



info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr

**međimurje - investa d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec  
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**  
**stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU

## PROCJEMBENI ELABORAT

13. 04. 2022

PRIMLJENO

## O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)
Lokacija:	Pavićini 604, Duga Uvala, HR-52208 Krnica Istarska županija
Naručitelj:	Stečajna masa iz TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Ludbreg Ulica Petra Zrinskog 3, HR-42230 Ludbreg OIB: 74000270741
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Broj elaborata:	142/21

Čakovec, ožujak 2021.

## SADRŽAJ

### SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA DAN OČEVIDA
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

**SAŽETAK PROCJENE**

**Naručitelj:** Stečajna masa iz TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Ludbreg  
**Nekretnina:** Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)  
**Lokacija:** Pavićini 604, Duga Uvala, HR-52208 Krnica

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

Zgrada je ucrtana u Katastar i upisana u ZK bez zabilježbi.

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	kat.čest.br.
4173	45. suvlasnički dio: 920/79200 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)	Krnica	2384/2

**Vlasništvo:** Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju (1/1)

**Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):**

~građevinska dozvola: Nije predložena  
 ~uporabna dozvola: Nije predložena  
 ~energetski certifikat: Nije predložen  
 ~površina nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu  
 ~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

**Datum procjene:** 29. ožujka 2021. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu  
**Tržišna vrijednost:**

**30.300,00**

€

odnosno

**229.000,00**

kn

prema srednjem tečaju HNB-a  
na dan procjene

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

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina



**MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.**  
 Rudera Boškovića 16, Čakovec  
 OIB: 58604606434

**"M-INVESTA" d.o.o.****ČAKOVEC**

# Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-270/2020-7  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

## RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

## Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještace – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis





Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-269/2020-4  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-268/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

### Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifama sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

## REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



### CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ratko Matotek REV**


**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

  
Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGoVA

  
Melita Bestvina  
President  
HDSViP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia

**rev**  
Recognised European Valuer



## 1. UVOD

Naručitelj: **Stečajna masa iz TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Ludbreg**  
**Ulica Petra Zrinskog 3, HR-42230 Ludbreg**  
 Nekretnina: **Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)**  
 Lokacija: **Pavićini 604, Duga Uvala, HR-52208 Krnica**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- Istarska županija, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju (travanj 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Istarske županije, Grada Pazina i Grada Pule
- Statistika Burza nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njene izmjere, daje se sljedeći

### **nalaz i mišljenje vještaka** ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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

Datum očevida: **25.03.2021.**  
 Dan kakvoće: **25.03.2021.**  
 Dan vrednovanja: **25.03.2021.**

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

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

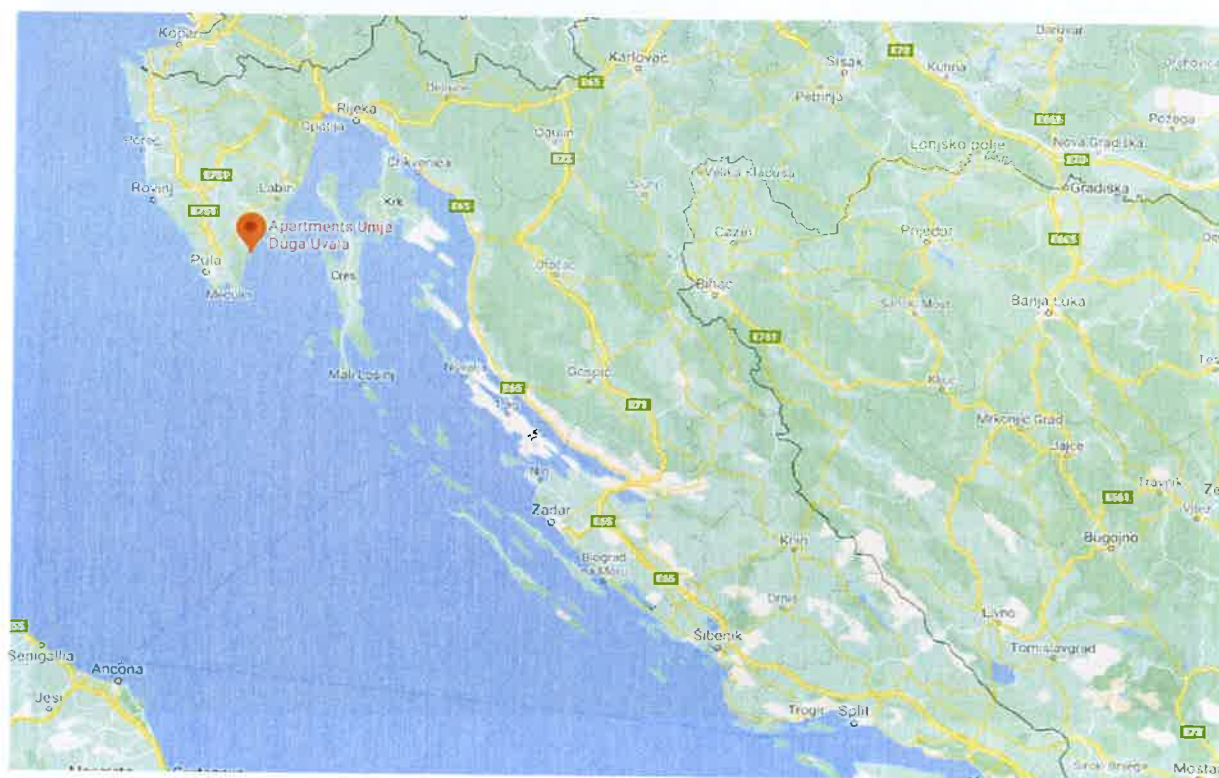
## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Pula															
ZK odjel:	Pula															
Katastarska općina:	Krnica															
ZK uložak broj:	4173															
Čestica:	2384/2															
Suvlasnički dio:	45. suvlasnički dio: 920/79200 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)															
Opis nekretnine:	920/79200 dio s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "AI"- koji se nalazi u III stubištu na prizemlju, a predstavlja apartman 2C koji se sastoji od ulaza, kupaonice, boravka, kuhinje s blagovaonicom i loggie - ukupne površine od 36,31 m2															
Vlasništvo:	Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju (1/1)															
Katastar:	<table><tr><td>kat.čest.br.</td><td>2384/2</td><td></td></tr><tr><td>k.o.</td><td>Krnica</td><td></td></tr><tr><td>Opis:</td><td>- odmaralište</td><td>1.182,00 m2</td></tr><tr><td></td><td>- dvorište</td><td>2.058,00 m2</td></tr><tr><td></td><td><u>Ukupno:</u></td><td><u>3.240,00 m2</u></td></tr></table>	kat.čest.br.	2384/2		k.o.	Krnica		Opis:	- odmaralište	1.182,00 m2		- dvorište	2.058,00 m2		<u>Ukupno:</u>	<u>3.240,00 m2</u>
kat.čest.br.	2384/2															
k.o.	Krnica															
Opis:	- odmaralište	1.182,00 m2														
	- dvorište	2.058,00 m2														
	<u>Ukupno:</u>	<u>3.240,00 m2</u>														
Teret:	Ima - vidjeti priloženi ZK izvadak. Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>															
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zgrada je ucrtana u Katastar i upisana u ZK bez zabilježbi.</li><li>- Građevinska i uporabna dozvola nisu date na uvid.</li><li>- Energetski certifikat nije predložen.</li><li>- Nekretnina ima u naravi neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 2790, k.o. Krnica, nerazvrstana cesta u posjedu Općine Marčana - javno dobro u općoj uporabi (1/1).</li></ul>															
Useljivost:	Na dan očevida procjenjivani apartman se ne koristi.															
Posebne pretpostavke:	Potrebna adaptacija i uređenje prostora.															

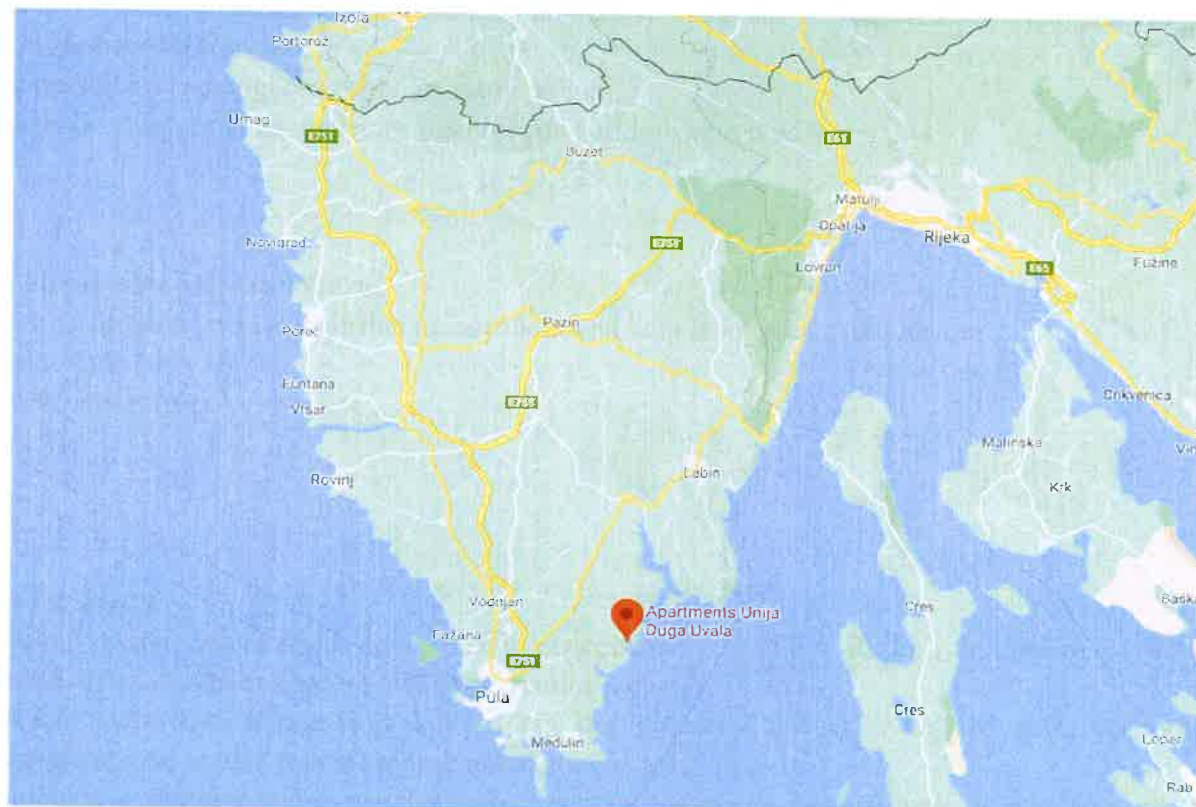
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

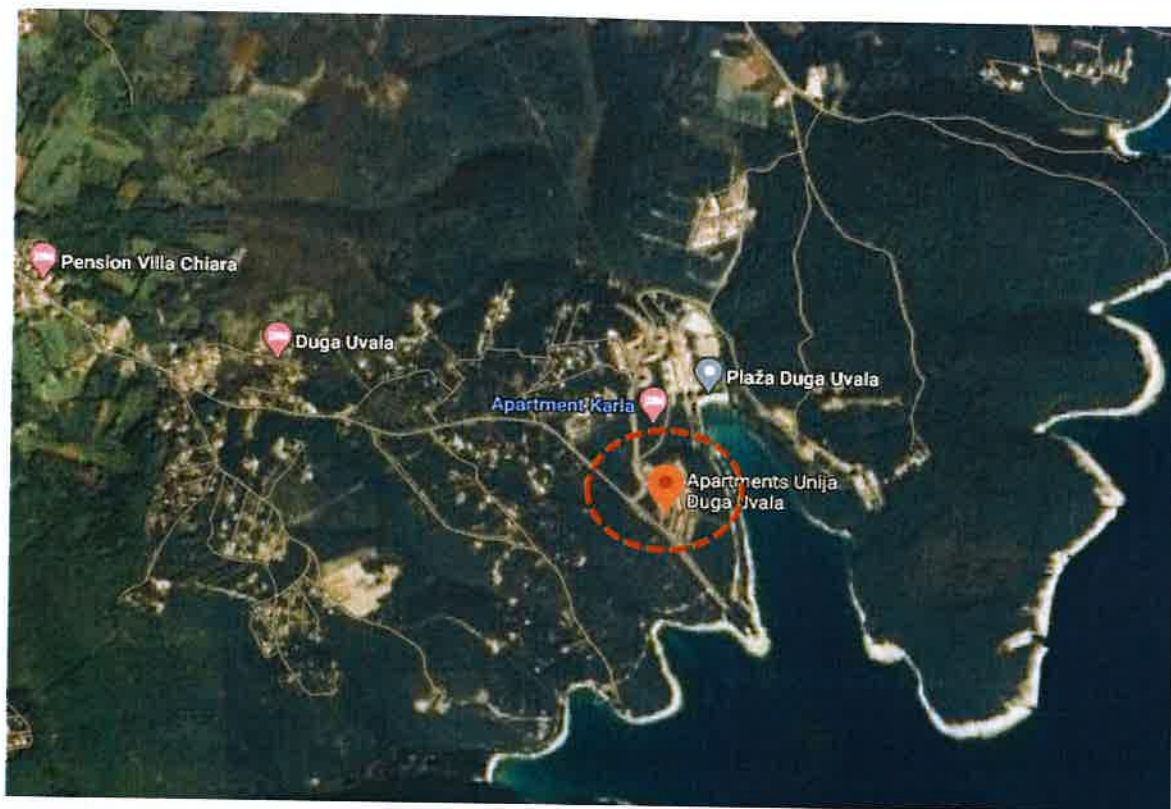
### Kartografski prikaz - makrolokacija



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)



## Kartografski prikaz - mikrolokacija



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Pavićini 604, Duga Uvala, HR-52208 Krnica*  
Istarska županija

Okolne nekretnine su pretežito apartmani za povremeni boravak. U neposrednoj blizini nalaze se sadržaji potrebni za sezonski turizam.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom.

Parkiranje je omogućeno na uređenim zajedničkim parkirališnim površinama.

### Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- telefon

### Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša, koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

**TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³
Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)					
dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica, spavaća soba	26,43	1,00	26,43		
kupaonica	3,04	1,00	3,04	k =	h =
loggia	6,84	0,75	5,13	1,20	2,70
UKUPNO:	36,31		34,60	35,36	102,31
UKNJIŽENO U ZK:	36,31 m2				
UKNJIŽENO U ZK: pripadci	0,00 m2				
UKNJIŽENO U ZK: ukupno	= 36,31 m2				
Izvor površina: upis u ZK i kontrolna izmjera na licu mjesta.					

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**  
**Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)**  
**Pavićini 604, Duga Uvala, HR-52208 Krnica**

<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>34,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>35,36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>102,31</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	---------------	----------------------



### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA DAN OČEVIDA







#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

##### Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
el. struja	-	priključena
telefon	-	nije priključen
plin	-	nije priključen

##### Zgrada -

##### Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)

Namjena zgrade:	apartmanska zgrada																		
Namjena prostora:	apartman																		
Godina građenja:	1990																		
Godina uređenja:	-																		
Etažnost zgrade:	prizemlje + 2 kata																		
Položaj:	prizemlje																		
Prostorije:	detaljno opisane u točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka																		
Temelji:	betonski, trakasti																		
Nosiva konstrukcija:	zidovi od betona i blok opeke s ab serklažima i nadvojima																		
Međukatne konstrukcije:	fert strop																		
Krovna kon. + pokrov:	kosi, dvostrešni krov s pokrovom od crijepa																		
Vertikalna komunikacija:	ab stubište																		
Limarija:	pocinčani lim																		
Pročelje:	ožbukano																		
Vanjska stolarija:	drvena, izo staklo, drvene grilje kao zaštita od sunca																		
Obrada zidova:	žbuka i boja ili keramika																		
Obrada podova:	keramičke pločice																		
Obrada stropova:	žbuka i boja																		
Unutarnja stolarija:	drvena, puna																		
Instalacije:	<table> <tr> <td>- Električne:</td><td>provedene</td></tr> <tr> <td>- Telefon:</td><td>nije proveden</td></tr> <tr> <td>- Vodovod:</td><td>proveden</td></tr> <tr> <td>- Kanalizacija:</td><td>provedena</td></tr> <tr> <td>- Plin:</td><td>nije proveden</td></tr> <tr> <td>- Grijanje:</td><td>klima uređaj</td></tr> <tr> <td>- PTV:</td><td>elektro bojleri</td></tr> <tr> <td>- Klima:</td><td>ugrađena, lokalno split sustav</td></tr> <tr> <td>- Dodatne instalacije:</td><td>nema</td></tr> </table>	- Električne:	provedene	- Telefon:	nije proveden	- Vodovod:	proveden	- Kanalizacija:	provedena	- Plin:	nije proveden	- Grijanje:	klima uređaj	- PTV:	elektro bojleri	- Klima:	ugrađena, lokalno split sustav	- Dodatne instalacije:	nema
- Električne:	provedene																		
- Telefon:	nije proveden																		
- Vodovod:	proveden																		
- Kanalizacija:	provedena																		
- Plin:	nije proveden																		
- Grijanje:	klima uređaj																		
- PTV:	elektro bojleri																		
- Klima:	ugrađena, lokalno split sustav																		
- Dodatne instalacije:	nema																		
Sanitarije:	standardne, keramičke																		
Okoliš:	uređen																		
Opći dojam:	zgrada i apartman u okvirima nižeg standarda današnje apartmanske izgradnje																		
Ostalo:	apartman se na dan očevida ne koristi; vidljivo ljuštenje boje na stropu i zidu loggie te oštećenja keramike na više mjesta																		

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

Izvor podataka: Burza nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

## BN Index

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



BN indeks 01/2021

**207,9**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**-0,30%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**3,12%**

U odnosu na početak godine

**0,00%**

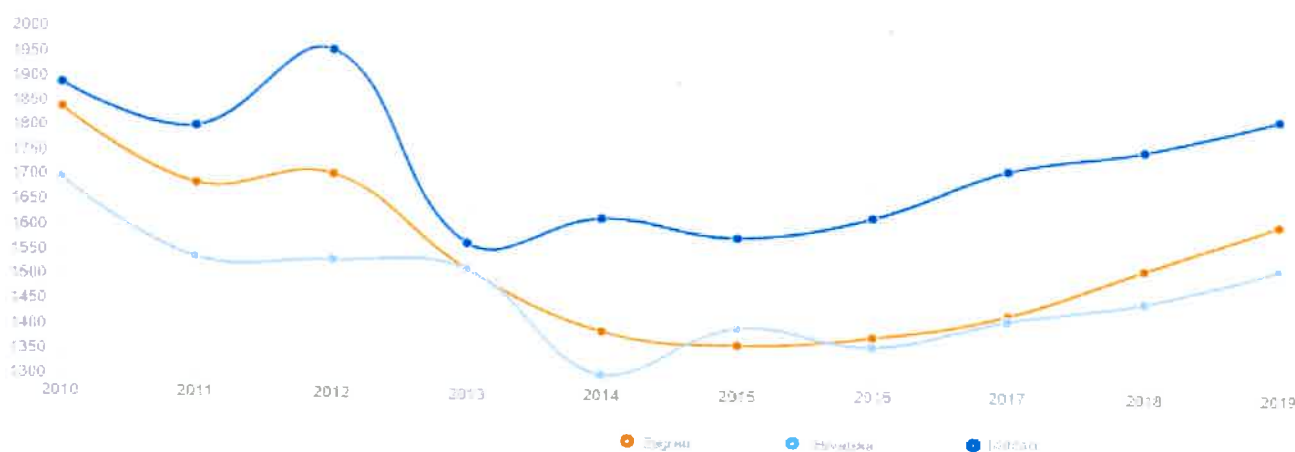
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018. g., u HR za stanogradnju



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





## Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb



# Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske

2019.



## Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Napitak o podacima	9
2.	Osnovne karakteristike tržišta nekretnina	11
2.1.	Zakup i najam nekretnina	20
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	28
3.1.	Stanovi/apartmani	28
3.1.1.	Najam stanova/apartmana	38
3.1.2.	Najam apartmana	40
3.1.3.	Najam apartmana s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	44
3.1.4.	Dogovori	44
3.2.	Otpisne kuće	49
3.2.1.	Najam stanova/apartmana	49
3.2.2.	Najam apartmana	50
3.2.3.	Najam apartmana s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	54
3.2.4.	Dogovori	55
4.	Pregled zemljišta	69
4.1.	Poljoprivredna zemljišta	69
4.1.1.	Najam zemljišta	69
4.1.2.	Najam zemljišta s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	75
4.2.	Šumska zemljišta	83
4.2.1.	Najam zemljišta	83
4.2.2.	Najam zemljišta s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	84
4.2.3.	Najam zemljišta s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	84
4.3.	Gradska zemljišta	87
4.3.1.	Najam zemljišta	87
4.3.2.	Najam zemljišta s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	90
4.3.3.	Najam zemljišta s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	90
4.3.4.	Dogovori	90

5.	Pregled poslovnih nekretnina	113
5.1.	Najam poslovnih nekretnina	113
5.2.	Najam poslovnih nekretnina	115
5.3.	Najam poslovnih nekretnina s dodatnim prostorom (garage, podzemni garaža)	117
5.4.	Dogovori	119
6.	Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	126
	Zaključak	132
	Popis slika	133
	Popis tablica	138
	Bibliografija	140



## 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

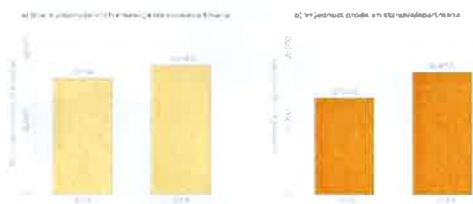
## 3.1. Stanovi/apartmani

## 3.1.1. Najam stanova/apartmana

U 2019. godini potvrđeno je 26.465 komercijalnih transakcija stanovnjačkih imovinskih transakcija iznosom od 36,7 milijardi kuna. Najveći dio transakcija stanovnjačkih imovinskih transakcija bio je iznosio 623.503 kuna. U prosjeku je 1.032 godišnje transakcije iznosilo preko transakcija više, a u prosjeku godišnje transakcija iznosilo iznos od 35,4 posto.

Tržište 31. prosinca 2019. godine pokazalo je povećanje u komercijalnim poslovnim i stanovnjačkim poslovnim transakcijama u 2019. godini. U prosjeku godišnje transakcija iznosilo iznos od 35,4 posto. Tržište 31. prosinca 2019. godine pokazalo je povećanje u komercijalnim poslovnim i stanovnjačkim poslovnim transakcijama u 2019. godini. U prosjeku godišnje transakcija iznosilo iznos od 35,4 posto. Tržište 31. prosinca 2019. godine pokazalo je povećanje u komercijalnim poslovnim i stanovnjačkim poslovnim transakcijama u 2019. godini. U prosjeku godišnje transakcija iznosilo iznos od 35,4 posto.

- a. 1) Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih stanova/apartmana u milijunima rRK u 2018. i 2019. godini



0291 17 1468

U odnosu na 70/8 godina, medijana cijena stanova/partmana do 70 m<sup>2</sup> iznosi je 25,77 posto iznad poređ medijana u tablici 31 prikazano su u vrijednost cijena a 5,25 m<sup>2</sup>, 36,18 percent u cijena stanova u 5 percentu iznosi je 7.336 kuna po m<sup>2</sup>, što znači da je post posto stanova u 70/9 godina prodano po toj cijeni - to je 5 druge stotice, cijena u 95 percentu u blje je 3 puta veća i iznosi je 77.228 kuna, to izlazi da je post posto najkupljen stanova prodano po toj cijeni i višoj kada je, - što je veći površinskih stanova/partmana u 70/9 godina, medijan je iznosi 60 m<sup>2</sup>, što znači da je površina prodanih stanova/partmana bila površine od 60 m<sup>2</sup> i manje, dok je preostale površina bila površine 60 m<sup>2</sup> veća. U odnosu na 70/8 godina medijan je veći površine prodanih stanova/partmana veća je za dva kvadrata metra. Post posto najmanji stanovi prodani u 70/9 godina bile površine od 26 m<sup>2</sup> i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bila površine od barem 155 m<sup>2</sup>. Medijan starosti prodanih stanova/partmana u 70/9 godina iznosi je 33 godine. Prvih pet posto stanova - čija je novogradnja, dok je 5 posto najstarijih stanova bila postarja; najmanje 69 god na

### Poglavje 3. Pregled rezidencijalnih tipov nekretnosti

1 Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m<sup>2</sup> u HAK, veličina u m<sup>2</sup> i strukturi stanova/apartmana u godinama u 2010. godini

	5. percentil	25. percentil	Median	75. percentil	95. percentil	Grading stage according to median
Kapaciteta stepa opozna (1000 pa- ra 100)	1.000	1.000	1.016	1.234	1.236	100%
Medijana stepa	0	0	0	0	0	0%
Gradijent (stepa/km)	0	0	13	17	18	0%

Author: [David C. Reardon](#)

### 3.1.2. Na razini županija

Promatrano po županijama: Grad Zagreb se zadržava s daleko najvećim brojem kupoprodajnih transakcija; stanovništva primorske, njih 63, i ista postoja ukupnog broja transakcija, ali u 23 stambenih transakcijama ili 19,5% od ukupne, te isto 5,21 % iznimno je spasio demografski zaostatak i 2,562, Primorsko-goranska s 2.000, istarska zaostatak i ostvarenih 7.030 transakcija. Veće odostaje transakcija, najbliže im je Zadarska, s 619. Oseječko-baranjskoj županiji 1.408 i Zagrebačkoj županiji 1.791. Sporomutni sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvaruju takav gotovo 80 posto manji kupoprodajnih transakcija: stambenih transakcija u 2019 godini. Gledano na razini NUTS-2 regije, 89,9 posto transakcija je ostvareno na području Jadranske Hrvatske, dok na kontinentalnu Hrvatsku otpada 60,1 posto ukupnog broja transakcija. Potkome od ukupnog broja transakcija ostvarenih na području Kontinentne ne Hrvatske, čak 60,6 posto otpada na Grad Zagreb, zatim 8,9 posto na Oseječko-baranjsku, 7,4 posto na Zagrebačku županiju. S druge strane, 69,7 posto transakcija stanovništva primorske ostvarenih 2019. godine na području Jadranske Hrvatske se odnosi na transakcije i Splitko-dalmatinskoj, Primorsko-goranskoj i Istarskoj županiji.

Gledano na međugodišnje razine, većina županija, čiji 17 nije povećanje broja transakcija stanovaništva u 2013. godini (tablica 32). Najveći međugodišnji porast nije kućodržanih transakcija stanovana/pertima iznim blizem Lika-senjska županija od 1301 posto, i to nije slučaj Karlovačka županija s rastom od 85 posto. Varaždinska županija s rastom od 50,4 posto i Međimurska županija s rastom od 50 posto. U svega četiri županije u 2010. godini ostvarile se manji broj transakcija

2 NUTS klasifikacija je hierarhijski sustav podjele teritorija zemalja članica Europske unije, koji se teritorijalno zasniva na tri NUTS razine: NUTS1, NUTS2 i NUTS3. Prema trenutno važećoj NUTS klasifikaciji, područje na hrvatskoj djeli se na dvije NUTS2 regije, regiju kontinentalnu i Hrvatska sastavljena od 14 kontinentalnih i županija uključujući i Grad Zagreb i regiju Jadranska Hrvatska u čijem se sastavu nalazi sedam jadranskih županija.

stanova/apartmana negu godinu dana ranije i to u Brdsko-posavskoj (+35 posto), Sibiensko-krimskoj (+10,4 posto), Primorsko-goranskoj (-8,8 posto) i Istarskoj (-6,2 posto). U Gradu Zagrebu se prodaja stanova/apartmana na medugodisnjy razin povecala za 15,3 posto.

Tab. 1. Broj kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana po županijama u 2019. godini

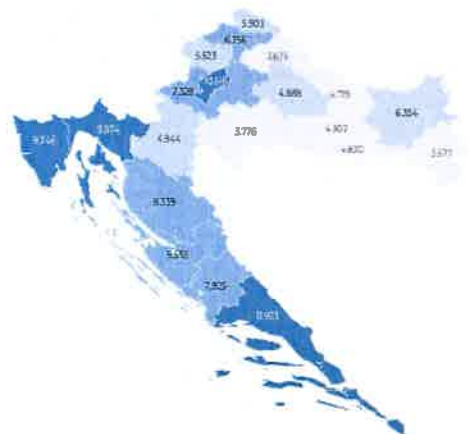


### Poglavje 3. Pregled rezidencijalnih tipov nekretnosti

Slika 5.3 prikazuje medijalne cijene stanova/apartmana po m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini. Najviše medijske cijene stanova/apartmana zabilježene je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji od 3.590 kuna po m<sup>2</sup>, zatim slijedi: Špiljsko-dalmatinska županija s medijskim cijenom od 11.923 kuna te Grad Zagreb s cijenom od 10.616 kuna po m<sup>2</sup>. Medijske cijene stanova/apartmana nešto niže od 10.000 kuna po m<sup>2</sup> zabilježene su u preostalom obalnim županijama, te redom u Primorsko-goranskoj (9.874 kuna po m<sup>2</sup>), istarskoj (9.746 kuna po m<sup>2</sup>), Zadarskoj županiji (9.538 kuna po m<sup>2</sup>), dok su stanovni i lito-senjskoj županiji ostvarili medijsku c, enu od 8.533 kuna po m<sup>2</sup>, a u Sibenjsko-kninskoj od 7.925 kuna po m<sup>2</sup>. Među kontinentalnim županijama prednjače Zagrebačka županija s medijskom cijenom od 7.328 kuna. Varsaždinska sa 6.756 kuna te Osječko-baranjska županija s medijskom cijenom od 6.354 kuna po m<sup>2</sup>. U preostalim se županijama medijska cijena stanova/apartmana kreće na rasponu od 3.577 kuna po m<sup>2</sup> u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 3.903 kuna po m<sup>2</sup> u Međimurskoj županiji. Zanimljivo je podatak da se i u tri medijalno najjeftinija apartmana po m<sup>2</sup> žmđu Dubrovačko-neretvanske, Vukovarsko-srijemske županije u 2019. godini iznosio čak 10.013 kuna, što iznosi da se za jedan m<sup>2</sup> u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, u Vukovarsko-srijemskoj županiji moglo kupiti 3,8 m<sup>2</sup>.

Primotični se međugodišnje kretanje medijalnih cijena u prodanih stanovnja/apartmana po županijama, vidljivo je da većina županija, njih 18 bilježi rast medijalnih cijena stanova/apartmana u 2019 godini. Pri tome najviše i lako uočljiva županija s rastom od 52,5 posto, a nakon nje slijede Vukovarsko-srijemska županija s rastom od 20,6 posto te Požeško-slavonska županija s rastom od 18,5 posto. Ovdje je važno je napomenuti kako su uopće saznatno rastu medijalnih cijena stanova/apartmana, razjoreženo i Vukovarsko-srijemskoj i Požeško-slavonskoj županiji; razlike ostvarenih medijalnih cijena stanova/apartmana znatno ispod nacionalnog medijana. Tako je medijalna cijena stanova/apartmana u Vukovarsko-srijemskoj županiji, 2020. posto niža od medijane cijene stanova/apartmana na nacionalnoj razini dok je medijalna cijena stanova/apartmana u Požeško-slavonskoj županiji, 2020. za 55,1 posto. Dvornicačima međugodišnji rast medijalnih cijena stanova/apartmana zabilježeno je u Grad Zagrebu od 32,2 posto, Dubrovačko-neretvanskoj od 11,6 posto, te u istarskoj županiji od 17,1 posto. U preostalih se dvanaest županija godišnje zabilježila medijalnih cijena kretanje u rasponu od 0,2 posto u Sisakčko-moslavskoj do 9,8 posto u Primorsko-goranskoj županiji. Istovremeno, pad medijalne cijene prodanih stanova i apartmana zabilježen je u svega tri županije: Koprivničko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj i Međimurskoj županiji. Najveći pad medijane cijene stanova/apartmana, pri tome je zabilježen u Koprivničko-križevačkoj i Brodsko-posavskoj županiji, u visini od 26,2 posto i 26,6 posto.

4.3.3. Medijsna cijena stana/apartmana po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u 2019. godinu



1999. i 2000. (broj prodanih stanova/apartmana i medijska cijena stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u 1994. po lutanijama u 2018. i 2019. godini)

[illegible]

Tabela 3.3. prikazuje distribucije pokazatelje autoprodornih cijena stanova/ apartmana po mjesu u kojima do županija za 2019. godinu. Stanovi i apartmani u 95. percentilu najjeftiniji su bili u Varaždinskoj (154 kune po m<sup>2</sup>), Vukovarsko-srijemskoj, županiji (1736 kune po m<sup>2</sup>), najjeftiniji stanovi u 5. percentilu su u Gradu Zagrebu (14.898 kune po m<sup>2</sup>), Solisno-dalmatinskoj županiji (14.366 kune po m<sup>2</sup>) i Dubrovačko-neretvanskoj (13.063 kune po m<sup>2</sup>). S druge strane distribucije, u 95. percentilu i najmanje skupi stanovi bili su u Sisačko-moslavačkoj (16.601 kune po m<sup>2</sup>). Pobožno-srijemskoj županiji (16.749 kune po m<sup>2</sup>), najskupiji u Dubrovačko-neretvanskoj su cijeni od 27.629 kune te Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni od 20.882 kune po m<sup>2</sup>. Razlika u cijeni po m<sup>2</sup> između 5. posto najjeftinijih i 5. posto najskupljih stanova bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji.

Tablica 3.3. Distribucijski pokazatelji po područjima i dnevne stanove/apartmane po m<sup>2</sup> u HRK po županijama u Q1 2019.

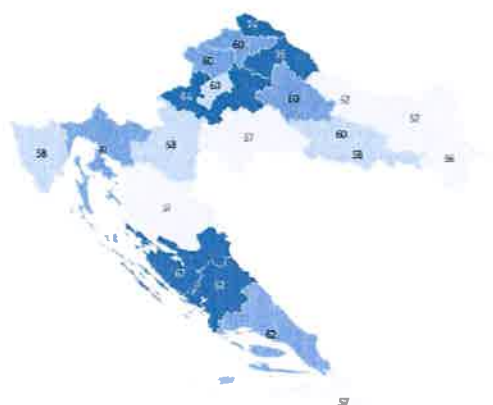
Zapremina	1. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Čistoća po stopu pripremljene mešanice
Grana Zagreb	0,988	0,929	0,889	0,874	0,635	2,2%
Prometna potarsna	0,914	0,899	0,874	0,869	0,692	7,9%
Grana Zagreb	0,908	0,877	0,824	0,806	0,736	1,9%
Grana Zagreb	0,828	0,806	0,803	0,802	0,737	1,7%
Koparska Ključna Opatovska	-	-	0,881	0,844	0,785	16,2%
Grana Zagreb	0,849	0,849	0,803	0,72	0,629	13,2%
Grana Zagreb	0,829	0,811	0,803	0,771	0,704	8,9%
Grana Zagreb	0,818	0,808	0,803	0,784	0,739	8,7%
Grana Zagreb	0,818	0,795	0,776	0,732	0,697	12,8%
Grana Zagreb	0,814	0,803	0,784	0,753	0,707	2,7%
Zadar	0,807	0,797	0,797	0,788	0,706	6,8%
Medimurje	0,988	0,896	0,890	0,879	0,806	0,2%
Vukovarsko-srijemska	0,735	0,806	0,877	0,966	0,953	20,6%
Grana Zagreb	0,823	0,803	0,789	0,782	0,693	2,3%
Karlovac	-	0,797	0,804	0,803	0,719	2,1%
Grana Zagreb	0,823	0,803	0,803	0,803	0,709	24,6%
Grana Zagreb	0,823	0,803	0,803	0,804	0,733	3,8%
Grana Zagreb	0,823	0,803	0,803	0,79	0,687	16,6%
Grana Zagreb	0,803	0,803	0,803	0,803	0,693	8,2%
Grana Zagreb	0,803	0,803	0,803	0,803	0,706	19,3%

Neprimeno je i zahtev da se odmah preduzme akcija na smanjenje broja ljudi koji su u potpunoj nezaposlenosti, jer to nije u skladu sa ciljevima koje su se postavili u 1992. godini.

INDICE ZIMCOP

Slika 34 prikazuje medijalne vrijedne prodatih stambenih jedinica u m<sup>2</sup> po zupan. zma. Najvećim stambenom trgovinom u Kopriivško-zrinskihupanji, od 35 m<sup>2</sup> za koje slijedi Medimurjska županija s medijalnom vrijednom stana od 74 m<sup>2</sup> te Zagrebačka od 64 m<sup>2</sup>. Liko-senjska županija s stambenom bilježnicom medijalnu vrijednu stana milikom skuplje od 51 m<sup>2</sup>. Za razliku od medijalnih cijena koje se značajno razlikuju između županija, Jadranske i kontinentalne Hrvatske, kod medijalnih vrijedni ta razlika nije izrazita.

3.3.3. Medijalna veličina stana/apartmana u m<sup>2</sup> prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Analizom distribucije prihoda, najveći prodan je stanovništvu u partinama u mi' po županijama u 2019. godini (tablica 3.4), može se uočiti kako su stanovništvima u 5. percentilu najmanje u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Gradu Zagrebu (to je većine 74. mi' a najveći u Međimurskoj, Požeško-slavonskoj, županiji, 36 mi' odnosno 33 mi' (tablica 3.4). Od stanovništa u 95. percentilu najmanji su bi stanovništa u Sisačko-moslavačkoj županiji (od 89 mi' a najveći u Varsaždskoj županiji, godišni 51 mi'.

Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih stanova bila je najveća u varždinskoj županiji, a najmanja u Sisačko-moslavačkoj županiji. U usporedbi s 2016. godinom, 2019. godine su se u prosjeku prodavali veći stanovi u 7 županija. Pritom predvodi kopriivničko-križevačka županija u kojoj je medija površina stanova

Abdullaman Ibrahim kupio je 2018. godine tlo za 27 m<sup>2</sup> veće nego godinu dana ranije, to je iznosio 95 m<sup>2</sup>. Nadije u Bjezovici ekonomski prosperitet znanosti i medija na veći način godišnje stanovništva stanovništva iznosi je 60 m<sup>2</sup>, dok je 2018. iznosio 32 m<sup>2</sup>. S druge strane, mali broj stanovnika nego 2018. u 2019. godine trgovao je u četiri zlatne vrijednosti od podizanja, Opatovci baranjski, Dubrovačko-neretvanskoj, Srebrno dan iz osvećivanja izvanjski.

Tab. 10.10 Distribucijski pokazatelj i veličine prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po županijama u 2019. godini

[illegible]

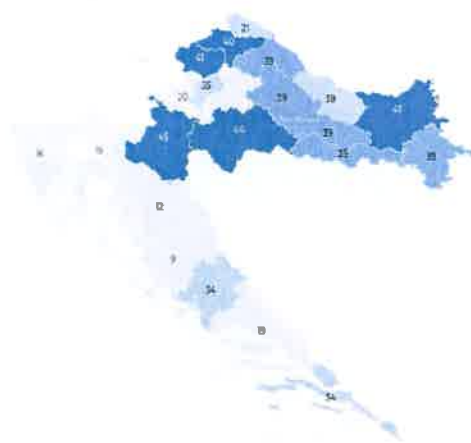
Nadpiszina \* sa zväčšením motivačného fáziku pozitívne stanovili odhodnotenia z 95. percentu, ktoré sa odrazili v objemnosti a zväčšenosti z 123 do 155 m<sup>2</sup>

Sluke 55. prikazuje medijanu starost stana/apartmana u priklon kupnje u godinama po zupanijama. Na slujstijim stanicama trgovao se u kaliovačkoj zupaniji gdje je povisica prodenih stanova nina stara +5 godina i više. Zatim si jeje Sisačko-moslavačka zupanija u kojoj je povisica stajeha u priklon kupnje bila stara uqumi 44 godi-na. To Oječko baranjska, Varazdinska i Krapinsko-zaporska županija s medijom starost stana/apartmana od 44 godi-na. Stanovnici najviše medijane starosti od svega 9 godi-na trgovao se u Zadarskoj županiji. Relativno novijim stanicima vgradenim u

proizvodi: Karlovačka županija, u kojima čet posto stanovnika nije bilo starije od 9, odnosno 8 godina. Od stanovnika u 95. percentilu najmanje starih stanovnika imalo je osam u Zadarskoj, starih 50 godina i više, a najstarijima u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, to starijima barem 219 godina. Razlika u starost između 5 posto najmlađih i 5 posto najstarijih stanovnika ovdje na vedu u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanje u Zadarskoj županiji.

Usporedna medijsna starost stanovana/apartmana prodanih u 2019. godini sa starošću iz 2018. godine prikazana je u tablici 1. Najveći porast starosti, od 1,33 godine, zabilježen je u Zagrebu, dok se u četiri županije (Zadar, Šibenik, Primorsko-goranska i Dubrava) zabilježila smanjenja starosti. Najveće povećanje medijalne starosti zabilježeno je u Šibeniku (1,17 godina), dok se najmanje povećanje zabilježilo u Dubravi (0,03 godine). Najveći pad medijalne starosti zabilježen je u Zadaru (1,33 godine), dok se najmanje smanjenje zabilježilo u Dubravi (0,03 godine). Najveći pad medijalne starosti zabilježen je u Zadaru (1,33 godine), dok se najmanje smanjenje zabilježilo u Dubravi (0,03 godine).

Medijalna slova: stana/apartmana briličnom kupnje u godinama (x) zupanijska u 2019. godini


$$2\text{H}_2\text{O} \rightarrow 2\text{H}_2 + \text{O}_2$$
[illegible]

Okribucijski pokazatelji starosti stanovništva primarna pri likom kupnje u  
godinama po županijama u 2019. godini

[illegible]

### 5.1.3. Na razinijednice lokalne samouprave

[illegible]

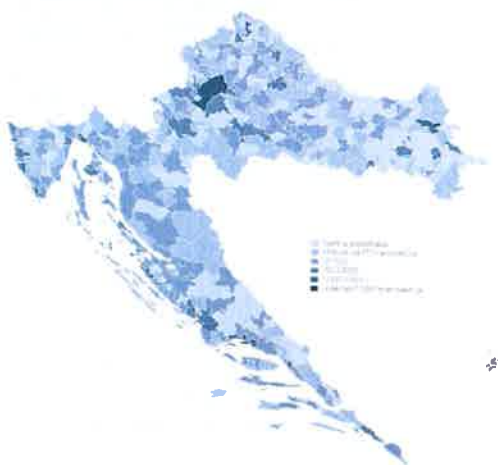


## 31. Stanovi/apartmani

41

kojih se većina nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj (133 jedinice). Za čak 185 (33,3 posto ukupnog broja) jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama stanova/apartmana za 2019. godinu nisu dostupni.

Slika 3.6. Broj prodanih stanova/apartmana po JLS-ovima u 2019. godini



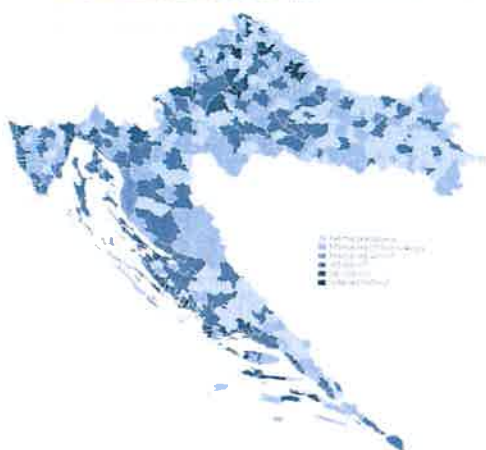
Izvori: EIZ, MGP.

Slika 3.7. prikazuje medijsku cijenu prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> po jedinicama lokalne samouprave. Medijska cijena stanova/apartmana iznad 15.000 kuna po m<sup>2</sup> započela je jedino u Dubrovniku. Medijsku cijenu u rasponu od 10.001 do 15.000 kuna dijele 38 jedinica lokalne samouprave. Pored Grada Zagreba koji je jedinici smješten u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 37 jedinica ove skupine obuhvaća 26 priobitnih i 11 otobitnih jedinica lokalne samouprave. U 95 jedinica lokalne samouprave medijske cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 5.001 i 10.000 kuna i u ovom cjenovnom razredu većina lokalnih jedinica.

## 31. Stanovi/apartmani

43

Slika 3.8. Medijska veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ, MGP.

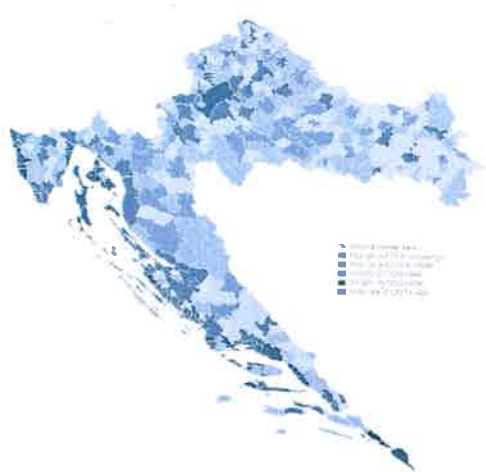
Slika 3.9. prikazuje medijalnu starost stanova/apartmana pri krom kupnje u godinama na razini jedinica lokalne samouprave. U najvećem broju gradova i općina, njih 96, prodavali su stambeni medijalnu starost između 11 i 40 godina. Od toga su 59 lokalnih jedinica smještene na području Jadranske, a 37 jedinica na području Kontinentalne Hrvatske. S druge strane, u svega deset gradova i općina Jadranske Hrvatske te u međimurskim općinama Donji Krajiševac, Murška Središće i Strakoninec, medijalna starost stana pri krom kupnje bila je najviše pet godina, dok su se u 75 jedinica lokalne samouprave prodavali stanovi medijalne starosti od pet do deset godina. U 40 jedinica lokalne samouprave započela je medijalna starost prodanih stanova veća od 40 godina. Najstariji stanovi prodani su u Baški i Bakru, od 109 i 107 godina.

## 32

## Poglavlje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnosti

njih 66 smještena je u priobitnom području i na otocima, dok preostalih 29 jedinica najvećim dijelom čine veći gradovi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijske cijene stanova/apartmana do 5.000 kuna odražavaju turističke srednje i te veće lokalne jedinice smještene u predjelim i stočnom dijelu Hrvatske, njih 45.

Slika 3.8. Medijska cijena prodanih stanova/apartmana po m<sup>2</sup> u HRP po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ, MGP.

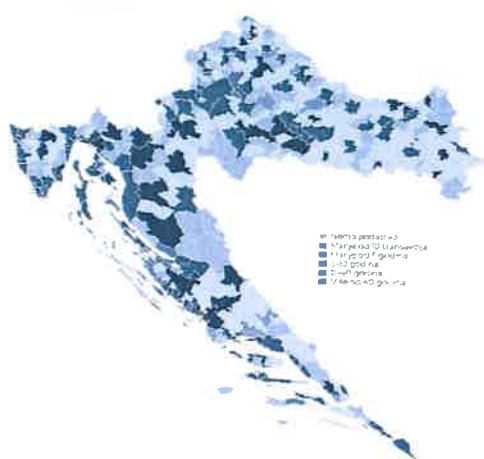
Medijska veličina prodanih stanova/apartmana u m<sup>2</sup> po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je na slici 3.8. U najvećem broju jedinica lokalne samouprave, njih 143, medijska veličina prodanih stanova/apartmana iznosi je od 40 do 65 m<sup>2</sup>. Na manjem stanovima do 40 m<sup>2</sup> trgovalo se u svega četiri jedinice lokalne samouprave (Beli Manastir, Đurđevac, Mošćina i Senj). Stanovima/apartmanima većim od 100 m<sup>2</sup> trgovalo se u svega osam jedinica lokalne samouprave (Rasina, Kostarivanč, Vrga, Hrtkovjan, Đurđevac, Strakoninec, Novi Marof, Tisno).

## 34

## Poglavlje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnosti

a na dnu ovog razreda s medijalnom starosti prodanih stanova od 41 godina, nalaze se Kutina i Beli Manastir.

Slika 3.9. Medijska starost stanova/apartmana pri krom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ, MGP.

## 3.4. Zagreb

U tablici 3.6. prikazane su broj, medijska cijena, veličina i starost prodanih stanova/apartmana i godišnje promjene tih vrijednosti po katastarskim općinama Grada Zagreba. Distribucija prodanih stanova po katastarskim općinama Grada Zagreba utično je neravnomjerna. Nešto više od dvije trećine kupoprodajnih transakcija stanova/apartmana (69,5 posto) na području Grada Zagreba 2019. godine ostvareno je na području svega 9 od ukupno 51 katastarske općine. Unutar tih osam općina





**Detaljna analiza lokalnog tržišta**

Županija:	Istarska	
Grad/Općina:	Marčana	
Naselje:	Duga Uvala	
Razvojna skupina:	8	od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	107,989	
Tip nekretnine:	stan / apartman	
Broj ponuda:		Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	9	
- za naselje:	2	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	1.608 €/m2	
- za naselje:	1.543 €/m2	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2017 = 16 2018 = 15 2019 = 24 2020 = 12 2021 = 1	Izvor podataka: eNekretnine

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

**Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za stanove na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	13.08.2020.	06.07.2018.	10.06.2018.	25.04.2018.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Pavićini	Pavićini	Pavićini	Pavićini
	kat.čest.br.			
	2384/2	2385/12	1283/23	2379/6
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	186.929,62	184.718,35	221.412,42	200.000,00
Prodajna cijena (€)	31.250,00	31.250,00	35.767,00	33.737,21
Površina (m2)	32,53	30,95	37,15	33,60
Cijena (€/m2)	960,65	1.009,69	962,77	1.004,08

**Izvor podataka: sustav eNekretnine**

## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - odabrana metoda**

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI)** jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum kupoprodaje		13.08.2020.	06.07.2018.	10.06.2018.	25.04.2018.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)		k.o.			
		Pavićini	Pavićini	Pavićini	Pavićini
		kat.čest.br.			
		2384/2	2385/12	1283/23	2379/6
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
* Kupoprodajna cijena (kn) neto		186.929,62	184.718,35	221.412,42	200.000,00
* Kupoprodajna cijena (kn) bruto		233.662,03	230.897,94	276.765,53	250.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)		7,477185	7,388734	7,738014	7,410215
Kupoprodajna cijena (€)		31.250,00	31.250,00	35.767,00	33.737,21
Površina (m <sup>2</sup> )		32,53	30,95	37,15	33,60
Cijena (€/m <sup>2</sup> )		960,65	1.009,69	962,77	1.004,08
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	107,989	107,989	107,989	107,989
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	107,989			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	960,65	1.009,69	962,77	1.004,08
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		4,86%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje (A)	126,91	112,20	109,33	109,33
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	126,91			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,13	1,16	1,16
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	960,65	1.140,95	1.116,81	1.164,73
Interkvalitativno izjednačenje	Koeficijent katnosti stana $k_k$	0,92	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent orijentacije stana $k_o$	0,92	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) $k_{gps}$	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja okoliša $k_{uo}$	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja $k_{sks}$	0,50	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora $K_p$	(B)	(A)		
		0,90	1,00	1,00	1,00
	$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$				
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,90	0,90	0,90	0,90
	Rezultat cijene nakon interkvalitativno izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	864,59	1.026,86	1.005,13	1.048,26
Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )		-11,11%	-11,11%	-11,11%	-11,11%
Ukupna korigirana cijena (€/m <sup>2</sup> )		853,92	1.014,18	992,72	1.035,32
Srednja vrijednost (€/m <sup>2</sup> )		974,04			



Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-149,53	10,73	-10,73	31,87
Relativno odstupanje od medijana	-14,90%	1,07%	-1,07%	3,18%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	149,53	10,73	10,73	31,87
Kvadrat odstupanja	22.359,22	115,13	115,13	1.015,70
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	1.003,45			
Standardna devijacija	76,82			
Dvostruka standardna devijacija	153,64			
Prosječno apsolutno odstupanje	50,72			

Usklađena vrijednost: 34,60 m<sup>2</sup> × 974,04 €/m<sup>2</sup> = 33.701,78 €

#### Ostale okolnosti:

-	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - potrebna je sanacija podnih i zidnih obloga te adaptacija interijera	-10,00%
		-3.370,18 €
-	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%
		0,00 €

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

**30.331,60 €**

TV / NGP = 877 €/m<sup>2</sup>

#### Nova vrijednost radi potrebe osiguranja:

34,60 m<sup>2</sup> × 860,00 €/m<sup>2</sup> = 29.756,00 €

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo: 225.000,00 kn

#### \*Napomene za iznos kupoprodajne cijene (neto/bruto):

- za promet nekretnina oporeziv u cijelosti porezom na promet nekretnina prikazuje se vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju; u ove nekretnine se ubrajaju sve nekretnine koje ne pripadaju drugim dvjema kategorijama
- za isporuke nekretnina u cijelosti oporezive porezom na dodanu vrijednost (promet nastao nakon 31.12.2014.) prikazuje se vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju i to bez obračunatog PDV-a
- za promet tzv. novosagrađenih nekretnina (promet nastao prije 31.12.2014.) prikazuje se ukupna vrijednost iz isprave o stjecanju koja uključuje: vrijednost nekretnine + obračunati PDV na izgrađeni dio + vrijednost zemljišta i porez na promet nekretnina, uvećano za troškove komunalne infrastrukture

#### Ostale napomene:

Alternativna namjena:	nije moguća
Iznajmljivost:	moguća
Utrživost:	prosječna do dobra
Pozitivna svojstva:	turističko središte
Negativna svojstva:	potrebno uređenje

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Apartman 2C u III stubištu u prizemlju odmarališta (E-45)**

na lokaciji: **Pavićini 604, Duga Uvala, HR-52208 Krnica**

predloženih od : **Stečajna masa iz TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Ludbreg**  
**Ulica Petra Zrinskog 3, HR-42230 Ludbreg**

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV)** iznosi:

**30.300,00 €**

ili

**229.286,89 kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 € =

**7,567224 kn**

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

**229.000,00 kn**

### Napomene:

- Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, dana 29. ožujka 2021. godine.

### ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina



## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljanu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanu uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

## IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



## PRILOZI

## Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
 Stanje na dan: 28.03.2021. 22:48

Katastarska općina: 324159, KRNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8610/2020  
 Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4173

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 45 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
 IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2384/2	ODMARALIŠTE, DVORIŠTE, PODUL. 2-74			3240	
		UKUPNO:			3240	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
45.	Suvlasnički dio: 920/79200 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "AI" - koji se nalazi u III stubištu na prizemlju, a predstavlja apartman 2C koji se sastoji od ulaza, kupaoine, boravka, kuhinje s blagavaonom i loggie - ukupne površine od 36.31 m2 STEČAJNA MASA IZA TRGOCENTAR D.D. U STEČAJU, OIB: 74000270741, ULICA PETRA ZRINSKOG 3, 42230 LUDBREG	
2.1	Zaprimljeno 29.08.2008. broj Z-10828/08 Zabilježuje se odbačen prijedlog TRGOCENTAR d.d. za uknjižbu prava vlasništva, na temelju pravomoćne Presude na temelju priznanja Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj: III P-77/05 od 24. travnja 2007. godine i Tabulame isprave od 02. srpnja 2008. godine.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.03.2021.



## Izvod iz katastarskog plana

29. 03. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KRNIKA, 324159  
k.č. br.: 2384/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 29.03.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

## Prijepis posjedovnog lista



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.03.2021. 22:48

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRNICA (Mbr. 324159)

Posjedovni list: 3820  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	24/792	DALIBOR KLASAN, MUNIDA 128, MEDULIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46523656353
4	24/792	RADOJKA MAROH, D.JELENJE 94, DRAŽICE (VLASNIK)	1/1	66065202463
5	24/792	HELENA KUČERA ŠEHOVIĆ, SV.MATEJA 45, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	45005342934
6	24/792	INGRID BARTOLIĆ, TRAVNIK 39, ČAKOVEC (VLASNIK)	1/2	59497309752
		JOSIP SAKAL, MIHOVLJAN, PRVOMAJSKA 33, ČAKOVEC (VLASNIK)	1/2	
7	24/792	FRANC KOSEL, RADOVLJICA, MIŠAČE 11, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	
		FRANC KOSEL, RADOVLJICA, MIŠAČE 11, SLOVENIJA (PLODOUŽIVATELJ)		
8	11/792	BISERKA MUŽEK, TUŠKANI 9/C, MAHIČNO (VLASNIK)	1/1	98043357295
9	11/792	MARIJA KRANJČEC, ZRINSKI I FRANKOPANA 19, VARAŽDIN (VLASNIK)	1/1	28630789647
10	11/792	ANDREY GREBENYUK, SALCHING BRUCKENSTRASSE 43/B, NJEMAČKA (VLASNIK)	1/2	05118710156
		EKATERINA TURETSKAYA, SALCHING BRUCKENSTRASSE 43/B, NJEMAČKA (VLASNIK)	1/2	86906968694
11	11/792	ANA FLORJANOVIĆ, MARIBOR VONČINOVA 2, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	
12	24/792	BOŽENA CIPRIŠ, LJ.B.ĐALSKOG 21, STUBIČKE TOPLICE (VLASNIK)	1/1	
13	2313/79200	SANJA HABUS, ANTUNA MIHANOVICA 28, KRAPINSKE TOPLICE (VLASNIK)	1/1	
14	2313/79200	BOŽICA VEŠLIGAJ, BIJENIK 92, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	68327633897
15	2574/79200	STJEPAN BRAJE, ŠUMBER 28, NEDEŠČINA (VLASNIK)	1/1	
16	920/79200	SAVA MEDICAL IN STORITVE D.O.O., KRANJ ŠKOFJELOŠKA CESTA 6, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	91886539347

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	920/79200	MARTIN KOPRIVC, ŠENTJUR, PROSENIŠKO 26 A (VLASNIK)	1/1	95011237117
18	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
19	920/79200	SAVA MEDICAL IN STORITVE D.O.O., KRANJ ŠKOFJELOŠKA CESTA 6, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	91886539347
20	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
21	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
22	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
23	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
24	800/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
25	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
26	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
27	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
28	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
29	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
30	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
31	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
32	920/79200	FIO&D D.O.O., ŠUBIČEVA 3, SPLIT (VLASNIK)	1/1	66119484337
33	920/79200	BRANKO RIHTARIČ, BRESTERNICA BRESTERNIŠKA ULICA 57, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	12058166044
		DANICA RIHTARIČ, BRESTERNICA BRESTERNIŠKA ULICA 57, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	63796284514
34	920/79200	DANICA RIHTARIČ, BRESTERNICA BRESTERNIŠKA ULICA 57, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	63796284514
		BRANKO RIHTARIČ, BRESTERNICA BRESTERNIŠKA ULICA 57, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	12058166044
35	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
36	800/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
37	800/79200	MARINKA JAKLIČ, VELIKA LAŠĆE RAŠICA 13, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	35287914923
38	920/79200	ŽELJKO LUKANOVIC, IVANA LUPPISA 13, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	17687084938
39	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
40	920/79200	MAJDA KOBAL, 2352 SELNICA OB DRAVI, SPODNJI SLEMEN 44/G, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	77443729147
		ALEŠ KOBAL, 2000 MARIBOR, KOMNIŠKA ULICA 48, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	65729346249
41	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
42	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
43	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
44	920/79200	FRANJO LOVRENČIĆ, PREŠERNOVA 2, VARAŽDIN (VLASNIK)	1/1	08344979336
45	920/79200	TRGOCENTAR D.D. U STEČAJU, ŽRTAVA FASIZMA 4, ČAKOVEC (VLASNIK)	1/1	
46	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
47	920/79200	TRIGLAV UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA D.O.O., ZAGREB, IVANA LUČIĆA 2A (VLASNIK)	1/1	46156771187
48	920/79200	TRIGLAV UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA D.O.O., ZAGREB, IVANA LUČIĆA 2A (VLASNIK)	1/1	46156771187
49	920/79200	TRIGLAV UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA D.O.O., ZAGREB, REPUBLIKE AUSTRIJE 1 (VLASNIK)	1/1	46156771187
50	800/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
51	800/79200	HRVATSKE ŠUME D.O.O., ULICA LJUDEVITA FARKAŠA VUKOTINOVIĆA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	69693144506
52	920/79200	HEIDI FRLIN, DRAVSKA 19, GORNJI KURŠANEC (VLASNIK)	1/2	83046938503
		DRAŽEN BENCE, PUŠĆINE, ČAKOVEČKA 96, NEDELIŠĆE (VLASNIK)	1/2	36070355055
53	800/79200	SVETLANA ŠESTANJ, TRAKOŠĆANSKA 24, VARAŽDIN (VLASNIK)	1/2	
		MLADEN ŠESTANJ, TRAKOŠĆANSKA 24, VARAŽDIN (VLASNIK)	1/2	
54	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
55	920/79200	LIDIJA REITER, VRANJI VRH 21, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	57861510382
56	920/79200	TANJA TOMIĆ, PLOMINSKA ULICA 25, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43007669942
57	920/79200	IVAN POSAVEC, DONJI BANOVAČ 9, KOPRIVNICA (VLASNIK)	1/1	47183043665
58	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
59	920/79200	INDUSTROGRADNJA GRUPA D.D., SAVSKA CESTA 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	19751350811
60	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
61	920/79200	KATARINA KASTELIC, ŠENTVID PRI STIČNI 1296, HRASTOV DOL 26, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	54198096563
		IVAN KASTELIC, ŠENTVID PRI SIČNI 1296, HRASTOV DOL 26, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/2	54024997228
62	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
63	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
64	800/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
65	800/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
66	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
67	800/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
68	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
69	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
70	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
71	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
72	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
73	920/79200	ISTO D.D. U STEČAJU, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 4-/6, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88502209643
74	920/79200	SAVA MEDICAL IN STORITVE D.O.O., KRANJ ŠKOFJELOŠKA CESTA 6, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	91886539347

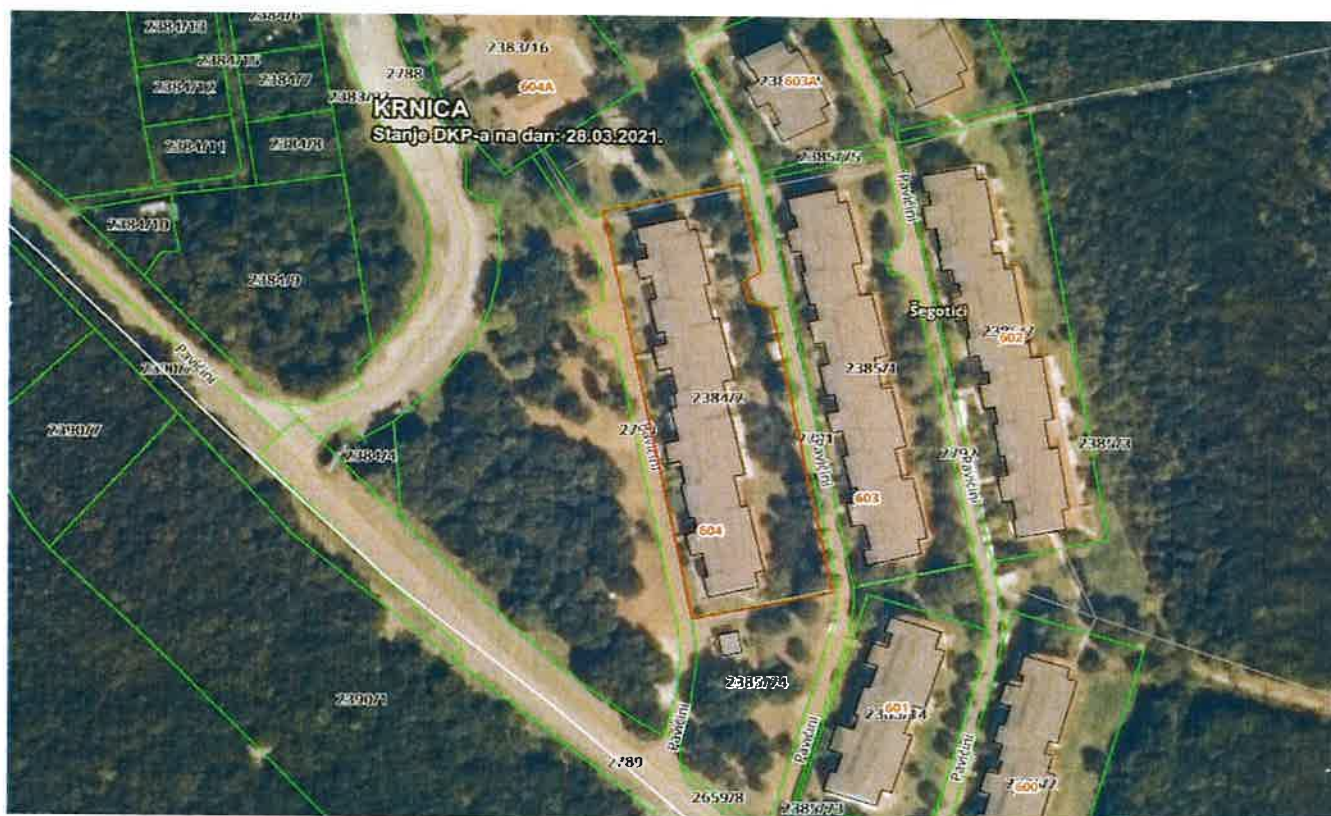
## Podaci o katastarskim česticama

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
		2384/2	DUGA UVALA	3240	21		
			ODMARALIŠTE	1182			
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	2058			
Ukupna površina katastarskih čestica				3240			

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



# Geoportal DGU



## Javna prometna površina



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

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.03.2021. 22:48

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRNICA (Mbr. 324159)

Posjedovni list: 11393

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA MARČANA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, MARČANA 158, MARČANA 52207 BARBAN, HRVATSKA (VLASNIK)	34665962557

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2371/7	NCP 392	2194	17		
			NERAZVRSTANA CESTA	2194			
		2371/76	NCP 393	897			
			NERAZVRSTANA CESTA	897			
		2371/80	NCP 395	1298			
			NERAZVRSTANA CESTA	1298			
		2371/82	NCP 394	2711			
			NERAZVRSTANA CESTA	2711			
		2788	NC 308	16713			
			NERAZVRSTANA CESTA	16713			
		2789	NCP 383	6078			
			NERAZVRSTANA CESTA	6078			
		2790	NCP 384	589			
			NERAZVRSTANA CESTA	589			
		2791	NCP 385	755			
			NERAZVRSTANA CESTA	755			
		2792	NCP 386	972			
			NERAZVRSTANA CESTA	972			
		2793	NCP 387	2800			
			NERAZVRSTANA CESTA	2800			
		2794	NCP 388	342			
			NERAZVRSTANA CESTA	342			
		2795	NCP 389	519			
			NERAZVRSTANA CESTA	519			
		2796	NCP 390	6121			
			NERAZVRSTANA CESTA	6121			

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
		2797	NCP 391	3592			
			NERAZVRSTANA CESTA	3592			
Ukupna površina katastarskih čestica				45581			

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