

SIMETRALA d.o.o., za graditeljstvo i usluge

Ante Starčevića 42, HR-21312 Podstrana

Telefon: +385 21 333 645

mob: +385 92 256 2634

E-mail: besliczdravko@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 2501/1



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **k.č. 2964/16 i k.č. 2964/14, k.o. LABIN**

Naručitelj: **STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX, OIB:25321510881**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Zdravko Bešlić, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Podstrana, 28.siječanj 2025. godine

VLASNIK: Prema priloženim izvadcima iz zemljišne knjige
IZVRŠITELJ: SIMETRALA d.o.o., 21312 Podstrana, Ante Starčevića 42

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Zemljišnoknjižni uložci:
Zemljišnoknjižne čestice:
ZK katastarska općina:
Općinski sud:
Zemljišnoknjižni odjel:
Područni ured za katastar:
Ispostava za katastar nekretnina:
Katastarske čestice:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Građevinsko zemljište

Cesta dr. Franje Tuđmana, Labin
601 za k.č. 2964/16 i 519 za k.č. 2964/14
2964/16 i 2964/14
313530, LABIN
u Splitu
KAŠTEL LUKŠIĆ
SPLIT
KAŠTEL SUĆURAC
2964/16 i 2964/14
LABIN
Građevinsko zemljište
23.01.2025.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelj vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Građevinsko zemljište
na lokaciji: k.č. 2964/16 i k.č. 2964/14, k.o. LABIN

iznosi :

100.808,61 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
URED PREDSEDNICE SUDA
Broj: 4 Su-158/2022-4
Split, 25. ožujka 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Splitu Franka Buzov, u postupku imenovanja stalnih sudskih vještaka, temeljem odredbe članka 31. stavak 1. i članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22), te članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), dana 25. ožujka 2022.

riješila je

Trgovačkom društvu SIMETRALA d.o.o. Podstrana, Ante Starčevića 42, OIB: 00888687298, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjena nekretnina.

Obrazloženje

1. Trgovačko društvo SIMETRALA d.o.o. Podstrana je ovom sudu podnio zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. Uz zahtjev su priloženi: izvod iz sudskog registra, rješenje Županijskog suda u Splitu broj: 5 Su-382/2021-3 od 4. lipnja 2021., kojim se Zdravko Bešlić, dipl. ing., imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, polica osiguranja, potvrda trgovačkog društva SIMETRALA d.o.o. Podstrana, da je Zdravko Bešlić, zaposlenik tog društva. Provjerom u Ministarstvu pravosuđa i uprave dana 22. ožujka 2022. utvrđeno je da imenovano trgovačko društvo nije osuđivano.

3. Pregledom podnijetog zahtjeva i priložene dokumentacije utvrđeno je da trgovačko društvo SIMETRALA d.o.o. Podstrana ispunjava postavljene uvjete, pa je slijedom iznijetog trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
FRANKA BUZOV

Vrijeme potpisivanja:
25-03-2022
13:25:06



DN
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU
2.5.4.07*#00048623300894320293759326
U=SPLIT
S=BUZOV
G=FRANKA
CN=FRANKA BUZOV

PREDSEDNICA SUDA
Franka Buzov



Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 29a

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-382/2021-3
Split, 4. lipnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Zdravka Bešlića iz Podstrane-Strožanac, Starčevićeva 42, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20), te odredbe članka 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19, dalje: Pravilnik) donosi

RJEŠENJE

Zdravko Bešlić, dipl.ing., iz Podstrane-Strožanac, Starčevićeva 42, OIB: 81373509017, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje:

1. Zdravko Bešlić, dipl.ing., iz Podstrane-Strožanac, Starčevićeva 42, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za pomorski promet 28. svibnja 2021.

2. Podnositelj zahtjeva je rješenjem Županijskog suda u Splitu broj 4 Su-246/2017 od 11. travnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine.

3. Temeljem odredbe članka 12. stavak 2. Pravilnika zahtjev za ponovno imenovanje podnosi se najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je vještak imenovan.

4. Vještak je zahtjev za ponovno imenovanje podnio 28. svibnja 2021. pa se ima primijeniti odredba članka 12.a Pravilnika kojom je propisano da ako se za stalnog sudskog vještaka imenuje osoba koja je već bila imenovana za stalnog sudskog vještaka, a nije podnijela zahtjev u roku iz članka 12. stavak 2. Pravilnika, u

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
 - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
 - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
 - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
 - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi građevnog zemljišta na z.k.č. 2964/16 i 2964/14, upisane u ZK ulošcima br. 601 (za k.č. 2964/16) i 519 (za k.č. 2964/14), k.o. LABIN, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi u zoni privatnih posjeda zemljišnoknjižnog odjela Kaštel Sućurac, katastarske općine LABIN u SD županiji, trenutno je neobrađeno zemljište i vodi se kao "OGRADA", (način uporabe "PAŠNJAK"), koje se povremeno održava.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

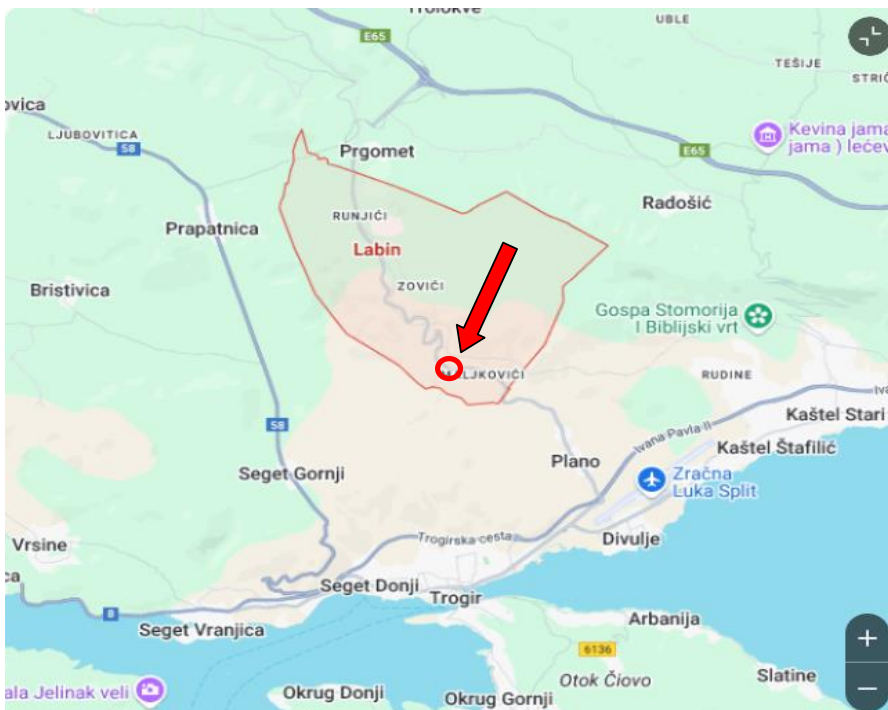
z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
601	LABIN	2964/16	2964/16	OGRADA, PAŠNJAK	2.752,00	2.752,00
519	LABIN	2964/14	2964/14	OGRADA, PAŠNJAK	990,00	990,00
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					3.742,00	3.742,00

Vlasnik: Prema priloženim izvatcima iz zemljišne knjige

Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se na području Splitsko-dalmatinske županije, uz prometnicu Trogir -Prgomet, mjesto Labin, cesta dr. Franje Tuđmana b.b. (kod br. 9), na z.k.č. br.: 2964/16 i 2964/14, K.o. LABIN, sjeverno od grada Trogira.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 23.01.2025.
Datum kakvoće: 23.01.2025.
Datum vrednovanja: 23.01.2025.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 601, k.o. LABIN, od 23.01.2025.
1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 519, k.o. LABIN, od 23.01.2025.
3. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2964/16, k.o. LABIN, od 23.01.2025.
3. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 2964/14, k.o. LABIN, od 23.01.2025.
4. Prijepis posjedovnog lista za k.č. 2964/16, k.o. LABIN, od 23.01.2025.
5. Prijepis posjedovnog lista za k.č. 2964/14, k.o. LABIN, od 23.01.2025.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene koristili su se od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e-prostorni plan, Geoportal DGU, podatci sa portala e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 88/17)

- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade** (NN 93/17)

- **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina**, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- **Publikacija "Financijska stabilnost"**, br. 18 od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr

- **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima** (NN 112/17)

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene su nekretnine koje se nalaze na području Splitsko-dalmatinske županije, u blizini grada Trogira, poblizje dva građevinska zemljišta na z.k.č. br. 2964/16 i z.k.č. br. 2964/16, oba upisana u k.o. LABIN. Predmetna zemljišta su unutar obuhvata građevinskog područja Županije Splitsko-dalmatinske, u k.o. Labin, u naravi se koristi kao pašnjak, koji se povremeno održava.

Na predmetnoj parceli nisu započeti nikakvi građevinski radovi, niti ima izgrađenih objekata. Parcele su nepravilnog oblika, veličine 2752 m² (z.k.č. br. 2964/16) i 990 m² (z.k.č. br. 2964/14), ukupne površine 3742,00 m².

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod priključak	NE
Kanalizacija priključak	NE
Elektroopskrba priključak	NE
Plin priključak:	NE
DTK priključak:	NE

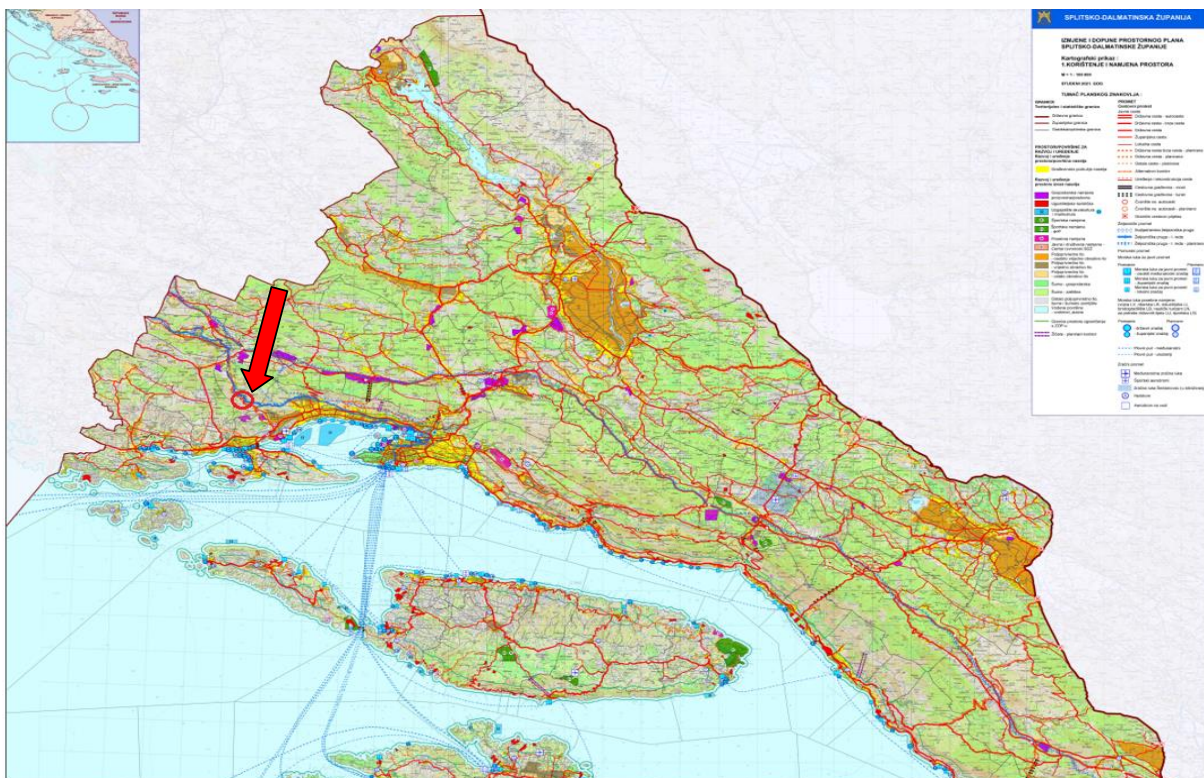
Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: prva kategorija

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

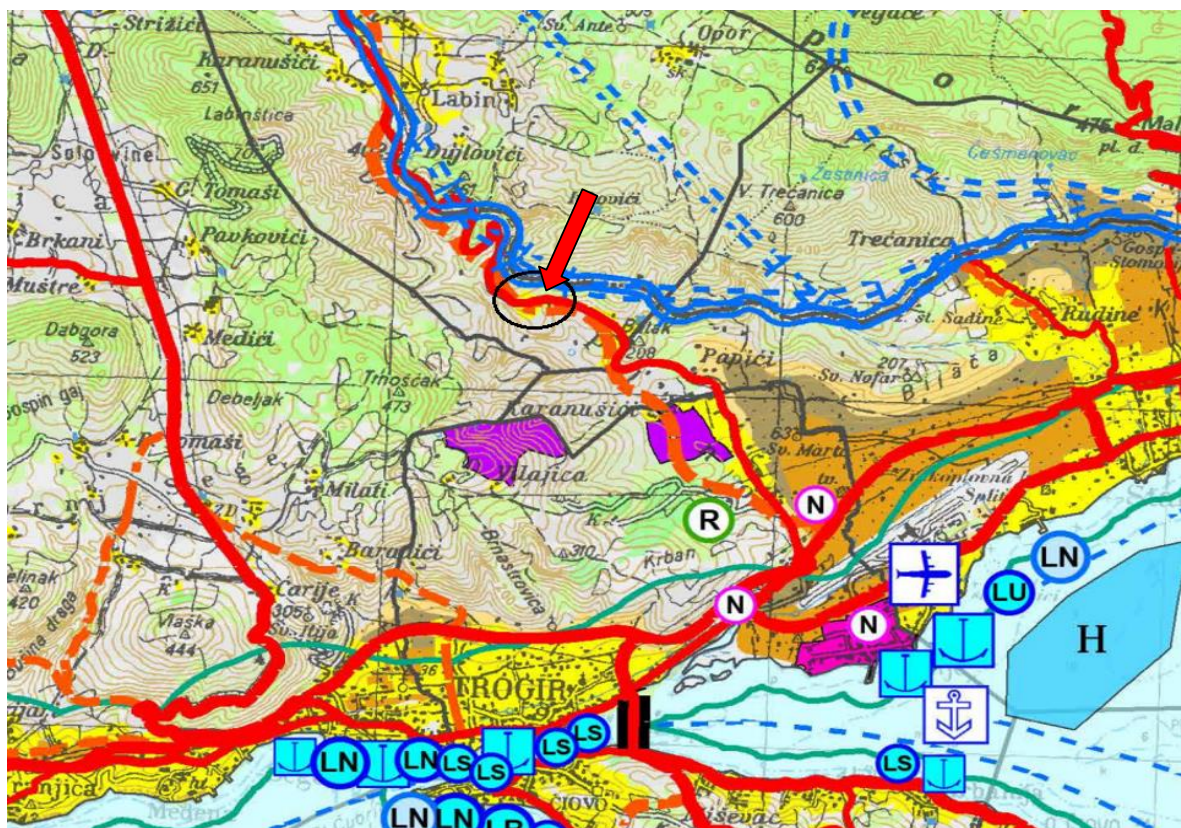
PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



Izmjene i dopune prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije



Izvod iz Izmjena i dopuna prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije:



Prema Izmjenama i dopunama prostornog plana Splitsko-dalmatinske županije, vidljivo je da se predmetne k.č. nalaze u zoni:

Kategorija:

1.

Namjena:

mješovita

Uvjeti korištenja:

Građevinsko područje naselja

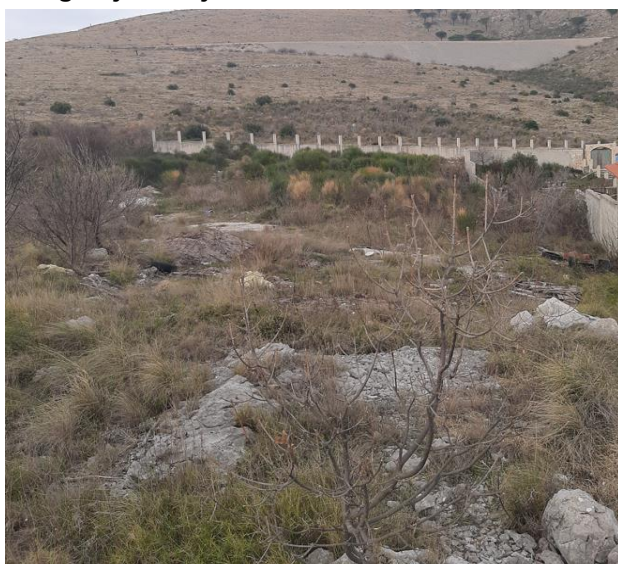


6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazane su temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni su Izvatci iz zemljišne knjige od 23.01.2015., zk.ulošci br.: 601 i 519, k.o. Labin.

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
601	LABIN	2964/16	2964/16	OGRADA, PAŠNJAK	2.752,00	2.752,00
519	LABIN	2964/14	2964/14	OGRADA, PAŠNJAK	990,00	990,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					3.742,00	3.742,00

Fotografije zemljišta sa očevida



7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

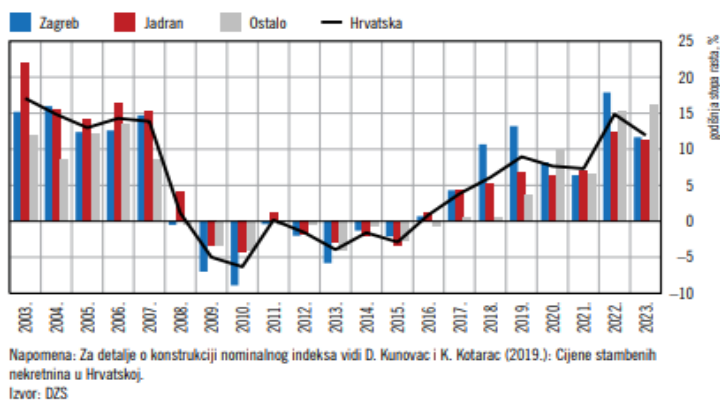
"U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima".

7.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 25. od lipnja 2024., sektor Nekretnine:

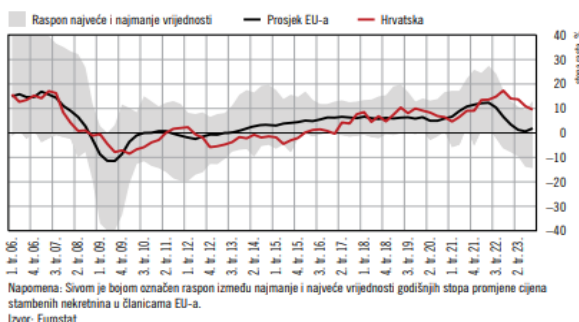
"Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%⁴ (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika⁵) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024". (Slika B.1.)

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



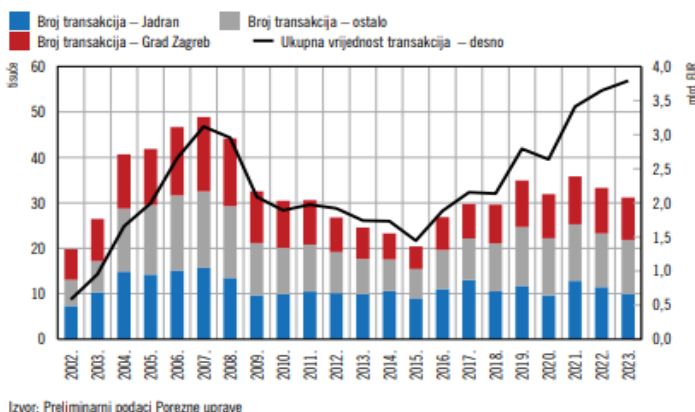
"Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska)".(Slika B.2.)

Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



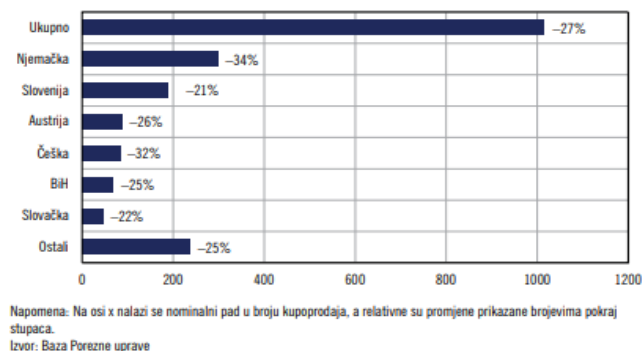
"Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen." (Slika B.3.).

Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti (Slika B.4.), što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%, Slika B.5.), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u (Slika B.6.). Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.(Slika B.6.)

Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



"Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u2023. godini. Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priuštivosti kupnje nekretnina, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priuštivost kupnje putem kredita. Umjerena izloženost banaka stambenim kreditima ublažava rizike za financijsku stabilnost povezane s tržištem stambenih nekretnina".

***Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 25 od lipnja 201245, HNB, www.hnb.hr**

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

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

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 5367914

Lokacija: KaštelŠtafilić
Datum ugovora: 18.09.2023. ICSN: 168,50
K.č.: 285
K.o.: KaštelŠtafilić
Površina (m²): 1.458,00
Namjena:
Cijena (€): 60.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534500 kn
Cijena (€/m²): 41,15
Namjena: M
Koef. iskoristivosti (Kis): 1,20
Kategorija: 1.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2193621	
Datum pregleda	24.1.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5367914	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2024	
Površina u prometu	1.458,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	452.070,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	60.000,00	
Datum ugovora	18.09.2023	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KAŠTEL ŠTAFILJIĆ - ŠUME	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2 - ŠUME - ZAŠTITNE	

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 5192561

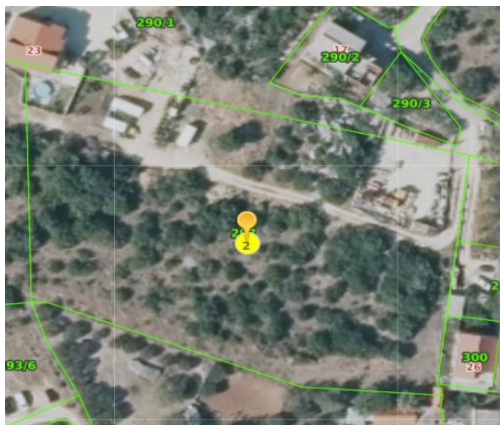
Lokacija: KaštelŠtafilić
Datum ugovora: 07.06.2022. ICSN: 151,52
K.č.: 297
K.o.: KaštelŠtafilić
Površina (m²): 637,16
Namjena:
Cijena (kn): 198.157,35
Cijena (€): 26.341,18 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,522722 kn
Cijena (€/m²): 41,34
Koef. iskoristivosti (Kis): 1,20
Kategorija: 1.

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2168975	
Datum pregleda	24.1.2025.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5192561	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.09.2024	
Površina u prometu	637,16	
Vrijednost nekretnine (KN)	198.157,35	
Vrijednost nekretnine (EUR)		
Datum ugovora	07.06.2022	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KAŠTEL ŠTAFILJIĆ - ŠUME	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2 - ŠUME - ZAŠTITNE	

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 4944894

Lokacija: KaštelŠtafilić
 Datum ugovora: 31.05.2022. ICSN: 151,52
 K.č.: 297
 K.o.: KaštelŠtafilić
 Površina (m²): 754,00
 Namjena:
 Cijena (€): 33.001,10
 Cijena (€/m²): 43,77
 Koef. iskoristivosti (Kis): 1,20
 Kategorija: 1.

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534525 kn



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2081923
Datum pregleda	24.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4944894
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.03.2024
Površina u prometu	754,00
Vrijednost nekretnine (KN)	248.638,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	33.001,10
Datum ugovora	31.05.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL ŠTAFILIĆ - ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2 - ŠUME - ZAŠTITNE

Usporedba 4 ID Nekretnine (PU)..... 4760100

Lokacija: KaštelŠtafilić
 Datum ugovora: 20.05.2022. ICSN: 151,52
 K.č.: 322/1
 K.o.: KaštelŠtafilić
 Površina (m²): 2.474,00
 Namjena:
 Cijena (€): 66.408,27
 Cijena (€/m²): 26,84
 Koef. iskoristivosti (Kis): 1,20
 Kategorija: 1.

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,529183 kn



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2032951
Datum pregleda	24.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4760100
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.02.2024
Površina u prometu	2.474,00
Vrijednost nekretnine (KN)	500.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	66.408,27
Datum ugovora	20,05,2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KAŠTEL ŠTAFILIĆ - ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2 - ŠUME - ZAŠTITNE


Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 195,35

9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama uz prometnicu Trogir - Plano - Labin. Udaljenost od odabranih usporedivih nekretnina do procjenjivane nekretnine je od 1,5 - 2,5 km, a na udaljenosti od cca 3,5 km dodiruju se tri katastarske općine: k.o. Labin, k.o. Kaštel Štafilić i k.o. Trogir. Odabrane usporedive nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
Kaštel Štafilić	41,15	168,50	195,35	1,1593	47,71
Kaštel Štafilić	41,34	151,52		1,2893	53,30
Kaštel Štafilić	43,77	151,52		1,2893	56,43
Kaštel Štafilić	26,84	151,52		1,2893	34,61

9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
KaštelŠtafilić	1,20	1,00	47,71	0,91	43,42
KaštelŠtafilić	1,20		53,30	0,91	48,50
KaštelŠtafilić	1,20		56,43	0,91	51,35
KaštelŠtafilić	1,20		34,61	0,91	31,49

9.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Cesta dr. Franje Tuđmana, Labin	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Cesta dr. Franje Tuđmana, Labin	KaštelŠtafilić	KaštelŠtafilić	KaštelŠtafilić	KaštelŠtafilić
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	43,42	48,50	51,35	31,49
Površina zemljišta	3.742,00	1.458,00	637,16	754,00	2.474,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	bolja	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,32	39,07	43,65	46,22	28,34
Veličina zemljišta	3.742,00	1.458,00	637,16	754,00	2.474,00
Prilagodba	1,00	0,85	0,80	0,80	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m²	32,65	33,21	34,92	36,97	25,51
Oblik zemljišta	prihvatljiv	bolji	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m²	31,02	31,55	33,18	35,12	24,23
Konfiguracija	dobra	bolja	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m²	29,17	29,97	31,52	33,37	21,81
Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	29,17	29,97	31,52	33,37	21,81
Cestovni pristup	dobar	sličan	lošiji	lošiji	lošiji
Prilagodba	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m²	30,25	29,97	33,09	35,04	22,90
Komunalna infrastruktura	loša	bolja	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m²	26,94	26,98	29,78	31,53	19,47
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-38%	-39%	-39%	-38%
Indikator vrijednosti po m²					
	26,94	26,98	29,78	31,53	19,47

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	-0,04	-2,84	-4,59	7,47
Odstupanje od prosjeka u postotku:	0%	11%	17%	28%
Kvadrat odstupanja:	0,00	8,09	21,09	55,86
Standardno odstupanje:	4,61	17%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	9,22	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:

100.808,61 €

9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:	100.808,61 €
--------------------------------------	---------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	3.742,00
Vrsta:	Građevinsko
Mjera:	Uređenje i zaštita
Kategorija:	1.
Lokacija:	Cesta dr. Franje Tuđmana, Labin
Dan vrednovanja:	23.01.2025.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Cesta dr. Franje Tuđmana, Labin

ZK kat.č.: 2964/16 i 2964/14

ZK k.o.: LABIN

z.k.ul.: 601 za k.č. 2964/16 i 519 za k.č. 2964/14

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

100.808,61 €

26,94 €/m²

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Zdravko Bešlić, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



***Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.**

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

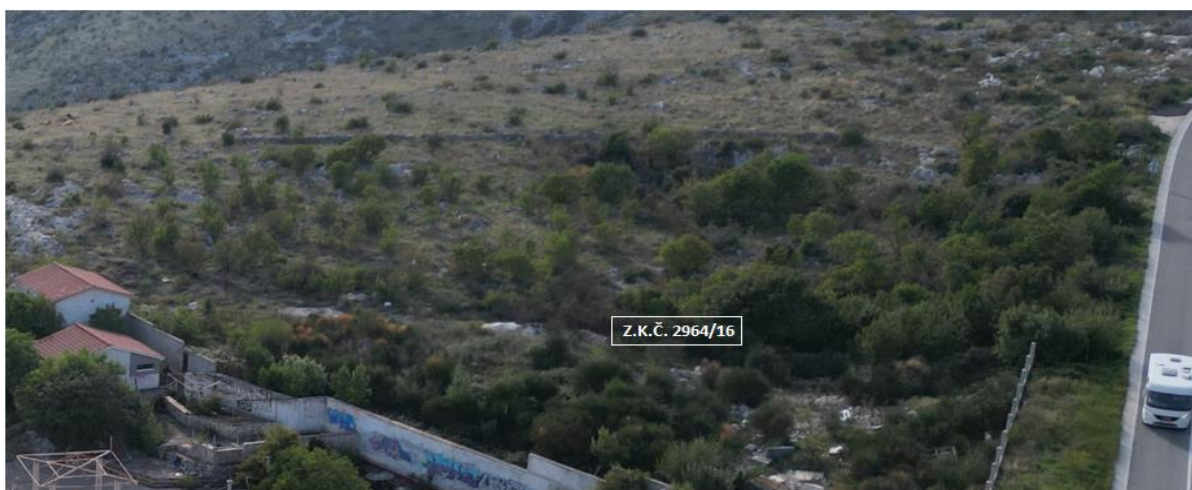
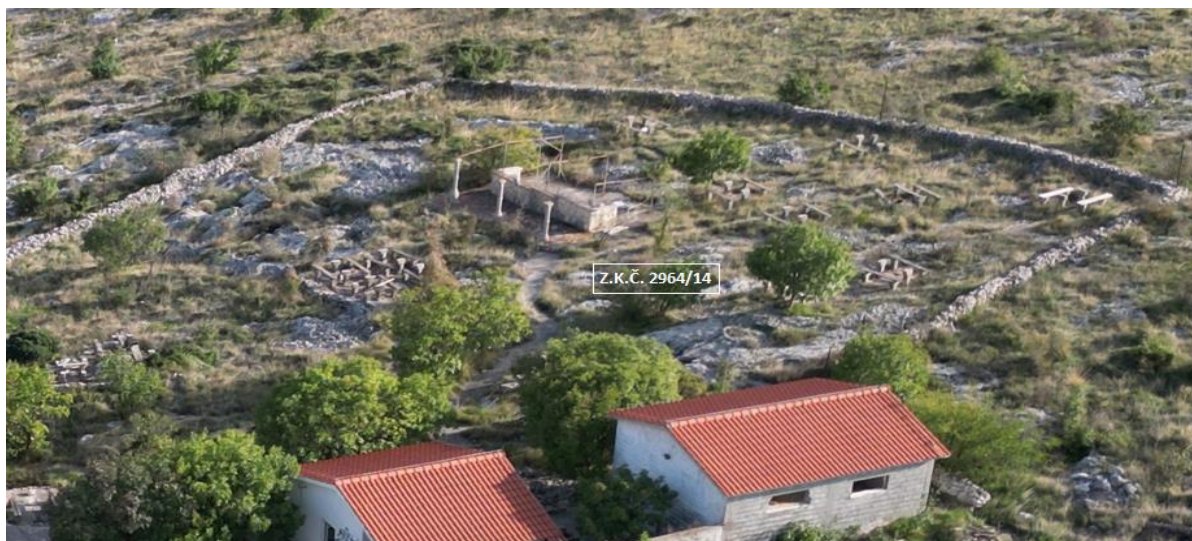
Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zdravko Bešlić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

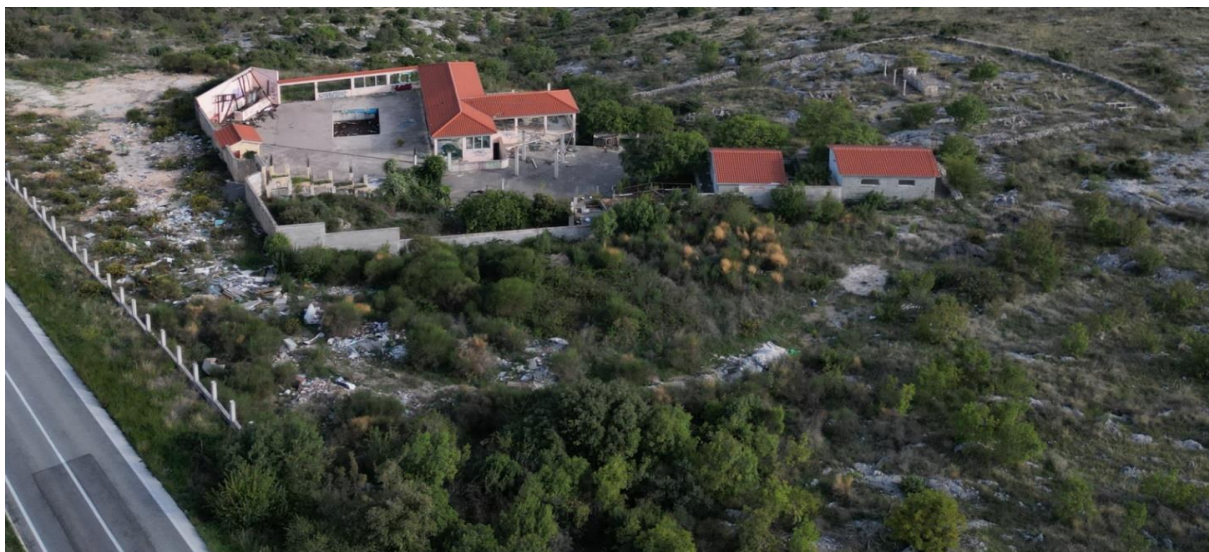


12. Prilozi

FOTOGRAFIJE







DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.01.2025. 12:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313530, LABIN

Broj ZK uložka: 601

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8911/2023

Aktivne plombe: Z-14918/2023, Z-16257/2023, Z-17972/2023, Z-40969/2024, Z-42168/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2964/16	PAŠNJAK			2752	
		UKUPNO:			2752	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
LUKAVEČKI IVAN, OIB: 31103609951, ULICA TITA BREZOVAČKOGA 3, 10000 ZAGREB		
5.2	Zaprimljeno 10.02.2023.g. pod brojem Z-7138/2023 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. P-11/2023 OD 09.02.23. GODINE 09.02.2023, između tužitelja: STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX OIB:88690117715 i tuženika: pod I) DARY d.o.o. u stečaju, Čakovec, Ulica Tina Ujevića 20 OIB:25321510881, pod II) Vage Lukavečki d.o.o., Varaždin, Ante Kovačića 2 OIB:32970725572, pod III) Ivan Lukavečki, Zagreb, Ulica Tita Brezovačkoga 3 OIB:31103609951 i pod IV) Ivica Tkalčec, Čakovec, Ulica Tina Ujevića 20 OIB:47629796129 u pogledu čest. zem. 2964/16.	na 5 (5.1)
5.3	Zaprimljeno 22.02.2023.g. pod brojem Z-8911/2023 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, kojim se traži upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja radi osiguranja nenovčane tražbine a koja se sastoji od utvrđenja prava suvlasništva s osnova bračne stečevine, na č.zem.2964/16 na osnovi Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj 144 P Ob- 158/2023-3.	na 5 (5.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 21.05.2021.g. pod brojem Z-20312/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 25.11.2020, u iznosu od od 200.000,00 kn (slovima:dvijestotinetisućakuna) na način i u rokovima prema Ugovoru, u korist: TKALČEC IVICA, OIB: 47629796129, ULICA TINA UJEVIĆA 20, 40000 ČAKOVEC	200.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

23.01.2025. 13:01:39

Stranica: 1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KAŠTEL LUKŠIĆ
Stanje na dan: 23.01.2025. 12:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313530, LABIN

Broj ZK uložka: 519

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7138/2023
Aktivne plombe: Z-14918/2023, Z-16257/2023, Z-47056/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2964/14	PAŠNJAK			990	
		PAŠNJAK			990	
		UKUPNO:			990	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	VAGE LUKAVEČKI D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 32970725572, VARAŽDIN, ANTE KOVAČIĆA 2	
2.2	Zaprimljeno 10.02.2023.g. pod brojem Z-7138/2023	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. P-11/2023 OD 09.02.23. GODINE 09.02.2023, između tužitelja: STANOVI JADRAN d.d., Split, Kralja Zvonimira 14/IX OIB:88690117715 i tuženika: pod I) DARY d.o.o. u stečaju, Čakovec, Ulica Tina Ujevića 20 OIB:25321510881, pod II) Vage Lukavečki d.o.o., Varaždin, Ante Kovačića 2 OIB:32970725572, pod III) Ivan Lukavečki, Zagreb, Ulica Tita Brezovačkoga 3 OIB:31103609951 i pod IV) Ivica Tkalčec, Čakovec, Ulica Tina Ujevića 20 OIB:47629796129 u pogledu čest. zem. 2964/14.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.05.2021.g. pod brojem Z-20315/2021	200.000,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Ugovora o zajmu od 25. studenog 2020. godine, u iznosu od 200.000,00 KN (dvjestotisućakuna), u korist: TKALČEC IVICA, OIB: 47629796129, ULICA TINA UJEVIĆA 20, 40000 ČAKOVEC		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2025. 21:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LABIN (Mbr. 313530)

Posjedovni list: 438

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LUKAVEČKI IVAN, ULICA TITA BREZOVAČKOGA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	31103609951

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2964/16	OGRADA	2752	15		
			PAŠNJAK	2752			
Ukupna površina katastarskih čestica				2752			

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 SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
KAŠTEL SUĆURAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.01.2025. 21:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LABIN (Mbr. 313530)

Posjedovni list: 312

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VAGE LUKAVEČKI D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, ULICA ANTE KOVAČIĆA 13, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	32970725572

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
		2964/14	OGRADA	990	15		
			PAŠNJAK	990			
Ukupna površina katastarskih čestica				990			

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



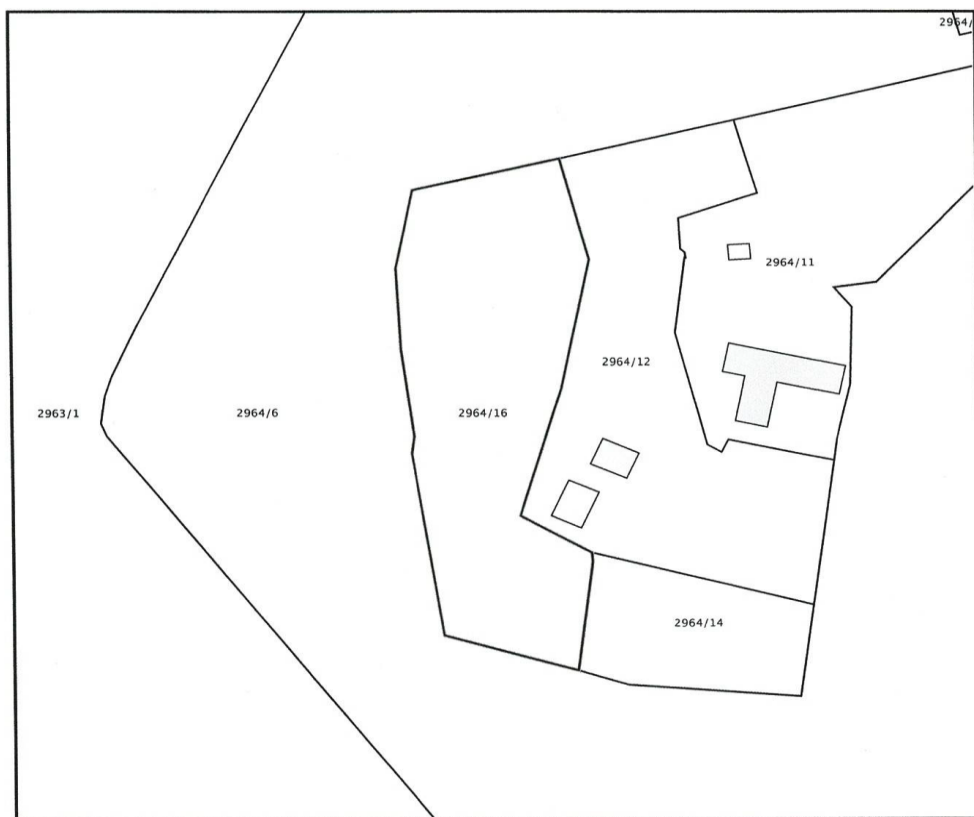
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUČURAC

Stanje na dan: 23.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LABIN
k.č.br.: 2964/16

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





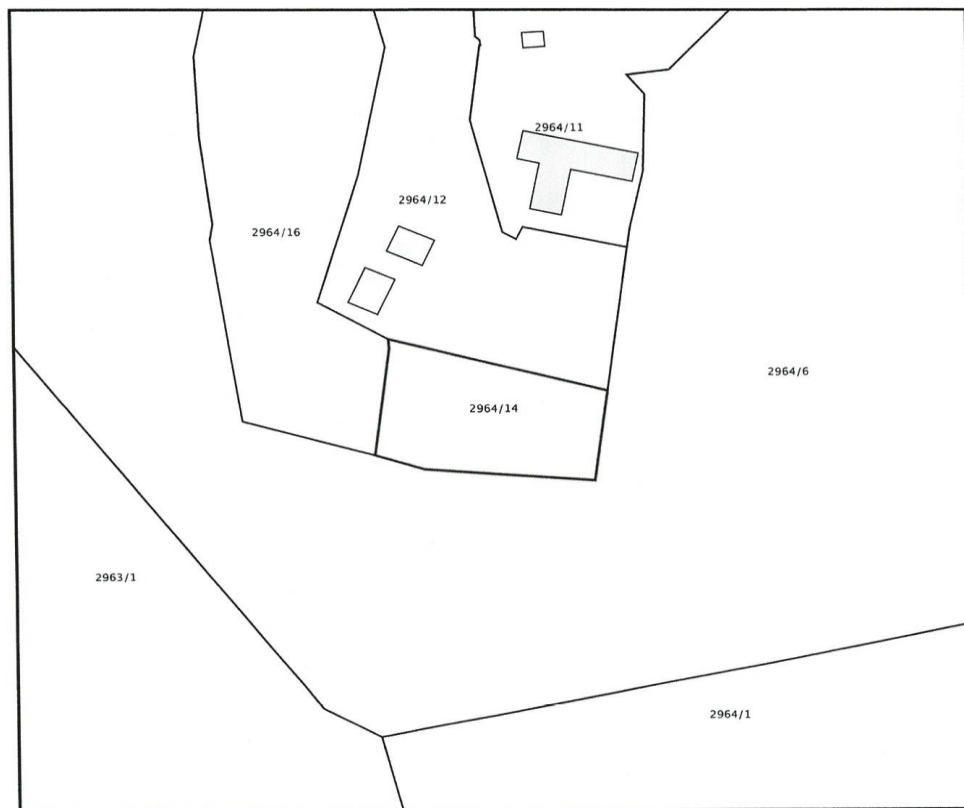
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA KAŠTEL SUĆURAC

Stanje na dan: 23.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LABIN
k.č.br.: 2964/14

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



SIMETRALA d.o.o.
Podstrana, Ante Starčevića 42

Izradio:
Zdravko Bešlić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Ovjerava:
Direktor:
Zdravko Bešlić, dipl.ing.građ.

SIMETRALA d.o.o.
Podstrana, Ante Starčevića 42



Podstrana, 28.01.2025.