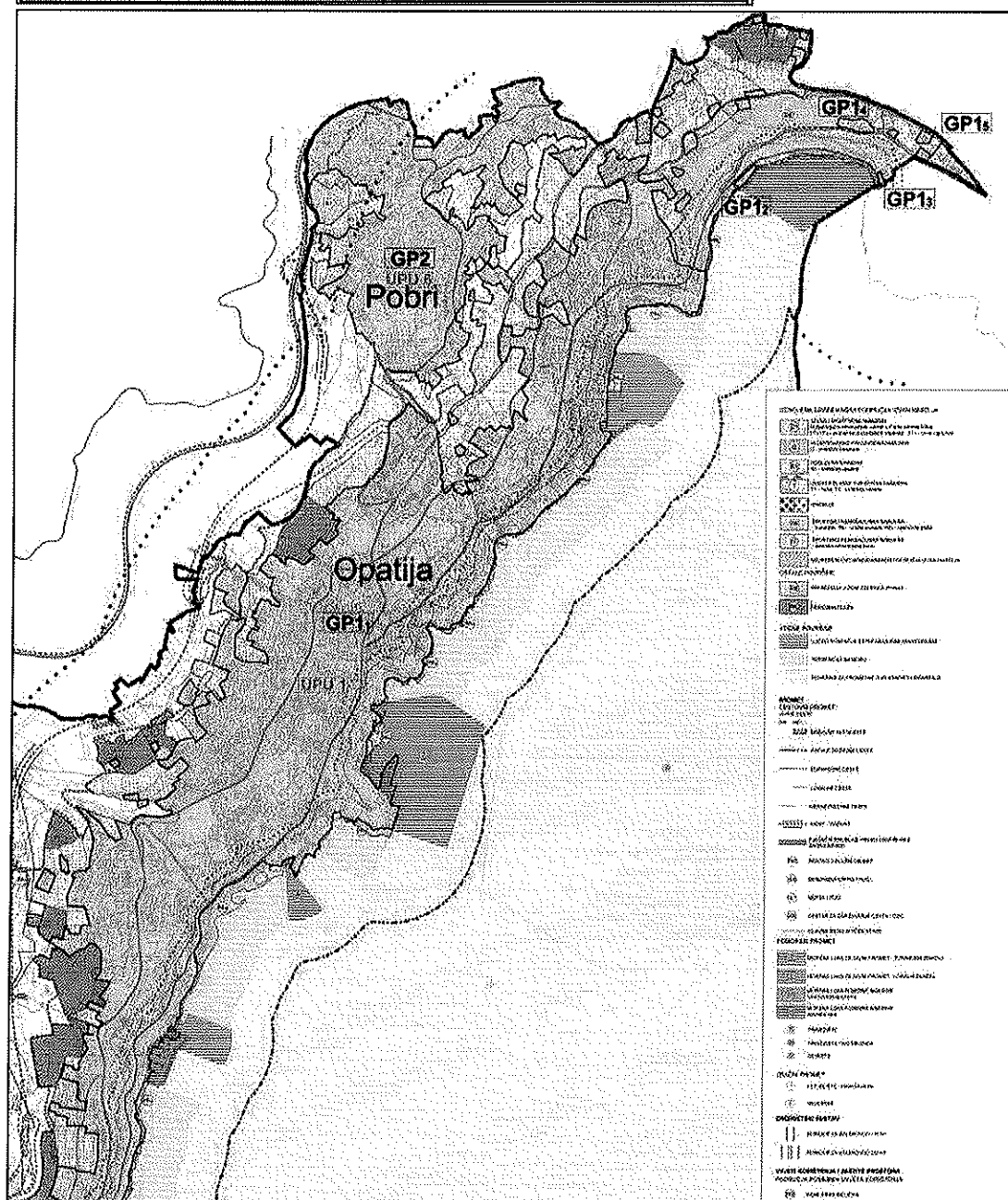
Nekretnine se nalaze na adresi Volosko, Maršala Tita 11 u „Residence Volosko” u okruženju pretežno stambenih građevina. Pristup je asfaltiranom prometnicom. Lokacija je izvrsna. Objekt je udaljen od mora cca 30 m.

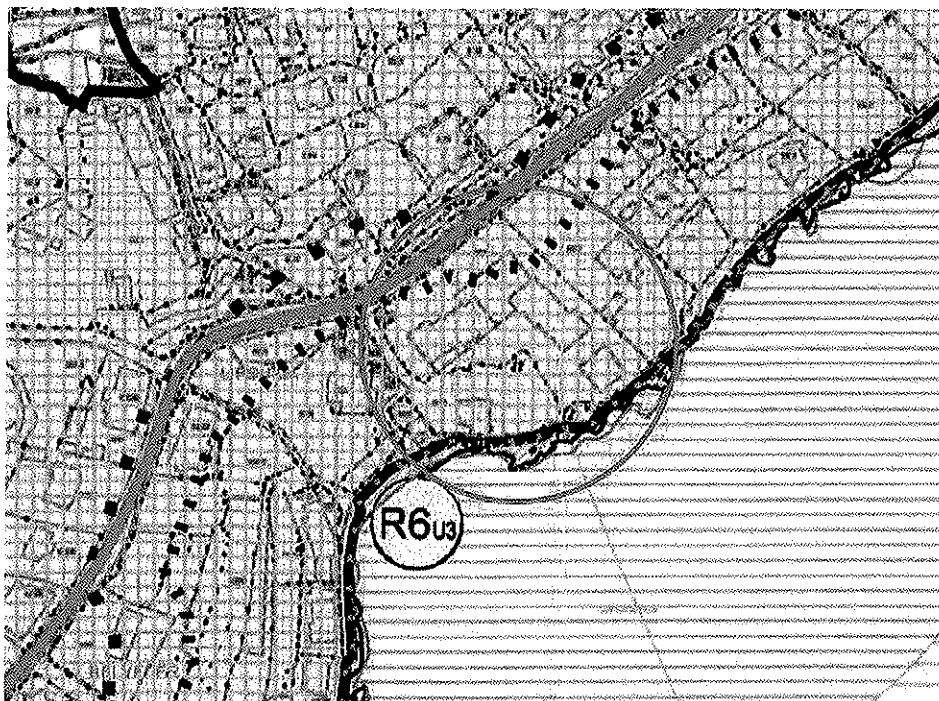
2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Opatije (SN PGŽ 2007/01, 2012/56, 2016/04 i 2016/08) i UPU naselja Opatija UPU 1 (SN PGŽ 2009/10 i 2012/56).

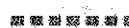




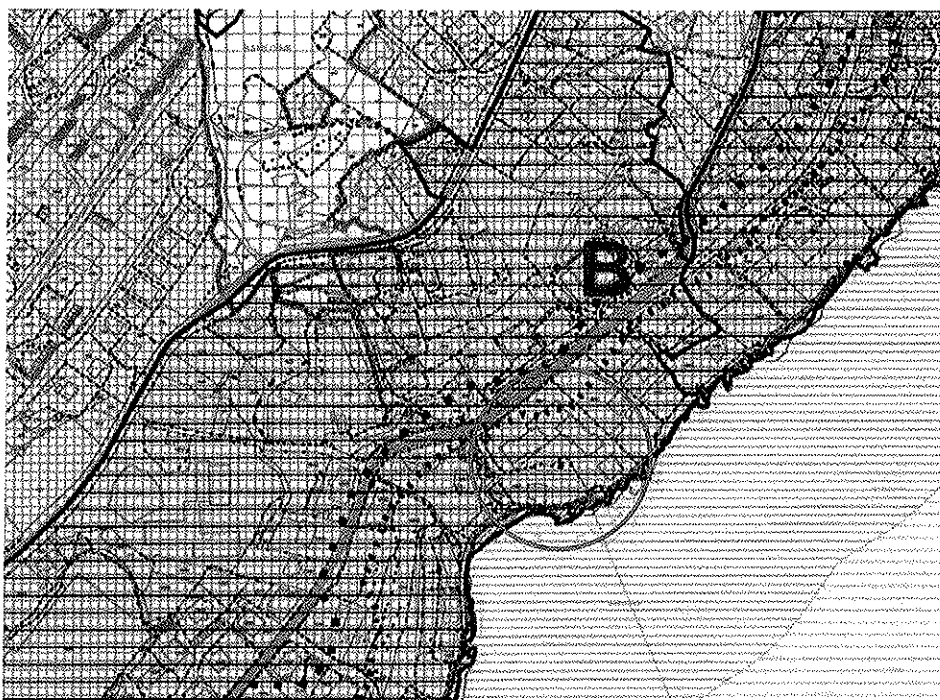
**PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA**



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

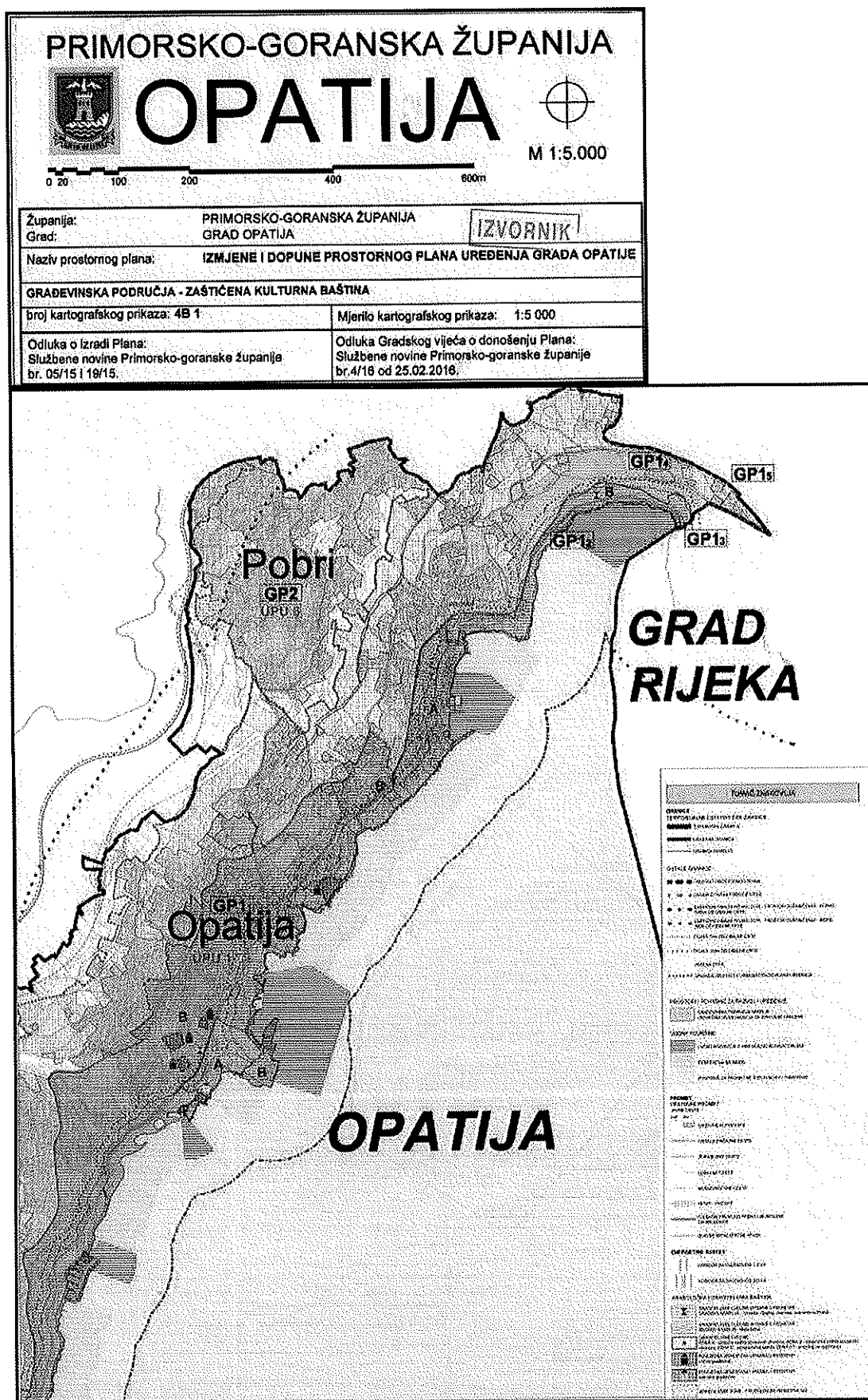


GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

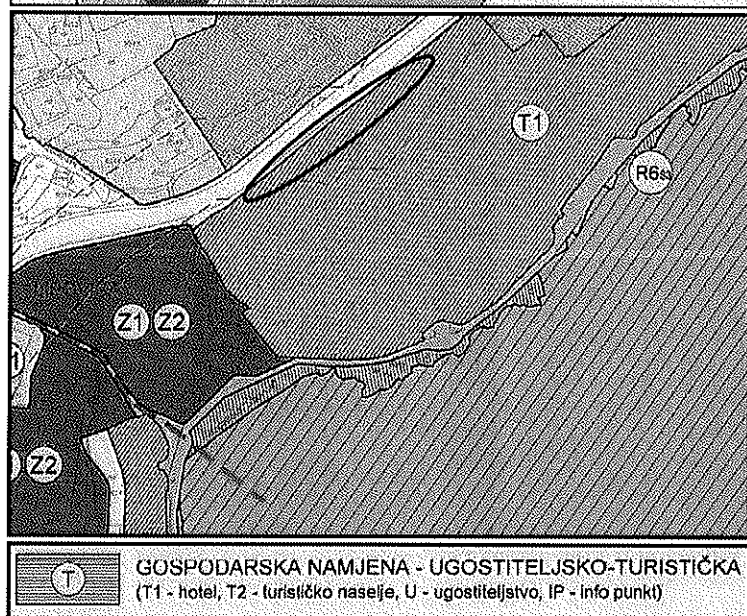
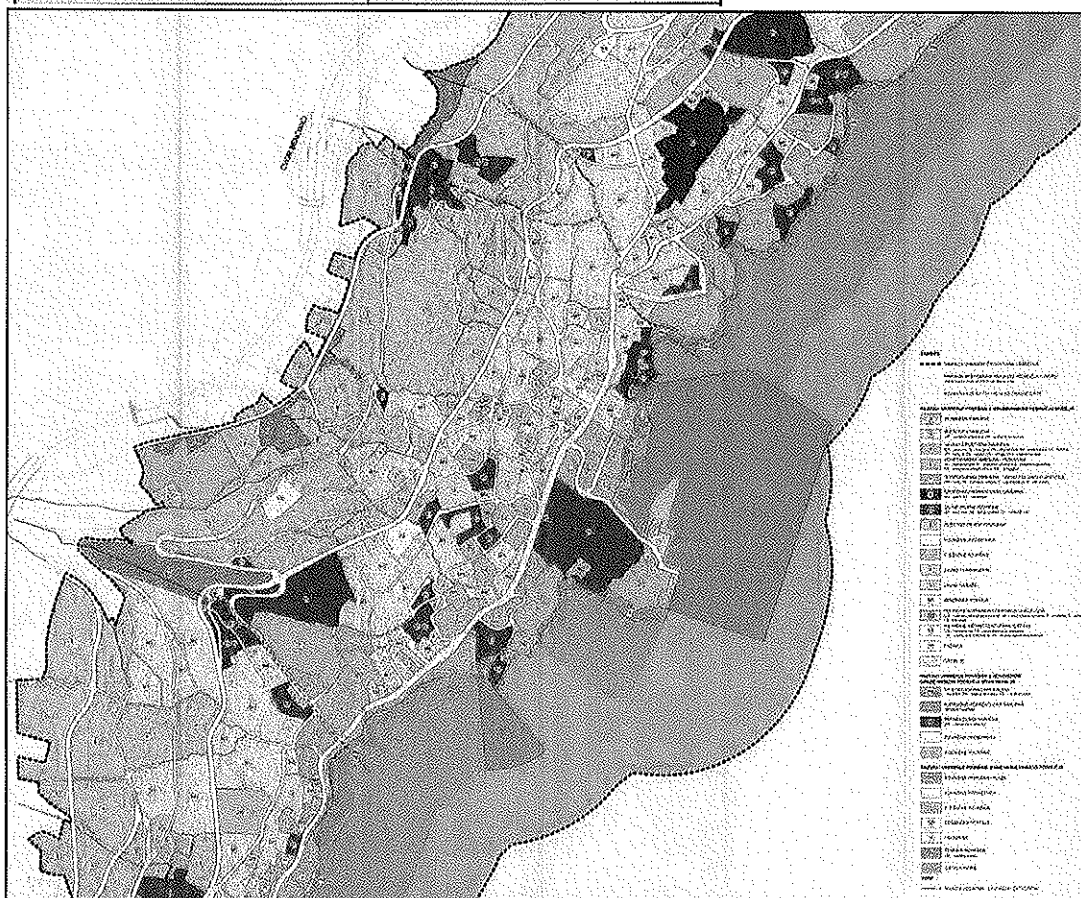


GRADITELJSKE CJELINE

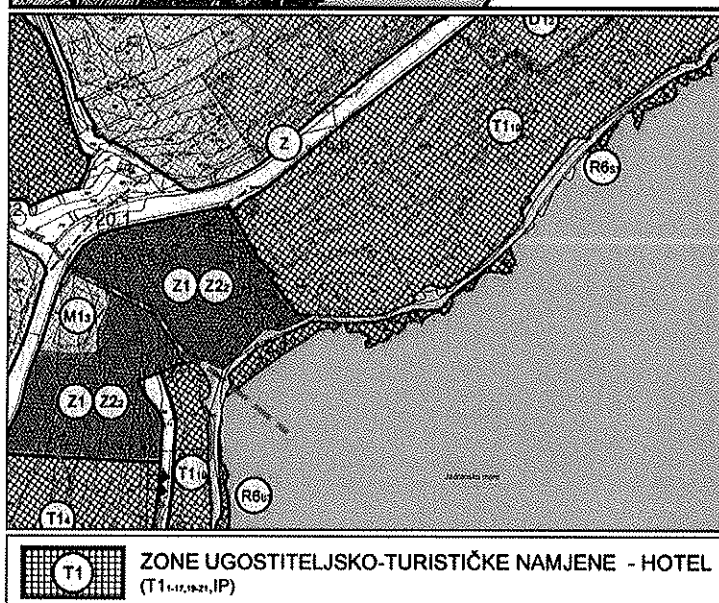
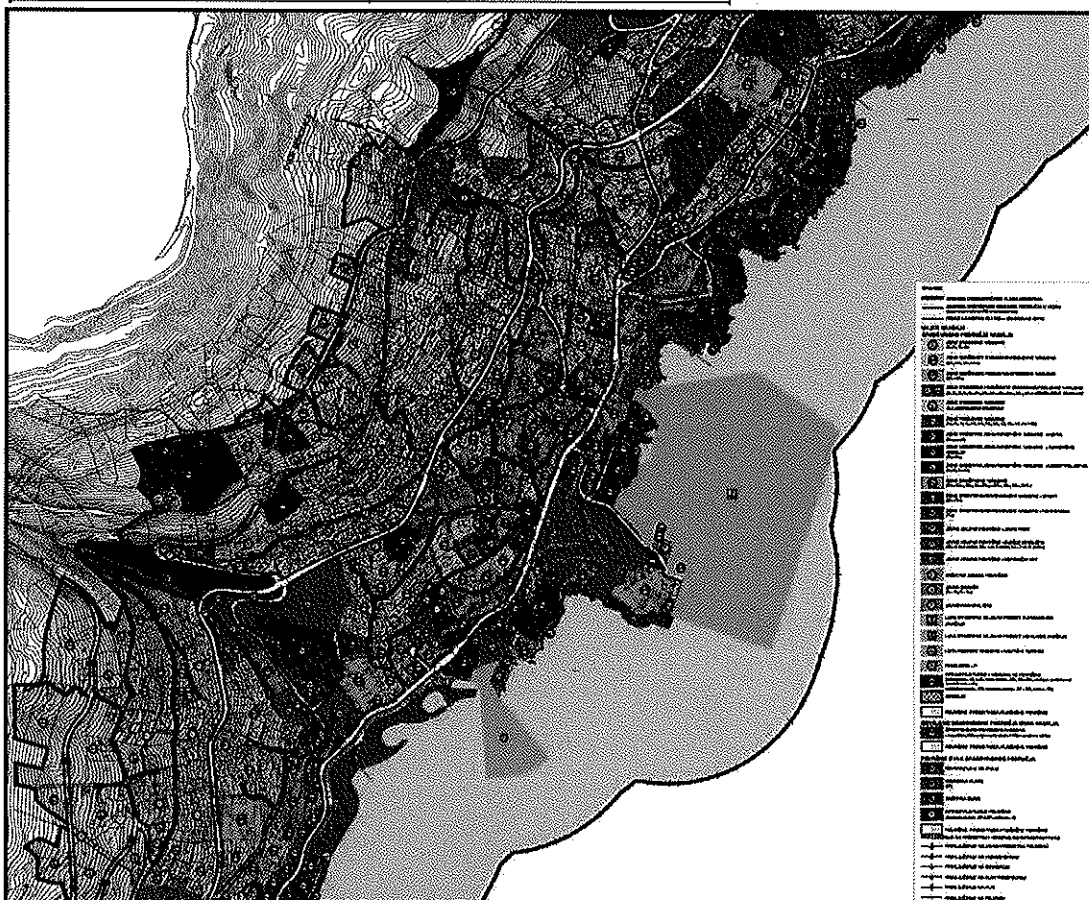
ZONA A - potpuna zaštita povijesnih struktura, ZONA B - djelomična zaštita povijesnih struktura, ZONA C - ambijentalna zaštita, ZONA C1 - prijedlog za registraciju



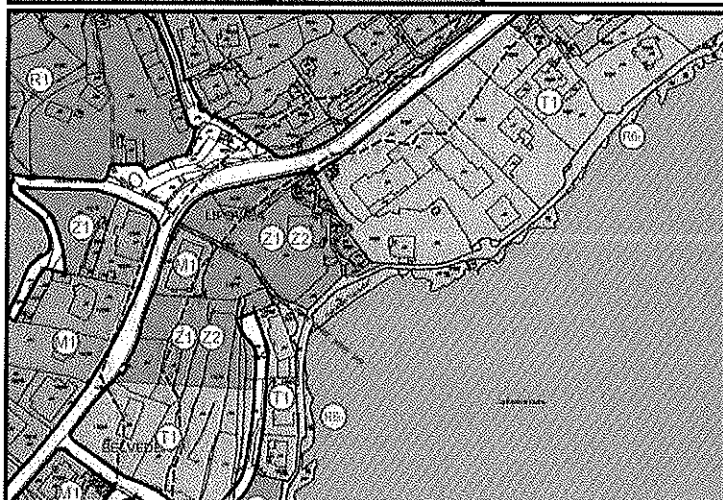
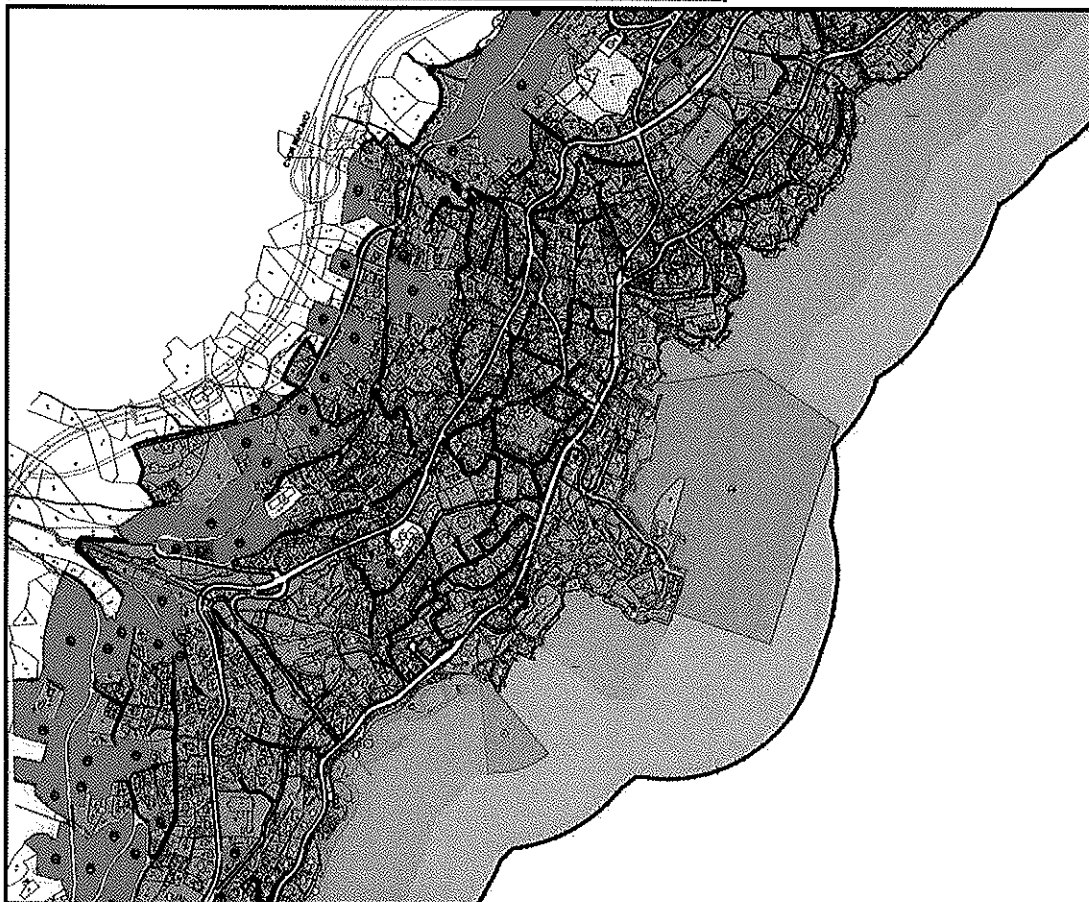
| | |
|---|---|
| Županija: | PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA |
| Grad: | GRAD OPATIJA |
| Naziv prostornog plana: | IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA |
| Broj radnog naloga: | 10073 Dokumentacijski broj: 1348 |
| Naziv kartografskog prikaza: | KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA |
| Broj kartografskog prikaza: 1.2 | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000 |
| Odluka o izradi plana (službeno glasilo): | Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana (službeno glasilo): |
| Službene novine PGŽ br. 51/09. | Službene novine PGŽ br. 56/12. |



| | | | |
|---|---|--------------------------------|--------|
| Županija: | PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA | | |
| Grad: | GRAD OPATIJA | | |
| Naziv prostornog plana: | IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA | | |
| Broj radnog naloga: | 10073 | Dokumentacijski broj: | 1348 |
| Naziv kartografskog prikaza: | NAČIN I UVJETI GRADNJE Uvjeti gradnje | | |
| Broj kartografskog prikaza: | 4.2 A | Mjerilo kartografskog prikaza: | 1:2000 |
| Odluka o izradi plana (službeno glasilo): | Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana (službeno glasilo): | | |
| Službene novine PGŽ br. 61/09. | Službene novine PGŽ br. 66/12. | | |



| | | |
|---|---|--------------------------------|
| Županija: | PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA | |
| Grad: | GRAD OPATIJA | |
| Naziv prostornog plana: | IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA OPATIJA | |
| Broj radnog naloga: | 10073 | Dokumentacijski broj: |
| | | 1348 |
| Naziv kartografskog prikaza: NAČINI I UVJETI GRADNJE - Načini gradnje | | |
| Broj kartografskog prikaza: | 4.2 B | Mjerilo kartografskog prikaza: |
| | | 1:2000 |
| Odluka o izradi plana (službeno glasilo): | Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana (službeno glasilo): | |
| Službene novine PGŽ br. 51/09. | Službene novine PGŽ br. 58/12. | |



1.1.5. Gospodarska namjena - ugostiteljsko-turistička (T, U)

Članak 10.

(1) Planom su određene površine ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene na:

- površine hotela (T1),
- površine turističkog naselja (T2),
- površine za ugostiteljstvo (U)

(2) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene grade se, rekonstruiraju i održavaju:

- građevine hotela, na površinama označenim s T1,
- građevine turističkih naselja, na površinama označenim s T2,
- građevine ugostiteljstva, na površinama označenim s U,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(3) Nove smještajne građevine grade se u kategoriji 4* - 5*, a rekonstrukcijom, u ograničenim prostornim uvjetima, iznimno je moguća kategorija 3*.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE

Članak 28.

(1) Planom je utvrđen smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br. 1: Korištenje i namjena površina i to:

- na površinama ugostiteljsko-turističke namjene (T1, T2, U),
- na površinama mješovite, stambeno-poslovne i poslovno-stambene namjene (M1 i M2).

(2) Planom je utvrđena gradnja i rekonstrukcija građevina ugostiteljsko-turističke namjene u zonama prikazanim na kartografskom prikazu br. 4A: Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje i to:

- u zonama T1₁₋₂₁, M1₁, M1₂, M1₃, M2₁ i M2₂ građevine hotela,
- u zonama T2₁ i T2₂ građevine turističkih naselja,
- u zonama U1, U2, U3 i U4 građevine ugostiteljstva.

(3) U okviru smještajnih kapaciteta ugostiteljsko-turističke građevine (hotel, turističko naselje) 75% se obvezno rješava kao sobe, a 25% mogu zauzeti apartmani.

(4) Građevine ugostiteljsko-turističke namjene ne mogu se etažirati jer čine jedinstvene uporabne cjeline.

(5) Ugostiteljsko-turističke građevine tipa hotel trebaju zadovoljiti uvjete za kategorizaciju od najmanje 3*.

Članak 29.

Opći uvjeti za smještaj građevina ugostiteljsko-turističke namjene primjenjuju se na članke 30., 31., 32., 33. i 34. ovih Odredbi te obuhvaćaju:

a) Uređenje građevne čestice:

- unutar građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- u okviru ugostiteljsko-turističke građevine ili u pomoćnim građevinama na građevnoj čestici ugostiteljsko-turističke građevine mogu se smjestiti prateći sadržaji (društveno-zabavni, kulturni, trgovačko-uslužni, sportsko-rekreacijski i sl.) koji mogu obuhvatiti najviše do 49% GBP-a,

- građevni pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenim udaljenostima od regulacijskog pravca,
- potrebno je valorizirati i zaštititi zatečeno zelenilo i ostvariti strukturu zelene površine koja obuhvaća 40% visoke vegetacije, 10% niske vegetacije i 50% travnjaka,
- prilikom gradnje na novim građevnim česticama, a u skladu s utvrđenim uvjetima minimalne udaljenosti pojedine građevine od regulacijskog pravca, uz javne prometne površine se na građevnoj čestici uređuje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca koje, osim zelenila, uključuje prilazne pješačke i kolne površine,
- prilikom rekonstrukcije ili zamjenske gradnje na postojećoj građevnoj čestici uređenje zelenila između regulacijskog i građevnog pravca obvezno je samo kada je on i ranije postojao na toj građevnoj čestici, a izgrađene građevine unutar tog pojasa mogu se zadržati,
- parkirališna mjesta osiguravaju se prema stavku (1) članka 23. ovih Odredbi pri čemu kod rekonstrukcije građevina u zonama označenim s T1₅, T1_{7A}, T1₉ i T1₁₃ te nove gradnje najmanje 50% potrebnog kapaciteta parkirališnog prostora treba osigurati u podzemnoj garaži,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i parkovnih zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde (ulične i prema drugim česticama) može biti 1,50 m, pri čemu podnožje ograde može biti izvedeno od čvrstog materijala (kamen, beton, metal, opeka ili sl.), najveće visine do 0,50 m, a dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metala ili drugog materijala sličnih karakteristika, ili izvedeno kao zeleni nasad (živica),
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 151/05 i 61/07).

b) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu ili javnu prometnu površinu za čiju je izgradnju izdana pravomoćna dozvola,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- način priključenja zone na komunalnu infrastrukturu označen je, načelno, strelicama na kartografskom prikazu br. 4A: Način i uvjeti gradnje - uvjeti gradnje.

c) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje materijala sukladno svojoj namjeni, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- oblikovanje pročelja provodi se prema načelima suvremenog građenja u skladu s funkcionalnim zahtjevima građevine primjenom kvalitetnih i postojanih materijala,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa, ravna ili drugog oblika, nagib krova 17 – 230 a radi usklađenja ograničen je s najviše 30°, a na krovnu plohu mogu se ugraditi krovni prozori i kupole za prirodno osvjetljenje, te postaviti kolektori sunčeve energije.

d) Ostali uvjeti:

- zaštita građevina i prostora kulturnih dobara ili prirodnih vrijednosti osigurava se prema stavku (2) članka 23. ovih Odredbi,

- mjere zaštite okoliša utvrđeni su u članku 125.stavak (4).

2.2.1. Uvjeti gradnje i rekonstrukcije ugostiteljsko-turističkih građevina tipa hotel

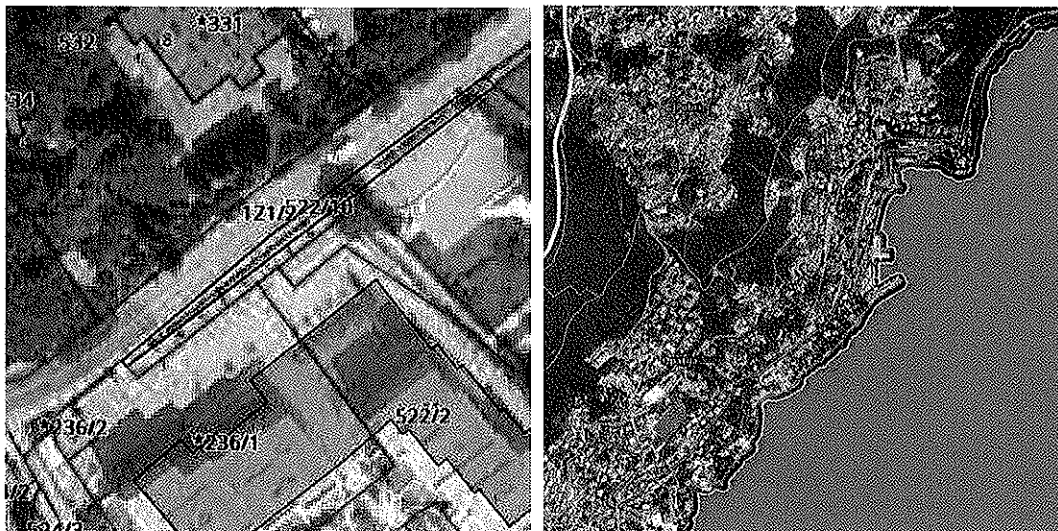
Članak 30.

(13) U zonama označenim s T1_{6A}, T1_{7B}, T1₁₄, T1₁₅, i T1₁₉ gradnja i rekonstrukcija građevina provodi se u okvirima zatečenog gabarita, odnosno GBP-a osim: - u zoni T1₁₅ „Hotel Istra“ na k.č. 222, 232, 1015/4 i 1015/5 k.o.Veprinac (nova izmjera k.č. 1374) dozvoljava se nadogradnja središnjih, nižih građevina do maksimalno postojeće visine sjeverne građevine na čestici, uz odgovarajuće povećanje kis-a. - u zoni T1₁₅ hotela „4 opatijska cvijeta“ iznimno se na k.č. 85/2 i grč. 13 KO Opatija na terasi kongresnog centra dozvoljava natkrivanje postojeće krovne terase prema uvjetima nadležne službe zaštite kulturnog dobra. - u zoni T1₁₉, na k.č. 207, 1028/4 k.o. Veprinac (nova izmjera k.č. 1375 i 1376) uvjeti rekonstrukcije ugostiteljsko-turističke građevine „Domino Opatija“ uključuju promjenu zatečenog gabarita radi povrata u povijesnu tlocrtnu koncepciju povezivanjem današnje osnovne i pomoćne građevine u nekadašnje sjeverno krilo građevine. Dozvoljava se visina dograđenih i nadograđenih dijelova (sjeverno krilo) do današnje visine osnovne građevine, tj v/V max. 11/13 m, broj nadzemnih etaža En= 3, udaljenost nadogradnje od međe prema hotelu Istra jednaka povijesnoj udaljenosti (1,8-3,0 m). Zelenilo građevne čestice min 30%. - u zoni T1₁₉, na k.č.1033/11 k.o. Veprinac, Vila sv. Juraj, omogućava se dogradnja uz sljedeće uvjete gradnje: nadzemna katnost osnovne građevine u postojećim tlocrtnim gabaritima P+2 s visinom/ukupnom visinom 10/12 m, izgradnja nove pomoćne građevine (bazen s pratećim sadržajima i dvorana) samo između ceste i osnovne građevine do maksimalne tlocrtna površine 200m² , katnosti P+1 s ukupnom visinom koja ne smije prelaziti visinsku kotu ceste.

2.2.2. Opremljenost

| | |
|----------------------------|--|
| Prometna povezanost : | uz asfaltiranu prometnicu |
| Prometnica : | nalazi se sjeverozapadno od nekretnine, asfaltirana i uređena |
| Komunalna infrastruktura : | vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struju, vodu, kanalizaciju, telefon |
| Parkiranje : | parkirna mjesta |

Pristup je preko k.č. 522/10, k.o. Volosko (dio ul. Maršala Tita) u vlasništvu Grada Opatije i k.č. 121/2, k.o. Volosko (ceste i putevi) u posjedu javno dobro, putevi i ceste.



2.2.3. Buka i zagađenje

Buka i zagađenja nisu izraženi .

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Apartman B1-1 se nalazi u prizemlju, a apartman B2-3 se nalazi na 1. katu samostojeće građevine na adresi Volosko, Maršala Tita 11. Namjena zemljišta je T1₁₉, ugostiteljsko – turistička namjena – hotel. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni. Zemljište k.č. 522/17 je dio ogradnog zida prema okućnici vila i dio pločnika – za točno utvrđenje granica potrebna je geodetska indetifikacija.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene su apartman B1-1 u prizemlju i apartman B2-3 na 1. katu samostojeće stambeno - ugostiteljske građevine „Residence Volosko” na adresi Volosko, Maršala Tita 11 (k.č. 522/2, k.o. Volosko) i dio dvorišta k.č. 522/17, k.o. Volosko. Građevina je izgrađena 2008. godine. Zgrada je katnosti podrum, prizemlje i tri kata.

Apartman B1-1 se sastoji od hodnika, dvije sobe, dvije kupaone, kuhinje i blagavaone, dnevnog boravka i terase. Pripada mu spremište oznake S3 i parkirno mjesto oznake P6 u podrumu.

Apartman B2-3 se sastoji od hodnika, dvije kupaone, garderobe, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone. Pripada mu spremište oznake S5 i parkirno mjesto oznake P14 u podrumu.

Nosiva konstrukcija objekta su nosivi zidovi od armiranog betona. Pregradni zidovi su od opeke. Međukatna konstrukcija je AB ploča. Krovna konstrukcija je ravan armiranobetonski krov. Vanjska stolarija je od aluminijskih profila sa izo ostakljenjem i roletam. Fasada je termoventilirajuća obložena fasadnim pločama.

Građevina je priključena na gradsku vodovodnu mrežu, elektrodistributivnu mrežu, kanalizaciju i telefoniju. Energetski certifikat nije predložen.

3.2.2. Površina prostora

Površina u vlasničkom listu:

2. Apartman B1-1, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, dvije kupaone, kuhinje i blagavaone, dnevnog boravka i terase ukupne površine 78,10 m², s pripadkom spremišta oznake S3 i parkirnog mjesta oznake P6 u podrumu, ukupne površine 12,27 m², sveukupne površine 90,37 m², na nacrtu označeno crvenom kosom crtom;

1. Apartman B2-3, na I. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije kupaone, garderobe, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone, ukupne površine 82,34 m², s pripadkom spremišta oznake S5 i parkirnog mjesta oznake P14 u podrumu, ukupne površine 12,79 m², sveukupne površine 95,13 m², na nacrtu označeno svjetlo plavom kosom crtom;

Površine iz elaborata etažnog vlasništva:

| APARTMAN B1-1 u prizemlju | | | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|-------|------------------------------------|
| Redni broj | Prostorija | Površina [m ²] | Koef. | Korisna površina [m ²] |
| 1. | Hodnik | 6,02 | 1,00 | 6,02 |
| 2. | Kupaona | 2,38 | 1,00 | 2,38 |
| 3. | Soba | 11,34 | 1,00 | 11,34 |
| 4. | Kuhinja i blagavaona | 19,45 | 1,00 | 19,45 |
| 5. | Dnevni boravak | 14,33 | 1,00 | 14,33 |
| 6. | Kupaona | 6,06 | 1,00 | 6,06 |
| 7. | Soba | 11,75 | 1,00 | 11,75 |
| 8. | Terasa | 13,54 | 0,50 | 6,77 |
| Ukupno: | | | | 78,10 |

Korisna površina:

$$78,10 + 0,50 \times (4,93 + 11,43) = 78,10 + 8,18 = 86,28 \text{ m}^2$$

| APARTMAN B2-3 na 1. katu | | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|-------|------------------------------------|
| Redni broj | Prostorija | Površina [m ²] | Koef. | Korisna površina [m ²] |
| 1. | Hodnik | 4,86 | 1,00 | 4,86 |
| 2. | Kupaona | 4,11 | 1,00 | 4,11 |
| 3. | Kuhinja i blagavaona | 18,46 | 1,00 | 18,46 |
| 4. | Dnevni boravak | 22,05 | 1,00 | 22,05 |
| 5. | Garderoba | 5,96 | 1,00 | 5,96 |
| 6. | Kupaona | 4,93 | 1,00 | 4,93 |
| 7. | Soba | 11,50 | 1,00 | 11,50 |
| 8. | Soba | 10,47 | 1,00 | 10,47 |
| Ukupno: | | | | 82,34 |

Korisna površina:

$$82,34 + 0,50 \times (4,68 + 12,37) = 82,34 + 8,52 = 90,86 \text{ m}^2$$

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: betonski
- nosiva konstrukcija: armiranobetonska
- stropna konstrukcija: AB ploča
- krovšte i pokrov: ravan AB krov sa slojevima izolacije
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: stropno, podno, ventilkonvektori
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: izveden
- alarm: nije izveden
- video parlafon: izveden

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: termoventilirajuća a fasadnim pločama
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka
- obrada podova: keramičke pločice, parket, kamen
- obrada zidova: ožbukani, oličeni, u mokrim čvorovima opločani keramičkim pločicama
- obrada stropova: ožbukani i oličeni
- fasadni otvori: aluminijska sa termo staklom i roletama
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: WC školjka, ugradbeni vodokotlić, lavandin, kada, bide, tuš kabina
- vlažnost: nije uočena
- praktičnost prostora: vrlo dobra

Stanje : Izvrsno.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

| | |
|-------------------------|---|
| Vodovodne instalacije : | opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu |
| Sanitarna oprema : | WC školjka, ugradbeni vodokotlić, lavandin, kada, bide, tuš kabina |
| Kanalizacija : | izveden priključak na javnu kanalizaciju |
| Električne instalacije: | izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorijama |
| Plinska instalacija: | nije izvedena |
| Ventilacija : | prirodna |
| Opskrba toplom vodom : | izvedena |

Stanje: dobro.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina služit ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Apartmani se nalaze u samostojećoj stambeno - ugostiteljskoj građevini na adresi Volosko, Maršala Tita 11. Lokacija je izvrsna. Objekt se nalazi na ulazu u Opatiju samo 30 m od mora. Procjenjuje se velik interes za predmetne apartmane zbog atraktivne lokacije i dobrog stanja nekretnina.

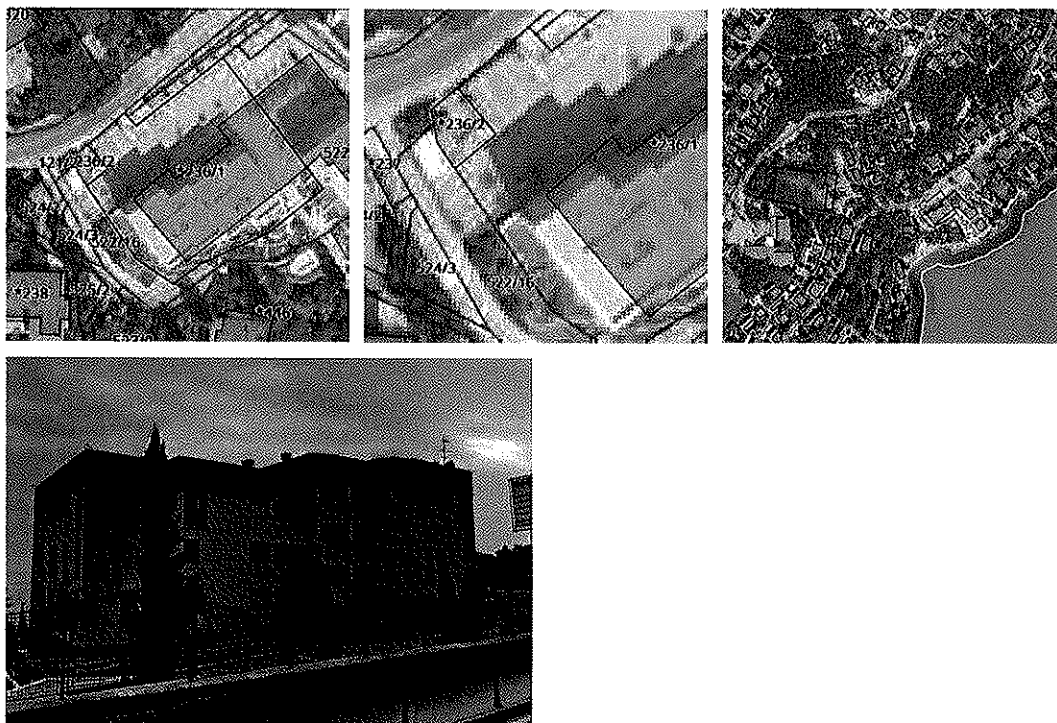
4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Izvor kupoprodaja: kupoprodajni ugovori

1. USPOREDBA



1.1.

Datum: 23.09.2015.

Tečaj eura: 7,625954 kn

Cijena: 12.552.375,00 kn – 1.646.007,18 EUR – 9.841,60 EUR/m²

Zemljišne knjige:

Grč. 236/1 i grč. 236/2, z.k.ul. 2045, k.o. Volosko

7. Suvlasnički dio: 122/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. Apartman A1-4, dvotažni apartman na II. i III. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika, spremišta, blagavaone, kuhinje, kupaone, stubišta, dnevnog boravka, terase na II. katu ukupne površine 81,04 m², te hodnika, tri sobe, tri kupaone, spremišta i terase na III.katu ukupne površine 73,92 m², što zajedno čini površinu od 154,96 m², s pripadkom spremišta oznake S7, dva parkirna mjesta oznaka P12 i P13, te lifta br. 5 u podrumu, ukupne površine 24,58 m², sveukupne površine od 179,53 m², na nacrtu označeno narančastom kosom crtom;

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE 23.09.2015

Korisna površina: $81,04 + 73,92 + 0,50 \times 24,58 = 81,04 + 73,92 + 12,29 = 167,25 \text{ m}^2$

1.2.

Datum: 28.11.2014.

Cijena: 925.000,00 EUR – 10.311,00 EUR/m²

Zemljišne knjige:

Grč. 236/1 i grč. 236/2, z.k.ul. 2045, k.o. Volosko

2. Suvlasnički dio: 64/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. Stan A1-2, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije kupaone, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone, ukupne površine 84,47 m², s pripatkom spremišta oznake S2 i parkirnog mjesta oznake P11 u podumu, ukupne površine 10,49 m², sveukupne površine 94,96 m², na nacrtu označeno crvenom kosom mrežom;

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28. studenog 2014.

Korisna površina: $84,47 + 0,50 \times 10,49 = 84,47 + 5,24 = 89,71 \text{ m}^2$

1.3.

Datum: 03.11.2014.

Cijena: 700.000,00 EUR – 4.070,71 EUR/m²

Zemljišne knjige:

Grč. 236/1 i grč. 236/2, z.k.ul. 2045, k.o. Volosko

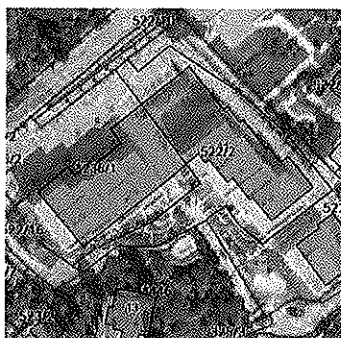
5. Suvlasnički dio: 124/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. Apartman A1-3 na I.katu zgrade, koji se sastoji od terase, dva hodnika, četiri kupaone, spremišta, tri sobe, kuhinje, dnevnog boravka i blagavaone, ukupne površine 161,58 m², s pripatkom spremišta oznake S5 i dva parkirna mjesta oznake P9 i P10 u podumu, ukupne površine 20,75 m², sveukupne površine 182,33 m², na nacrtu označeno svjetlo zelenom kosom crtom;

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03. studenog 2014, aneksa ugovoru o kupoprodaji od 10. travnja 2015.

Korisna površina: $161,58 + 0,50 \times 20,75 = 161,58 + 10,38 = 171,96 \text{ m}^2$

2. USPOREDBA



2.1.

Datum: 01.10.2013.

Cijena: 370.000,00 EUR – 4.242,15 EUR/m²

Zemljišne knjige:

K.č. 522/2, z.k.ul. 2046, k.o. Volosko

5. Suvlasnički dio: 63/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. Apartman B1-3, na I.katu zgrade, koji se sastoji od terase, hodnika, dvije kupaone, sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone, ukupne površine 81,10 m², s pripatkom spremišta oznake S7 i parkirnog mjesta oznake P4 u podrumu, ukupne površine 12,25 m², sveukupne površine 93,35 m², na nacrtu označeno zelenom kosom crtom;

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine "Residence Volosko" od 01.10.2013. god.

Korisna površina: $81,10 + 0,50 \times 12,25 = 81,10 + 6,12 = 87,22 \text{ m}^2$

2.2.

63/1000 idealnog dijela, u naravi zgrada, dvorište i garaža površine 1681 m², k.o.

Volosko

Poseban dio zgrade na kojem je uspostavljeno pravo vlasništva:

APARTMAN B2-1 (3. etaža)

Opis: Smješten u prizemlju zgrade. Sastoji se od hodnika, dvije kupaonice, sobe, garderobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice.

Površina apartmana (B2-1): 82,50 m²

Pripadak: Spremište oznake S1 i parkirno mjesto oznake P19 u podrumu

Površina pripadka: 11,43 m²

Ukupna površina nekretnine: 93,93 m²

Predmetnom stanu pripada i jedno parkirno mjesto na okućnici objekta.

Datum sklapanja ugovora: 11.12.2013.

Kupoprodajna cijena: 430.000,00 EUR

Cijena za apartman:

$$430.000,00 \text{ EUR} / (82,50 \text{ m}^2 + 0,50 \times 11,43 \text{ m}^2) = 430.000,00 \text{ EUR} / 88,22 \text{ m}^2 =$$

4.874,18 EUR/m²

Cijena za spremište S1 i parkirno mjesto P19 u podrumu:

$$4.874,18 \text{ EUR/m}^2 \times 0,50 = 2.437,09 \text{ EUR/m}^2$$

* parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu (neograđeno) - k = 0,50

* spremište – k = 0,50

2.3.

65/1000 idealnog dijela, u naravi zgrada, dvorište i garaža površine 1681 m², k.o.

Volosko

Poseban dio zgrade na kojem je uspostavljeno pravo vlasništva:

APARTMAN B1-4 (6. etaža)

Opis: Smješten na 1. katu zgrade. Sastoji se od dva hodnika, dvije kupaoalice, garderobe, sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice.

Površina apartmana (B1-4): 85,25 m²

Pripadak: Spremište oznake S8 i parkirno mjesto oznake P3 u podrumu

Površina pripadka: 11,67 m²

Ukupna površina nekretnine: 96,92 m²

Predmetnom stanu pripada i jedno parkirno mjesto na okućnici objekta.

Datum sklapanja ugovora: 01.10.2013.

Kupoprodajna cijena: 370.000,00 EUR

Cijena za apartman:

$$370.000,00 \text{ EUR} / (85,25 \text{ m}^2 + 0,50 * 11,67 \text{ m}^2) = 370.000,00 \text{ EUR} / 91,08 \text{ m}^2 = 4.062,36 \text{ EUR/m}^2$$

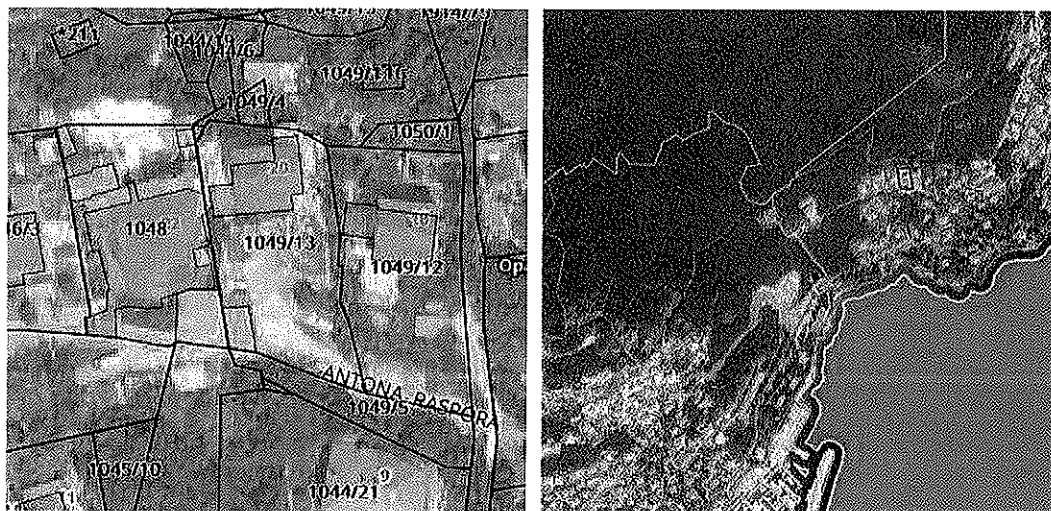
Cijena za spremište S8 i parkirno mjesto P3 u podrumu:

$$4.062,36 \text{ EUR/m}^2 * 0,50 = 2.031,18 \text{ EUR/m}^2$$

* parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu (neograđeno) - k = 0,50

* spremište – k = 0,50

3. USPOREDBA





3.1.

Datum: 19.08.2014.

Tečaj eura: 7,618410 kn

Cijena: 1.001.456,40 kn – 131.452,15 EUR – 2.808,21 EUR/m²

Zemljišne knjige:

k.č. 1048, z.k.ul. 961, k.o. Veprinac

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 19. kolovoza 2014. godine

U tijeku je postupak etažiranja zgrade. Predmetni suvlasnički udio sastoji se od posebnog dijela nekretnine koji je u etažnom elaboratu opisan kao: 448/10000 dijela stambene građevine i zemljišta (k.č. 1048, k.o. Veprinac), povezano sa vlasništvom STANA S-11 na 1. katu sa sjeverozapadne strane, sastoji se od: ulaza, kupaonice, kuhinje + blagavaonice + dnevnog boravka i sobe, zatvorene tlocrtna površine 41,56 m², sa pripatkom: terasa, površine 10,04 m² i sporednim dijelom VRT V7, površine 2,30 m². Ukupna površina STANA S-11 sa pripatkom iznosi 53,90 m², sve u nacrtu označeno sivom kvadratičnom linijom.

Korisna površina: $41,56 + 0,50 \times 10,04 + 0,10 \times 2,30 = 41,56 + 5,02 + 0,23 = 46,81 \text{ m}^2$

3.2.

Datum: 05.12.2013.

Cijena: 125.000,00 EUR – 2.670,37 EUR/m²

Adresa: Opatija, Ulica Antuna Raspora 22

Zemljišne knjige:

k.č. 1048, z.k.ul. 961, k.o. Veprinac

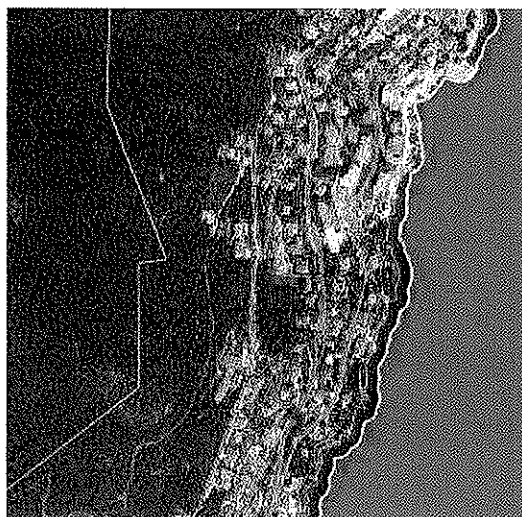
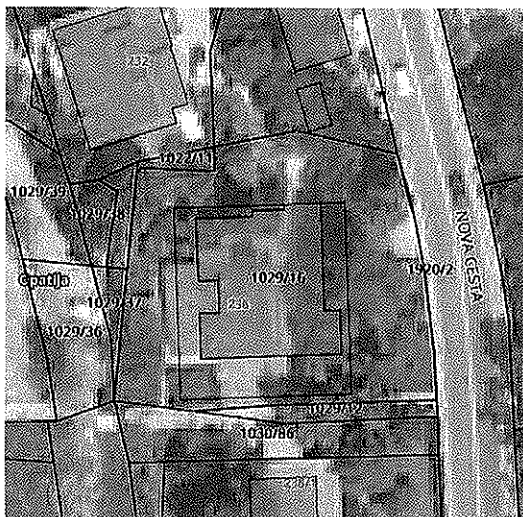
Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 05. prosinca 2013.g.

U naravi stan broj 11, a koji će suvlasnički udio po provedbi etažiranja nositi zemljknjižnu oznaku:

11. 448/10000 dijela predmetne stambene građevine i zemljišta, povezano sa vlasništvom STANA S-11 na 1. katu sa sjeverozapadne strane, sastoji se od: ulaza, kupaoalice, kuhinje + blagavaonice + dnevnog boravka i sobe, zatvorene tlocrtne površine 41,56 m², sa pripatkom: terasa, površine 10,04 m² i sporednim dijelom VRT V7, površine 2,30 m². Ukupna površina STANA S-11 sa pripatkom iznosi 53,90 m², sve u nacrtu označeno sivom kvadratičnom linijom.

Korisna površina: $41,56 + 0,50 \times 10,04 + 0,10 \times 2,30 = 41,56 + 5,02 + 0,23 = 46,81 \text{ m}^2$

4. USPOREDBA



4.1.

Datum: 01.10.2015.

Cijena: 485.000,00 EUR – 3.049,16 EUR/m²

Adresa: Opatija, Nova cesta 236

Zemljišne knjige:

k.č. 1029/16, z.k.ul. 1639, k.o. Veprinac

7. Suvlasnički dio: 13442/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. Stan br. 1, na 2. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika, tri kupaonice, tri sobe, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, garderobe i loggie, ukupne korisne površine 148,26 m², s pripatkom u podrumu dva parkirno-garažna mjesta br. 6 i br. 13, te spremišta oznake SP4, neto korisne površine 21,59 m², sveukupne neto korisne površine 169,85 m², elaboratu etažnog vlasništva sve označeno crvenom bojom.

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 01. listopada 2015. godine

Korisna površina: $148,26 + 0,50 \times 21,59 = 148,26 + 10,80 = 159,06 \text{ m}^2$

4.2.

Datum: 08.12.2014.

Tečaj eura: 7,672116 kn

Cijena: 5.370.000,00 kn – 699.937,28 EUR – 2.492,48 EUR/m²

Zemljišne knjige:

k.č. 1029/16, z.k.ul. 1639, k.o. Veprinac

9. Suvlasnički dio: 23373/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. Stan br. 3, u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, tri kupaonice, tri sobe, dvije garderobe, dnevnog boravka, kuhinje s blagovanjem, wc-a, natkrivene terase i terase s bazenom i strojarinicom, ukupne korisne površine 266,30 m², s pripatkom u podrumu dva parkirno-garažna mjesta br. 15 i br. 16, te spremišta oznake SP3, neto korisne površine 29,04 m², sveukupne neto korisne površine 295,34 m², elaboratu etažnog vlasništva sve označeno ljubičastom bojom.

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 08. prosinca 2014.

Korisna površina: $266,30 + 0,50 \times 29,04 = 266,30 + 14,52 = 280,82 \text{ m}^2$

5. USPOREDBA



Datum: 09.02.2015.

K.č. grč. 163, z.k.ul. 98, k.o. Opatija

2. Stan na II. katu zgrade koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dvije spavaće sobe, kuhinje i blagovaone, te dnevnog boravka, ukupne površine od 56,47 m², kojem pripada kao sporedni dio terasa na II. katu zgrade površine 5,90 m², sveukupne površine 62,37 m².

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 09. veljače 2015.

Kupoprodajna cijena: 3.120,00 EUR/m²

4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_{k_o} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

| etaža | podrum | prizemlje | zadnja etaža | I kat – predzadnja etaža |
|----------------------|--------|-----------|--------------|--------------------------|
| k_k | 0,84 | 0,92 | 1,00 | 1,08 |

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

| orijentacija stana | jednostrano | ugaono-dvostrano | dvostrano-poprečno |
|----------------------|-------------|------------------|--------------------|
| k_o | 0,92 | 1,00 | 1,08 |

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

| položaj stana | sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok | istok ili zapad | jug, jugozapad ili jugoistok |
|---------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| k_{gps} | 0,92 | 1,00 | 1,08 |

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

| položaj stana | ispod standarda | prosječni standard | optimalni standard |
|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| k_{uo} | 0,92 | 1,00 | 1,08 |

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

| položaj stana | pod utjecajem | nije pod utjecajem |
|---------------|---------------|--------------------|
| k_{sks} | 0,50 | 1,00 |

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, IGH

Apartman B1-1

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,08 + 0,14 \times 1,00 = 1,024$$

Apartman B2-3

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,08 + 0,14 \times 1,00 = 1,0688$$

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Apartman B1-1

| KUPOPRODAJE | | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------|---------|----------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------|-------------|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Sobnost stana | Ukupna površina | Etaža | Približna godina izgradnje | Katnost zgrade | Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a | Nadnevak sklapanja ugovora | Izvor |
| 1.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 167,25 m2 | 2. i 3. | 2008. | Po + P + 3 | 9.841,60 €/m2 | 23.09.2015. | Kupoprodaja |
| 1.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | st | 2s + db | 89,71 m2 | P | 2008. | Po + P + 3 | 10.311,00 €/m2 | 28.11.2014. | Kupoprodaja |
| 1.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 171,96 m2 | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.070,71 €/m2 | 03.11.2014. | Kupoprodaja |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 87,22 m2 | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.242,15 €/m2 | 01.10.2013. | Kupoprodaja |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 88,22 m2 | P | 2008. | Po + P + 3 | 4.874,18 €/m2 | 11.12.2013. | Kupoprodaja |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 91,08 m2 | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.062,36 €/m2 | 01.10.2013. | Kupoprodaja |
| 3.1. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m2 | 1. | / | P + 3 | 2.808,21 €/m2 | 19.08.2014. | Kupoprodaja |
| 3.2. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m2 | 1. | / | P + 3 | 2.670,37 €/m2 | 05.12.2013. | Kupoprodaja |
| 4.1. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 159,06 m2 | 2. | / | / | 3.049,16 €/m2 | 01.10.2015. | Kupoprodaja |
| 4.2. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 280,82 m2 | Pk | / | / | 2.492,48 €/m2 | 08.12.2014. | Kupoprodaja |
| 5. | Opatija | st | 2s + db | 59,42 m2 | 2. | / | / | 3.120,00 €/m2 | 09.02.2015. | Kupoprodaja |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine | | |
|---|--|--------------------------|
| Površina (m²): | | 86,28 m2 |
| Lokacija: | | Volosko, Maršala Tita 11 |
| Namjena: | | apartman |
| Etaža: | | P |
| Sobnost: | | 2s + db |
| Približna godina izgradnje: | | 2008. |
| Katnost zgrade: | | Po + P + 3 |
| Dan vrednovanja: | | 04.11.2016. |

| "GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" | | | | | | | | | |
|--|---|------------------|---------------|-----------------------|---------|----------------------------|----------------|---|----------------------------|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Sobnost stana | Ukupna površina | Etaža | Približna godina izgradnje | Katnost zgrade | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Nadnevak sklapanja ugovora |
| 1.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 167,25 m ² | 2. i 3. | 2008. | Po + P + 3 | 9.841,60 €/m ² | 23.09.2015. |
| 1.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | st | 2s + db | 89,71 m ² | P | 2008. | Po + P + 3 | 10.311,00 €/m ² | 28.11.2014. |
| 1.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 171,96 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.070,71 €/m ² | 03.11.2014. |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 87,22 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.242,15 €/m ² | 01.10.2013. |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 88,22 m ² | P | 2008. | Po + P + 3 | 4.874,18 €/m ² | 11.12.2013. |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 91,08 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.062,36 €/m ² | 01.10.2013. |
| 3.1. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m ² | 1. | 1977.-2011. | P + 3 | 2.808,21 €/m ² | 19.08.2014. |
| 3.2. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m ² | 1. | 1977.-2011. | P + 3 | 2.670,37 €/m ² | 05.12.2013. |
| 4.1. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 159,06 m ² | 2. | 2014. | P+2+POT | 3.049,16 €/m ² | 01.10.2015. |
| 4.2. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 280,82 m ² | Pk | 2014. | P+2+POT | 2.492,48 €/m ² | 08.12.2014. |
| 5. | Opatija | st | 2s + db | 59,42 m ² | 2. | / | / | 3.120,00 €/m ² | 09.02.2015. |
| Transakcija br. Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: | | | | | | | | | |
| 1.1. | Znatno viša cijena od prosječne , veći stan | | | | | | | | |
| 1.2. | Znatno viša cijena od prosječne | | | | | | | | |
| 1.3. | Znatno veća površina | | | | | | | | |
| 3.1. | Manji stan, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 3.2. | Znatno veći stan, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 4.1. | Znatno veća površina, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 4.1. | Znatno veća površina, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 5. | Manji stan, slabija lokacija | | | | | | | | |

| MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|------------------|---------------|----------------------|---|----------------------------|---|---|------------------------------|---|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Sobnost stana | Ukupna površina | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Nadnevak sklapanja ugovora | Indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Indeks na dan vrednovanja 04.11.2016. (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 87,22 m ² | 4.242,15 €/m ² | 01.10.2013. | 95,19 | 91,71 | 0,96 | 4.087,06 €/m ² |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 88,22 m ² | 4.874,18 €/m ² | 11.12.2013. | 95,19 | 91,71 | 0,96 | 4.695,99 €/m ² |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 91,08 m ² | 4.062,36 €/m ² | 01.10.2013. | 95,19 | 91,71 | 0,96 | 3.913,85 €/m ² |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|---|---|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Ukupna površina | Nadnevak sklapanja ugovora | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 87,22 m ² | 01.10.2013. | 4.242,15 €/m ² | 4.087,06 €/m ² | 3,43% | 145,24 | 21.094,16 |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 88,22 m ² | 11.12.2013. | 4.874,18 €/m ² | 4.695,99 €/m ² | -10,96% | -463,69 | 215.006,09 |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 91,08 m ² | 01.10.2013. | 4.062,36 €/m ² | 3.913,85 €/m ² | 7,52% | 318,45 | 101.409,90 |
| Prosjeck (medijan): | | | | | | 4.232,30 €/m ² | | | 337.510,15 |
| Standardno odstupanje (±): | | | | | | 205,40 | 4,85% | | |
| Pravilo dva-sigma (±): | | | | | | 410,80 | | | |
| Tržišna vrijednost = | | | | | | | 365.162,69 € | | |

| NEKRETNINA | | STAN |
|--|----------------|---------------------------|
| Prosječna cijena | | 4.232,30 €/m ² |
| Površina predmetne nekretnine | | 86,28 m ² |
| VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE | | 365.162,69 € |
| KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST | | |
| KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p | | |
| Koeficijent katnosti stana - k _k | | |
| Prizemlje | | 0,92 |
| Koeficijent orijentacije stana - k _o | | |
| Dvostrano - poprečno: 1,08 | | 1,08 |
| Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps} | | |
| J, JZ ili JI: 1,08 | | 1,08 |
| Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo} | | |
| Optimalni standard: 1,08 | | 1,08 |
| Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks} | | |
| Nije pod utjecajem: 1,00 | | 1,00 |
| KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI - K _p | | 1,0240 |
| ODBIGI | | |
| Utjecaj buke | Neznatan: 0 % | 0,00% |
| Utjecaj zagađenja | Nizak: ≤10 % | 0,00% |
| Održavanje zgrade | Održavano: 0 % | 0,00% |
| Održavanje stana | Nema odbitaka | 0,00% |
| UKUPNO ODBIGI | | 0,00 |
| DODACI | | |
| Izvrсна lokacija: +10 % | | 0,00% |
| Lukšuzno uređenje: ≤10 % | | 0,00% |
| UKUPNO DODACI | | 0,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA | | 373.926,60 € |
| ZAKRUŽENO | | 374.000,00 € |
| JEDINIČNA CIJENA STANA | | 4.334,72 €/m ² |

Apartment B2-3
KUPOPRODAJE

| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Sobnost stana | Ukupna površina | Etaža | Približna godina izgradnje | Katnost zgrade | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Nadnevak sklapanja ugovora | Izvor |
|------------------------|----------------------------|------------------|---------------|-----------------------|---------|----------------------------|----------------|---|----------------------------|-------------|
| 1.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 167,25 m ² | 2. i 3. | 2008. | Po + P + 3 | 9.841,60 €/m ² | 23.09.2015. | Kupoprodaja |
| 1.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | st | 2s + db | 89,71 m ² | P | 2008. | Po + P + 3 | 10.311,00 €/m ² | 28.11.2014. | Kupoprodaja |
| 1.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 171,96 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.070,71 €/m ² | 03.11.2014. | Kupoprodaja |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 87,22 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.242,15 €/m ² | 01.10.2013. | Kupoprodaja |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 88,22 m ² | P | 2008. | Po + P + 3 | 4.874,18 €/m ² | 11.12.2013. | Kupoprodaja |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 91,08 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.062,36 €/m ² | 01.10.2013. | Kupoprodaja |
| 3.1. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m ² | 1. | / | P + 3 | 2.808,21 €/m ² | 19.08.2014. | Kupoprodaja |
| 3.2. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m ² | 1. | / | P + 3 | 2.670,37 €/m ² | 05.12.2013. | Kupoprodaja |
| 4.1. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 159,06 m ² | 2. | / | / | 3.049,16 €/m ² | 01.10.2015. | Kupoprodaja |
| 4.2. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 280,82 m ² | Pk | / | / | 2.492,48 €/m ² | 08.12.2014. | Kupoprodaja |
| 5. | Opatija | st | 2s + db | 59,42 m ² | 2. | / | / | 3.120,00 €/m ² | 09.02.2015. | Kupoprodaja |

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine


| | | |
|-----------------------------|--|--------------------------|
| Površina (m ²): | | 90,86 m ² |
| Lokacija: | | Volosko, Maršala Tita 11 |
| Namjena: | | apartman |
| Etaža: | | 1. |
| Sobnost: | | 2s + db |
| Približna godina izgradnje: | | 2008. |
| Katnost zgrade: | | Po + P + 3 |
| Dan vrednovanja: | | 04.11.2016. |

| "GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" | | | | | | | | | |
|--|---|------------------|---------------|-----------------------|---------|----------------------------|----------------|---|----------------------------|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Sobnost stana | Ukupna površina | Etaža | Približna godina izgradnje | Katnost zgrade | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Nadnevak sklapanja ugovora |
| 1.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 167,25 m ² | 2. i 3. | 2008. | Po + P + 3 | 9.841,60 €/m ² | 23.09.2015. |
| 1.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | st | 2s + db | 89,71 m ² | P | 2008. | Po + P + 3 | 10.311,00 €/m ² | 28.11.2014. |
| 1.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 3s + db | 171,96 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.070,71 €/m ² | 03.11.2014. |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 87,22 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.242,15 €/m ² | 01.10.2013. |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 88,22 m ² | P | 2008. | Po + P + 3 | 4.874,18 €/m ² | 11.12.2013. |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 91,08 m ² | 1. | 2008. | Po + P + 3 | 4.062,36 €/m ² | 01.10.2013. |
| 3.1. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m ² | 1. | 1977.-2011. | P + 3 | 2.808,21 €/m ² | 19.08.2014. |
| 3.2. | Opatija, Antuna Raspora 22 | st | 1s + db | 46,81 m ² | 1. | 1977.-2011. | P + 3 | 2.670,37 €/m ² | 05.12.2013. |
| 4.1. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 159,06 m ² | 2. | 2014. | P+2+POT | 3.049,16 €/m ² | 01.10.2015. |
| 4.2. | Opatija, Nova cesta 236 | st | 3s + db | 280,82 m ² | Pk | 2014. | P+2+POT | 2.492,48 €/m ² | 08.12.2014. |
| 5. | Opatija | st | 2s + db | 59,42 m ² | 2. | / | / | 3.120,00 €/m ² | 09.02.2015. |
| Transakcija br. Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: | | | | | | | | | |
| 1.1. | Znatno viša cijena od prosječne , veći stan | | | | | | | | |
| 1.2. | Znatno viša cijena od prosječne | | | | | | | | |
| 1.3. | Znatno veća površina | | | | | | | | |
| 3.1. | Manji stan, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 3.2. | Znatno veći stan, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 4.1. | Znatno veća površina, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 4.1. | Znatno veća površina, slabija lokacija | | | | | | | | |
| 5. | Manji stan, slabija lokacija | | | | | | | | |

| MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|------------------|---------------|----------------------|---|----------------------------|---|---|-----------------------------|---|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Sobnost stana | Ukupna površina | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Nadnevak sklapanja ugovora | Indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Indeks na dan vrednovanja 04.11.2016. (B) | Korekcijski faktor =(B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 87,22 m ² | 4.242,15 €/m ² | 01.10.2013. | 95,19 | 91,71 | 0,96 | 4.087,06 €/m ² |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 88,22 m ² | 4.874,18 €/m ² | 11.12.2013. | 95,19 | 91,71 | 0,96 | 4.695,99 €/m ² |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 1s + db | 91,08 m ² | 4.062,36 €/m ² | 01.10.2013. | 95,19 | 91,71 | 0,96 | 3.913,85 €/m ² |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|---|---|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Redni broj transakcije | Adresa | Vrsta nekretnine | Ukupna površina | Nadnevak sklapanja ugovora | Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a | Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
| 2.1. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 87,22 m ² | 01.10.2013. | 4.242,15 €/m ² | 4.087,06 €/m ² | 3,43% | 145,24 | 21.094,16 |
| 2.2. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 88,22 m ² | 11.12.2013. | 4.874,18 €/m ² | 4.695,99 €/m ² | -10,96% | -463,69 | 215.006,09 |
| 2.3. | Volosko, Maršala Tita 11 | app | 91,08 m ² | 01.10.2013. | 4.062,36 €/m ² | 3.913,85 €/m ² | 7,52% | 318,45 | 101.409,90 |
| Prosjek (medijan) : | | | | | | 4.232,30 €/m ² | | | 337.510,15 |
| Standardno odstupanje (±): | | | | | | 205,40 | 4,85% | | |
| Pravilo dva-sigma (±): | | | | | | 410,80 | | | |
| Tržišna vrijednost = | | | | | | | 365.162,69 € | | |

| NEKRETNINA | | STAN |
|--|----------------|---------------------------|
| Prosječna cijena | | 4.232,30 €/m ² |
| Površina predmetne nekretnine | | 90,86 m ² |
| VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE | | 384.546,62 € |
| KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST | | |
| KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K _p | | |
| Koeficijent katnosti stana - k _k | | |
| 1. kat | | 1,08 |
| Koeficijent orijentacije stana - k _o | | |
| Dvostrano - poprečno: 1,08 | | 1,08 |
| Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps} | | |
| J, JI ili JZ: 1,08 | | 1,08 |
| Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo} | | |
| Optimalni standard: 1,08 | | 1,08 |
| Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks} | | |
| Nije pod utjecajem: 1,00 | | 1,00 |
| KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI - K _p | | 1,0688 |
| ODBICI | | |
| Utjecaj buke | Neznatan: 0 % | 0,00% |
| Utjecaj zagađenja | Nizak: ≤10 % | 0,00% |
| Održavanje zgrade | Održavano: 0 % | 0,00% |
| Održavanje stana | Nema odbitaka | 0,00% |
| UKUPNO ODBICI | | 0,00 |
| DODACI | | |
| Izvršna lokacija: do +10 % | | 0,00% |
| Luksuzno uređenje: ≤10 % | | 0,00% |
| UKUPNO DODACI | | 0,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA | | 411.003,43 € |
| ZAKRUGLENO | | 411.000,00 € |
| JEDINIČNA CIJENA STANA | | 4.523,44 €/m ² |

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100) | | | | | |
|--|------------------------|--|---|---|----------------------------------|---|-----------------|
| Godina Year | Tramjesenje Quarter | ukupno Total | novi stambeni objekti New dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadransko obala Adriatic coast | Ostalo Other |
| 2012. | Q1 | 100,80 | 103,90 | 98,88 | 99,99 | 101,79 | 100,74 |
| | Q2 | 99,48 | 102,76 | 97,10 | 98,12 | 100,57 | 99,91 |
| | Q3 | 98,76 | 101,58 | 96,70 | 97,26 | 99,83 | 99,62 |
| | Q4 | 98,42 | 97,77 | 93,65 | 95,36 | 95,46 | 95,91 |
| 2013. | Q1 | 95,31 | 99,58 | 92,37 | 93,58 | 96,65 | 94,98 |
| | Q2 | 94,71 | 97,29 | 92,82 | 91,67 | 96,21 | 96,23 |
| | Q3 | 95,02 | 98,34 | 92,70 | 91,70 | 97,80 | 93,36 |
| | Q4 | 93,81 | 96,68 | 91,76 | 90,96 | 95,19 | 95,34 |
| 2014. | Q1 | 93,19 | 94,78 | 91,72 | 90,68 | 94,39 | 94,64 |
| | Q2 | 93,88 | 95,59 | 92,50 | 90,85 | 95,71 | 94,85 |
| | Q3 | 93,24 | 97,09 | 90,74 | 90,90 | 93,87 | 96,30 |
| | Q4 | 92,46 | 96,20 | 90,01 | 90,79 | 93,98 | 91,15 |
| 2015. | Q1 | 91,47 | 90,81 | 90,96 | 90,31 | 92,33 | 91,85 |
| | Q2 | 89,74 | 88,82 | 89,35 | 88,72 | 90,02 | 92,13 |
| | Q3 | 90,40 | 90,91 | 89,38 | 88,79 | 91,43 | 90,89 |
| | Q4 | 90,49 | 89,55 | 90,11 | 87,64 | 91,88 | 91,82 |
| 2016. | Q1 | 91,62 | 89,19 | 91,50 | 89,26 | 93,03 | 91,87 |
| | Q2 | 90,78 | 86,24 | 91,06 | 88,79 | 91,71 | 92,15 |

Izvor : DZS

4.5. Procjena prometne vrijednosti zemljišta

4.5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti zemljišta izabire se:

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području VOLOSKA I OPATIJE

NAPOMENA:

S obzirom da baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje, a odnosi se na približne vrijednosti zemljišta, nekretnina, preglede tržišta nekretnina, poredbene pokazatelje i sl. **još nije formirana**. Za potrebe ove procjene služiti će se dostupnim podacima.

4.5.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.5.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

k.č. 522/17, k.o. Volosko

| | |
|----------------------|-----------------------|
| kategorija zemljišta | II kategorija |
| vrsta | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |

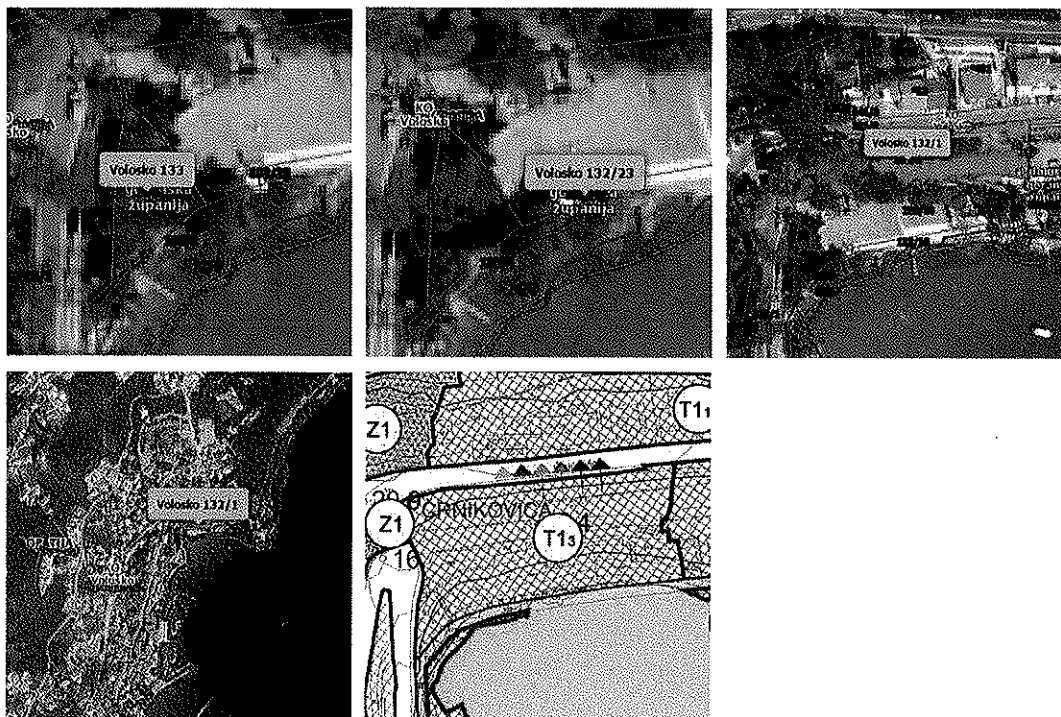
Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

4.5.2.2. Poredbene nekretnine-opis

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

1. USPOREDBA



| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|----------------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 509258 |
| Datum pregleda | | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 2918450 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 1.295,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | | 2.850.205,90 |
| Datum ugovora | | 27.11.2013 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|----------------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 528608 |
| Datum pregleda | | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 2918450 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 1.295,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | | 2.850.205,90 |
| Datum ugovora | | 27.11.2013 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|----------------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 528607 |
| Datum pregleda | | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 2918450 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 1.295,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | | 2.850.205,90 |
| Datum ugovora | | 27.11.2013 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,640674 kn

Cijena: 2.850.205,90 kn – 373.030,69 EUR – 288,05 EUR/m²

Zemljišne knjige:

k.č. 132/1 - 1.626 m²

4. Suvlasnički dio: 7/10 – 1.138,20 m²

Temeljem kupoprodajnog ugovora od 27. studeni 2013.g.

k.č. 132/23 - 6 m²

k.č. 133 – 160 m² (povijesno stanje 149 m²)

Temeljem kupoprodajnog ugovora od 27. studeni 2013.g.

Ukupno: 1.293,20 m²

2. USPOREDBA



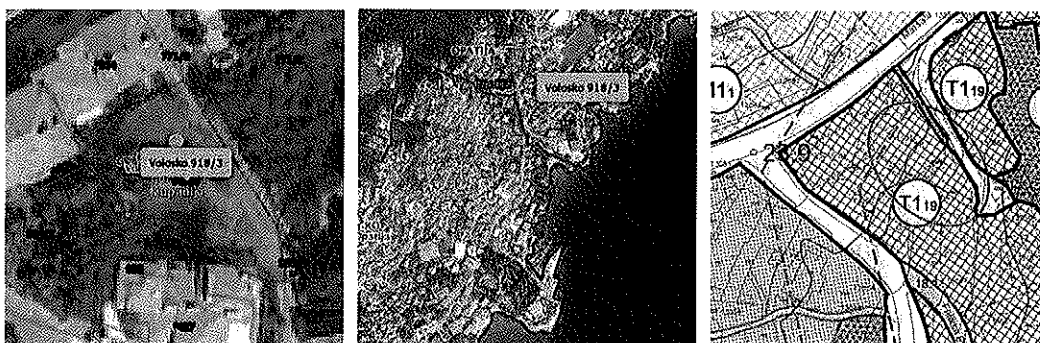
| Građevinsko zemljište - Zbuka kupoprodajnih cijena | |
|--|----------------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 398658 |
| Datum pregleda | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 2918387 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²) | 63,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 138.620,16 |
| Datum ugovora | 27.11.2013 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,640674 kn

Cijena: 138.620,16 kn – 18.142,40 EUR – 287,97 EUR/m²

Zemljišne knjige: 63 m²

3. USPOREDBA



| Građevinsko zemljište - Zbuka kupoprodajnih cijena | |
|--|----------------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 398017 |
| Datum pregleda | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 3032933 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²) | 15,22 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 22.891,63 |
| Datum ugovora | 04.08.2014 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,630544 kn

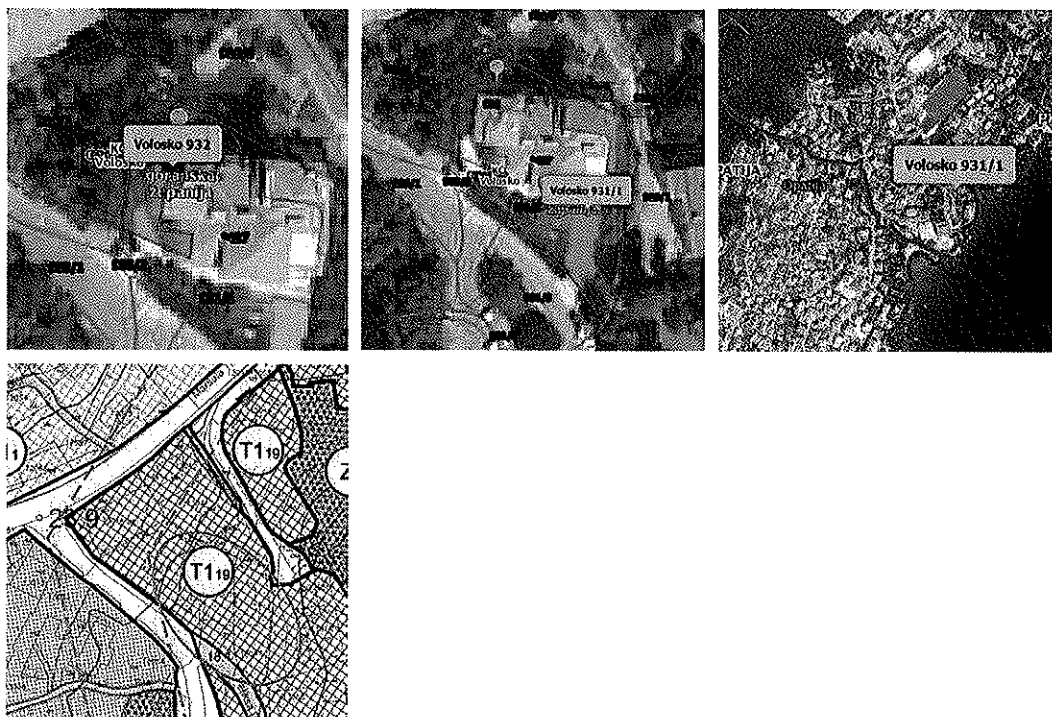
Cijena: 22.891,63 kn – 3.000,00 EUR – 197,11 EUR/m²

Zemljišne knjige: 609 m² (udio 1/40 – 15,22 m²)

12. Suvlasnički dio: 1/40

Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 04. kolovoza 2014. g.

4. USPOREDBA



| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | | Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|---|----------------------------|---|---|----------------------------|
| ID ZKC | Naziv atributa | Vrijednost atributa | ID ZKC | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| | | 398499 | | | 399492 |
| | Datum pregleda | 4.11.2016. | | Datum pregleda | 4.11.2016. |
| | Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište | | Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| | ID PN (PU) | 3228582 | | ID PN (PU) | 3228582 |
| | Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja | | Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| | Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 531,00 | | Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 531,00 |
| | Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 197.226,44 | | Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 197.226,44 |
| | Datum ugovora | 20.07.2015 | | Datum ugovora | 20.07.2015 |
| | Status podatka | Preuzeto od PU | | Status podatka | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,576890 kn

Cijena: 197.226,44 kn – 26.030,00 EUR – 49,02 EUR/m²

Zemljišne knjige:

k.č. 931/1 – 320 m²

11. Suvlasnički dio: 22/100 (udio 70,40 m²)

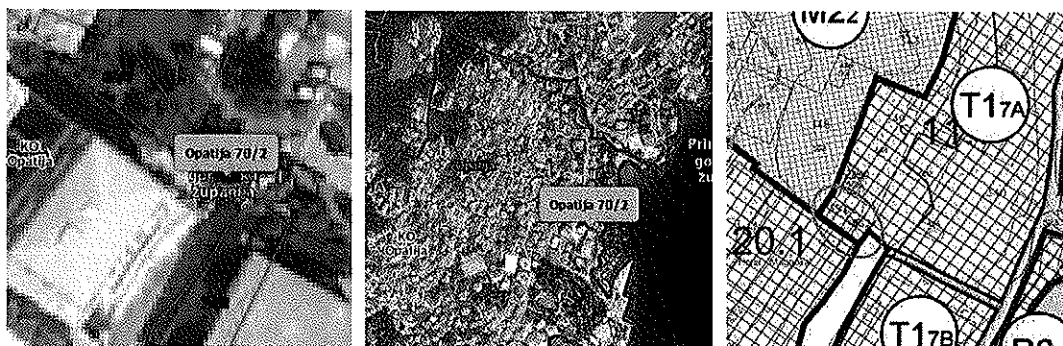
Temeljem Ugovora o kupoprodaji od 20. srpnja 2015. godine

k.č. 932 – 211 m²

5. Suvlasnički dio: 9/10 (udio 189,90 m²)

Temeljem Ugovora o kupoprodaji od 20. srpnja 2015. godine

5. USPOREDBA



| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
|---|----------------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 399598 |
| Datum pregleda | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 3016910 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 14,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | 20.000,00 |
| Datum ugovora | 24.06.2014 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,568624 kn

Cijena: 20.000,00 kn – 2.642,49 EUR – 188,75 EUR/m²

Zemljišne knjige: 25 m² (povijesno stanje 14 m²)

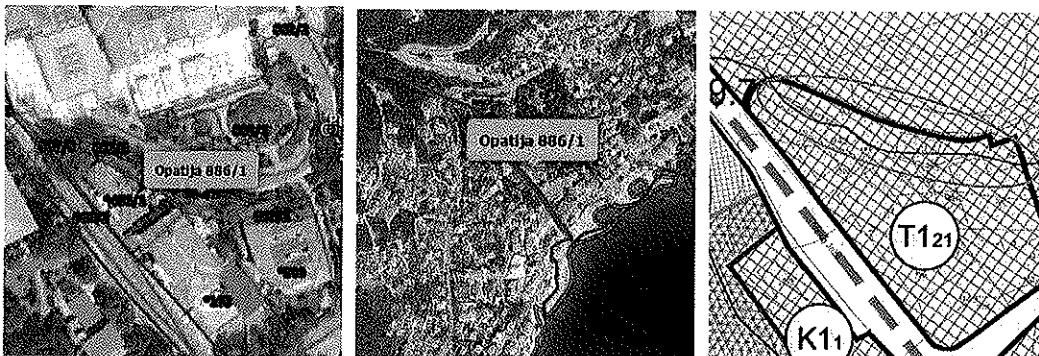
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
|---|--|----------------------------|
| ID ZKC | | 399589 |
| Datum pregleda | | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 2898918 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 14,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | | 76.073,63 |
| Datum ugovora | | 14.10.2013 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,607363 kn

Cijena: 76.073,63 kn – 10.000,00 EUR – 714,29 EUR/m²

Zemljišne knjige: 25 m² (povijesno stanje 14 m²)

6. USPOREDBA



| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | 2 |
|---|--|----------------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 607304 |
| Datum pregleda | | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 3441438 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 156,22 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | | 378.194,00 |
| Datum ugovora | | 16.09.2016 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,491451 kn

Cijena: 378.194,00 kn – 50.483,41 EUR – 323,16 EUR/m²

Zemljišne knjige: 297 m² (udio 156,22 m²)

4. Suvlasnički dio: 526/1000

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA 16.09.2016

| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
|---|--|----------------------------|
| ID ZKC | | 399730 |
| Datum pregleda | | 4.11.2016. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 3094441 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 297,00 |
| Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN) | | 719.000,00 |
| Datum ugovora | | 11.11.2014 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

Tečaj eura: 7,658413 kn

Cijena: 719.000,00 kn – 93.883,68 EUR – 316,11 EUR/m²

Zemljišne knjige: 297 m²

Temeljem Kupoprodajnog ugovora od 11. studenog 2014.

| REDNI BROJ TRANSAKCIJE | 1. | 2. | 3. | 4. | 5.1. | 5.2. | 5.1. | 5.2. | |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------|
| ADRESA | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | |
| Z.K.Č. | 133, 132/23, 132/1 | 132/22 | 918/3 | 932 | 70/2 | 70/2 | 888/1 | 888/1 | |
| ZK.O. | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | |
| K.Č. | 133, 132/23, 132/1 | 132/22 | 918/3 | 932 | 70/2 | 70/2 | 888/1 | 888/1 | |
| K.O. | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | |
| VRSTA NEKRETNOSTI | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | |
| POVRŠINA KOJA SE PRODAJE | 1295,00 m ² | 63,00 m ² | 15,22 m ² | 531,00 m ² | 14,00 m ² | 14,00 m ² | 166,22 m ² | 297,00 m ² | |
| JEDINIČNA CIJENA | 288,05 € | 287,97 € | 197,11 € | 49,02 € | 188,75 € | 714,29 € | 323,16 € | 316,11 € | |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 27.11.2013. | 27.11.2013. | 04.08.2014. | 20.07.2015. | 24.06.2014. | 14.10.2013. | 16.09.2016. | 11.11.2014. | |
| PROSTORNI PLAN | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | PPU Grada Opatja | |
| LPU / DRU | LPU-1 | LPU-1 | LPU-1 | LPU-1 | LPU-1 | LPU-1 | LPU-1 | LPU-1 | |
| NAMJENA | T11 | T11 | T11 | T11 | T11 | T11 | T11 | T11 | |
| URBANA PRAVILA | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | 3,6 | / | / | / | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | |
| NAPOMENA | / | / | / | / | / | / | / | / | |
| Odobrena vrijednost | 3,6 | / | / | / | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika | 1. | 2. | 2. | 2. | 2. | 2. | 2. | 2. | |
| CIJENOVNI BLOK | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | VOLOSKO | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | OPATJIA | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | DA | NE | DA | DA | |
| RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | ZNATNO VIŠA CIJENA | | | |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | | |
| Indeks na dan transakcije | 95,19 | 95,19 | 93,87 | 91,43 | 95,71 | | 91,71 | 93,98 | |
| Korektivni faktor (PNUM) | 0,96 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 0,96 | | 1,00 | 0,98 | |
| ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA | | | | | | | | | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | I Kategorija zemljišta: 100% | II Kategorija zemljišta: 50-80% | II Kategorija zemljišta: 50-80% | II Kategorija zemljišta: 50-80% | II Kategorija zemljišta: 50-80% | | II Kategorija zemljišta: 50-80% | II Kategorija zemljišta: 50-80% | |
| ODABRANI ODNOS | 100,00% | 70,00% | 80,00% | 80,00% | 65,00% | | 80,00% | 80,00% | |
| Korektivni faktor (PNUM) | 0,50 | 0,71 | 0,63 | 0,63 | 0,77 | | 0,63 | 0,63 | |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 138,76 €/m ² | 198,17 €/m ² | 120,36 €/m ² | 50,73 €/m ² | 139,12 €/m ² | | 201,96 €/m ² | 192,60 €/m ² | |
| PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 146,99 €/m ² | | | | | | | | |
| APSOLUTNO ODSUPANJE | -7,23 €/m ² | 52,18 €/m ² | -25,63 €/m ² | -115,26 €/m ² | -6,86 €/m ² | | 55,99 €/m ² | 46,81 €/m ² | |
| RELATIVNO ODSUPANJE | -4,95% | 35,75% | -17,56% | -78,95% | -4,70% | | 38,35% | 32,06% | |
| ULAZI U PRORAČUN | DA | NE | DA | NE | DA | | NE | NE | |
| VRIJEDNOST USPOREDBNE NEKRETNOSTI | 138,76 €/m ² | | 120,36 €/m ² | | 139,12 €/m ² | | | | |
| KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA | 52,25 | | 658,87 | | 47,12 | | | | |
| SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA | 766,24 | | STANDARDNA DEVIJACIJA | | 19,45 | 14,65% | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | | 38,89 |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | 132,75 €/m ² | | | | | | | | |

| NEKRETNOST | | ZEMLJIŠTE |
|--|-----------------------------|-------------|
| Prosječna cijena | | 132,75 €/m2 |
| Ukupna površina zemljišta | | 122,00 m2 |
| Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta | 100,00% | 122,00 m2 |
| Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta: | | |
| | 0,00% | 0,00 m2 |
| Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu | 100,00% | 132,75 €/m2 |
| Suvlasnički udio 1/1 (100 %) | | 100,00% |
| VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE | | 16.195,21 € |
| KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST | | |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA | | |
| Lokacija: | Vrlo dobra: od +5 do + 10 % | 0,00% |
| Okoliš - zelenilo: | Prosječni standard: 0 % | 0,00% |
| Emisije objekata iz okoliša: | Nema | 0,00% |
| UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA | | 0,00 € |
| ODBICI | | |
| Utjecaj buke | Neznatan: 0 % | 10,00% |
| Utjecaj zagađenja zraka | Nema: 0 % | 10,00% |
| UKUPNO ODBICI | | -3.330,04 |
| DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA | | IZNOS |
| Teret služnosti | Nema | 0,00 € |
| Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja | | 0,00 € |
| UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA | | 0,00 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | | 12.956,17 € |
| ZAKRUŽENO | | 13.000,00 € |
| JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA | | 106,56 €/m2 |

| Podaci | Zabilješka |
|--|--------------------------|
| OPCA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Adresa nekretnine | Opatija, Maršala Tita 11 |
| Vrsta nekretnine | Građevinsko zemljište |
| zk.ul.br. | 1144 |
| poduložak | / |
| zk.č.br. | 522/17 |
| k.o. | Volosko |
| Posjedovni list broj | 970 |
| k.č.br. | 522/17 |
| k.o. | Volosko |
| Površina zemljišta | 122,00 m2 |
| Tržišna vrijednost nekretnine | € 13.000,00 |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi | NE |
| DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Položaj (Lokacija) | Vrlo dobra |
| Suvlasnički udio: 1/1 | 100,00% |
| Kategorija zemljišta | II Kategorija zemljišta |
| Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju | 50,00% |
| Namjena zemljišta | T1 ₁₉ |
| Datum vrednovanja | 04.11.2016. |
| Datum kakvoće | 14.10.2016. |
| Indeks na dan procjene - DZS | 91,71 |
| Mjera građevinskog korištenja (k _i) | / |
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | |
| Procjenitelj | Jasminka Lilić |

S obzirom na površinu i oblik zemljišta , na istom nije moguća nova izgradnja , te se pretpostavlja da nije realan interes za zemljištem.

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, apartmana B1-1 u prizemlju na adresi Volosko, Maršala Tita 11, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul. 2046, k.o. Volosko, k.č. 522/2, 1. suvlasnički dio na dan 04.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA | 373.926,60 € |
| ZAOKRUŽENO | 374.000,00 € |
| | 2.806.496,00 kn |
| JEDINIČNA CIJENA STANA | 4.334,72 €/m2 |
| | 32.529,80 kn |

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, apartmana B2-3 na 1. katu na adresi Volosko, Maršala Tita 11, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul. 2046, k.o. Volosko, k.č. 522/2, 7. suvlasnički dio na dan 04.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA | 411.003,43 € |
| ZAOKRUŽENO | 411.000,00 € |
| | 3.084.144,00 kn |
| JEDINIČNA CIJENA STANA | 4.523,44 €/m2 |
| | 33.946,04 kn |

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, zemljišta, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul. 1144, k.o. Volosko, k.č. 522/17, na dan 04.11.2016., razumno predstavlja iznos od:

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | 12.956,17 € |
| ZAOKRUŽENO | 13.000,00 € |
| ZAOKRUŽENO | 97.552,00 kn |
| POVRŠINA ZEMLJIŠTA | 122,00 m2 |
| JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA | 106,56 €/m2 |

ZA DAN 04.11.2016. 1EUR : 7,504 kn

Rijeka, 04.11.2016.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. 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)
4. 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.)
5. 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.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

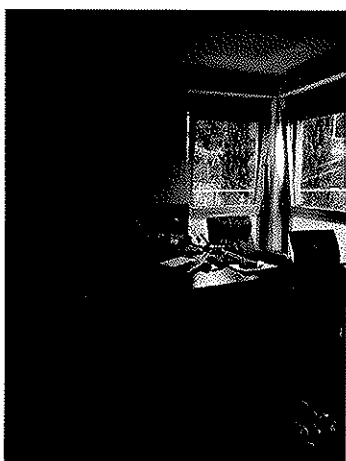
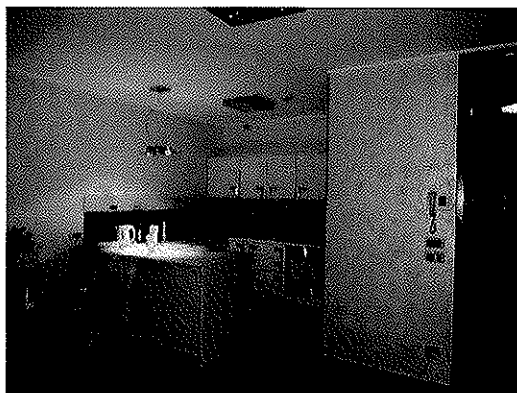
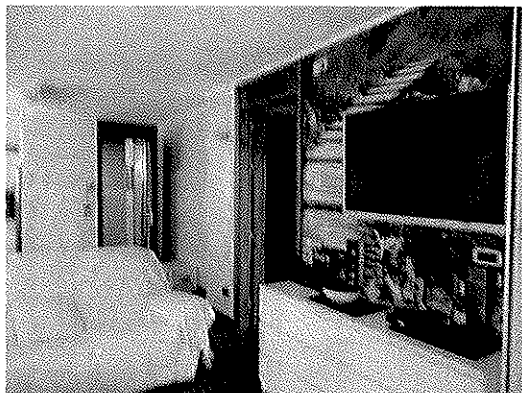
PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvatci iz zemljišne knjige
- posjedovni listovi
- izvodi iz katastarskog plana
- građevinska dozvola
- izmjena građevinske dozvole
- uvjerenje za uporabu građevine
- elaborat etažnog vlasništva
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina

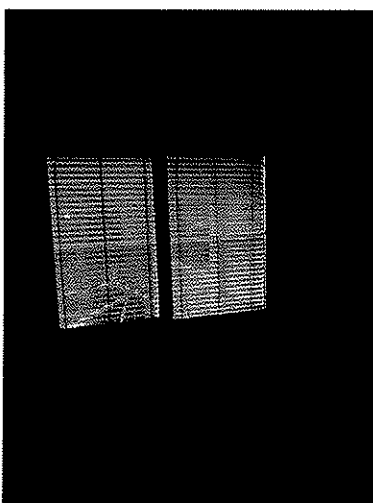
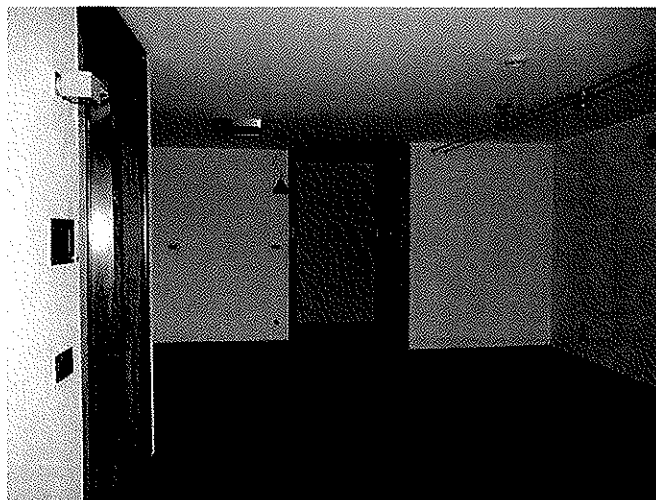
Prilog 1: Fotodokumentacija

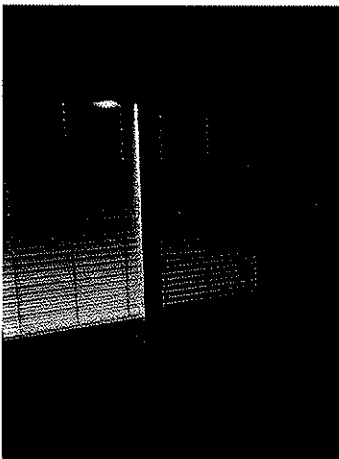
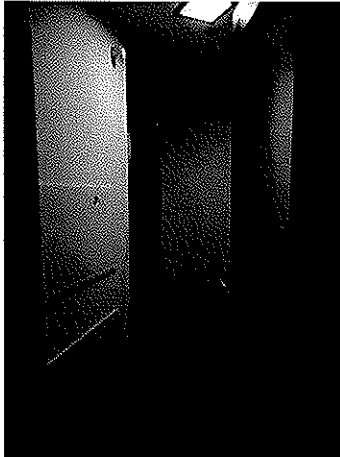
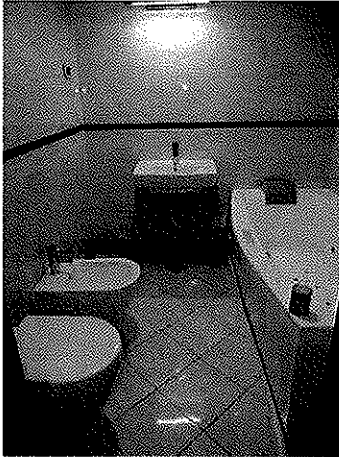
APARTMAN B1-1



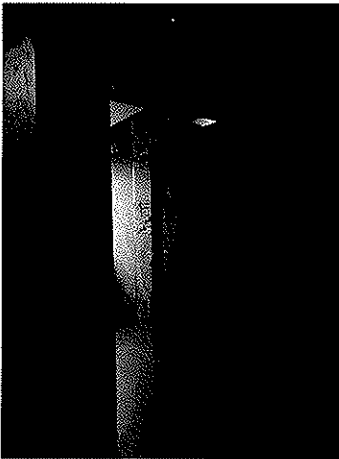


APARTMAN B2-3



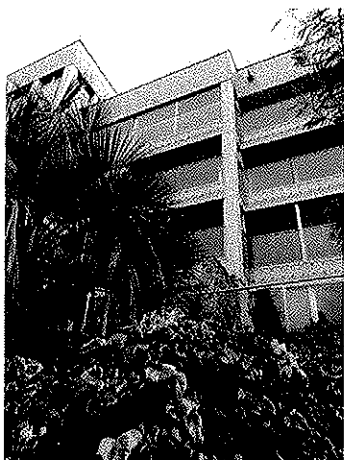
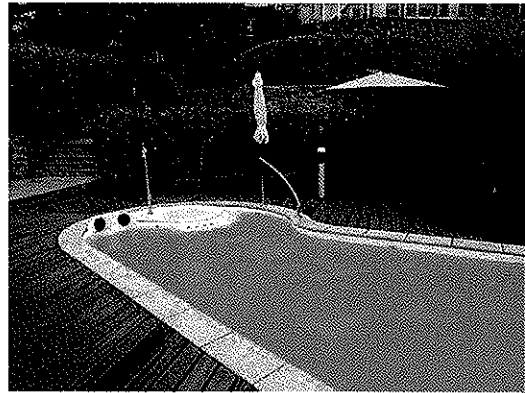
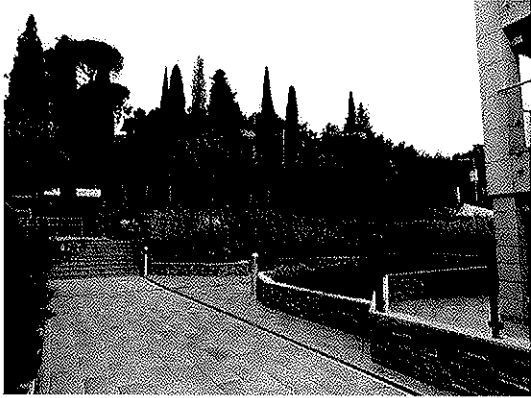


ZGRADA





OKUĆNICA I FASADE



Prilog 2: Izvatci iz Zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Rijeci
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
 Stanje na dan: 01.11.2016. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj ZK uložka: 2046

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-1895/2016
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------|-----|------|-----------------------|
| | | | Jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 522/2 | ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA | | | 1681 | Pripis iz uložka 1144 |
| | | UKUPNO: | | | 1681 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 | |
| 2.1 | Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m (za podzemnu garažu), uzduž sjevernog dijela grč. 236 i sjevernog dijela zč. 522/5 kao poslužnih dobara, a u korist zč. 522/2 kao povlasnog dobra. | SLUŽNOST |
| | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 | |
| 3.1 | Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti na zapadnom dijelu zč. 522/5 kao poslužnog dobra, a u korist grč. 236 i zč. 522/2 kao povlasnih dobara, koja služnost sadržava postavljanje itvorenog vanjskog bazena sa pripadajućom instalacijom i korištenje prostora oko bazena do kamenog podzida sa istočne strane, kao i korištenje stepeništa do izlaza na obalni put. | SLUŽNOST |
| | Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-11462/11 | |
| 4.1 | Temeljem čl. 268.a. ZID Zakona o prostornom uređenju i gradnji /NN.90/11/ zabilježuje se da je za građevinu na zč. 522/2 u A priložen akt za uporabu objekta odnosno uvjerenje za uporabu građevine PGŽ Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Opatija br. K1: 350-05/08-02/212 od 31. prosinca 2008. godine. | ZABILJEŽBA |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Suvlasnički dlo: 61/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) | |
| 2. | Apartman B1-1, u prizemlju zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, dvije kupaone, kuhinje i blagavaone, dnevnog boravka i terase ukupne površine 78,10 m2, s pripadkom spremišta oznake S3 i parkirnog mjesta oznake P6 u podrumu, ukupne površine 12,27 m2, sveukupne površine 90,37 m2, na nacrtu označeno crvenom kosom crtom; | |
| | AKORD D.O.O., OIB: 46566483708, SPLIT, KOPILICA 5 | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.11.2016. 14:11:12

Stranica: 1

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2046

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 3.1 | Zaprimljeno 06.04.2016. broj Z-1895/16 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-145/2014 od 4. travnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine u A, imenovanje stečajnog upravitelja Ljiljana Poljanić iz Splita i ukidanje mjera osiguranja. | ZABILJEŽBA |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|------------------|-----------|
| I. | | | |
| 1.1 | Primljeno 24.siječnja 2001. br. Z-246/01 Uknjiženo je pravo služnosti prolaza na teret sjeveroistočnog dijela zč. 522/2 od glavne ceste do obalnog puta u širini od 160 cm kako je to označeno u nacrtu koji se nalazi u zbirci isprava pod br. Z-530/56 u korist zč. 522/11 | | SLUŽNOST |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m (za podzemnu garažu), uzduž sjevernog dijela zč. 522/2 i 522/5 kao poslužnih dobara, a u korist grč. 236 kao povlasnog dobra. | | SLUŽNOST |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m, uzduž sjevernog dijela grč. 236, te sjevernog i istočnog dijela zč. 522/2 kao poslužnih dobara (do posebne ulazne rampe na povlasnom dobru), a u korist zč. 522/5 kao povlasnog dobra. | | SLUŽNOST |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti parkiranja vozila na nižoj koti terena na južnom dijelu zč. 522/2 kao poslužnog dobra, a u korist zč. 522/5 kao povlasnog dobra. | | SLUŽNOST |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1967/09 Temeljem Ugovora o ispostavljanju prava stvarne služnosti od 17. travnja 2009. g. i punomoći sa prijevodom od 23. lipnja 2008.g (izvornik u Z-1822/09) uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog pristupa i parkiranja vozila na prostoru niže kote terena uz krajnju jugozapadnu među grč. 236 i krajnji zapadni dio zč. 522/2 kao poslužnih dobara, a u korist grč. 446 i zč. 522/16 kao povlasnih dobara. | | SLUŽNOST |
| 1. Na suvlasnički dlo: 1 (61/1000) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno, 10. svibnja 2006. Z-1946/06 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanju založnog pava od 10. svibnja 2006. OV-1051/06, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, u iznosu od 1.100.000,00 EUR s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 1,100,000.00 EUR | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.11.2016. 14:11:12

Stranica: 2

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2046

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Tercetovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|-------------------|---|
| 2. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 19.02.2007. broj Z-1451/07 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranju novčane tražbine od 15. veljače 2007. koji ima snagu javnobilježničkog akta br.OU-93/07 od 15. veljače 2007. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama u A u iznosu od 6.000.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 6,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 661 K.O. ISTE |
| 3. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 14.11.2008. broj Z-6042/08 Sporedna hipoteka Temeljem Dodatka II ugovoru o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 09. travnja 2008., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-1807/08 od 09. travnja 2008., Dodatka III ugovoru o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 30. rujna 2008., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-5741/08 od 27. listopada 2008., te Ugovora o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15. veljače 2007., koji je priležeći u ovisnoj zbirci isprava pod ovisnim posl. br. Z-1451/07, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, u iznosu od 9.000.000,00 EUR-a, sa ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 9,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL.661 K.O. ISTE |
| 4. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-3675/09 Sporedna hipoteka! Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja od 7. kolovoza 2009.g. koji ima snagu ovršnog javnobiljež. akta br.OV-3807/09 od 7. kolovoza 2009.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 10.000.000,00 EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD., OIB: 51097145980, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 117, R.SLOVENIJA | 10,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2045 K.O. ISTE |
| 5. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-3676/09 Sporedna hipoteka! Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja od 7. kolovoza 2009.g. koji ima snagu ovršnog javnobiljež. akta br.OV-3806/09 od 7. kolovoza 2009.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 10.000.000,00 EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD., OIB: 51097145980, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 117, R.SLOVENIJA | 10,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2045 K.O. ISTE |
| 6. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 26.05.2010. broj Z-2508/10 Sporedna hipoteka! Temeljem javnobilj. isprave-Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja naplate novčane tražbine od 14. svibnja 2010.g., solemniziran pod br. OV-5684/10, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 2.200.000,00 EUR uvećano za ugovorene i zatezne kamate te sve eventualne troškove predviđene iz i u svezi s Ugovorom o kratkoročnom zajmu u eurima br. 240-52-505425 od 6.travnja 2010.g., sve za korist: SBERBANK BANKA D.D., OIB: 73433895209, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 128 A, R. SLOVENIJA | 2,200,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 1144 K.O. ISTE |
| 7. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.11.2016, 14:11:13

Stranica: 3

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2046

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|---|-----------------|---------------------|
| 7.1 | Zaprimljeno 13.09.2010. broj Z-4592/10 Temeljem ugovora o zasnivanju založnog prava od 23. veljače 2010.g. br. Ov-2159/10 od 9.3.2010. i br. OV-4234/10 od 8.9.2010.g., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 2.377.977,29 kn sa pripadajućim zateznim kamatama tekućim od dana 24.2.2010.g. sukladno čl. 29 ZOO-a do isplate, za korist: REFLEX ZAGREB D.O.O., OIB: 40903703652, ZAGREB, PETROVARADINSKA 5-5A | 2,377,977.29 KN | |
| 9. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-3680/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava br.OV-3807/09 od 07.08.2009., Sporazuma o zasnivanju založnog prava br OV-3806/2009 od 07.08.2008, Ugovora o kratkoročnom zajmu br.240-52-505425 od 06.04.2010, Izjave Banke Volksbank d.d od 08.03.2011. br.OV-466/11. Izjave Akord d.o.o br. OV-588/2011 od 11.04.2011, te od 12.04.2011 br.OV-592/2011,uknjižuje se ustup tj. promjena prvenstvenog reda prava zalogu na način da pravo zalogu u korist Banke Volksbank d.d Ljubljana pod r.br. 6.1 pod Z-2508/10, stupa naprijed i stiče prvenstveni red zalogu Hypo Alpe-Adria- Bank d.d Ljubljana pod r.br.4.1 pod Z-3675/09, koje stupa natrag. | | |
| 11. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 11.1 | Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-6973/14 (Ozn.Z-651/15) Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-898/14-3 od 26. siječnja 2015. g., uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama AKORD d.o.o. Split u A, u iznosu od ukupno 5.908.726,21 kuna sa zakonskim zateznim kamatama i svim ostalim kamatama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA (BR. O-DO-1301/2014), OIB: 52634238587 | 5,908,726.21 KN | |
| 11.2 | Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-6973/14 (Ozn.Z-651/15) Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena u zemljišnim knjigama. | | ZABILJEŽBA |
| 13. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 18.08.2015. broj Z-3787/15 Temeljem čl. 111. st.1. ZZK zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Grbčić Ivice iz Rijeke, Partizanski put 25 OIB:09687422816, za uknjižbu zakupnog odnosa temeljem Ugovora o najmu nekretnine od 30. lipnja 2013.godine. | | ZABILJEŽBA |
| 14. Na suvlasnički dio: 1 (61/1000) | | | |
| 14.1 | Zaprimljeno 02.11.2015. broj Z-4982/15 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrski posl.br. Ovr-5393/15-6 od 30. listopada 2015.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama Akord d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Clavis Consultor d.o.o. Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom. | | ZABILJEŽBA OVRHE |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.11.2016.


NESLUŽBENA KOPIJA
REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
 Stanje na dan: 01.11.2016. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj ZK uložka: 2046

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-1895/2016
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------|-----|------|-----------------------|
| | | | Jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 522/2 | ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA | | | 1681 | Pripis iz uložka 1144 |
| | | UKUPNO: | | | 1681 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 | |
| 2.1 | Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m (za podzemnu garažu), uzduž sjevernog dijela grč.236 i sjevernog dijela zč. 522/5 kao poslužnih dobara, a u korist zč. 522/2 kao povlasnog dobra. | SLUŽNOST |
| | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 | |
| 3.1 | Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti na zapadnom dijelu zč. 522/5 kao poslužnog dobra, a u korist grč. 236 i zč. 522/2 kao povlasnih dobara, koja služnost sadržava postavljanje itvorenog vanjskog bazena sa pripadajućom instalacijom i korištenje prostora oko bazena do kamenog podzida sa istočne strane, kao i korištenje stepeništa do izlaza na obalni put. | SLUŽNOST |
| | Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-11462/11 | |
| 4.1 | Temeljem čl.268.a. ZID Zakona o prostornom uređenju i gradnji /NN.90/11/ zabilježuje se da je za građevinu na zč. 522/2 u A priložen akt za uporabu objekta odnosno uvjerenje za uporabu građevine PGŽ Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, Ispostava Opatija br. KI: 350-05/08-02/212 od 31. prosinca 2008. godine. | ZABILJEŽBA |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 7. | Suvlasnički dio: 64/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) | |
| | 1. Apartman B2-3, na 1. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije kupaone, garderobe, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaone, ukupne površine 82,34 m2, s pripadkom spremišta oznake S5 i parkirnog mjesta oznake P14 u podrumu, ukupne površine 12,79 m2, sveukupne površine 95,13 m2, na nacrtu označeno svjetlo plavom kosom crtom; | |
| | AKORD D.O.O., OIB: 46566483708, SPLIT, KOPILICA 5 | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.11.2016. 14:12:09

Stranica: 1

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2046

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 2.1 | Zaprimljeno 06.04.2016. broj Z-1895/16 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-145/2014 od 4. travnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine u A, imenovanje stečajnog upravitelja Ljiljana Poljanić iz Splita i ukidanje mjera osiguranja. | ZABILJEŽBA |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------------------------------------|---|------------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Primljeno 24.siječnja 2001. br. Z-246/01 Uknjiženo je pravo služnosti prolaza na teret sjeveroistočnog dijela zč. 522/2 od glavne ceste do obalnog puta u širini od 160 cm kako je to označeno u nacrtu koji se nalazi u zbirci isprava pod br. Z-530/56 u korist zč. 522/11 | | SLUŽNOST |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m (za podzemnu garažu), uzduž sjevernog dijela zč. 522/2 i 522/5 kao poslužnih dobara, a u korist grč. 236 kao povlasnog dobra. | | SLUŽNOST |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog prolaza, po izgrađenom putu širine 5 m, uzduž sjevernog dijela grč. 236, te sjevernog i istočnog dijela zč. 522/2 kao poslužnih dobara (do posebne ulazne rampe na povlasnom dobru), a u korist zč. 522/5 kao povlasnog dobra. | | SLUŽNOST |
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1966/09 Temeljem očitovanja o ustanovljavanju prava stvarne služnosti od 16. travnja 2009. godine, uknjižuje se pravo stvarne služnosti parkiranja vozila na nižoj koti terena na južnom dijelu zč. 522/2 kao poslužnog dobra, a u korist zč. 522/5 kao povlasnog dobra. | | SLUŽNOST |
| 5. | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 21.04.2009. broj Z-1967/09 Temeljem Ugovora o ispostavljanju prava stvarne služnosti od 17. travnja 2009. g. i punomoći sa prijevodom od 23. lipnja 2008.g (izvornik u Z-1822/09) uknjižuje se pravo stvarne služnosti pješačkog i kolnog pristupa i parkiranja vozila na prostoru niže kote terena uz krajnju jugozapadnu među grč. 236 i krajnji zapadni dio zč. 522/2 kao poslužnih dobara, a u korist grč. 446 i zč. 522/16 kao povlasnih dobara. | | SLUŽNOST |
| 1. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno, 10. svibnja 2006. Z-1946/06 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanju založnog pava od 10. svibnja 2006. OV-1051/06, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A, u iznosu od 1.100.000,00 EUR s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 1,100,000.00 EUR | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.11.2016. 14:12:09

Stranica: 2

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2046

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|-------------------|---|
| 2. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 19.02.2007. broj Z-1451/07 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranju novčane tražbine od 15. veljače 2007. koji ima snagu javnobilježničkog akta br.OU-93/07 od 15. veljače 2007. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A u iznosu od 6.000.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 6,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 661 K.O. ISTE |
| 3. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 14.11.2008. broj Z-6042/08 Sporedna hipoteka Temeljem Dodatka II ugovoru o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 09. travnja 2008., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-1807/08 od 09. travnja 2008., Dodatka III ugovoru o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 30. rujna 2008., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-5741/08 od 27. listopada 2008., te Ugovora o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15. veljače 2007., koji je priležeći u ovisnoj zbirci isprava pod ovisnim posl. br. Z-1451/07, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, u iznosu od 9.000.000,00 EUR-a, sa ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 9,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 661 K.O. ISTE |
| 4. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-3675/09 Sporedna hipoteka! Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja od 7. kolovoza 2009.g. koji ima snagu ovršnog javnobiljež. akta br.OV-3807/09 od 7. kolovoza 2009.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 10.000.000,00 EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD., OIB: 51097145980, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 117, R.SLOVENIJA | 10,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2045 K.O. ISTE |
| 5. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-3676/09 Sporedna hipoteka! Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja od 7. kolovoza 2009.g. koji ima snagu ovršnog javnobiljež. akta br.OV-3806/09 od 7. kolovoza 2009.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 10.000.000,00 EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD., OIB: 51097145980, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 117, R.SLOVENIJA | 10,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2045 K.O. ISTE |
| 6. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 26.05.2010. broj Z-2508/10 Sporedna hipoteka! Temeljem javnobilj. isprave-Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja naplate novčane tražbine od 14. svibnja 2010.g., solemniziran pod br. OV-5684/10, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 2.200.000,00 EUR uvećano za ugovorene i zatezne kamate te sve eventualne troškove predviđene iz i u svezi s Ugovorom o kratkoročnom zajmu u curima br. 240-52-505425 od 6.travnja 2010.g., sve za korist: SBERBANK BANKA D.D., OIB: 73433895209, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 128 A, R. SLOVENIJA | 2,200,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 1144 K.O. ISTE |
| 8. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.11.2016. 14:12:09

Stranica: 3

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2046

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--|--|-----------------|---------------------|
| 8.1 | Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-3680/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava br.OV-3807/09 od 07.08.2009., Sporazuma o zasnivanju založnog prava br OV-3806/2009 od 07.08.2008, Ugovora o kratkoročnom zajmu br.240-52-505425 od 06.04.2010, Izjave Banke Volksbank d.d od 08.03.2011. br.OV-466/11. Izjave Akord d.o.o br. OV-588/2011 od 11.04.2011, te od 12.04.2011 br.OV-592/2011, uknjižuje se ustup tj. promjena prvenstvenog reda prava zalogu na način da pravo zalogu u korist Banke Volksbank d.d Ljubljana pod r.br. 6.1 pod Z-2508/10, stupa naprijed i stiče prvenstveni red zalogu Hypo Alpe-Adria- Bank d.d Ljubljana pod r.br.4.1 pod Z-3675/09, koje stupa natrag. | | |
| 10. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-6973/14 (Ozn.Z-651/15) Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-898/14-3 od 26. siječnja 2015. g., uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama AKORD d.o.o. Split u A, u iznosu od ukupno 5.908.726,21 kuna sa zakonskim zateznim kamatama i svim ostalim kamatama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA (BR. O-DO-1301/2014), OIB: 5263423857 | 5,908,726.21 KN | |
| 10.2 | Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-6973/14 (Ozn.Z-651/15) Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena u zemljišnim knjigama. | | ZABILJEŽBA |
| 12. Na suvlasnički dio: 7 (64/1000) | | | |
| 12.1 | Zaprimljeno 02.11.2015. broj Z-4982/15 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrski posl.br. Ovr-5393/15-6 od 30. listopada 2015.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama Akord d.o.o. Split, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Clavis Consultor d.o.o. Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom. | | ZABILJEŽBA OVRHE |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.11.2016.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Rijeci
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OPATIJA
 Stanje na dan: 01.11.2016. 23:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj ZK uložka: 1144

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-1895/2016
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | Jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 522/17 | DVORIŠTE | | | 122 | |
| | | UKUPNO: | | | 122 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 1. | Vlasnički dlo: I/1 AKORD D.O.O., OIB: 46566483708, SPLIT, KOPILICA 5 | |
| 3.1 | Zaprimljeno 06.04.2016. broj Z-1895/16 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-145/2014 od 4. travnja 2016. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine u A, imenovanje stečajnog upravitelja Ljiljana Poljanić iz Splita i ukidanje mjera osiguranja. | ZABILJEŽBA |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|------------------|--|
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno, 10. svibnja 2006. Z-1946/06 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanju založnog pava od 10. svibnja 2006. OV-1051/06, uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A, u iznosu od 1.100.000,00 EUR s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 1,100,000.00 EUR | |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 19.02.2007. broj Z-1451/07 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranju novčane tražbine od 15. veljače 2007. koji ima snagu javnobilježničkog akta br.OU-93/07 od 15. veljače 2007. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A u iznosu od 6.000.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: BANKA CELJE D.D., VODNIKOVA 2, CELJE | 6,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 661 K.O. ISTE |
| 4. | | | |

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

 Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 1144

 C
 Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------------------|--|
| 4.1 | Zaprimljeno 14.11.2008. broj Z-6042/08 Sporedna hipoteka Temeljem Dodatka II ugovoru o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 09. travnja 2008., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-1807/08 od 09. travnja 2008., Dodatka III ugovoru o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 30. rujna 2008., koji ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta, broj: OV-5741/08 od 27. listopada 2008., te Ugovora o okvirnom zaduženju sa sporazumom o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15. veljače 2007., koji je priležeći u ovisudnoj zbirci isprava pod ovisudnim posl. br. Z-1451/07, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, u iznosu od 9.000.000,00 EUR-a, sa ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom, za korist: BANKA CELJE D.D., CELJE, VODNIKOVA 2 | 9,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK. UL. 661 K.O. VOLOSKO |
| 6. | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-3675/09 Sporedna hipoteka! Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja od 7. kolovoza 2009.g. koji ima snagu ovršnog javnobiljež. akta br.OV-3807/09 od 7. kolovoza 2009.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 10.000.000,00 EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD., OIB: 51097145980, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 117, R.SLOVENIJA | 10,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2045 K.O. ISTE |
| 7. | | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 17.08.2009. broj Z-3676/09 Sporedna hipoteka! Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja od 7. kolovoza 2009.g. koji ima snagu ovršnog javnobiljež. akta br.OV-3806/09 od 7. kolovoza 2009.g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 10.000.000,00 EUR-a s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD., OIB: 51097145980, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 117, R.SLOVENIJA | 10,000,000.00 EUR | GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 2045 K.O. ISTE |
| 8. | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 26.05.2010. broj Z-2508/10 Glavna hipoteka! Temeljem javnobilj. isprave-Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja naplate novčane tražbine od 14. svibnja 2010.g., solemniziran pod br. OV-5684/10, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 2.200.000,00 EUR uvećano za ugovorene i zatezne kamate te sve eventualne troškove predviđene iz i u svezi s Ugovorom o kratkoročnom zajmu u eurima br. 240-52-505425 od 6.travnja 2010.g., sve za korist: BANKA VOLKSBANK D.D., OIB: 73433895209, LJUBLJANA, DUNAJSKA CESTA 128 A, R. SLOVENIJA | 2,200,000.00 EUR | SPOREDNE HIPOTEKE U ZK.UL. 2047,2045 I 2046 K.O. ISTE |
| 9. | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-3680/11 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava br.OV-3807/09 od 07.08.2009., Sporazuma o zasnivanju založnog prava br OV-3806/2009 od 07.08.2008, Ugovora o kratkoročnom zajmu br.240-52-505425 od 06.04.2010, Izjave Banke Volksbank d.d od 08.03.2011. br.OV-466/11. Izjave Akord d.o.o br. OV-588/2011 od 11.04.2011, te od 12.04.2011 br.OV-592/2011, uknjižuje se ustup tj. promjena prvenstvenog reda prava zaloga na način da pravo zaloga u korist Banke Volksbank d.d Ljubljana pod r.br. 8.1 pod Z-2508/10, stupa naprijed i stiče prvenstveni red zaloga Hypo Alpe-Adria- Bank d.d Ljubljana pod r.br.6.1 pod Z-3675/09, koje stupa natrag. | | |
| 11. | | | |

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1144

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|------------|
| 11.1 | Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-6973/14 (Ozn.Z-651/15) | 5,908,726.21 KN | |
| | <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-898/14-3 od 26. siječnja 2015. g., uknjižuje se pravo zalog na nekretninama AKORD d.o.o. Split u A, u iznosu od ukupno 5.908.726,21 kuna sa zakonskim zateznim kamatama i svim ostalim kamatama i troškovima sukladno predmetnom rješenju, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA (BR. O-DO-1301/2014), OIB: 52634238587</p> | | |
| 11.2 | Zaprimljeno 15.12.2014. broj Z-6973/14 (Ozn.Z-651/15) | | ZABILJEŽBA |
| | <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena u zemljišnim knjigama.</p> | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.11.2016.

Prilog 3: Posjedovni listovi



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

Stanje na dan: 01.11.2016. 23:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VOLOSKO (Mbr. 320170)

 Posjedovni list: 1101
 nekretnosti na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

| Redni broj dijela | Udio dijela | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | Udio | OIB |
|-------------------|-------------|---|------|-------------|
| 1 | 61/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 2 | 65/1000 | BLAŽEVSKI NEVENKA, MARŠALA TITA 11, 51410 OPATIJA, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 68930693730 |
| | | BLAŽEVSKI VLADO, MARŠALA TITA 11, 51410 OPATIJA, HRVATSKA (VLASNIK) | 1/2 | 23066121496 |
| 3 | 63/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 4 | 63/1000 | ČAUŠEVIĆ HUSNIJA, IBLEROV TRG 10, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | 93505986098 |
| 5 | 63/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 6 | 65/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 7 | 64/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 8 | 63/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 9 | 120/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 10 | 65/1000 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 1/1 | 46566483708 |
| 11 | 62/1000 | RAUS LIBOR, RUŽINOV, MIEROVA 373/30, BRATISLAVA, SLOVAČKA (VLASNIK) | 1/1 | 18730364621 |
| 12 | 120/1000 | POLIKSHA D.O.O., SV. DUH 50/1, ZAGREB (VLASNIK) | 1/1 | 47531621035 |
| 13 | 64/1000 | VILJEVAC SANJA, BEUMARIS, 199 TRAMWAY, VICTORIA, AUSTRALIJA (VLASNIK) | 1/2 | 94893879140 |
| | | VILJEVAC MIROSLAV, BEUMARIS, 199 TRAMWAY, VICTORIA, AUSTRALIJA (VLASNIK) | 1/2 | 92900614919 |
| 14 | 62/1000 | DOBRI ERMINIJA, PRILAZ PJACAL 20, PULA (VLASNIK) | 1/1 | 79145813848 |

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 režim | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|----------------------|-----------|
| | | 522/2 | M.TITA 11-V.ARENTZ & | 1681 | 5 | | |
| | | | GARAŽA, M.TITA 11-V.ARENTZ & | 301 | | | |
| | | | ZGRADA | 457 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 923 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1681 | | | |

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA**

Stanje na dan: 01.11.2016. 23:03

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VOLOSKO (Mbr. 320170)

Posjedovni list: 970

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | AKORD D.O.O., KOPILICA 5, SPLIT (VLASNIK) | 46566483708 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|---------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 522/5 | M.TITA & DVORIŠTE ZGRADA | 1238 1055 183 | 5 | | |
| | | 522/17 | LIPOVICA DVORIŠTE | 122 122 | 5 | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1360 | | | |

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

Prilog 4: Izvodi iz katastarskog plana

02.11.2016.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



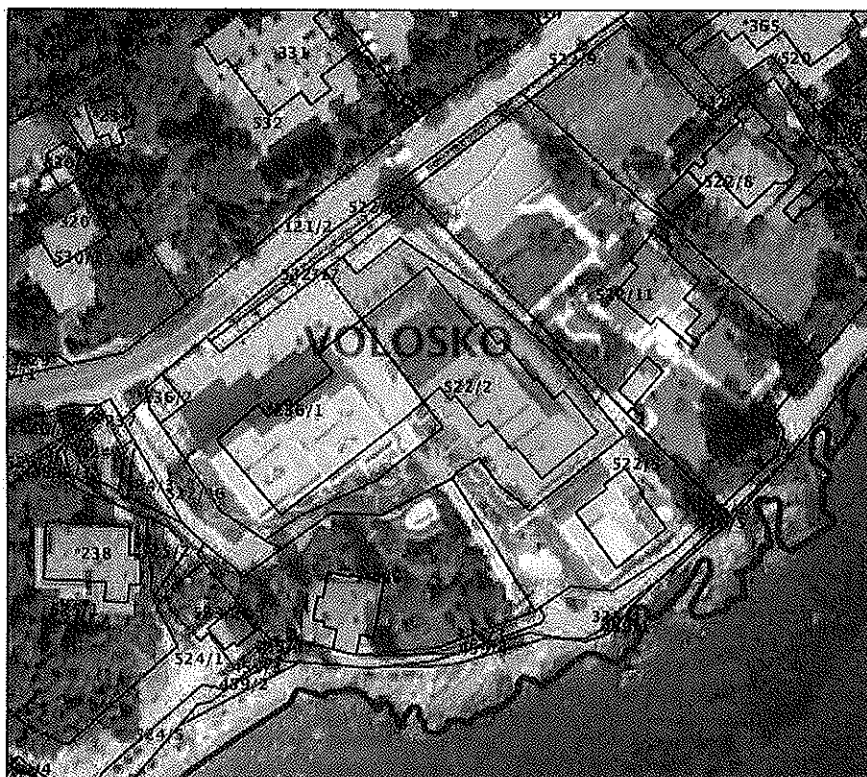
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 522/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 02.11.2016

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastralParcel=true&institutionID=88>

1/1

02.11.2016.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



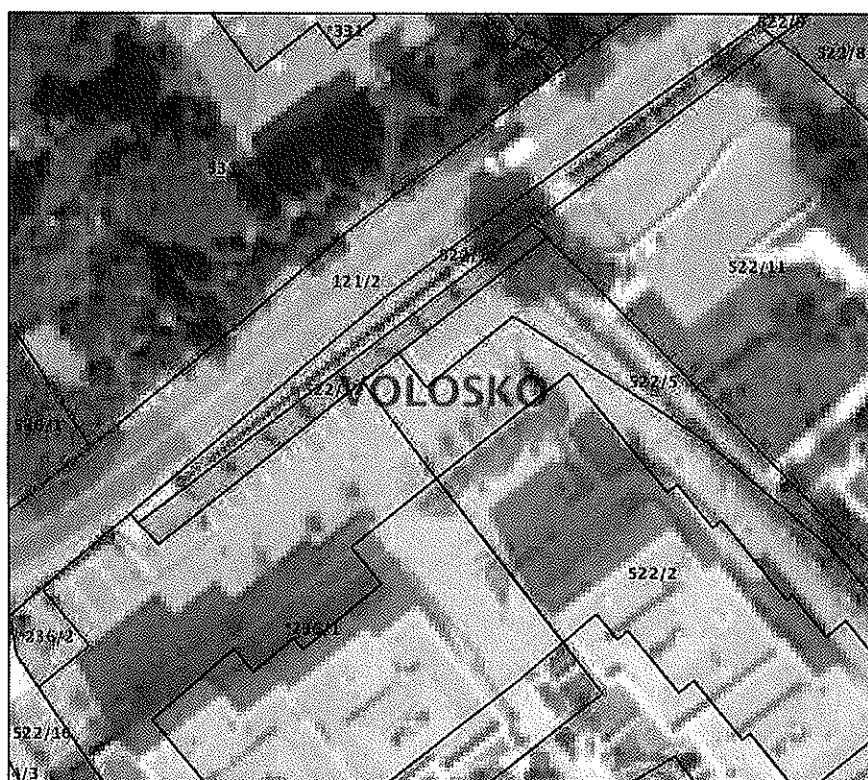
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VOLOSKO, 320170
k.č. br.: 522/17

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 02.11.2016

<https://oss.urodenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastralParcel=true&institutionID=88>

1/1

Prilog 5: Građevinska dozvola

1



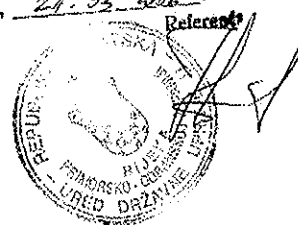
REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJ
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU
OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
ISPOSTAVA OPATIJA

KLASA: UP/I 361-03/05-01/232
URBROJ: 2170-85-01-06-08/KJ /
Opatija, 01. ožujka 2006.

RJEŠENJE JE PRAVOMOCNO

danom 21. 03. 2006.

Opatija, 21. 03. 2006.



Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, nadležan prema članku 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 175/03 i 100/04), nakon provedenog postupka po zahtjevu investitora ALTO ADIGE ADRIATIK IZGRADNJA d.o.o. RIJEKA, Rijeka, Užarska 17A, kojim je zatražio izdavanje građevinske dozvole, u ponovnom postupku, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. **D o z v o l j a v a s e** investitoru ALTO ADIGE ADRIATIK GRADNJA d.o.o. RIJEKA, Rijeka, Užarska 17, građenje stambeno-ugostiteljske građevine na z.č. 522/2 k.o. VOLOSKO, prema glavnom projektu pod zajedničkom oznakom: 07/04-Z, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a sastoji se od šest knjiga:

- 1.1. Arhitektonskog projekta, mapa 1, broj projekta: 07/04 od srpnja 2004. godine izrađenog po Uredu ovlaštenog arhitekta Ognjen Jurin, d.i.a.
- 1.2. Građevinskog projekta, mapa 2, broj projekta: 04/04 od srpnja 2004. godine izrađenog po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva Nensi Tićak Špurej, d.i.g.
- 1.3. Projekta instalacija vodovoda i kanalizacije, mapa 3, broj projekta: 26B/2004 od srpnja 2004. godine izrađenog po AKVA d.o.o. Karlovac
- 1.4. Projekta elektroinstalacije, mapa 4, broj projekta: 022-04 od srpnja 2004. godine izrađenog po TEH PROJEKT KONZALTING d.o.o. Rijeka
- 1.5. Projekta strojarskih instalacija, mapa 5, broj projekta: 64/04 od srpnja 2004. godine izrađenog po ADRIA TEMPO d.o.o. Rijeka
- 1.6. Projekta sustava za dojavu požara, mapa 7, broj projekta: ARENTZ -RI-VD-G-002 izrađenog po ARDOR d.o.o. Zagreb

2. Građenju se može pristupiti samo na temelju konačne građevinske dozvole, a građevina se mora graditi, odnosno radovi izvoditi, prema odredbama Zakona o gradnji, posebnih propisa donesenih temeljem zakona, normama i pravilima struke.

3. Građenje i stručni nadzor nad građenjem investitor mora povjeriti osobama registriranim i ovlaštenim za obavljanje tih djelatnosti.



4. Investitor je dužan, tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

5. U slučaju prekida građenja investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.

6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.

7. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu građevinske dozvole u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

8. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

9. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovog Zakona i drugih uvjeta u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

10. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, te se za nju može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu nakon što tijelo graditeljstva izda uporabnu dozvolu za tu građevinu.

11. Uporabna dozvola ne može se izdati dok građevina nije priključena na javno-prometnu površinu i druge objekte i uređaje komunalne infrastrukture određene lokacijskim uvjetima.

Obrazloženje

Na zahtjev investitor ALTO ADIGE ADRIATIK IZGRADNJA d.o.o. RIJEKA, Rijeka, Užarska 17A, ovaj je ured izdao građevinsku dozvolu klasa: UP/I-361-03/04-01/00233 Ur. broj: 2170-85-01-05-09/KJ/ od 25. svibnja 2005., kojom je investitoru dozvoljena gradnja stambeno - turističke građevine na z.č. 522/2 k.o. VOLOSKO.

Na građevinsku dozvolu žalbu je izjavi Grad Opatija, a rješavajući po žalbi Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb, donosi rješenje klasa: UP/II-361-03/05-02/574 ur. broj: 531-04-1-05-3 od 18. listopada 2005. godine, kojim se poništava građevinska dozvola i predmet vraća na ponovni postupak.

U obrazloženju rješenja navodi se da u spisi nije priloženo idejno rješenje niti je pak idejno rješenje priključeno glavnom projektu kao njegov dio, pa da se nije mogla preispitati usklađenost glavnog projekta sa posebnim uvjetima sadržanim u lokacijskoj dozvoli, te da će prvostupanjsko tijelo radi pravilne primjene odredbe čl. 91. Zakona o gradnji u ponovnom postupku preispitati odnosno pružiti odgovarajuće dokaze o navodima u obrazloženju građevinske dozvole koji se tiču utvrđivanja posebnih uvjeta zaštite, a isto se odnosi na:

« U obrazloženju pobijene građevinske dozvole navodi se da je zaključkom pozvan predstavnik Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci a da se predstavnik nije odazvao. Da je investitor naknadno dostavio glavni projekt na uvid predstavniku Konzervatorskog odjela u Rijeci te da je dana suglasnost na isti što je potvrdio svojom ovjerom glavnog projekta.

Uz zaključak kojim se predstavnik Konzervatorskog odjela poziva priključena je dostavnica iz koje se vidi da je zaključak dostavljen investitoru a nema povratnice kao dokaza

o dostavi zaključka Konzervatorskom odjelu pa je za sada sporno na temelju čega je prvostupanjno tijelo utvrdilo ove naprijed navedene činjenice.» (navod iz drugostupajnskog rješenja)

Postupajući po uputama iz drugostupajnskog tijela, ovaj je Ured obavio uvid u spis lokacijske dozvole klasa: UP/I-350-05/02-01/00305 od 20.11.2002. te iz istog preslikao idejno rješenje izrađeno po RANDIĆ – TURATO d.o.o. Rijeka, a koje sada prileži spisu.

Nadalje dana 03.11.2005. ovaj je Ured zaključkom pozvao na uvid u glavni projekt predstavnika Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, sukladno odredbi čl. 91. Zakona o gradnji.

Dana 16.11.2005. pozivu za uvid u glavni projekt odazvao se Hrvoje Giaconi, predstavnik Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, te je sastavljen zapisnik, koji je vlastoručno potpisao Hrvoje Giaconi, klasa: UP/I-361-03/05-01/00232 ur., broj: 2170-85-01-05-05/KJ/ od 16.11.2005., a koji prileži spisu, u kojem se navodi, da je na uvid dan glavni arhitektonski projekt, broj projekta: 07/04 izrađen po Uredu ovlaštenog arhitekta Ognjenu Jurin, dipl. ing. arh., i da se može izdati potvrda iz članka 82. stavak 2. o usklađenosti glavnog projekta s prethodnim uvjetima Uprave za zaštitu kulturne baštine klasa: 612-08/02-01/385 ur. broj: 532-10-8/1-02-2 od 15.11.2002.

U daljnjem postupku ovaj je Ured preispitao, odnosno da je investitor zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole priložio, odnosno u ponovnom postupku dostavio slijedeće:

1. dokaz da ima pravo graditi na građevnoj čestici:
 - izvatke iz zemljišne knjige z.k.uložak 1144 k.o. VOLOSKO, broj: KI-5508/05 od 16.05.2005. godine i z.k.ul. 661 k.o. Volosko, broj: KI-5509/05 od 16.05.2005. izdani od Općinskog suda u Opatiji
 - sporazum o uspostavljanju prava stvarne služnosti zaključen dana 07. travnja 2005. godine u Opatiji, potvrđen po javnom bilježniku Veliboru Panjković iz Rijeke, broj: OV-11049/2005 od 20. svibnja 2005. godine
 - prijavni list sastavljen dana 02. srpnja 2004. godine po GEOX d.o.o. Matulji, odobren po Državnoj geodetskoj upravi Područni ured za katastar Rijeke, Ispostava - Katastar Opatija, klasa: 932-06/05-02/17, ur.br: 541-14-3-07/01-05-02 od 30. ožujka 2005. godine
2. tri primjerka glavnog projekta iz točke 1. izreke
3. pravomoćnu lokacijsku dozvolu, klasa: UP/I-350-05/02-01/00305, ur.br: 2170-85-01-02-07/HV od 20. studenoga 2002. godine, i pravomoćni zaključak o ispravci greške, klasa: UP/I-350-05/05-01/00012 ur. broj: 2170-85-01-05-02/HV/ od 12. travnja 2005. izdane od ovog Ureda
4. pravomoćni zaključak o ispravci greške ovog Ureda klasa: UP/I-350-05/05-01/00447 ur.broj: 2170-85-01-00-06-06/HV/ od 19. siječnja 2006. godine, kojim se u lokacijskoj dozvoli ovog Ureda klasa: UP/I 350-05/02-01/305, urbroj: 2170-85-01-02-07/HV od 20. studenoga 2002. godine ispravljaju greške u točki I i I/2 umjesto riječi «turističke» treba stajati riječ «ugostiteljske»
5. pravomoćno rješenje ovog Ureda klasa: UP/I-350-05/05-01/00447 ur. broj: 2170-85-01-00-06-07/HV/ od 19. siječnja 2006. godine, kojim se ostavlja na snazi konačna lokacijska dozvola ovog Ureda, klasa: UP/I 350-05/02-01/305, urbroj: 2170-85-01-02-07/HV od 20. studenoga 2002. godine
6. pravomoćnu dozvolu za uklanjanje građevine sagrađene na 522/2 k.o. VOLOSKO, klasa: UP/I 361-08/04-01/02, ur.br: 2170-85-01-05-03/KJ od 15. veljače 2005. godine, izdanu od ovog Ureda

7. izvadak iz katastarskog plana, klasa: 935-06/05-01/01, ur. br.: 541-14-3-07/08-05-1017 od 23. svibnja 2005. godine izdanu od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Ispostava Opatija

8. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta ako je kontrola projekta potrebna:

- izvješće o kontroli glavnog projekta konstrukcije, glede mehaničke otpornosti i stabilnosti betonskih i zidanih konstrukcija, broj izvješća: 18/04 od kolovoza 2004. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu Mladenu Briški, dipl.ing.grad. iz GPZ d.d. Rijeka

- izvješće o kontroli glavnog projekta, glede uštede energije i toplinske zaštite, broj revizije: 004 332-2 od 27. kolovoza 2004. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu, mr. sc. Ranku Keindl, dipl.ing.grad. iz 3K d.o.o. Zagreb

- izvješće o kontroli glavnog projekta, glede zaštite od buke, broj revizije: 004 332-1 od 27. kolovoza 2004. godine, izrađeno po ovlaštenom revidentu, mr.sc. Ranku Keindl, dipl.ing.grad. iz 3K d.o.o. Zagreb

9. elektroenergetsku suglasnost HEP DISTRIBUCIJA d.o.o. Zagreb, DP Elektroprimorje Rijeka, Pogon Opatija, broj: 4012002-35563/04-IV-GG-01 od 27. rujna 2004. godine

10. mišljenje na glavni projekt izdano po KOMUNALAC d.o.o. Opatija, broj: 250/04 od 17. kolovoza 2004. godine

11. suglasnost MUP-a, PU primorsko-goranske Rijeka, Sektora upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite, Rijeka, broj: 511-09-21/1-6521/2-2004.BŠ od 04.01.2005. godine, o predviđenim propisanim mjerama zaštite od požara u projektnoj dokumentaciji

12. pisano očitovanje i suglasnost sastavljeno u Opatiji, dana 13. travnja 2005. za izdavanje predmetne građevinske dozvole izdano od fiducijarnog vlasnika nekretnine AKORD d.o.o. Split, potvrđeno po javnom bilježniku Veliboru Panjković iz Rijeke, broj: OV-11048/2005 od 20. svibnja 2005. godine

13. specijalnu punomoć sastavljenu u Rijeci, dana 13. svibnja 2005. kojom AKORD d.o.o. Split ovlašćuje Ivicu Grbčić iz Rijeke, Partizanski put 25, da ga zastupa u predmetnom postupku

14. punomoć od 03. studenog 2005. kojom investitor ovlašćuje Ivicu Grbčić iz Rijeke, da ga zastupa u predmetnom postupku izdavanja građevinske dozvole,

15. potvrdu o plaćenom komunalnom doprinosu Grada Opatije, klasa: 363-02/05-01/11, ur.br: 2156/01-06/05-02-05 od 20. svibnja 2005. godine, iz koje je razvidno da je investitor uplatio u cijelosti komunalni doprinos, temeljem rješenja, klasa: UP/1-363-02/05-01/11, ur.br: 2156/01-06/05-02-04 od 24. ožujka 2005. godine.

Sukladno članku 95. Zakona o gradnji (N.N. 175/03 i 100/04), ovo je tijelo na uvid u glavni projekt radi izjašnjenja pozvalo stranke putem poziva izloženog na građevinskoj čestici i na oglasnoj ploči ovog tijela. Uvidu zakazanom za dan 28. veljače 2006. godine nije bilo odazvanih stranaka u ovom upravnom postupku.

U provedenom postupku pred tijelom graditeljstva utvrđeno je:

- da je glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenim i propisanim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji, te da su ispunjeni uvjeti propisani odredbama članka 88. i 90. Zakona o gradnji

- da je dana 16. svibnja 2005. godine proveden očevid na građevnoj čestici

- da građevinska čestica ima osiguran pristup na javno- prometnu površinu.

Na temelju navedenog, a budući je postupljeno po uputama iz drugostupanjskog rješenja, donijeto je rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u upravnim biljezima RH u iznosu od 20,00 kn i uplatnicom u iznosu od 3.200,00 kn, prema Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 95/97, 131/97 i 66/99) i članka 3. Uredbe o izmjeni tarife Zakona o upravnim pristojbama (N.N. broj 110/04).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Opatija, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 8/96, 95/97, 131/97 i 66/99).

REPUBLIKA HRVATSKA
PO OVLASTI PREDSTOJNICE:
Voditelj
Velimir Henman, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. Investitoru: ALTO ADIGE ADRIATIK IZGRADNJA d.o.o. RIJEKA
p.p. Ivice Grbčić, Rijeka, Partizanski put 25, uz dost.
2. AKORD d.o.o. Split, p.p. Ivice Grbčić, Rijeka, Partizanski put 25, uz dost.
3. Grad Opatija, uz dost.
4. Oglasna ploča, ovdje
5. Pismohrana, ovdje

NA ZNANJE (po konačnosti):

6. Služba za gospodarstvo, ovdje
7. Građevinska inspekcija Rijeka
8. Gradu Opatija
9. Porezna uprava, Područni ured Rijeka, Riva 16.-

Prilog 6: Izmjena građevinske dozvole



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJ
SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU
OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
ISPOSTAVA OPATIJA

KLASA: UP/I-361-03/06-01/00074
 URBROJ: 2170-85-01-06-02/DJ /
 Opatija, 11. travnja 2006.

27. 04. 2006
 Opatija, 27. 04. 2006
 Potpisat:
 Klec

Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Opatija, nadležan prema članku 85, a u svezi sa člankom 108. Zakona o gradnji (N.N. broj 175/03 i 100/04), na zahtjev investitora AKORD d.o.o. SPLIT, Split, Kopilica 5, izdaje

IZMJENU GRAĐEVINSKE DOZVOLE

I. Građevinska dozvola, klasa: UP/I-361-03/05-01/232, urbroj: 2170-85-01-06-08/KJ/ od 01. ožujka 2006. godine, mijenja se tako da sada glasi:

" O d o b r a v a s e investitoru AKORD d.o.o. SPLIT, Split, Kopilica 5, građenje stambeno-ugostiteljske građevine na z.č. 522/2 k.o. VOLOSKO..."

II. U svemu ostalom navedena građevinska dozvola ostaje nepromijenjena.

III. Ova izmjena sastavni je dio već izdane građevinske dozvole, klasa: UP/I-361-03/05-01/232, urbroj: 2170-85-01-06-08/KJ/ od 01. ožujka 2006. godine.

Obrazloženje

Ovaj Ured izdao je građevinsku dozvolu, klasa: UP/I-361-03/05-01/232, urbroj: 2170-85-01-06-08/KJ/ od 01. ožujka 2006. godine, kojom je investitoru ALTO ADIGE ADRIATIK GRADNJA d.o.o. Rijeka, Užarska 17a, odobreno građenje stambeno-turističke građevine na z.č. 522/2 k.o. VOLOSKO, i ta je dozvola postala pravomoćna i konačna.

Naknadno je podnesen zahtjev od strane AKORD d.o.o. Split da se izmjeni građevinska dozvola u svezi s promjenom imena investitora.

Zahtjevu je priloženo:

- ovjereni preslik izvatka iz zemljišne knjige za z.č. 522/2 upisane u z.k.ul. 1144 k.o. VOLOSKO, broj: KI-2510/06 izdan po Općinskom sudu u Opatiji od 09. ožujka 2006. godine, potvrđen po javnom bilježniku Vesni Čuzela iz Rijeke, broj: OV-7639/06 od 10. travnja 2006. godine

- ovjereni preslik kupoprodajnog ugovora o prodaji navedene nekretnine sklopljenog dana 26. siječnja 2006. godine u Rijeci između ALTO ADIGE ADRIATIK GRADNJA d.o.o. Rijeka i AKORD d.o.o. Split, potvrđen po javnom bilježniku Velimiru Panjkoviću iz Rijeke, broj: OV-2407/2006 od 27. siječnja 2006. godine i po javnom bilježniku Krešimiru Kuzle iz Opatije, broj: OV-2742/06 od 10. travnja 2006. godine.

Razmatrajući zahtjev, riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba za izmjenu građevinske dozvole naplaćena je u iznosu od 200,00 kn, na temelju Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. broj 8/96, 95/97, 131/97, 66/99 i 110/04).

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. broj 8/96 i 131/97).

PO OVLASTI PREDSTOJNICE:

Voditelj

Velimir Herman, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. Stranci: AKORD d.o.o. SPLIT
Split, Kopilica 5, uz dost.
2. ALTO ADIGE ADRIATIK GRADNJA d.o.o. Rijeka
Rijeka, Užarska 17a, uz dost.
3. Građevinska inspekcija Rijeka, po konačnosti
4. Pismohrana, ovdje.-

Prilog 7: Uvjerjenje za uporabu građevine



Klasa: 350-05/08-02/212
 Ur. broj: 2170/1-07-06/5-08-5
 Opatija, 31. prosinca, 2008.

Upravni Odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava Opatija, povodom zahtjeva AKORD D.O.O. za izdavanje uvjerenja za uporabu građevine na temelju čl. 333.st.1 i Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07), izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

Utvrđuje se da je stambeno-ugostiteljska građevina, izgrađena na z.č. 522/2, k.o.VOLOSKO, u pogledu vanjskih gabarita i namjene izgrađena u skladu s pravomoćnom građevinskom dozvolom, Klasa: UP/I-361-03/05-01/232, ur.br. 2170-85-01-06-08/KJ/ od 01. ožujka, 2006. godine, pravomoćnom izmjenom građevinske dozvole, Klasa: UP/I 361-03/06-01/00074, ur.broj 2170-85-01-06-02/DJ/ od 11. travnja, 2006. godine i potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, Klasa: 361-03/07-03/00001, ur.br. 2170-85-01-07-15/KJ/, od 15. listopada, 2007. godine.

Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz stavka 1. ovog uvjerenja utvrđene na licu mjesta dana 28. listopada, 2008. godine, te nakon uvida u obavijest Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja i graditeljstva Uprava za inspektijske poslove Sektor inspektijskog nadzora Područna jedinica u Rijeci, Klasa: 362-01/08-12/00368 Ur. broj: 531-07-1-14-08-1386/ŽV od 30. rujna, 2008. godine, i Klasa: 362-01/08-12/00368, ur.br.:351-07-1-14-8-1575/ŽV, od 28. studenog, 2008. godine, da u vezi s predmetnom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.

Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu upisa građevine u zemljišne knjige.

Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja naplaćena je u upravnim biljezima u iznosu od 820,00 kn, prema Tbr. 1. i 63, stavak 5. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96 i 60/08).

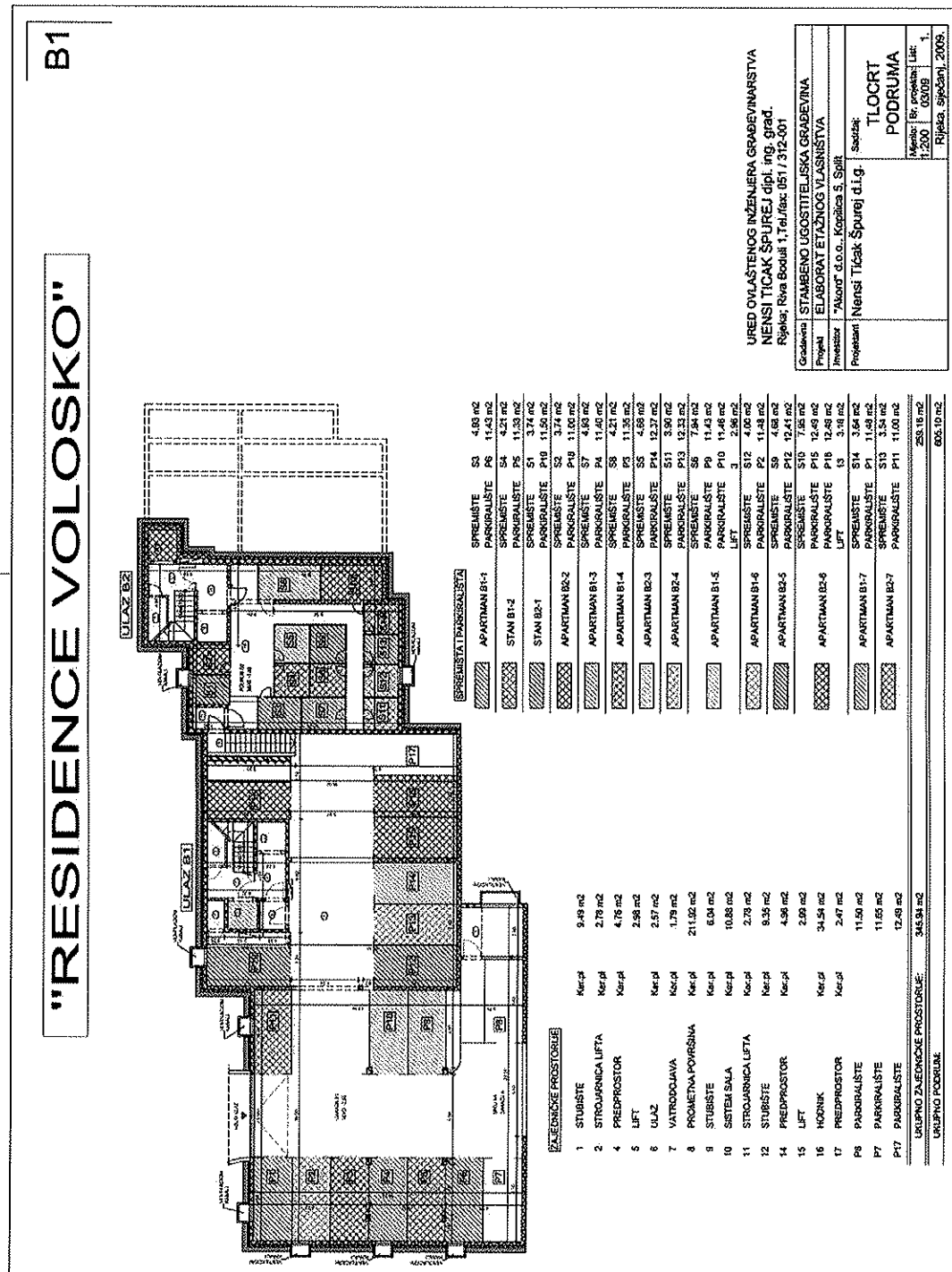
PO OVLASTI PROČELNICE:
 VODITELJ ISPOSTAVE:
 Velimir Herman, dipl.ing.grad



DOSTAVITI:

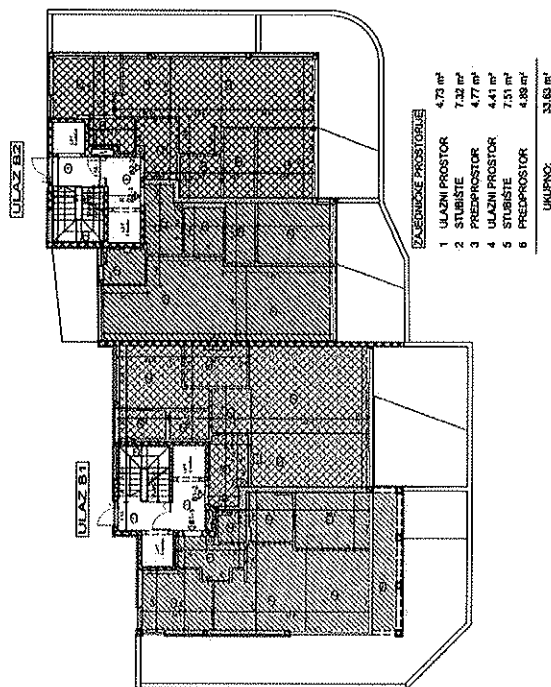
- ① AKORD d.o.o.SPLIT
 p.p. Ivica Grbčić iz Rijeke, Partizanski put 25, s dostavnicom,
2. Pismohrana, ovdje.-

Prilog 8: Elaborat etažnog vlasništva



B2

"RESIDENCE VOLOSKO"



ULAZ B1

STAN B1.1

| | | |
|-------------------|----------------------------------|----------|
| 1 | HODNIK - ter. ploče | 6,02 m² |
| 2 | KUPAONA - ter. ploče | 2,38 m² |
| 3 | SOBA - parket | 11,34 m² |
| 4 | KUHINJA I BLAGOVANA - ter. ploče | 19,45 m² |
| 5 | DN. BOKAVAK - parket | 14,33 m² |
| 6 | KUPAONA - ter. ploče | 6,06 m² |
| 7 | SOBA - parket | 11,75 m² |
| 8 | TERASA - ter. ploče | 13,54 m² |
| UKUPNO STAN B1.1: | | 84,87 m² |

STAN B1.2

| | | |
|-------------------|----------------------------------|----------|
| 1 | ULAZ - ter. ploče | 7,26 m² |
| 2 | KUPAONA - ter. ploče | 3,22 m² |
| 3 | SOBA - parket | 13,00 m² |
| 4 | GARDEROBA - ter. ploče | 3,88 m² |
| 5 | KUPAONA - ter. ploče | 8,96 m² |
| 6 | HODNIK - ter. ploče | 5,07 m² |
| 7 | DN. BOKAVAK - parket | 29,08 m² |
| 8 | KUHINJA I BLAGOVANA - ter. ploče | 17,84 m² |
| UKUPNO STAN B1.2: | | 56,13 m² |

ULAZ B2

STAN B2.1

| | | |
|-------------------|----------------------------------|----------|
| 1 | HODNIK - ter. ploče | 6,83 m² |
| 2 | KUPAONA - ter. ploče | 3,87 m² |
| 3 | KUHINJA I BLAGOVANA - ter. ploče | 30,79 m² |
| 4 | DN. BOKAVAK - parket | 18,15 m² |
| 5 | GARDEROBA - ter. ploče | 5,19 m² |
| 6 | KUPAONA - ter. ploče | 5,18 m² |
| 7 | SOBA - parket | 12,38 m² |
| UKUPNO STAN B2.1: | | 82,50 m² |

STAN B2.2

| | | |
|-------------------|----------------------------------|----------|
| 1 | HODNIK - ter. ploče | 6,31 m² |
| 2 | KUHINJA I BLAGOVANA - ter. ploče | 21,54 m² |
| 3 | KUPAONA - ter. ploče | 3,85 m² |
| 4 | SOBA - parket | 10,60 m² |
| 5 | DN. BOKAVAK - parket | 18,06 m² |
| 6 | GARDEROBA - ter. ploče | 6,23 m² |
| 7 | KUPAONA - ter. ploče | 4,92 m² |
| 8 | SOBA - parket | 10,81 m² |
| UKUPNO STAN B2.2: | | 82,12 m² |

DNEVNIŠKE PROSTORIE

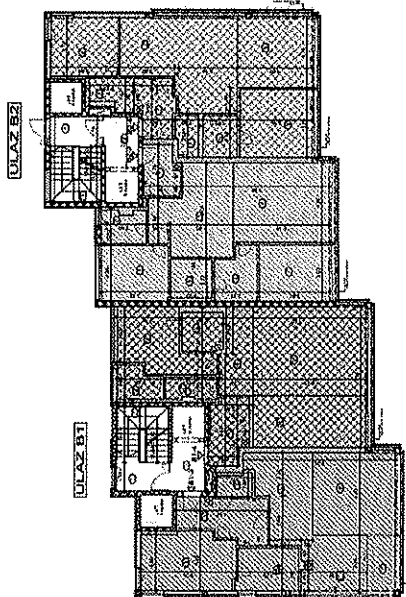
| | | |
|---------|----------------|----------|
| 1 | ULAZNI PROSTOR | 4,73 m² |
| 2 | STUBISTE | 7,32 m² |
| 3 | PREDPROSTOR | 4,77 m² |
| 4 | ULAZNI PROSTOR | 4,41 m² |
| 5 | STUBISTE | 7,33 m² |
| 6 | PREDPROSTOR | 4,88 m² |
| UKUPNO: | | 33,63 m² |

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
 NENSI TICAČ SPUREJ dipl. ing. građ.
 Rijeka: Riva Boduli 1, tel./fax: 051 / 312-001

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Graditelj | STAMBENO UGOSTITELJSKA GRAĐEVINA |
| Projekt | ELABORAT ETAŽNOG VLASTNIŠTVA |
| Investitor | "Autore" d.o.o., Kopčica 5, Split |
| Projektant | Nensi Ticač Spurej d.ig. - Sudac |
| TLOCRT PRIZEMLJA | |
| Mjerna | 1:200 |
| Sk. projekta | 03/09 |
| Lis | 2. |
| Rijeka, siječanj, 2009. | |

B3

"RESIDENCE VOLOSKO"



ULAZ B1

STAN B1.3

| | | |
|-------------------|--------------------------|----------|
| 1 | HOODNIK - ter. ploča | 9,74 m² |
| 2 | KUPAONICA - ter. ploča | 2,19 m² |
| 3 | SOBA - parter | 15,14 m² |
| 4 | KUPAONICA - ter. ploča | 7,54 m² |
| 5 | KUHINJA I BLAGOVANA | 23,01 m² |
| 6 | DN. BOKAVAK - ter. ploča | 19,68 m² |
| 7 | TERASA - ter. ploča | 3,60 m² |
| UKUPNO STAN B1.3: | | 83,90 m² |

ULAZ B2

STAN B2.3

| | | |
|-------------------|------------------------|----------|
| 1 | HOODNIK - ter. ploča | 4,96 m² |
| 2 | KUPAONICA - ter. ploča | 4,11 m² |
| 3 | KUHINJA I BLAGOVANA | 18,46 m² |
| 4 | DN. BOKAVAK - parter | 22,05 m² |
| 5 | GARDEROBA - ter. ploča | 5,96 m² |
| 6 | KUPAONICA - ter. ploča | 4,93 m² |
| 7 | SOBA - parter | 11,50 m² |
| 8 | SOBA - parter | 10,47 m² |
| UKUPNO STAN B2.3: | | 82,34 m² |

ULAZ B3

STAN B3.4

| | | |
|-------------------|------------------------|----------|
| 1 | HOODNIK - ter. ploča | 6,91 m² |
| 2 | KUPAONICA - ter. ploča | 3,23 m² |
| 3 | SOBA - parter | 13,29 m² |
| 4 | GARDEROBA - ter. ploča | 3,97 m² |
| 5 | KUPAONICA - ter. ploča | 4,52 m² |
| 6 | HOODNIK - ter. ploča | 7,29 m² |
| 7 | DN. BOKAVAK - parter | 29,04 m² |
| 8 | KUHINJA I BLAGOVANA | 16,74 m² |
| UKUPNO STAN B3.4: | | 85,29 m² |

ULAZ B3

STAN B3.4

| | | |
|-------------------|------------------------|----------|
| 1 | HOODNIK - ter. ploča | 5,90 m² |
| 2 | KUHINJA I BLAGOVANA | 26,01 m² |
| 3 | KUPAONICA - ter. ploča | 3,76 m² |
| 4 | SOBA - parter | 11,08 m² |
| 5 | DN. BOKAVAK - parter | 14,08 m² |
| 6 | KUPAONICA - ter. ploča | 4,69 m² |
| 7 | WC - ter. ploča | 2,61 m² |
| 8 | SOBA - parter | 14,03 m² |
| UKUPNO STAN B3.4: | | 81,56 m² |

ZAJEDNIČKE PROSTORIE

| | | |
|---------|-------------|----------|
| 1 | PODEST | 4,73 m² |
| 2 | STUBIŠTE | 7,32 m² |
| 3 | PREDPROSTOR | 4,77 m² |
| 4 | PODEST | 4,41 m² |
| 5 | STUBIŠTE | 7,51 m² |
| 6 | PREDPROSTOR | 4,88 m² |
| UKUPNO: | | 33,63 m² |

UREĐ OVLASTENOG INŽENERA GRAĐEVINARSTVA
NENSI TIČAK ŠPUREJ dipl. ing. građ.
Rijeka, Riva Boduli 1, tel/fax: 051 / 312-001

| | | |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Gradivnik | | STAMBENO UGOSTITELJSKA GRAĐEVINA |
| Projekt | ELABORAT ETAŽNOG VLASTNIŠTVA | |
| Investitor | "Alcor" d.o.o., Kaptica 5, Split | |
| Projektant | Nensi Tičak Špurej d.i.g. | Sadržaj: |
| TLOCRT | | |
| I. KATA | | |
| Imenik | Str. projekta | Lis. |
| 1.200 | 03/09 | 3. |
| Rijeka, siječanj, 2009. | | |

Prilog 9: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7
4 Su-95/2013

Broj:

Rijeka, 16. listopada 2015. godine

Predmet:

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

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina do dana 26. veljače 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjene vrijednosti nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-95/2013 od 26. veljače 2013. godine, imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. dana 16. listopada 2015. godine podnijela zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložila potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 207/2015 od 7. listopada 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Jasminke Lilić, dipl.ing.građ. i riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

JASMINKA LILIĆ
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAD.
51 000 Rijeka, Švalbina 7
tel/fax 051 422 906 ; gsm 098 329 061
OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

AKORD d.o.o. u stečaju
SPLIT, KOPILICA 5
OIB: 46566483708

Vještačenje : 04-11/2016
Veza : Posl.br. 1.St 145/2014

RAČUN R2 br. 257/1/1- 2016

Cbr. 2
Pristup ročištu
100 bodova x 2 kn / bodu
Prijevoz osobnim automobilom
Rijeka- Opatija -Rijeka
10 km x 2 kn/ km x 2
Izrada nalaza i mišljenja Cbr. 2- 5
1380 bodova x 2 kn/bodu
UKUPNO
PDV 25 %
3.000,00 kn
750,00 kn
3.750,00 kn

slovima : tri tisuće sedamsto pedeset kuna
Način plaćanja : transakcijski račun
Oznaka operatera : 1
Vrijeme : 21:00

Molim da se uplata izvrši na žiro račun :
RAIFFEISEN BANK D.D.
poziv na broj 257/1/1- 2016

Broj računa : IBAN HR7624840081104040953

Obračun prema naplaćenju naknadi .

Mjesto izdavanja računa:

Rijeka, 10.11.2016.

Jasminka Lilić, dipl.ing.grad.