

**IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje  
Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-**

Županijski sud u Puli

**Ovlaštenje: 4 - Su- 184/20-2**

Trgovački sud u Pazinu

**NARUČITELJ: Stečajna masa iza ŠTEDNO - KREDITNE ZADRUGE**

**ZLATNIK – PULA , u stečaju, Poreč**

**Maateo Benussi 8**

**OIB: 85212289845**

**52 440 Poreč**

**NEKRETNINA: Jednosobni stan broj 2 u suterenu zgrade sagrađene na k.č. 120/1 k.o.**

**Podvežica – upisan u Knjizi posluženih ugovora, poduložak broj**

**6058/zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica ( k.č. 1906 k.o. Sušak u NI)**

**LOKACIJA : RIJEKA, VEŽICA, SVETI KRIŽ KBR. 22**

**SVRHA ELABORATA: FORMIRANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**



**PROCJEMBENI ELABORAT**

**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

**JEDOSOBNOG STANA BROJ 2 U SUTERENU ZGRADE SAGRAĐENE NA K.Č.**

**120/1 K.O. PODVEŽICA – UPISAN U KNJIZI POLOŽENIH UGOVORA U**

**PODULOŠKU 6058/ ZK. UL. 1345 ZA K.O. PODVEŽICA**

**( K.Č. 1906 K.O. SUŠAK U NOVOJ KATASTARSKOJ IZMJERI )**

U Buzetu, 16. kolovoza 2021. godine

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –

arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

# S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Pismo procjene i sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Ovlaštenje	str. 5.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 184/20-2 Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09 Županijskog suda u Puli	str. 8.
7.	Uvod	str. 10.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 10.
9.	Podaci o naručitelju	str. 11.
10.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 11.
11.	Osnovica	str. 12.
12.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 12.
13.	Osnova za vrednovanje	str. 12.
14.	Opis nekretnine	str. 12.
15.	Opis zgrade	str. 12.
16.	Opis stana – Jednosobni stan broj 2.	str. 13.
17.	Energetski certifikat	str. 13.
18.	Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.	str. 14.
19.	Upravno pravno stanje - planski status	str. 15.
20.	Odstupanje u kakvoći – uvjeti i ograničenja	str. 16.
21.	Razvijano stanje Rijeke i naselja Vežica	str. 16.
22.	Porezno stanje nekretnine	str. 16.
23.	Sadašnje korištenje i razvojni potencijal	str. 16.
24.	Zajednički dijelovi nekretnine	str. 17.
25.	Pravo na posebno korištenje	str. 17.
26.	Opći dojam cijelog objekta	str. 17.
27.	Opći dojam prostora – stana	str. 17.
28.	Razvojni potencijal	str. 17.
29.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 17.
30.	Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode	str. 18.
31.	Podaci za procjenu stana	str. 19.
32.	Razmatranje poredbenih nekretnina	str. 19.
33.	Pristup procjeni stana i način vrednovanja njegovih atributa	str. 21.
34.	Indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja	str. 21.
35.	Procjena	str. 22.
36.	Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine	str. 25.
37.	Zaključak u pogledu jedinične tržišna vrijednost nekretnine	str. 25.
38.	Izračun tržišne vrijednosti nekretnine – stana	str. 25.
39.	Izjava vještaka - procjenitelja	str. 26.
40.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 26.
41.	Prilozi	str. 27.
42.	Foto elaborat zgrade i stana – 6- slika	str. 28.
43.	Dokumentacija	str. 32.
44.	Izvadak iz Knjige položenih ugovora, poduložak broj 6056/ zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica	str. 33.
45.	Preslika posjedovnog lista k.č. 1906 za k.o. Sušak – posjedovni broj 1833	str. 34.
46.	Preslika kopije katastarskog plana za k.č. 1906 k.o. Sušak	str. 37.
----	-----	-----

## **Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

**N. Goričica 4,**

**52 420 Buzet**

**Mob: 098 652 918**

**E-mail: [vi.abandic@gmail.com](mailto:vi.abandic@gmail.com)**

**Ovlaštenje: 4-Su-184/20-2**

**Trgovački sud u Pazinu**

**Ovlaštenje: 4-Su-21/09**

**Županijski sud u Puli**

**Stečajna masa iza ŠTEDNO - KREDITNE  
ZADRUGE ZLATNIK – PULA , u stečaju,  
Poreč**

**Maateo Benussi 8**

**OIB: 85212289845**

**52 440 Poreč**

## **REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽNE VRIJEDNOSTI STANA**

Temeljem narudžbe trgovačkog društva Stečajna masa iza ŠTEDNO - KREDITNE ZADRUGE ZLATNIK – PULA , u stečaju, Poreč, Maateo Benussi 8 , OIB: 85212289845, 52 440 Poreč, zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu nekretnine ( stana ) koja se definira kao:

1. Jednosobni stan broj 2 površine 42,54 m<sup>2</sup> koji se sastoji od jedne sobe, blagovaonice , kuhinje, kupaoonice sa WC – om i hodnika, smješten u suterenu stambene zgrade sagrađene na k.č. 120/1 k.o. Podvežica – Upisan u Knjizi posluženih ugovora, poduložak broj 6058/zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica ( u novoj katastarskoj izmjeri k.č. 1906 k.o. Sušak ),uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade katnosti S + P + 5K,

smještene na području Grada Rijeke, naselja Vežica, u ulici Sveti križ kbr. 22, te iznosim mišljenje o njegovoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - stana na dan 16. kolovoza 2021. godine.

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog ( voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

**Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.**

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 09. kolovoza 2019. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost stana,
- vrijednost stana kao da je dostupan za korištenje bez osoba i stvari,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama – stanovima ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - stana za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene 16. kolovoza 2021. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

#### **NEKRETNINA - E**

#### **TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

1. Jednosobni stan broj 2 površine 42,54 m<sup>2</sup> koji se sastoji od jedne sobe, blagovaonice , kuhinje, kupaonice sa WC – om i hodnika, smješten u suterenu stambene zgrade sagrađene na k.č. 120/1 k.o. Podvežica – Upisan u Knjizi posluženih ugovora, poduložak broj 6058/zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica ( u novoj katastarskoj izmjeri k.č. 1906 k.o. Sušak) ,uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade katnosti S + P + 5K. **266.000,00 kn**

<b>Ukupno:</b>	<b>266.000,00 kn</b>
----------------	----------------------

**266.000,00 kn i/ili 35.503.34 €**  
**6.252,94 kn/m<sup>2</sup> - 834,59 €/m<sup>2</sup>**

#### **Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. kolovoza 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,49225300 kn.**

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen porez na promet niti eventualno porez na dodanu vrijednost PDV.

**S poštovanjem.**

**Buzet: 16. kolovoza 2021. godine**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

**stalni sudski vještak za područje graditeljstva –  
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje**

## **OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE**

- Rješenje 4 - Su 184/20-2 od 29. prosinca 2020. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09-2 od 13. ožujka 2017. godine Županijskog suda u Puli



URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-184/20-2  
Pazin, 29. prosinca 2020.

**RJEŠENJE**

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Paziru.

### Obrazloženie

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Vrijeme potpisivanja:  
29-12-2020  
12:08:08

C-181  
 D-182226, 812824 11/12/2010  
**Predsjednica suda**  
 L-18120  
 S-18120 11/12/2010  
**Admiral Fahinjan Skok**

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje

Broj zapisa: **eb2f5-3ea41**

Kontrolni broj: **00969-3313a-495ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
URED PREDSJEDNIKA SUDA  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-21/09-  
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **struke graditeljstvo i procjene nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH  
obavlja poslove sudske uprave  
sudac  
Iztok Krbec



**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

**DNA:**

1. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

## A/ UVOD

Temeljem narudžbe trgovačkog društva Stečajna masa iza ŠTEDNO - KREDITNE ZADRUGE ZLATNIK – PULA , u stečaju, Poreč, Maateo Benussi 8 , OIB: 85212289845, 52 440 Poreč, zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur. iz Poreča, izvršio sam procjenu nekretnine ( stana ) koja se definira kao:

1. Jednosobni stan broj 2 površine 42,54 m<sup>2</sup> koji se sastoji od jedne sobe, blagovaonice , kuhinje, kupaonice sa WC – om i hodnika, smješten u suterenu stambene zgrade sagrađene na k.č. 120/1 k.o. Podvežica – Upisan u Knjizi posluženih ugovora, poduložak broj 6058/zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica ( u novoj katastarskoj izmjeri k.č. 1906 k.o. Sušak ) ,uključivo sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade katnosti S + P + 5K,

smještene na području Grada Rijeke, naselja Vežica, u ulici Sveti križ kbr. 22, prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.

Tržišna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati , razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog ( voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja , a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Prihvativši se vještačenja dana 09. kolovoza 2021. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine ( stana ) te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

### 1. OPĆI PODACI

#### 1.1. Podaci o predmetu procjene

Vrsta predmeta procjene:

**Stan u suterenu stambene zgrade, korisne obračunske površine 42,54 m<sup>2</sup>**

Adresa zgrade :

Rijeka, Vežica, Sveti Križ 22

51 000 Rijeka

K.č. 120/1 k.o. Podvežica, u katastarskom operatu u novoj katastarskoj izmjeri k.č. 1906 k.o. Sušak

Podaci iz zemljišne knjige:

Jednosobni stan broj 2 površine 42,54 m<sup>2</sup> koji se sastoji od jedne sobe, blagovaonice , kuhinje, kupaonice sa WC – om i hodnika, smješten u suterenu stambene zgrade sagrađene na k.č. 120/1 k.o. Podvežica – Upisan u Knjizi posluženih ugovora, poduložak broj 6058/zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica ( u novoj katastarskoj izmjeri k.č. 1906 k.o. Sušak), koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, sa upisom vlasništva na ime i u korist naručitelja u cijelosti. U Posjedovnici ( A ) zemljišno knjižnog uloška ove čestice na dan vrednovanja priležila je zabilješka sljedećeg sadržaja „ Zapisnik i rješenje polovni bro : Z-1/2009/3362 22 09 2017 prenesan u novi z.k. ul. 3362 k.o. Sušak u posupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda – POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK z-41762/17.

Nadalje U Teretovnici ( C ) zemljišno knjižnog uloška ovog stana nije bilo zabilješki koje bi utjecale na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Zabilježba otvaranja stečajnog postupka temeljem rješenja Trgovačkog suda ST-299/20 OD 06.11.2020. nema utjecaja na tržišnu vrijednost nekretnine – stana. Nekretnina se procjenjuje prema podacima sa javno dostupnih portala i očevitom utvrđenim podacima Stan obračunske površine 42,54 m<sup>2</sup> koji se definira kao Jednosobni stan broj 2 u trenutku očevida boravio je g. Kljaić.

Rekonstrukcija:

Prema izjavi naručitelja znatnija rekonstrukcija stana u zadnje vrijeme nije vršena.

Stanje :

Stan je zatečen prosječnog uređenja i opreme, loše održavan.

Vlasništvo:

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom .

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Teretni list

U Teretovnici ( C) zemljišno knjižnog uložka ove nekretnine – stana nije bilo zabilješki koje bi utjecale na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

Podaci iz katastra zemljišta:

Na kopiji katastarskog plana koju je vještak pribavio sa javno dostupnog portala Državne geodetske uprave RH čestica na kojoj je sagrađena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan ima oznaku 1906 k.o. Sušak ( nova izmjera) – stambena zgrada Sveti Križ kbr. 22 u površini od 590 m<sup>2</sup> , katnosti S + P + 5K.

Katastarska čestica dolazi upisana u posjedovnom listu broj 11833 za k.o. Sušak koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Rijeka, kao posjed : Fond u komunalno – stambenoj djelatnosti Rijeka, Rijeka, Titov Trg 3.

Posjed:

Stan koji je predmetom procjene na dan očevida otvorio je g. Kljaić.

Kopija katastarskog plana:

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana – Internet kopija, zgrada u kojoj se nalazi stan za koji se radi ova procjena je uknjižena i prikazana oblikom i brojčanom oznakom u gabaritima cca 40000 x 1800 cm.

## 1.2. Podaci o naručitelju

Naručitelj:

**Stečajna masa iza ŠTEDNO - KREDITNE  
ZADRUGE ZLATNIK – PULA , u stečaju,  
Poreč, Maateo Benussi 8 ,  
OIB: 85212289845,  
52 440 Poreč**

Ugovor/ narudžba

Narudžba, mail od 01.02.2021. godine .

## 1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija :

Svrha izrade vještačenja:

Formiranje kupoprodajne cijene

Dan vrednovanja:

16. kolovoza 2021. godine

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Dan kakvoće:

09. kolovoza 2021. godine.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje

	(kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.
Dan obilaska nekretnine:	09. kolovoza 2021. godine
Opseg obilaska nekretnine:	Obavljen je vanjski i unutrašnji pregled stambene zgrade i procjenjivanog stana.
Sudionici u obilasku.	ZZ Naručitelja
Korišteni dokumenti :	ZZ Naručitelja vještaku za potrebe izrade ovog izvještaja predao je samo narudžbenicu. ZZ naručitelja vještaku nije predao građevinsku niti uporabnu dozvolu za stambenu zgradu u kojoj se nalazi stan. Pretpostavka ovog elaborata je da su stambena zgrada i stan zakoniti.
Suradnici na izradi ovog izvještaja:	Nitko.

#### 1.4. Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi

#### 1.5. Propisi i literatura za izradu nalaza

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature.

Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,

Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,

Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13

Zakon o gradnji, NN 153/13,

Prostorni plan uređenja Grada Rijeke,

Odluke o komunalnom doprinosu Grada Rijeke,

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

Važeći građevinski propisi i normativi RH.

#### Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urluh, Mjčić (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1,
- 3) Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji (Institut IGH d.d. Zagreb)
- 4) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

#### 1.6. Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama i to:

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

### 2. Opis nekretnine

#### 2.1. Opis zgrade na k.č. 1906 k.o. Sušak

Građevina je peterokatnica sa suterenom (S + P + 5K) sagrađena klasičnim načinom gradnje korištenjem betona, armiranog betona, betonskih i glinenih blokova za zidanje nosivih zidova, betona i armiranog betona za temelje, serklaže, međukatne, stropne i krovnu konstrukciju.

Građevina je uknjižena u katastarskom operatu i gruntovnici Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno – knjižnog odjela Rijeka, nije etažirana, a u zemljišnoj knjizi ne prileži zabilješka posjedovanja uporabne dozvole.

Konstruktivni sistem zgrade čini AB sklop, zidova, stupova i horizontalnih greda na koje se oslanjaju međukatne i krovna konstrukcija zgrade.

Krovište zgrade izvedeno je kao rabna AB ploča, propisno izolirana.

Između skeletne AB konstrukcije otvori su zatvoreni zidovima od glinenih obostrano žbukanih i bojanih zidova.

Pregradni nenosivi zidovi zgrade građeni su opekom NF, zvučno izolirani a u mokrim čvorovima – sanitarijama izvedeni su od opeke d = 12 cm, ožbukani i obrađeni keramičkim pločicama.

Podovi zgrade su završno obrađeni keramičkim pločicama, parketom i laminatom.

Stubište unutar zgrade je obloženog kamenim pločama.

Vanjski otvori zgrade zatvoreni su drvenom standardnom stolarijom.

Zaštita od insolacije i atmosferilija na prozorima i balkonskim vratima izvedena je roletama.

Zgrada ima standardne instalacije struje snage i rasvjete, sanitarnog razvoda vode, kanalizacije i TK instalacije.

### Krov

Nosiva krovna konstrukcija izvedena je kao ravna AB ploča.

### Namjena

Prema zatečenom na dan očevida i uknjiženom stanju zgrada je stambene namjene.

### Uređenje okoliša

Zgrada u cijelosti pokriva okućnicu – zemljište na kojemu je sagrađena.

## 2.2.

### Opis stana

U trenutku očevida stan naručitelja zatečen je prosječnog uređenja i standardne opreme što podrazumijeva podove obložene keramičkim pločicama i laminatom, ožbukane i obojane zidove i stropove svih prostorija osim u kuhinji uz kuhinjske elemente i u kupaonici gdje su zidovi cijelom visinom obloženi keramičkim pločicama, drvenu unutrašnju i vanjsku stolariju te podžbukni standardni razvod svih instalacija.

Visina prostorija stana je cca 260 cm.

Opći dojam stan

Opći dojam stana je nezadovoljavajući. Stan je loše održavan.

R.b.	Prostorija	Tlocrtna površina prostorije	Visina prostorije	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina	Obujam prostorije - prostorija
	Naziv	m <sup>2</sup>	m <sup>1</sup>		Prilog 1. Pravilnika	m <sup>3</sup>

- Hodnik
- Blagovaonica
- Kuhinja
- Spavaća soba
- Kupaonica sa WC - om

<b>Ukupno:</b>	<b>42,54</b>				
----------------	--------------	--	--	--	--

### Energetski certifikat

Za stan zz naručitelja vještaku nije predočio energetski certifikat.

Prema čl. 24. Zakona o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13 i 20/17, 39/19 i 125/19), vlasnik zgrade ili njenog posebnog dijela za koji se izrađuje energetski certifikat dužan je prije prodaje, iznajmljivanja, davanja u zakup ili davanja na leasing za zgradu odnosno njen posebni dio pribaviti energetski certifikat

Međutim obzirom na stanje i vrijeme izgradnje stambene zgrade pretpostavka ovog elaborata je da zgrada i stan imaju srednji energetski razred.

Napomena 1.

Ukoliko se zgrada, stan, garaža ili poslovni prostor prodaju u ovršnom postupku, diobi ili se prijenos vlasništva vrši radi osiguranja novačen tražbine ne postoji obveza ishođenja energetskog certifikata.

### 3. Ostali atributi nekretnine- regionalni položaj , infrastruktura i sl.

#### 3.1. Regionalni položaj naselja – grada

Regionalni položaj grada

Veći gradovi:

Prilazne ceste:

Željeznička postaja:

Autobusni kolodvor

Zračna luka:

Regionalni položaj Rijeke je dobar.

Podjednako udaljeni.

Dobre

Udaljena cca 3500 – 3700 m zračne linije

Udaljena cca 3300 – 3500 m zračne linije

Zračna luka Rijeka, udaljena cca 15 – 17 km zračne linije

#### 3.2. Lokalni položaj nekretnine:

Mikrolokacija:

Vežica, Sveti Križ kbr. 22

Mikrolokacija nekretnine je pretežito stambene namjene.

U okruženju nekretnine nalazi se sva komunalni i urbana infrastruktura.

Vrsta gradnje u ulici i gradskoj četvrti:

Pretežito višekratne građevine, stambene i stambeno – poslovne namjene kao i zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmetom procjene.

Neželjeni učinci:

Nema

Topografija nekretnine:

Prema vizualnoj kosa više od 10% prema zapadnu.

Položaj nekretnine moguće je iščitati priložene ortofoto snimke sa uklopljenim katastarskim planom.





Tlo, podzemne vode:

Zagađenja tla:

Prema vizualnoj procjeni prirodno tlo, pretežito kamenitog porijekla sa pokrivkom od humusa.

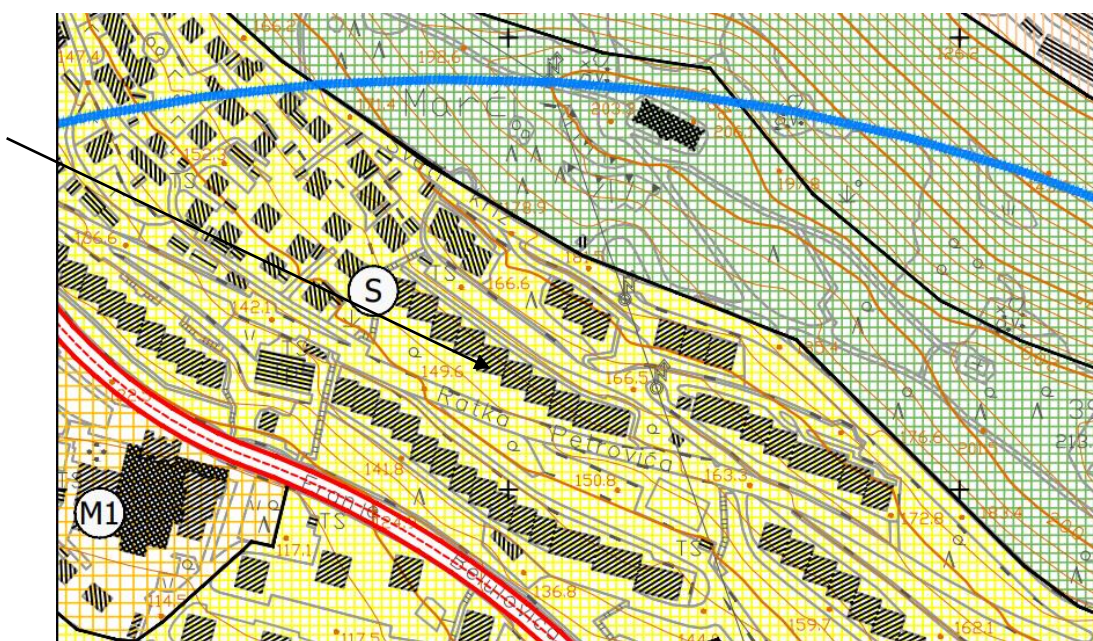
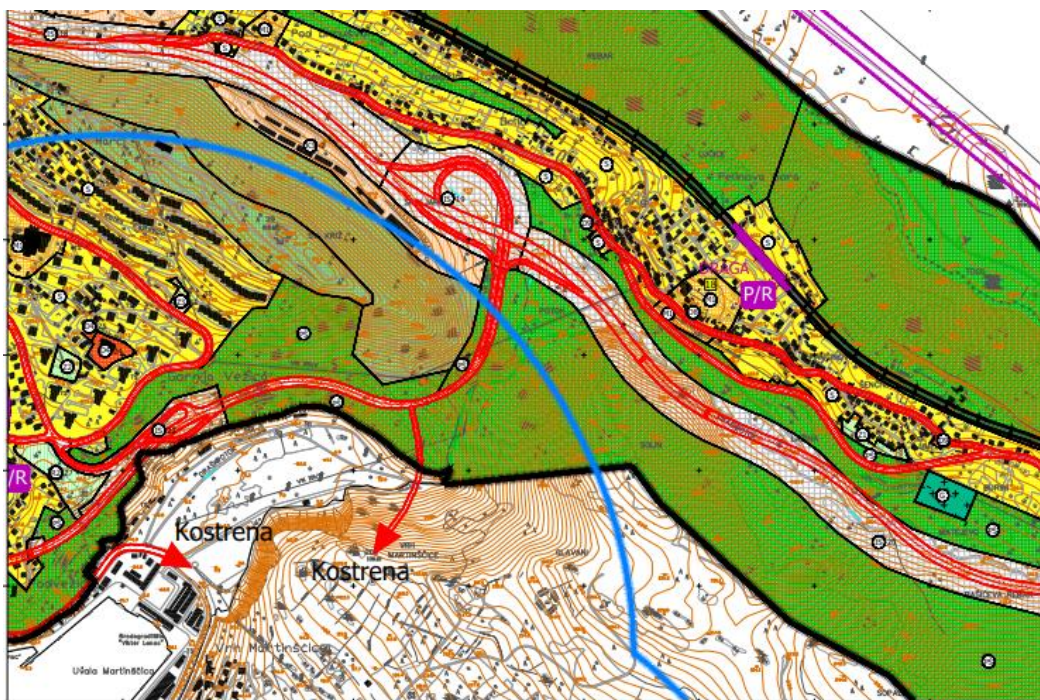
Nije testirano niti je zabilježeno.

Kod predmeta procjene pretpostavlja se da je zemljište nezagađeno odnosno čisto.



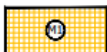
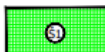
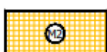

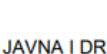

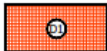
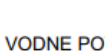

### 3.5. Upravno pravno stanje nekretnine



Odredbe GUP -a Grada Rijeke

Provedbenim odredbama Generalnim urbanističkim planom Grada Rijeke k.č. 1906 k.o. Sušak – Nova definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje višestambenih, stambeno poslovnih i poslovnih objekata kojima namjena nije inkompatibilna sa namjenom naselja kao pretežitom zonom stanovanja.



## NAMJENA POVRŠINA

	STAMBENA NAMJENA		POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
	MJEŠOVITA NAMJENA		VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	PRETEŽITO STAMBENA		GOSPODARSKA ŠUMA
	PRETEŽITO POSLOVNA		ZAŠTITNA ŠUMA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	UPRAVNA I PRAVOSUDNA		VODNE POVRŠINE

Županija: Grad:	Primorsko - Goranska Županija Rijeka	
Naziv prostornog plana:	 <b>GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE</b> IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza:	<b>KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA</b>	
Broj kartografskog prikaza:	<b>1.1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1:10000</b>
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Rijeke" broj 21/19	
Javna rasprava (datum objave): "Novi List" 17.07.2019. "www.rijeka.hr" 16.07.2019. www.mgipu.hr 15.07.2019.	Javno izlaganje održano: 25.07.2019.	
Javna rasprava održana: od 25.07.2019. do 27.08.2019.	Javni uvid održan: od 25.07.2019. do 27.08.2019.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Eda Rumora, dipl.ing.arh.	

Izvor: [https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2019/12/GUP\\_ID\\_2019\\_1\\_1\\_koristenje\\_i\\_namjena.pdf](https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2019/12/GUP_ID_2019_1_1_koristenje_i_namjena.pdf)

### Zaključno:

Sukladno utvrđenom namjena stana je kompatibilna sa namjenom područja određenom prostorno planskom dokumentacijom Grada Rijeke.

### 3.6. Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Registrirana i neregistrirana prava:

Ograničenja u korištenju nekretnine - stana nisu utvrđena.

### 3.7. Razvojno stanje naselja – grada

Razvojno stanje:

Razvojno stanje Vežice i Podvežice je dobro.

### 3.8. Porezno stanje

Porezno stanje nekretnine:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

### 3.9. Sadašnje korištenje i najamno stanje



	Sadašnje korištenje: Najam	Stan se koristi. Nije utvrđen.
<b>4.</b>	<b>Zajednički dijelovi nekretnine</b>	Određeni Uredbo o održavanju zgrada, NN 64/97,
<b>4.1.</b>	<b>Zajednički dijelovi nekretnine</b> Zajednički dijelovi nekretnine:	Zajednički dijelovi nekretnine su : temelji, podrum, dimnjaci, nosivi zidovi, (fasadni i nosivi), stropne konstrukcije, nenastanjivo potkrovlje, unutrašnje stubište, vanjski priključci zgrade na komunalnu infrastrukturu kao i zemljište ispod zgrade.
<b>4.2.</b>	<b>Pravo na posebno korištenje</b> Pravo na posebno korištenje:	Pravo na posebno korištenje stana nisu utvrđena.
	Prihod od zajedničkog vlasništva: Pričuva / fond za održavanje:	Nema Uspostavljen koliko je vještaku poznato.
<b>5.</b>	<b>Opći dojam cijelog objekta</b> Opći dojam cijelog objekta:	Opći dojam cijelog objekta je zadovoljavajući.
<b>6.</b>	<b>Opći dojam prostora</b> Opći dojam prostora	Opći dojam stambenog prostora je nezadovoljavajući.
<b>7.</b>	<b>Razvojni potencijal</b>	Mogući način korištenja nekretnine definiran je namjenom i okruženjem - stanovanje odnosno tihe i čiste poslovne i uslužne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanu.

## ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisnih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metoda jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

**a/ Poredbene metoda** – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

**b/ Prihodovan metoda** – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

**c/ Troškovna metoda** - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

#### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

#### **Prihodovna metoda**

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

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

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

#### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ova metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristi se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

#### **Likvidacijski postupak procjene vrijednosti**

Sukladno čl. 34. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15). za zgradu koja se može – mora odmah ukloniti tržišna vrijednost utvrđuje se kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja terena i uvećana za plaćene doprinose.

#### **2/ Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode**

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovakvih nekretnina (stanova i poslovnih prostora).

Poredbenom metodom procjena vrijednosti određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun održivog prihoda koristiti će se postupci:

- međuvremenskog izjednačenje cijena ( indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme zaključana ugovora o zakupu poredbenih nekretnina.  
Za ovaj postupak koristiti ću se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine.
- interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju podudarna obilježja ( lokaciju, izgrađenost, komunalnu opremljenost i sl.) prostora ako nekretnine pokazuju dovoljno podudarnosti sve ako razlike ne prelaze 40% izlazne vrijednosti ( čl. 19. Pravilnika.. ) .

#### Podaci za procjenu vrijednosti stana

Podatke o kupovinama stanova u najbližem okruženju pribavio sam na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kako je tržište nekretninama na području procjenjivane nekretnine srednjeg intenziteta sa dovoljno registriranih kupovina to sam u analizu za izvođenje cijene procjenjivanog stana uzeo podatke o kupinama stanova bližeg okruženja koji stanovi sa procjenjivanim stanom imaju dovoljno podudarnih obilježja ( čl. 35. stavak 2. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama stanova u neposrednom okruženju kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup>	( datum)
1.	1906	Sušak	1 427315	Stan – apartman	4. kat 65,01	778 491	11.975,00	22.03.2021.
2.	1906	Sušak	1 356 748	Stan – apartman	2. kat 32,50	375 000	11.539,00	14.09.2020.
3.	1874/10	Sušak	1 349 517	Stan – apartman	Prize. 36,04	387 250	10.745,00	21.05.2018.
4.	1994	Sušak	1 365 692	Stan – apartman	Suteren 36,55	416 536	11.396,00	25.05.2020.
						Ukupno:	45.655,00	
						Prosjek :	11.414,00	
						+/-30%		
						7.990,00 do 14.838,00 kn		

Navedene nekretnine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću ih koristiti za daljnji izračun za izvođenje cijene procjenjivane nekretnine.

#### Razmatranje poredbenih nekretnina :

1/ K.č. 1906 k.o. Sušak , Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



2/ K.č. 1906 k.o. Sušak , Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



3/ K.č. 1874/10 k.o. Sušak , Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>



4/ K.č. 1994 k.o. Sušak , Izvor : <https://geoportal.dgu.hr/>





## Pristup procjeni i način vrednovanja

**Izračun tržišne vrijednosti p. prostora poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena poslovnih prostora sličnih obilježja.**

**Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz sljedeće etape**

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

### 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana za koji se radi ova procjena razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

### 2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći stana sukladno čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 14., 15., 18. i 19. Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Prilog 5. – Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara ( članak 8. stavak 1. Pravilnika ).

### 3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se kvalitativno obilježje nekretnine utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih obilježja.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporediva nekretnina imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno obrnuto za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine.


Pozitivni koeficijent za preračunavane znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 16. kolovoza 2021. godine ( Ostalo )

Izvor:

<https://www.google.com/search?q=indeks+cijena+stambenih+nekretnina&oq=indeks+cijena&aqs=chrome..69i57j69i59j35i39j0l512l4j69i60.4960j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

Ažurirano : 09.07.2021.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	13.1.3.							
2	<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
3	<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
4	<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
5	<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
7			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
8	Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
79								
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
102		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
103		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
104								
105	2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
106								

## A/ PROCJENA

1/ Izračun tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom na temelju postignutih tržišnih cijena stanova u bližem okruženju procjenjivanog stana.

## 1.1. Procjena

### 2. Podaci

3.	Površina stana prema zemljišno knjižnom stanju	42,54 m <sup>2</sup>
4.	Položaj u zgradi	Suteren
5.	Pripatci stana:	-
6.	Korisna vrijednost površina stana :	42,54 m <sup>2</sup>
7.	Utjecaj okoliša ( pogled na zelenilo, urbani okoliš )	Ispod standarda
8.	Utjecaj smanjenog komfora	Ništa

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

### A/ Opći podaci

1.	Datum zaključenja ugovora	22.03.2021.	14.09.2020.	21.05.2018.	25.05.2020.
2.	Lokacija stana	Vežica	Vežica	Vežica	Vežica
	Ulica	Ulica	Ulica	Ulica Ratka	Ulica Ratka
	Sveti Križ 22	Sveti Križ 22	Sveti Križ 22	Petrovića 31	Petrovića 22
	K.č. 1906	1906	1906	1874/10	1994
	K.o. Sušak	Sušak	Sušak	Sušak	Sušak
3.	Izvor podataka	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
	<a href="https://nekretnine.mgipu.hr">https://nekretnine.mgipu.hr</a>				
5.	Površina stana 42,54 m <sup>2</sup>	65,01	32,50	36,04	36,55
5.	Iznos – cijena kn/m <sup>2</sup>	11.975,00	11.539,00	10.745,00	11.396,00
6.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Rezultat nakon korekcije potražnje	11.975,00	11.539,00	10.745,00	11.396,00

### B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

8.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Jadran ) izvor <a href="http://www.dzs.hr">www.dzs.hr</a> 16.08.2021.	115,71	113,35	98,94	115,90
9.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene .. 16.08.2021. Korekcija za Q1/2020 do Q3/ 2021. = 115,71 + 2,00 = 117,71	117,71	117,71	117,71	117,71
10.	Faktor korekcije B/A	1,02	1,04	1,19	1,02
11.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m <sup>2</sup>	12.215,00	12.001,00	12.787,00	11.624,00

### C/ Interaktivno izjednačenje cijena

12.	Odnos površina 42,54 m <sup>2</sup>	65,01	32,50	36,04	36,55
	Koeficijent za prilagodbu	+ 0,15	+ 0,00	+0,00	+0,00
	0,00 – 10,00 +/- 0,00				
	10,00 – 20,00 +/- 0,10				
	20,00 – 50,00 +/- 0,15				
	Više od 50,00 +/- 0,20				
13.	Položaj prostora – etaža				

	<b>Suteren</b>	4. kat	2. kat	Prizemlje	Suteren
	Koeficijent za prilagodbu	- 0,08	- 0,08	- 0,08	0,00
	Podrum +/- 0,92				
	Prizemlje +/- 0,00				
	1.kat - pred. et. +/- 1,08				
14.	Lokacija – zona naselja	Vežica	Vežica	Vežica	Vežica
	Ulica	Ulica	Ulica	Ulica Ratka	Ulica Ratka
	Sveti Križ 22	Sveti Križ 22	Sveti Križ 22	Petrovića 31	Petrovića 22
		Ista	Ista zona	Ista zona	Ista zona
	Koeficijent za prilagodbu	+0,00	+0,00	+0,00	+0,00
	Ista zona +/- 0,00				
	Različita +/- .....				
	Lijepi krajolik +/- 0,00				
	– pogled				
	Ne	Da	Da	Da	Ne
		- 0,08	- 0,08	- 0,08	0,00
15.	Infrastruktura lokacije	Ista	Ista	Ista	Ista
	Komplet -				
	Koeficijent za prilagodbu	+ 0,00	+ 0,00	+0,00	+0,00
	Ista opr. +/- 0,00				
	Različita opr. +/- .....				
16.	Ostalo – uređenje				
	Optimalni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard	Prosječni standard
		- 0,08	- 0,08	- 0,08	- 0,08
	Koeficijent za prilagodbu				
	Iznad standarda +/-0,08				
	Prosječni standard +/- 0,00				
	Optimalni standard +/- 0,08				
17.	Utjecaj prava služnosti puta – vodova				
	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem-promet	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
		+ 0,00	+ 0,00	+0,00	+0,00
	Koeficijent za prilagodbu				
	Pod utjecajem 0,05-0,50				
	Nije pod utj. 1,00				
18.	Smanjeni komfor – prolaz ispod zgrade, blizina kolodvora, blizina kotlovnice, trafostanice, prometnice, susjedne građevine i sl.				
	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem	Nije pod utjecajem
		+ 0,00	+ 0,00	+0,00	+0,00
	Koeficijent za prilagodbu				
	Pod utjecajem 0,05-0,50				
	Nije pod utj. 1,00				
19.	Kontrola - ukupna korekcija ( manje od +/-40 % )	-9,00 %	-24,00 %	-24,00 %	-8,00 %
20.	Ukupno korigirana cijena	<b>11.116,00</b>	<b>9.121,00</b>	<b>9.719,00</b>	<b>10.694,00</b>
21.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena ( kn/m <sup>2</sup> )	<b>10.412,50 kn/m<sup>2</sup></b>			



**D/ Kontrola – statistička obrada podataka**

22.	Prosjeak - zaokruženo	<b>10.413,00 kn/m<sup>2</sup></b>			
	Medijan	<b>- 10.206,50 -</b>			
23.	Apsolutno odstupanje od prosjeka	909,50	1.085,50	487,50	487,50
24.	Relativno odstupanje od prosjeka ( % )	8,91	10,63	4,82	4,82
25.	Kvadrat odstupanja ( apsolutnih )	827.190,25	1.178.310,25	237.656,25	237.656,25
26.	Prosječno apsolutno odstupanje ( Sum 23: 4 )	<b>620.203,25</b>			
27.	Standardna devijacija ( kvadratni korijen iz varijance )	787,52			
28.	Dvostruka standardna devijacija	1.575,04			
29.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo
30.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo

**Zaključno**

Nakon provedene analize moguće je zaključiti da jedinična tržišna vrijednost stana iznosi **10.413,00 kn/m<sup>2</sup>** bez uključenog eventualnog PDV – a.

**Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine**

Posebna odstupanja koja utječu na tržišnu vrijednost nekretnine su:

- stanje održavanja,
- građevinske štete,
- građevinski popravci
- zastarjelost
- dovršenost,
- stanje zakonitosti i sl.,

ocjenom kojih jediničnu tržišnu vrijednost nekretnine izračunatu u ranijem dijelu elaborata korigiramo za navedena odstupanja kako slijedi:

	Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja
1.	Stanje održavanja	Loše	-20,00 %
2.	Građevinske štete	Utvrđene	- 10,00 %
3.	Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 4,00 %
4.	Zastarjelost	Da	- 5,00 %
5.	Dovršenost	Dovršen i funkcionalno ispravan prostor	+ 0,00 %
6.	<b>Stanje zakonitosti</b>	Zakonit prostor	- 0,00 %
<b>Ukupno odstupanje:</b>			<b>-40,00 %</b>

**Zaključak**

Dakle slijedom iznesenog korigirana jedinična tržišna vrijednost nekretnine - stana iznosi:

$$10.413,00 \text{ kn/m}^2 \times ( 1,00 + ( - 0,40 ) ) = 6.247,80,00 \text{ kn/m}^2$$

**Izračun tržišne vrijednosti stana**

Tržišna vrijednost nekretnine prema izračunu  $T_v = M^2 \times J_{tv} = 42,54 \text{ m}^2 \times 6.247,80 \text{ kn/m}^2 = 265.781,40 \text{ kn}$  odnosno zaokruženo **266.000,00 kn i/ili 35.503.34 €**.

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

## **IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA**

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjembenog elaborata nije utvrdio, niti od stranaka – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

## **PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane zz naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelju i njegovoj svrsi.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivanog stana u odnosu na zatečeno tijekom očevida može se utjecati na mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog.

Utjecaj na iznesenu tržišnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pradávnosti prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjembeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržišnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala, očevida i izjava zz naručitelja.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz relativno duže vremensko razdoblje.

## **Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. kolovoza 2021. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je **7,49225300 kn.**

Ovaj elaborat izrađen je dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena Naručiteljici.

## **Prilog:**

- Foto elaborat zgrade i stana – 6- slika
- Izvadak iz Knjige položenih ugovora, poduložak broj 6056/ zk. ul. 1345 za k.o. Podvažica
- Preslika posjedovnog lista k.č. 1906 za k.o. Sušak – posjedovni broj 1833

- Preslika kopije katastarskog plana za k.č. 1906 k.o. Sušak

**U Buzetu, 16. kolovoza 2021. godine.**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –  
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,  
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje  
Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)

E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

**NARUČITELJ: Stečajna masa iza ŠTEDNO - KREDITNE ZADRUGE  
ZLATNIK – PULA , u stečaju, Poreč  
Maateo Benussi 8  
OIB: 85212289845  
52 440 Poreč**

**NEKRETNINA: Jednosobni stan broj 2 u suterenu zgrade sagrađene na k.č. 120/1 k.o.  
Podvežica – Upisan u Knjizi posluženih ugovora, poduložak broj  
6058/zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica**

Elaborat broj: 2021– 08-09-01

Poslovni broj: 2021- 08 – 09 - 01

**FOTO ELABORAT  
NEKRETNINE**

**U Buzetu, 09. kolovoza 2021. godine**

**Procjenu izradio**

**Ante Bandić, ing. građ.**

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –  
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-  
procjena, dioba i etažiranje

1.	Slika 1. Lice mjesta, Rijeka
	Ulica Sveti križ kbr. 22
	Zgrada na k.č. 1906 k.o. Sušak – ulaz u zgradu



2.	Slika 2. Ulaz i d. boravak



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Rijeka, 09. kolovoza 2021. godine	List 29 (2.)
--	--------------

3.	Slika 3. Detalj – unutrašnjost stana
	Kuhinja i soba



4.	Slika 4. Kupaonica – dio



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Rijeka, 09. kolovoza 2021. godine	List 30. (3.)
--	---------------

5.	Slika 5. Kupaonica – dio



6.	Slika 6. Ulaz u zgradu



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Rijeka, 09. kolovoza 2021. godine	List 31. (3.)
--	---------------

- **Izvadak iz Knjige položenih ugovara, poduložak 6058 / zk. ul. 1345 za k.o. Podvežica**
- **Preslika posjedovnog lista, broj 1833 za k.o. Sušak**
- **Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1906 k.o. Sušak**





REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 07.08.2021 22:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: **PODVEŽICA**

Broj poduloška: 6058 / zk. uložak: 1345

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29425/2020

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA**

**A**

**Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u RIJEKA, SV. KRIŽ BR.22, sagrađena na katastarskim česticama: 120/1.	

**DRUGI ODJELJAK**

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Jednosobni stan broj 2 u suterenu, koji se sastoji od jedne sobe, blagovaonice, kuhinje, kupaonice s WC-om, hodnika ukupne površine 42,54 m2. Stanu pripadaju i zajedničke prostorije i drvarnica.	
2.1	ZAPISNIK I RJEŠENJE POSL.BR. Z-1/2009/3362 22.09.2017 preneseno u novi z.k. ul. 3362 k.o. Sušak u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda. POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK Z-41762/17	

**B**

**Vlastovnica**

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
ŠTEDNO - KREDITNA ZADRUGA ZLATNIK - PULA "U STEČAJU", OIB: 81201449339, TRG GIARDINI 4, PULA 1/1		
Zaprimljeno 12.11.2020.g. pod brojem Z-29425/2020		
5.1	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA na 4.1 ST-299/20 06.11.2020	

**C**

**Teretovnica**

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 07.08.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.08.2021. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK (Mbr. 324795)

Posjedovni list: 1833

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FOND U KOMUNALNO - STAMBENOJ DJELATNOSTI RIJEKA, RIJEKA-DIO, TITOV TRG 3	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		894/1	BRAČE ŠUPAK	1045	11		
			SKLADIŠTA I OKOL.	1045			
		894/2	BRAČE ŠUPAK	172	11		
			RUŠEVINA, BRAČE ŠUPAK	172			
		967/2	BUL. OSLOBODENJA	981	19		
			STAMB.ZGRADA S+P+3	0			
			POSLOVNA ZGR.I DV.	981			
		971/1	BUL. OSLOBODENJA	624	10		
			DVORIŠTE	312			
			3 STAMB.ZGRADE	312			
		971/2	BUL. OSLOBODENJA	727	10		
			STAMB.ZGRADA P+2	0			
			STAMB.ZGRADA I DVOR	727			
		1043/1	GORANA KOVAČIĆA	634	11		
			KUĆA, GORANA KOVAČIĆA	302			
			DVORIŠTE	332			
		1048/1	ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA	333	19		
			DVORIŠTE	333			
		1048/2	ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA	125	19		
			DVORIŠTE	125			
		1048/3	ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA	94	19		
			DVORIŠTE	94			
		1048/4	ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA	396	19		
			DVORIŠTE	396			
		1048/5	ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA	35	19		
			DVORIŠTE	35			

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
		1144/1	GORANA KOVAČIĆA	975	19		
			STAM.ZGRADA I DVOR	975			
			STAMB.ZGRADA S+P+3	0			
		1144/2	JOAKIMA RAKOVCA	150	19		
			NIZ GARAŽA	150			
		1906	SV. KRIŽ	597	16		
			STAMBENA ZGRADA, SV. KRIŽ	597			
			S+P+5	0			
		1918	KUČINA	590	16		
			STAMBENA ZGRADA, KUČINA	590			
			S+P+5	0			
		1922	KUČINA	683	16		
			STAMBENA ZGRADA, KUČINA	683			
			S+P+5	0			
		1955	FRANJE BELULOVIĆA	544	25		
			STAMB.ZGRADA P+14	0			
			STAMB.NEBODER	544			
		1972	VINOGRADI	4085	25		
			ULICA	0			
			PARKIRALIŠTE	4085			
		1975/1	U VINOGRADU	17	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	17			
		1975/6	U VINOGRADU	19	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	19			
		1975/7	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/8	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/9	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/10	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/11	U VINOGRADU	17	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	17			
		1975/12	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/13	U VINOGRADU	17	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	17			
		1975/14	U VINOGRADU	17	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	17			
		1975/15	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/16	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			
		1975/17	U VINOGRADU	16	25		
			GARAŽA, U VINOGRADU	16			

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
		3390/1	IVANA LUPPISA	3616	24		
			OKOLIŠ	3616			
		3390/3	IVANA LUPPISA	64	24		
			NEPLODNO	64			
		3391/2	FRANJE MATKOVIĆA	994	24		
			STAMBENA ZGRADA, FRANJE MATKOVIĆA k.b. 17	326			
			DVORIŠTE	668			
		3391/3	LUPISOVO	383	24		
			STAMBENA ZGRADA, LUPISOVO	383			
			STAMB.ZGRADA P+5	0			
		3416/19	DRAGE GERVAISA	369	23		
			KUĆA I DVORIŠTE, DRAGE GERVAISA k.b. 52	369			
		3437/1	NJIVICA	1498	24		
			OKOLIŠ	1109			
			+ STAMB.DIO = P+16	389			
		3637/3	DONJA VEŽICA	34	17		
			DVORIŠTE	34			
		3673	DRAŽICA	342	17		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	342			
		3694/3	GORNJA VEŽICA	618	17		
			STAMB.NEBODER	618			
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
		3715	DOLNJI SMRDIĆ	581	24		
			STAMB.ZGRADA I DVOR	581			
		3741/2	GORNJA VEŽICA	597	17		
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
			STAMB.NEBODER	597			
		3771	GORNJA VEŽICA	615	24		
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
			STAMB.NEBODER	615			
		3781/3	GORNJA VEŽICA	640	24		
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
			STAMB.NEBODER	640			
		3929	GORNJA VEŽICA	585	25		
			STAMB.ZGRADA P+14	0			
			STAMB.NEBODER	585			
Ukupna površina katastarskih čestica				39130			

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

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.08.2021