



institut za procjene i vještačenja ipv d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, HR-40000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833 390 834 Fax. 390 835

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Cehovska ulica 1, HR-42000 Varaždin

Poslovni broj: St-208/2022

Sudac: Hugo Wedemeyer

**NALAZ I MIŠLJENJE
VJEŠTAKA**

Svrha:

Prodaja u stečajnom postupku



Stranka u postupku:

FIDOL d.o.o. za gradnju, u stečaju, OIB: 21964427452, Krbulja 3, Donja Dubrava, zastupano po stečajnom upravitelju Anti Gabelica iz Splita, Domovinskog rata 52, kao **stečajni dužnik**

Čakovec, rujan 2026.

SADRŽAJ

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje

Odluka o imenovanju vještaka

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
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

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I
DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/226
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 2. rujna 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. za procjene i vještačenja, Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 23119623228, podnesenog po Blaženki Matotek-Vojvodi iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 97911085704, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. za procjene i vještačenja, Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 23119623228, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Blaženka Matotek-Vojvoda iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. za procjene i vještačenja, Čakovec, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi i to za Ratka Matoteka iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-268/2020 od 15. prosinca 2020., Dragutina Matoteka iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-269/2020 od 15. prosinca 2020. i Vjerana Mesarića iz Čakovca, Krištanovec 3, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, klasa: UP/I-710-03/24-01/14, urbroj: 514-03-03-02/02-24-05 od 19. ožujka 2024.



kU7T4umSK0CRclwIHldNkw

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. za procjene i vještačenja,
Čakovec, Ulica Rudera Boškovića 16
– n/r Blaženka Matotek-Vojvoda
2. Pismohrana-ovdje.



kU7T4umSK0CRcIwIHIdNkw



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/623
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuda, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401623|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ratko Matotek, Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401623|5

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: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at 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 .

Odluka o imenovanju vještaka**institut za procjene i vještačenja ipv d.o.o.**Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, HR-40000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833 390 834 Fax. 390 835

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu, Cehovska ulica 1, Poslovni broj: St-208/2022-89 od 16. srpnja 2026. godine, trgovačko društvo INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. za procjene i vještačenja, Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB:23119623228, kojem je povjereno građevinsko vještačenje u naznačenom predmetu, dana 16. srpnja 2026. godine donosi sljedeću

ODLUKU**broj 16072026-RM***kojom se za obavljanje poslova predmetnog vještačenja imenuje***RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV***stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina*

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. je Rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske, Klasa: UP/I-710-03/24-01/623, Urbroj: 514-03-04/01-25-05 od 03. veljače 2025. godine imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uvršten u popis stalnih sudskih vještaka Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije Republike Hrvatske.

Imenovani vještak dužan je postupati po nalogu suda, brižljivo proučiti predmet vještačenja te u zadanom roku izraditi pisani Nalaz i mišljenje.

Prokurist:

Blaženka Matotek-Vojvoda

institut za procjene
i vještačenja ipv d.o.o.
č a k o v e c**Dostaviti:**

- ⊖ imenovanom vještaku
- u arhivu

1. UVOD

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu Poslovni broj: St-208/2022-89 od 16. srpnja 2026. godine, trgovačko društvo INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, određeno je da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i izvrši identifikaciju dvaju parkirnih mjesta s oznakama P5 i P6 (25 m²) te pripadka-okućnice od 48 m², a koji bi prema ZK izvatku pripadali stanu, te navedeno ucrtati u elaborat, u naravi stan E-4 na prvom katu i potkrovlju u višestambenoj zgradi s pripatcima na adresi Klimno 30C, Klimno.

Odlukom broj 16072026-RM trgovačko društvo je za obavljanje poslova predmetnog sudskog vještačenja imenovalo Ratka Matoteka, dipl.ing.građ. REV, stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Očevid na licu mjesta obavljen je dana 30. srpnja 2026. godine u prisustvu stečajnog upravitelja FIDOL d.o.o. za gradnju u stečaju, Ante Gabelice i 14.08.2026. godine, a radi označavanja pripadaka na licu mjesta, odnosno nakon primitka dokumentacije iz arhive nadležnog upravnog tijela PGŽ Ispostava Krk.

Zadatak:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Osnovica:	Tržišna vrijednost
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Dan kakvoće:	14.08.2026.
Dan vrednovanja:	14.08.2026.

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.

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 gradnji (NN br. 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 155/25)
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN br. 155/25)
- Zakon o energetske učinkovitosti u zgradarstvu (NN br. 155/25)
- 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 indeksima cijena stambenih objekata (ICSO) 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)
- Financijska stabilnost (lipanj 2026.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Kovač, T., Matić, L-K., Rašić, I., Slijepčević, S., Škrinjarić, B., Vizek, M. (2026.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2025., Ekonomski institut, Zagreb
- Primorsko-goranska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (2026.) Izvješće o tržištu nekretnina na području Primorsko - goranske županije za 2025. godinu
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

(procjembeni elaborat)

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

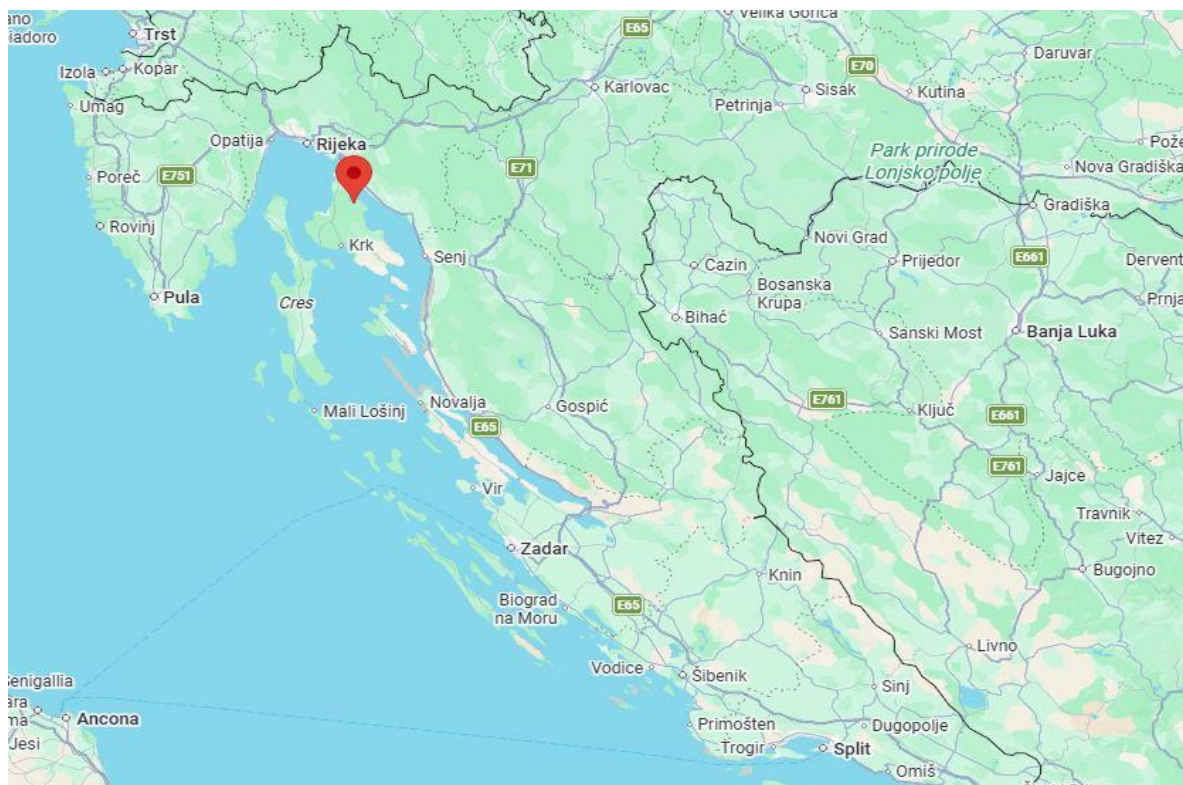
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Crikvenica	
ZK odjel:	Krk	
Katastarska općina:	Soline	
ZK uložak broj:	4617	
ZK čestica broj:	675/2	
Opis nekretnine:	- dvorište	485,00 m2
	- stambena zgrada	128,00 m2
	Sveukupno:	613,00 m2
Identifikacija:	- kat.čest.br. 675/2	
	k.o. Soline	
Opis nekretnine:	- stambena zgrada	128,00 m2
	- dvorište	485,00 m2
	Sveukupno:	613,00 m2
Suvlasnički dio:	7. suvlasnički dio: 279/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
Opis nekretnine iz ZK:	Stan "4" - na prvom katu i potkrovlju, površine 80,40 m2, koji se sastoji od: "dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonom, kupaoalice, nenatkrivene terase, sve na prvom katu, te unutarnjeg stubišta, hodnika, sobe, spremišta, nenatkrivene terase, sve u potkrovlju, kome pripadaju dva parkirna mjesta označena oznakom P5 i P6 u površini od 25,00 m2, okućnica u površini od 48,00 m2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom".	
Vlasništvo:	FIDOL d.o.o. u stečaju (1/1)	
Lokacija/adresa:	Klimno 30C, Klimno, HR-51514 Dobrinj Primorsko - goranska županija	

- Teret: - Ima - vidljivo iz izvotka iz ZK.
- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*
- Legalitet: Pozitivna zabilježba je upisana (Uporabna dozvola od 13.06.2017. godine) u ZK.
- Ostalo: - Stan je upisan u ZK kao etažno vlasništvo s određenom omjerom.
- Na dan očevida stan je u rohbau stupnju dovršenosti - vidjeti fotografije s očevida.
- Za predmetnu zgradu u kojoj se nalazi procjenjivani stan izdana je Uporabna dozvola od 13. lipnja 2017. godine, pravomoćna od 14. lipnja 2017. godine. Etažno vlasništvo je uspostavljeno temeljem Elaborata etažiranja izrađen od TD PROŠENSKI d.o.o. Rijeka od srpnja 2017. godine, broj: 04/17-E na koji je dobivena Potvrda od PGŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 20. rujna 2017. godine.
- Energetski certifikat: Nije predložen.
- Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu kat.čest.br. 1074/535, k.o. Soline, put, Javno dobro - putevi i ceste (1/1).
- Posebna pretpostavka: Nema.

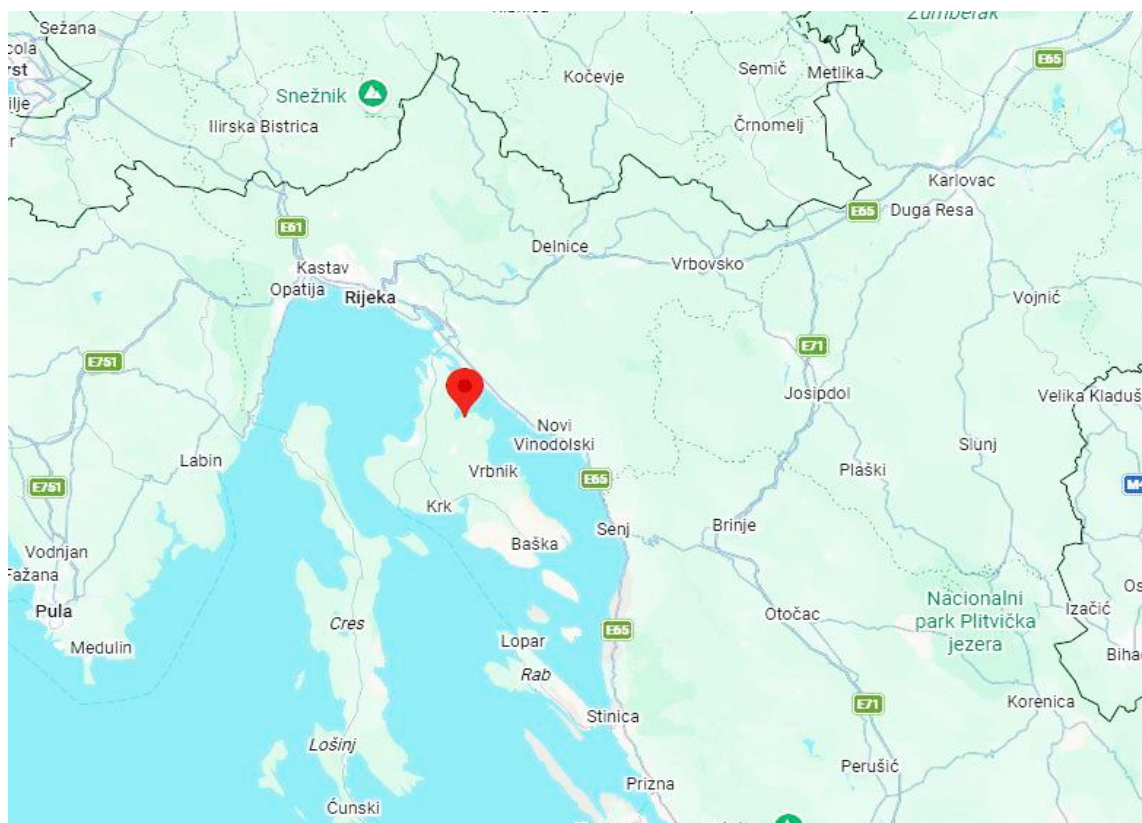
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



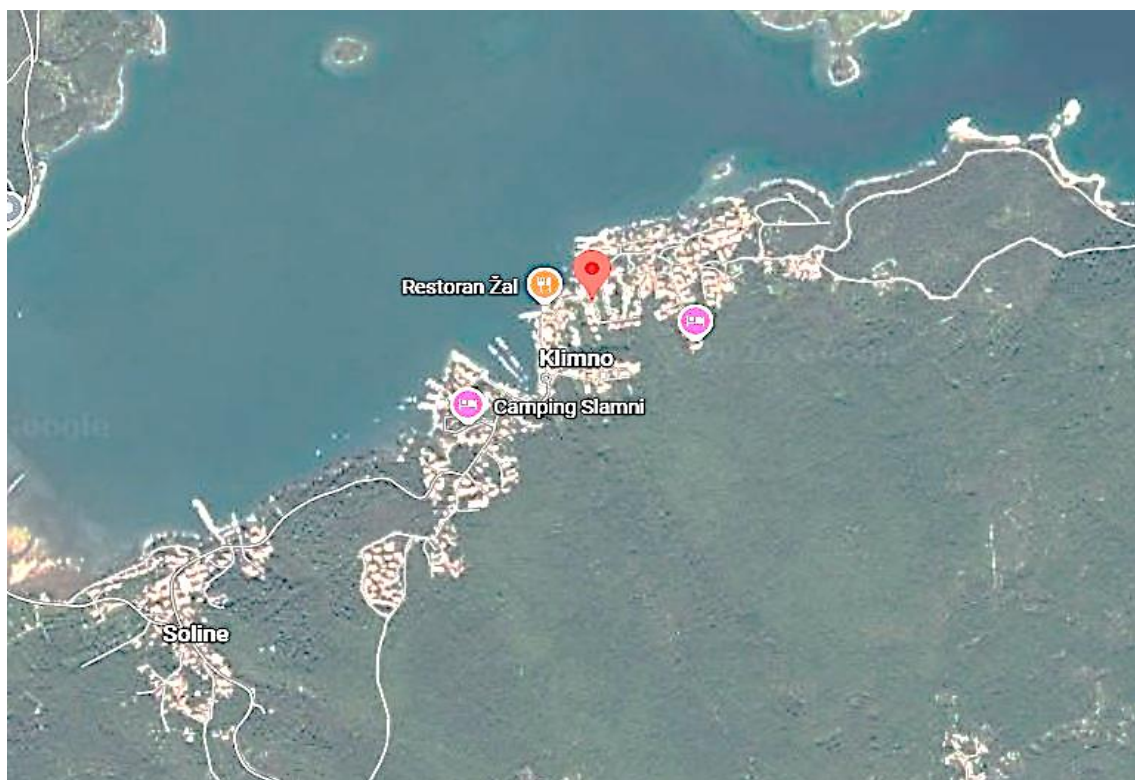
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Klimno 30C, Klimno, HR-51514 Dobrinj
Primorsko - goranska županija

Predmetna nekretnina nalazi se neposredno uz marinu Klimno, u južnom dijelu uvale Soline, otok Krk. Soline administrativno pripadaju općini Dobrinj, srednjovjekovnom kaštelu, kao jedno od 20 naselja istoimene općine. Prirodno je dobro zaštićeno od utjecaja bure i juga.

Okolne nekretnine su pretežito višestambene zgrade, nogometno igralište, građevinska zemljišta, restoran, marina te ostali sadržaji.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na pripadajućim parkirališnim mjestima, oznake P5 i P6.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- električna struja
- plin - nije izveden
- telefon
- kanalizacija - septička jama

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 ili 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 netto površina (m²)	BGP brutto površina (m²)	BVO (m³)
Stan na 1. katu i u potkrovlju zgrade s pripatcima (E-4)					
Stan					
1. kat					
kuhinja, blagovaonica i dnevni boravak	31,10	1,00	31,10	---	
kupaonica	4,80	1,00	4,80		
natkrivena terasa	11,88	0,50	5,94		
Ukupno:	47,78		41,84		
Potkrovlje					
unutarnje stubište	3,28	0,90	2,95	---	
hodnik	1,84	0,90	1,66		
soba	14,26	0,75	10,70		
spremište	8,40	0,75	6,30		
nenatkrivena terasa	4,84	0,25	1,21		
Ukupno:	32,62		22,82		
UKUPNO: stan	80,40		64,66		
Pripatci					
P5 i P6	25,00	0,20	5,00	---	
okućnica	48,00	0,10	4,80		
Ukupno: pripatci	73,00		9,80		
UKUPNO: stan + pripatci	153,40		74,46		
Izvor podataka: Izvadak iz ZK i Elaborat etažnog vlasništva. Terasa na 1. katu je u potpunosti natkrivena što je i prikazano u tlocrtnom dijelu Elaborata s opisom "natkrivena terasa".					
Napomena: Upisana površina u ZK se odnosi na tlocrtnu površinu, dok se u izračunu primijenjuje NKP s odgovarajućim koeficijentima iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.					

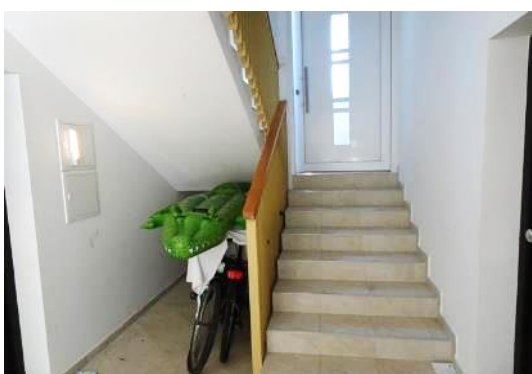
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

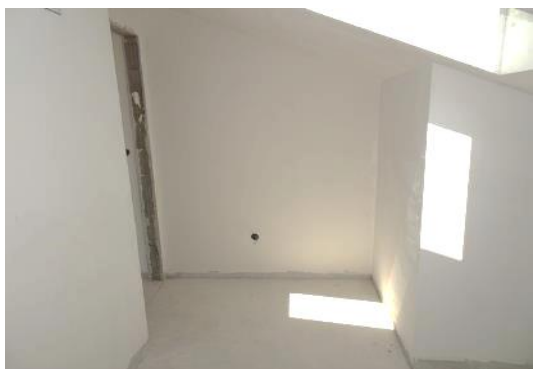
NGP	=	74,46	m²
------------	----------	--------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Stan na 1. katu i u potkrovlju zgrade s pripatcima (E-4)

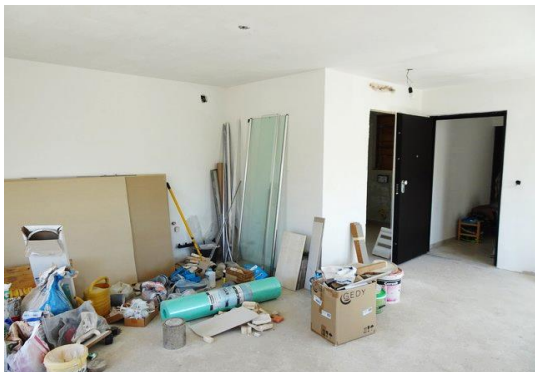
Stan







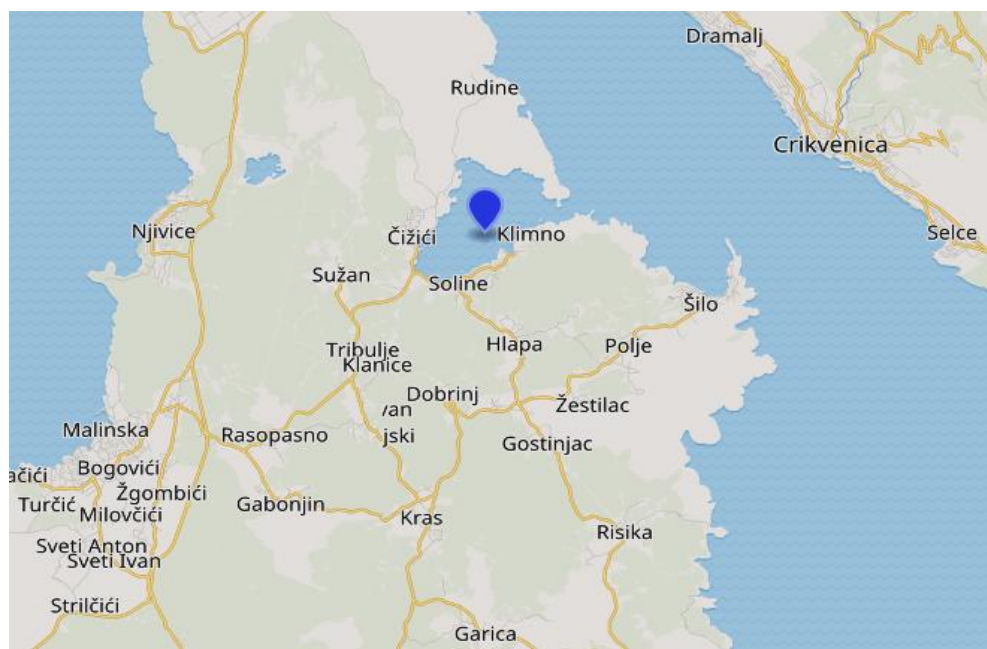
Ostaci građevinskih elemenata i materijala unutar stana



Pripatci
Dvorište



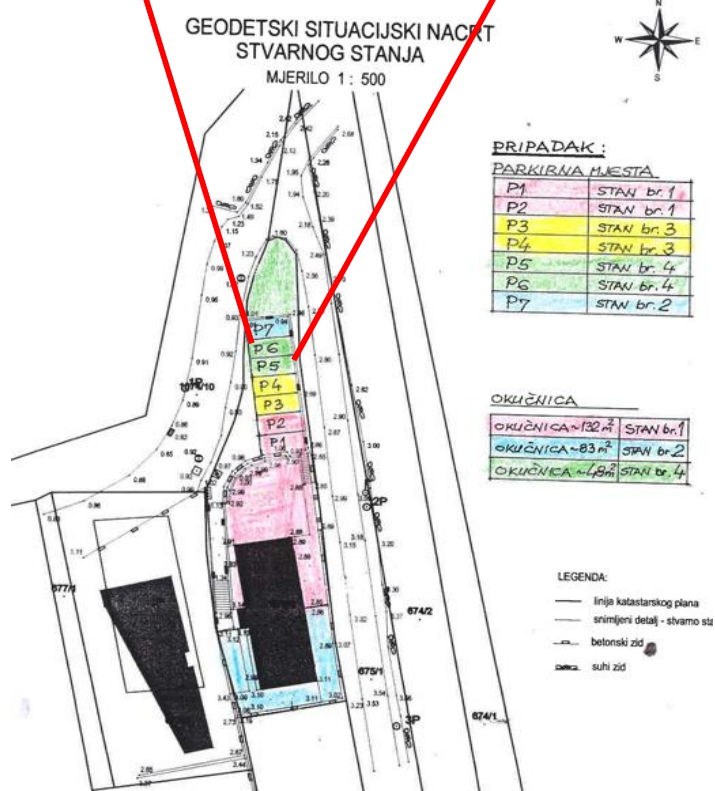
Upisano dvorište u zemljišnoj knjizi i ucrtana okućnica označeno zelenom bojom u priloženom Geodetskom situacijskom nacrtu stvarnog stanja, kao pripadak stanu broj "4", u naravi predstavlja dio betonskog spremišta s armiranobetonskom pločom i otvorom, unutarne površine cca 14 m², visine cca 175 cm a preostali dio neuređena i neodržavana zelena površina (vidjeti fotografije).



Parkirna mjesta P5 i P6



Napomena: Označena su parkirna mjesta P5 i P6 u naravi, što odgovara Elaboratu etažiranja.



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Prikljucci

Nekretnina ima priključak na sljedeće **komunalne sustave**:

- el. struja: nije priključena
- plin: nije priključen - nema uvjeta
- telefon: nije priključen
- kanalizacija: nije priključena
- vodovod: nije priključen

Zgrada

Godina građenja: 2017
 Godina rekonstrukcije: -
 Katnost: prizemlje + 1. kat + potkrovlje
 Broj stanova: 4
 Temelji: betonski, trakasti
 Nosiva konstrukcija: zidovi od blok opeke s ab ojačanjima
 Međukatna konstrukcija: armiranobetonska
 Krovna kon. + pokrov: dvostrešno, crijep
 Limarija: pocinčani lim
 Pročelje: termoizolirano, obojano, djelomično kamen

Stan na 1. katu i u potkrovlju zgrade s pripadcima (E-4)

Godina uređenja: 2017 rohbau stupanj dovršenosti
 Prostorije: prema projektu i etažnom elaboratu
 Pregradni zidovi: opeka i gipskartonski
 Obrada zidova: ožbukani, gletani
 Obrada stropova: ožbukani, gletani
 Obrada podova: estrih - cementna glazura
 Vanjska stolarija: pvc prozori, ostakljeni izo staklom
 Unutarnja stolarija: nije izvedena; ulazna protuprovalna vrata u stan
 Instalacije:

- električne: provedene - 1. faza
- telefon: nepoznato
- vodovod: proveden - 1. faza
- kanalizacija: provedena - 1. faza
- plin: nije proveden
- grijanje: izvedena priprema
- hlađenje: izvedena priprema
- topla sanit. voda: izvedena priprema
- dodatne instalacije: nema

 Sanitarije: ugrađen ugradbeni vodokotlić
 Stanje: rohbau stupanj dovršenosti
 Napomena: u stanu se nalaze razni elementi - ostaci od građenja: alu profili, gipskartonske ploče, keramičke pločice, građevinsko ljepilo, boje u kantama, razni otpatci, što je potrebno zbrinuti prema propisima o zbrinjavanju otpada.

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

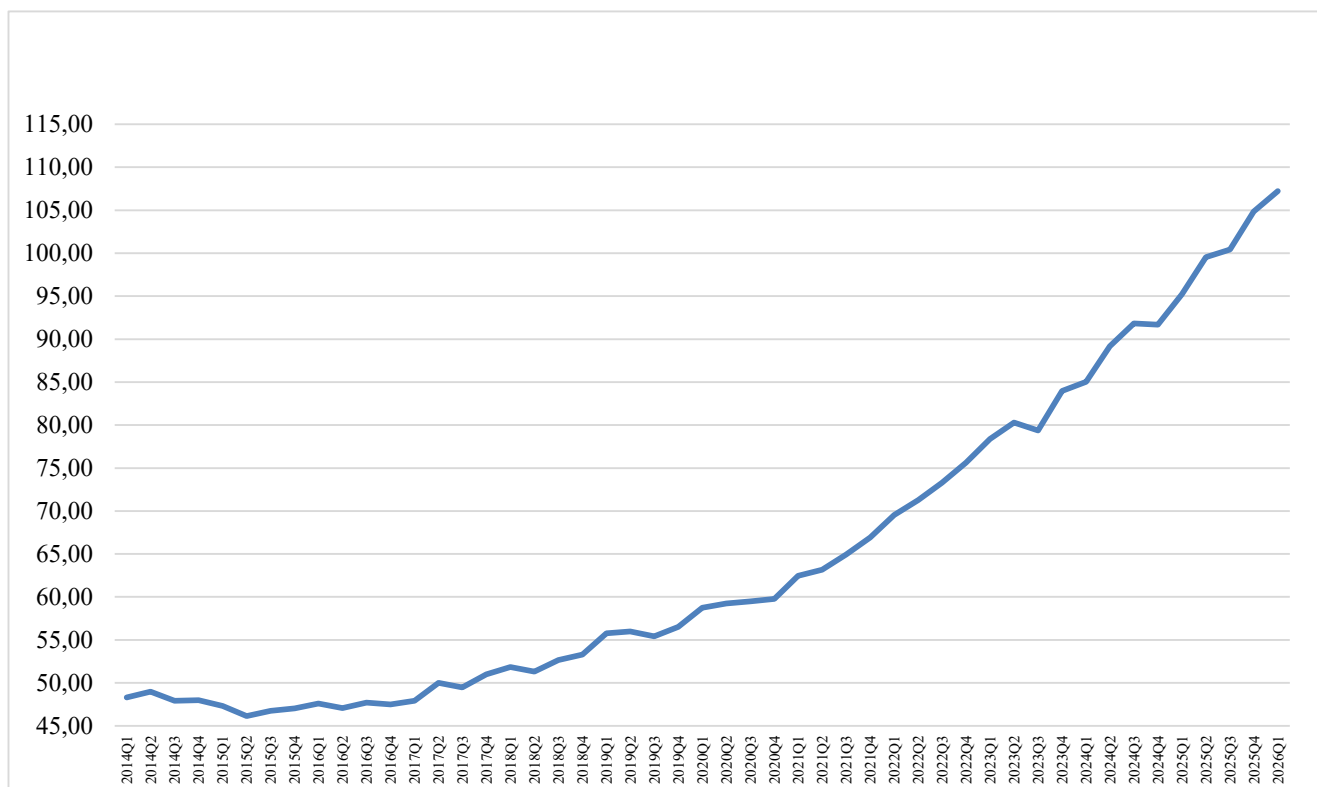
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2025. = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q1	67,43	74,58	66,04	67,67	69,55	60,91
	Q2	69,80	74,75	68,83	70,30	71,27	64,72
	Q3	71,72	76,59	70,76	73,20	73,28	64,11
	Q4	74,96	78,89	74,19	77,81	75,62	67,10
2023.	Q1	76,80	80,57	76,06	77,39	78,39	70,94
	Q2	79,53	83,88	78,67	80,18	80,30	76,02
	Q3	79,52	86,52	78,15	81,99	79,38	74,85
	Q4	82,31	82,14	82,31	82,74	83,97	76,60
2024.	Q1	83,65	84,14	83,48	84,23	85,04	78,27
	Q2	87,48	89,43	86,96	87,47	89,17	82,71
	Q3	89,63	90,61	89,35	88,15	91,84	87,01
	Q4	90,54	90,87	90,42	90,64	91,68	87,07
2025.	Q1	94,79	96,88	94,00	95,05	95,21	92,96
	Q2	98,70	98,14	98,92	98,13	99,52	97,90
	Q3	101,58	100,94	101,82	102,76	100,43	101,70
	Q4	104,93	104,04	105,26	104,06	104,84	107,44
2026.	Q1	108,36	106,26	109,17	109,04	107,22	109,77

Tabela. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



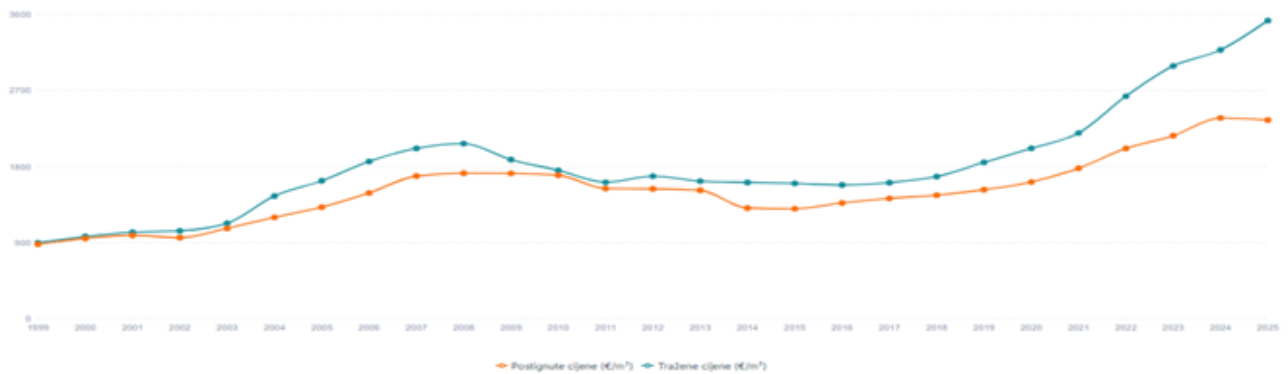
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Izvor podataka: *Burza nekretnina* (www.burza-nekretnina.com/statistike)



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnine - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječne postignute cijene

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



Izvor podataka: *Financijska stabilnost (lipanj 2026.) Hrvatska narodna banka*

B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina ubrzao se u 2025. godini jer je u uvjetima visoke zaposlenosti i snažnog rasta plaća bio potaknut i sniženim kamatnim stopama na stambene kredite te poreznim poticajima, koji su dodatno poticali potražnju. Istodobno je građevinska aktivnost rasla, što je u određenoj mjeri moglo ublažiti pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. Tržište poslovnih nekretnina i nadalje karakteriziraju visoka potražnja i ograničena ponuda, a to dovodi do rasta cijena i niske stope slobodnih prostora. Potencijalno pogoršanje makroekonomskih uvjeta nakon snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaće gospodarstvo ključan je rizik za preokret na tržištu nekretnina, ponajprije kroz kanal slabljenja potražnje.

B.1. Tržište stambenih nekretnina

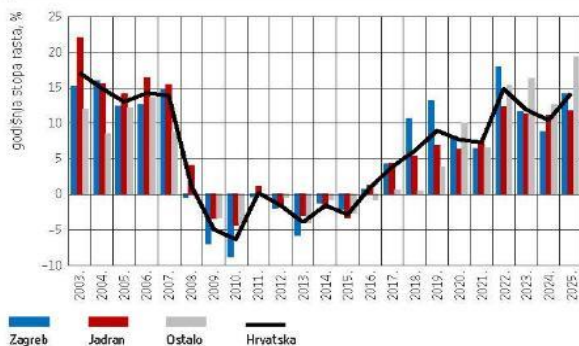
Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u protekle je četiri godine bio vrlo izražen, a u 2025. godini dodatno se ubrzao (**Slika B.1.**). Godišnji se rast cijena stambenih nekretnina u 2025. ubrzao na 14,1% (**Slika B.1.**), nakon 10,4% u 2024. godini, što Hrvatsku svrstava među zemlje s najvišim rastom cijena u Europskoj uniji. To odražava snažnu potražnju u uvjetima nastavka gospodarskog rasta i rasta zaposlenosti i plaća te naglog smanjenja kamatnih stopa na stambene kredite početkom godine, a potražnju je dodatno poduprla nova Vladina mjera povrata poreza za mlade pri kupnji prve nekretnine. Na snažnu potražnju za stambenim nekretninama upućuje i činjenica da je optimizam u vezi s planiranom kupnjom stana ili kuće u idućih 12 mjeseci na povijesno visokim razinama (**Slika B.2.**). Ako se promatra regionalno, rast cijena ubrzao se u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske, dok je na Jadranu bio nešto slabiji u odnosu na prethodnu godinu. Tražene cijene nekretnina u internetskim oglasnicima³ upućuju na zaključak da bi se snažan rast ostvarenih cijena mogao nastaviti i u prvoj polovini 2026. godine, posebno u Zagrebu.

Prema preliminarnim podacima Porezne uprave broj kupoprodaja stambenih nekretnina nastavio je padati i u 2025. godini⁴. Tako je zabilježena treća uzastopna godina smanjenja broja kupoprodajnih transakcija, pri čemu je njihov ukupan broj bio približno za 8% niži nego u prethodnoj godini (**Slika B.4.**). Pritom je tržišna aktivnost najsnažnije pala na Jadranu. Istodobno je ukupna vrijednost kupoprodaja stambenih nekretnina porasla za 3,3% na godišnjoj razini potaknuta rastom cijena.

3 Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritam cijene stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristike nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi Pregled HNB-a P-41 – D. Kunovac i K. Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.

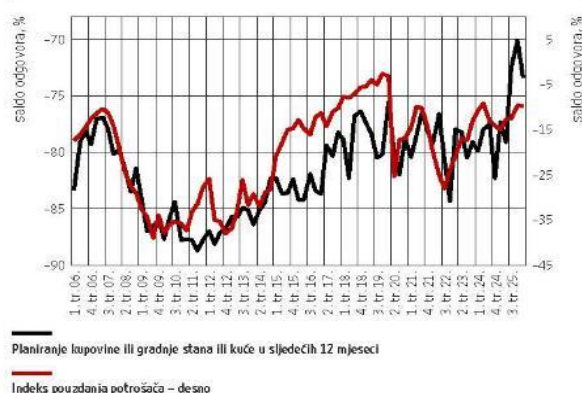
4 Budući da Porezna uprava jednom godišnje dostavlja HNB-u revidirane podatke o transakcijama provedenima u prošlim razdobljima (i do nekoliko godina unatrag), ovu ocjenu treba promatrati s oprezom jer u budućnosti može doći do povećanja ocijenjenog broja transakcija u 2025. Primjerice, podaci za 2024. godinu naknadnom su dostavom revidiranih podataka, koje je HNB zaprimio početkom 2026. godine, povećani za oko 9% u odnosu na inicijalno dostavljene podatke o transakcijama u 2024.

Slika B.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ubrzao se u 2025.



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac, D. i Kotarac, K. (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika B.2. Potražnja za nekretninama bila je snažnija od opće potražnje



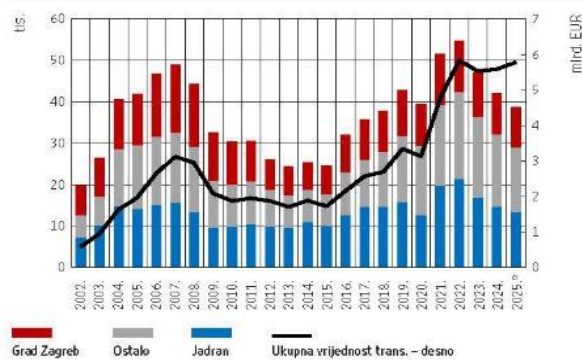
Izvor: Europska komisija (Business and Consumer Survey)

Slika B.3. Hrvatska je pri vrhu zemalja članica EU-a porastu cijena stambenih nekretnina



Napomena: Sivom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

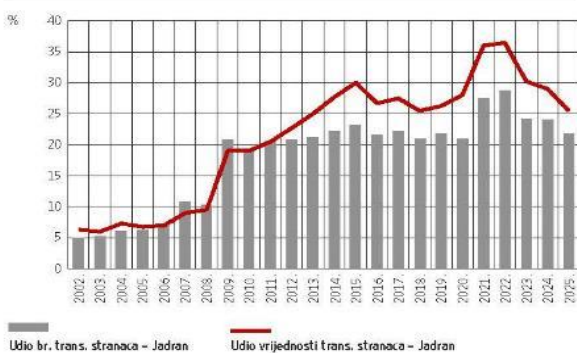
Slika B.4. Broj kupoprodajnih transakcija nastavlja padati



Napomena: Podaci za 2025. odnose se na podatke obrađene početkom 2026., dok su kod drugih godina provedene višegodišnje revizije. Ukupan zbroj kupoprodajnih transakcija dobiven je iz kategorija "Stan/apartman", "Stambena zgrada – obiteljska kuća", "Stambena zgrada – kuća za povremeni boravak" te transakcija iz kategorije "Različite nekretnosti" u kojima se barem jedan dio korisne površine koristi u stambene svrhe.
Izvori: Porezna uprava; EIZ; obrada HNB-a

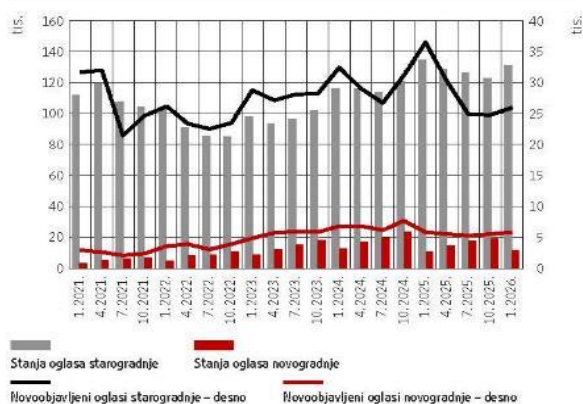
Aktivnost nerezidenata na hrvatskom tržištu nekretnina nastavila se smanjivati u 2025. godini. Prema preliminarnim podacima Porezne uprave ukupan se broj kupoprodaja nerezidenata smanjio, dok je njihov udio u ukupnim kupoprodajama ostao stabilan na razini od oko 9%. Ako se promatraju kupoprodajne transakcije na Jadranu, gdje je inozemna potražnja najzastupljenija, udio nerezidenata blago se smanjio te je u 2025. iznosio 22% mjereno brojem transakcija, odnosno 25% mjereno ukupnom vrijednosti (Slika B.5.).

Slika B.5. Kupoprodaje stambenih nekretnina na Jadranu stagnirale su, uz nastavak smanjenja udjela nerezidenata



Izvor: baza Porezne uprave

Slika B.6. Broj oglasa za prodaju nekretnina stagnira



Izvori: www.njuskalo.hr; obrada HNB-a

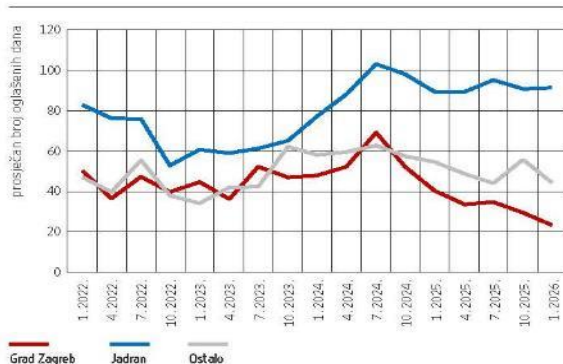
Broj oglasa za prodaju stambenih nekretnina stagnira, a vrijeme njihova zadržavanja na tržištu u prosjeku se skraćuje. Ukupan broj aktivnih oglasa za prodaju stambenih nekretnina stagnira još od druge polovine 2024., dok je broj novoobjavljenih oglasa pao na najniže razine u posljednje tri godine, što može upućivati na činjenicu da se sužava izbor nekretnina dostupnih kupcima⁵ (Slika B.6.). Promatraju li se novogradnja i starogradnja, usporevanje je vidljivo u obje kategorije, iako segment novogradnje čini znatno manji dio ukupnog tržišta, pa samim time ima ograničen utjecaj na kretanje agregiranih pokazatelja. Od kraja 2024. prosječno vrijeme zadržavanja oglasa na tržištu počelo se skraćivati nakon dvogodišnjega blagog rasta, što pokazuje da potražnja sve snažnije nadmašuje ponudu (Slika B.7.). Smanjenje prosječnog trajanja oglasa bilo je najizraženije u Gradu Zagrebu, dok je na Jadranu taj pokazatelj stagnirao na znatno višoj razini, a to upućuje na izražene regionalne razlike u odnosima ponude i potražnje.

Snažniji rast cijena stambenih nekretnina od rasta dohodaka utjecao je na pogoršanje priuštivosti nakon nekoliko godina stagnacije, a kreditno se financirana priuštivost poboljšala. Ako se promatra omjer cijena nekretnina prema neto raspoloživom dohotku (isključujući učinke promjena uvjeta financiranja), višegodišnji trend pogoršavanja priuštivosti stambenih nekretnina nakratko se zaustavio u 2023. i 2024. godini, no u 2025. ponovno se nastavio pogoršavati. Nasuprot tome, priuštivost kupovine nekretnina na kredit, nakon višegodišnjeg pogoršavanja, u 2025. se poboljšala zbog nižih troškova financiranja, tj. smanjenja omjera otplate duga⁶ i dohotka (Slika B.8.).

⁵ Ipak, treba uzeti u obzir da se novogradnja često oglašava putem internetskih stranica agencija za nekretnine ili investitora.

⁶ Odnosi se na maksimalan iznos kredita koji kućanstva, uz prosječan dohodak i trenutne kamatne stope na stambene kredite, mogu dobiti za kupnju stana od 50 m². Pritom se procjena prosječnoga mjesečnog anuiteta temelji na modelu otplate zajma jednakim anuitetima, uz dekurzivan obračun kamata na 30 godina.

Slika B.7. Kraće prosječno vrijeme zadržavanja oglasa na tržištu



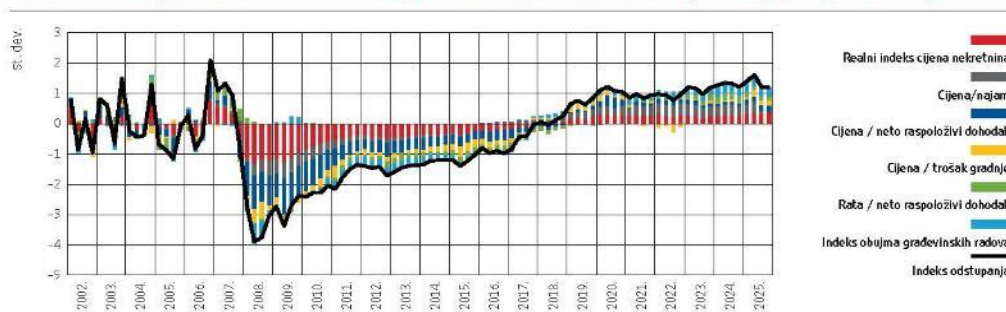
Napomena: Prosjek se izračunava samo za nekretnosti koje se prestanu pojavljivati nakon razdoblja t, pod pretpostavkom da su prodane. Uključeno je 5% najviših i najnižih vrijednosti u tromjesečju.
Izvori: www.njuskalo.hr; obrada HNB-a

Slika B.8. Snažniji rast cijena stambenih nekretnina od dohoda utjecao je na pogoršanje priuštivosti, a kreditno se financirana priuštivost poboljšala



Napomena: Porast pokazatelja označuje slabiju priuštivost. Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946>
Izvori: DZS i Eurostat; HNB

Slika B.9. Između cijena stambenih nekretnina i ključnih makroekonomskih odrednica prisutan je postojan i izražen jaz



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS; Porezna uprava; Eurostat; HNB

Kompozitni pokazatelj odstupanja cijena nekretnina i nadalje signalizira nesklad između kretanja cijena nekretnina i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica. Uz omjer cijena nekretnina prema neto raspoloživom dohotku porastao je i omjer prema trošku gradnje, pri čemu su se oba zadržala na razinama višim od dugoročnih prosjeka. Omjer cijena nekretnina i najamnina također je porastao u prvoj polovini 2025. godine, nakon čega je, zbog snažnog rasta cijena najma⁷, u drugoj polovini godine jako pao, no i nadalje je bio viši od dugoročnog prosjeka (Slika B.9.). Kontinuirani jaz između cijena i makroekonomskih

⁷ Cijene najma odnose se na komponentu harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena (HIPC-a CP041) te se temelje na podacima o trenutno važećim ugovorima o najmu, a uključuju slobodno formirane cijene i regulirane cijene stanova. Budući da se u Hrvatskoj znatan broj stanova iznajmljuje po reguliranim cijenama (npr. u javnom ili zaštićenom najmu), oni daju značajan doprinos izračunu indeksa. Nagli skok službenog indeksa cijena najma (HIPC) u trećem tromjesečju 2025. uzrokovan je porastom cijena socijalnih najamnina, koje čine značajan dio uzorka na kojem DZS procjenjuje tu potkomponentu inflacije.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Primorsko - goranska
Grad/Općina:	Dobrinj
Naselje:	Klimno
Razvojna skupina:	8. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	110,785
Tip nekretnine:	stan
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	321
- za naselje:	0
Prosječna cijena ponuda:	Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	3.871 €/m2
- za naselje:	- €/m2
Ostvarene kupoprodaje	2022= 6 Izvor podataka: eNekretnine
za naselje u posljednje 4	2023= 24
godine:	2024= 18
	2025= 18
	2026= 6

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 poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	28.05.2026.	28.07.2025.	08.12.2023.	14.01.2025.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Soline	Soline	Soline	Soline
	kat.čest.br.			
	676	676	740/8	743/4
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Kupoprodajna cijena (€)	210.000,00	205.000,00	130.000,00	195.000,00
Površina (m2)	71,58	71,58	42,75	53,96
Cijena (€/m2)	2.933,78	2.863,93	3.040,94	3.613,79

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:

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

$$M = (qn-1)/qn(q-1)$$

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno područje dostupnih na portalu eNekretnine.

Datum ugovora		28.05.2026.	28.07.2025.	08.12.2023.	14.01.2025.
Lokacija (<i>detaljniji podaci u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		k.o.			
		Soline	Soline	Soline	Soline
		kat.čest.br.			
		676	676	740/8	743/4
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Kupoprodajna cijena (€)		210.000,00	205.000,00	130.000,00	195.000,00
Površina (m ²)		71,58	71,58	42,75	53,96
Cijena (€/m ²)		2.933,78	2.863,93	3.040,94	3.613,79
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	110,785	110,785	110,785	110,785
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	110,785			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	2.933,78	2.863,93	3.040,94	3.613,79
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		20,75%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	107,22	100,43	83,97	95,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	107,22			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,07	1,28	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	2.933,78	3.057,56	3.882,93	4.069,64
Interkvalitativno izjednačenje	Koeficijent katnosti stana kk	1,08	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent orijentacije stana ko	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) kgps	0,92	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja okoliša kuo	1,08	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja ksks	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora Kp	(B)	(A)		
		1,03	1,00	1,00	1,00
	Kp = 0,28 × kk + 0,09 × ko + 0,22 × kgps + 0,27 × kuo + 0,14 × ksks (Prilog 5. Pravilnika)				
	Koeficijent korekcije (B/A) izjednačenja (€/m ²)	1,03	1,03	1,03	1,03
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	2,91%	2,91%	2,91%	2,91%
Ukupna korigirana cijena (€/m ²)		3.019,23	3.146,62	3.996,03	"Grubo čišćenje" - previsoka cijena
Srednja vrijednost (€/m ²)		3.387,29			

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-127,39	0,00	849,41	---
Relativno odstupanje od medijana	-4,05%	0,00%	26,99%	
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	127,39	0,00	849,41	
Kvadrat odstupanja	16.228,21	0,00	721.497,35	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Medijan	3.146,62			
Standardna devijacija	495,89			
Dvostruka standardna devijacija	991,78			
Prosječno apsolutno odstupanje	325,60			

Usklađena vrijednost: 74,46 m² × 3.387,29 €/m² = **252.217,61 €**

Ostale okolnosti:

- Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - dovršenje za stanovanje	-11,20%
	-28.248,00 €
- Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%
	0,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	223.969,61 €
--------------------------------------	---------------------

TV / NGP = 3.008 €/m²

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja:

74,46 m² × 2.300 €/m² = 171.258,00 €

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine u vlasništvu:

- **FIDOL d.o.o. u stečaju (1/1)**

utvrđuje se da tržišna vrijednost: **Stan na 1. katu i u potkrovlju zgrade s pripadcima (E-4)**

na lokaciji: **Klimno 30C, Klimno, HR-51514 Dobrinj**

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

224.000,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

- *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.*
- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti 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.*
- *Nekretnina je odmah utrživa.*
- *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.*

..... o

Ovaj sam Nalaz i mišljenje izradio samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju, u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a za potrebe suda.

Rješenje o imenovanju Ratka Matoteka, dipl.ing.građ. za stalnog sudskog vještaka za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina izdalo je Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije RH, Klasa: UP/I-710-03/24-01/623, Urbroj: 514-03-04/1-25-05 od 3. veljače 2025. godine.

U Čakovcu, 11. rujna 2026. godine

ELABORAT IZRADIO:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

RATKO

MATOTEK

Digitally signed

by RATKO

MATOTEK

Date: 2026.09.11

14:27:23 +02'00'

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva INSTITUT ZA PROCJENE I VJEŠTAČENJA IPV d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 23119623228 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу 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 stranaka.

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.

PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 17.07.2026. 07:27

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5561/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4617

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	675/2	KLIMNO DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Klimno, KLIMNO 30C			613 485 128	
		UKUPNO:			613	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-30264/2017	
2.1	PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: UP/I 932-07/2017-02/356, URBR: 541-17-06/1-17-5 28.06.2017, KOPIJA KATASTARSKOG PLANA, UPORABNA DOZVOLA KLASA: UP/I-361-05/17-01/50 13.06.2017, Na temelju obavijesti Odjel za katastar nekretnina Krk, iz Trg Bana Josipa Jelačića 3, Krk zabilježuje se da je priložena Uporabna dozvola Klasa: 361-05/17-01/50 urbr 2170-1-03-04/8-17-6 od 13.06.2017 na z.č 675/2 ko Soline.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 279/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stan "4" - na prvom katu i potkrovlju, od ukupno 80,40 m2, koji se sastoji od: dnevnog boravka sa kuhinjom i balagovaonom, kupaonice, nenatkrivene terase, sve na prvom katu, te unutarnjeg stubišta, hodnika, sobe, spremišta, nenatkrivene terase, sve u potkrovlju, kome pripadaju dva parkirna mjesta označena oznakom P5 i P6 u površini od 25,00 m2, okućnica u površini od 48,00 m2, u elaboratu sve označeno zelenom bojom.	
	FIDOL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21964427452, KRBULJA 3, DONJA DUBRAVA 40320 DONJI KRALJEVEC	
7.3	Zaprimljeno 02.06.2023.g. pod brojem Z-8646/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 02.06.2023, Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-208/2022 od 2.lipnja 2023	na 7 (7.2)
7.5	Zaprimljeno 20.03.2024.g. pod brojem Z-4731/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. ST-208/2022, 20.03.2024, zabilježba rješenja o prodaji u stečajnom postupku na nekretnini FIDOL društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju u stečaju, OIB: 21964427452, Krbulja 3, Donja Dubrava 40320,	na 7 (7.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4617

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.8	Zaprimljeno 17.01.2025.g. pod brojem Z-932/2025 ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJ: ST-208/2022-53 17.01.2025, na nekretnini stečajnog dužnika FIDOL društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju u stečaju, OIB: 21964427452, Krbulja 3, 40320 Donja Dubrava, za korist Hadzima- Nyarko Marijana, OIB: 78392518623, Križevačka ulica 11, 31000 Osijek.	na 7 (7.2)
7.9	Zaprimljeno 02.04.2025.g. pod brojem Z-5561/2025 ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL. BR. ST-208/2022-67 02.04.2025, na nekretnini FIDOL d.o.o. u stečaju, OIB: 21964427452, KRBULJA 3, DONJA DUBRAVA 40320 DONJI KRALJEVEC, za korist MOJA INVESTICIJA društvo s ograničenom odgovornošću za poslovanje nekretninama i usluge, OIB: 38074992981, Voltičeva ulica - Via Giuseppe Voltiggi 19, Pula, 52100 Pula (Pola).	na 7 (7.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)			
1.1	Zaprimljeno 01.03.2019.g. pod brojem Z-2795/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 27.02.2019, na nekretninama FIDOL društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, OIB: 21964427452, iz Krbulja 3, Donja Dubrava, Hrvatska, (E-4), spora koji se vodi pred Općinskim sudom u Varaždinu pod posl.br.P-86/2019 između predlagatelja Dojčinović Dalibora, OIB: 71981032459, iz Ivane Brlić-Mažuranić 9, 10000 Zagreb, Hrvatska kao tužitelja i protivnika predlagatelja upisa FIDOL društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju, OIB: 21964427452, iz Krbulja 3, Donja Dubrava, Hrvatska kao tuženika.		vezano uz B 7 (7.2)
2. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)			
2.1	Zaprimljeno 29.05.2019.g. pod brojem Z-7293/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZAPISNIK - SUDSKA NAGODBA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJ P-86/19 17.05.2019, PUNOMOĆ, na nekretninama FIDOL d.o.o., OIB: 21964427452, iz Krbulja 3, Donja Dubrava, 40320 Donji Kraljevec (E-4).radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 180.000,00 HRKsa zakonskim zateznim kamatama ,koje teku na taj iznos od 18. rujna 2019 do konačne isplate za korist:	180.000,00 HRK	vezano uz B 7 (7.2)
2.3	Zaprimljeno 24.08.2023.g. pod brojem Z-12492/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-2659/2023, OV-2660/2023 23.08.2023 RAK LORIS, OIB: 81830822007, CRESKA 6, 51550 MALI LOŠINJ		na 2.1
3. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)			
3.1	Zaprimljeno 18.11.2019.g. pod brojem Z-15725/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, temeljem prijedloga od 18. studenog 2019. godine, prijedloga za ovrhu pod posl. br. Ovr-1035/2019, te punomoći, a u smislu čl. 90 st. 2 ZZK (N.N. 63/19), na nekretninama FIDOL d.o.o., OIB: 21964427452, Krbulja 3, Donja Dubrava, 40320 Donji Kraljevec, (E-4), zabilježuje se da je pokrenut postupak - temeljem prijedloga za ovrhu pod posl. br. Ovr-1035/2019, predlagatelja Dojčinović Dalibora, OIB: 71981032459, Im Obstgarten 1, 8596 Scherzingen, Švicarska, zastupan po punomoćniku Odvjetniku Vladimiru Marganu, Ivana Grohovca 1, Rijeka.		vezano uz B 7 (7.2)
4. Na suvlasnički dio: 7 (279/1000)			

Katastarska općina: 316008, SOLINE
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4617

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 28.05.2020.g. pod brojem Z-5935/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OVR-1035/2019 22.04.2020, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Dojčinović Dalibora, OIB: 71981032459, Im Obstgarten 1, 8596 Scherzingen, Švicarska Konfederacija iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 7 (7.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.07.2026.

Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA

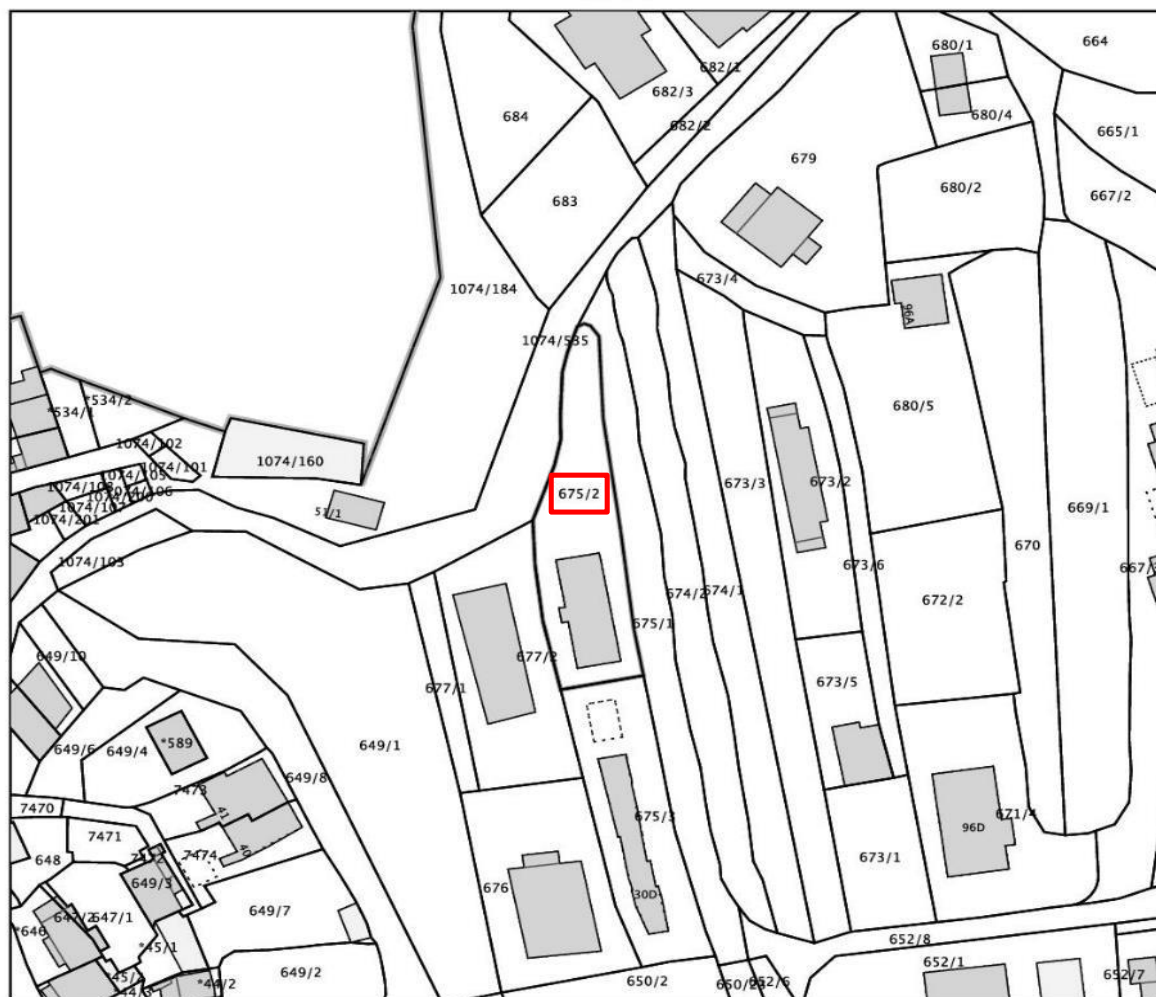
K.o. SOLINE

k.č.br.: 675/2

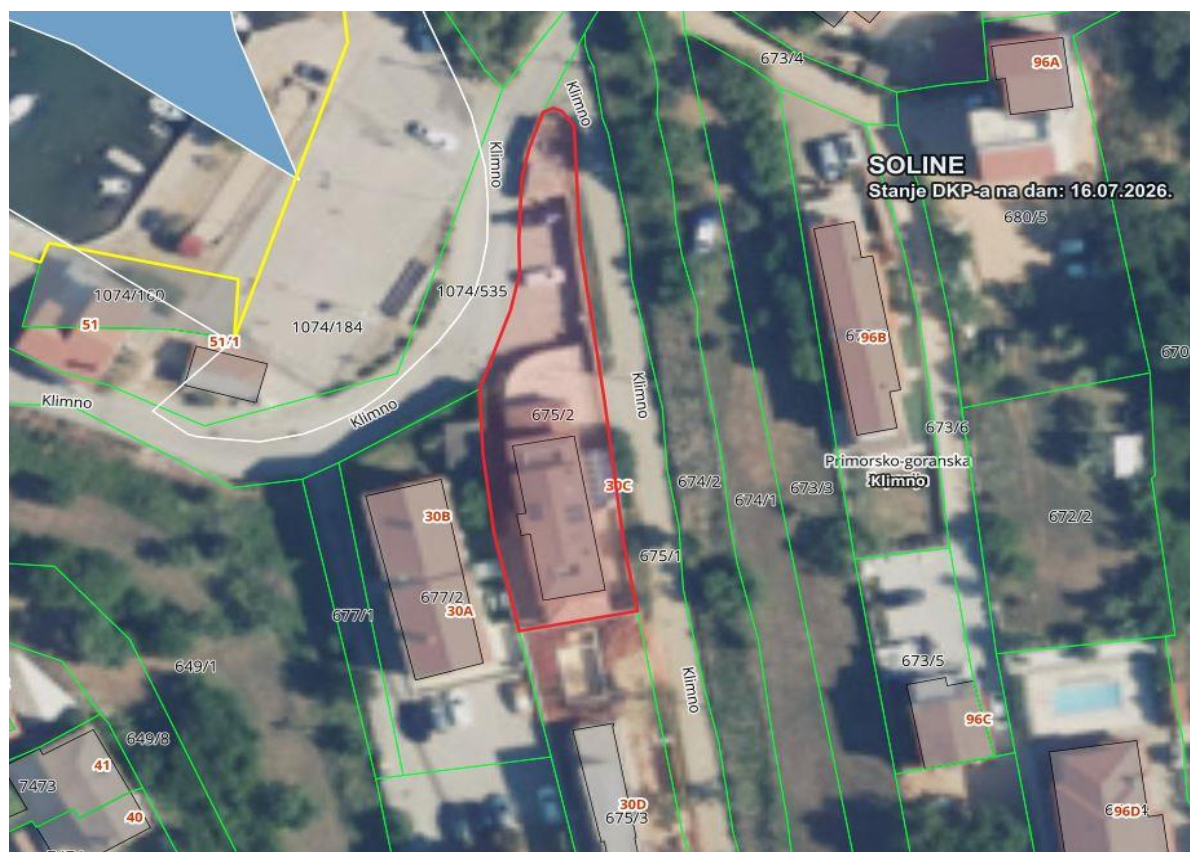
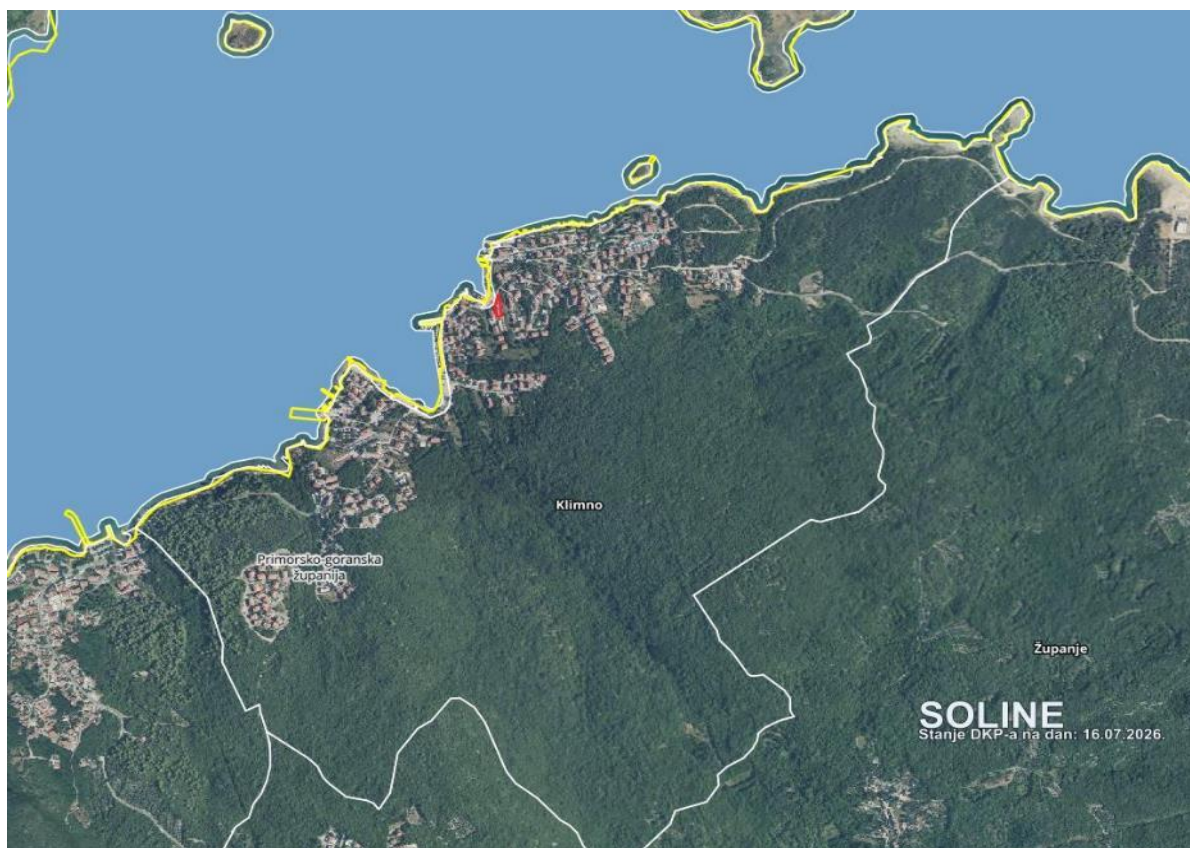
Stanje na dan: 17.07.2026.

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Geoportal DGU



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.07.2026. 07:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SOLINE (Mbr. 316008)

Posjedovni list: 3920
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
4	241/1000	KRAMBERGER MARIJA, PINTARJEVA ULICA 18, 2000 MARIBOR, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	61016493301
5	188/1000	ABDIĆ MUNIRA, 1034 PS AMSTERDAM, VLAGGEMAST 40, NIZOZEMSKA (VLASNIK)	1/1	37309690012
6	292/1000	REPNIK PRIMOŽ, KAMNIK, VRHPOLJE PRI KAMNIKU 186, SLOVENIJA (VLASNIK)	1/1	93995176004
7	279/1000	FIDOL D.O.O. U STEČAJU, KRBULJA 3, DONJA DUBRAVA 40320 DONJI KRALJEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	21964427452

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
		675/2	KLIMNO	613	1		
			STAMBENA ZGRADA, Klimno, KLIMNO 30C	128			
			DVORIŠTE	485			
Ukupna površina katastarskih čestica				613			

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

Javna prometna površina



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.07.2026. 07:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SOLINE (Mbr. 316008)

Posjedovni list: 1220

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO - PUTEVI I CESTE, SOLINE 0, DOBRINJ	

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
		130/1	SOLINE	67	3		
			PUT	67			
		130/2	SOLINE	16	3		
			PUT	16			
*		254	GOSTINJAC	22	12		
			PUT	22			
		335/24	CIGANOVO	47	5		
			PUT	47			
		544/10	CIGANOVO	54	4		
			PUT	54			
D		550/1	CIGANOVO	63	4		
			PUT	63			
		632	KLIMNO	65	1		
			PUT	65			
		633/1	KOD CRKVE	16	1		
			PUT	16			
		650/3	KLIMNO	248	1		
			PUT	248			
		852/3	PARDINI	1126	4		
			PUT	1126			
		1074/10	JAPNENICA	6541	1		
			PUT	6541			
		1074/100	KLANČIĆ	186	5		
			PUT	186			
		1074/535	JAPNENICA	5688	1		
			PUT	5688			

<i>Zgr</i>	<i>Dio</i>	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
		7266/3	GORNJE SELO	194	12		
			PUT	194			
		7266/4	GORNJE SELO	273	12		
			PUT	273			
		7266/5	GORNJE SELO	511	12		
			PUT	511			
		7266/6	GORNJE SELO	820	12		
			PUT	820			
		7266/7	GORNJE SELO	421	12		
			PUT	421			
		7266/8	GORNJE SELO	180	12		
			PUT	180			
		7272	KRAS	579	14		
			PUT	579			
		7317/2	ŠILO	978	9		
			PUT	978			
		7317/6	ŠILO	122	9		
			PUT	122			
Ukupna površina katastarskih čestica				42625			

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

Elaborat etažnog vlasništva

prošenski d.o.o.
projektiranje - inženjering - građenje

Rijeka, Murini 2
Tel/fax 051/223 389
e-mail: p.prosenki@gmail.com

ELABORAT
04 / 17 - E

GRAĐEVINA

Stambena zgrada
Klimna 30 C : naselje Klimno
k.č. 675/2 : k.o. Soline

NARUČITELJ

FIDOL d.o.o.
Krbulja 3 : 40032 Donja Dubrava
OIB: 21964427452

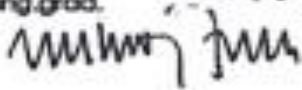
PROJEKT

ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA

PROJEKTANT

Milivoj Dražul
dipl.ing.građ.

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
Milivoj Dražul
dipl.ing.građ.
Ovlašten za posredovanje
G 3489



DATUM
srpanj 2017.

DIREKTOR

Tibor Prosenki
bacc.ing.oedif



PROSENSKI
BACC.ING.OEDIF

prošenski d.o.o.

projektiranje - inženjering - građenje

Rijeka, Murini 2

Tel/fax 051/223 389

e-mail: p.prosenski@gmail.com

OPIŠNA DOKUMENTACIJA

prošenski d.o.o.

projektiranje - inženjering - građenje

Rijeka, Murini 2

Tel/fax 051/223 389

e-mail: p.prosenski@gmail.com

STAN BR. 4

samovlasnik (1/1)

FIDOL d.o.o. Krbulja 3 40328 Donja Dubrava
OIB 21964427452**Izračun korisne površine (KP)****Posebni dio**

Stan na katu i potkrovlju

Ulaz u nivou etaže s podesta unutarnjeg stubišta.

KAT

- kuhinja + blagovaonica + dn. boravak
5,58 x 6,15 – 1,65 x 1,95 31,10 m²
- kupaoonica 1,50 x 3,20 4,80 m²
- nenatkrivena terasa 6,75 x 1,76 11,88 m²

POTKROVLJE

- unutarnje stubište 0,80 x 3,00 + 0,80 x 1,10 3,28 m²
- hodnik 2,06 x 0,70 + 0,36 x 1,11 1,84 m²
- soba 4,85 x 2,16 + 2,64 x 1,43 14,26 m²
- spremište 2,80 x 2,41 – 0,50 x 0,40 + 1,68 x 1,10 8,40 m²
- nenatkrivena terasa 1,84 x 2,63 4,84 m²

Sveukupno posebni dio**80,40 m²****Pripadak**

- dva (2) parkirna mjesta na otvorenom 2,50x5,00
(označeno na situaciji brojem **P5 i P6 i zelenom bojom**) 25,00 m²
- dio okućnice približne površine **48 m²**
(označeno na situaciji **zelenom bojom**)

Sveukupno pripadak**25,00 m²****Sveukupno korisna površina****105,40 m²****Vlasnički udio u zgradi 279/1000**Na planu posebnih dijelova etažna cjelina označena je **ZELENOM BOJOM**.

prošenski d.o.o.

projektiranje - inženjering - građenje

Rijeka, Murini 2

Tel/fax 051/223 389

e-mail: p.prosenski@gmail.com

NACRTNA DOKUMENTACIJA

GEO-KVARNER d.o.o. Kostrena, Žuknica 53/c, tel/fax 051/287-257

IBAN: HR956423 - ŽIRO RACUN 2402008 - 1100104609 Erste bank, direktor: Sanjin Ropac, tel. 098/16-16-163

GEO-KVARNER d.o.o. Kostrena, Žuknica 53/c, tel/fax 051/287-257

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA KRK

KATAST. OPĆINA: SOLINE
BR. LISTA KATAST. PLANA: 1

GEODETSKI SITUACIJSKI NACRT STVARNOG STANJA

MJERILO 1 : 500



PRIPADAK :

PARKIRNA MJESTA

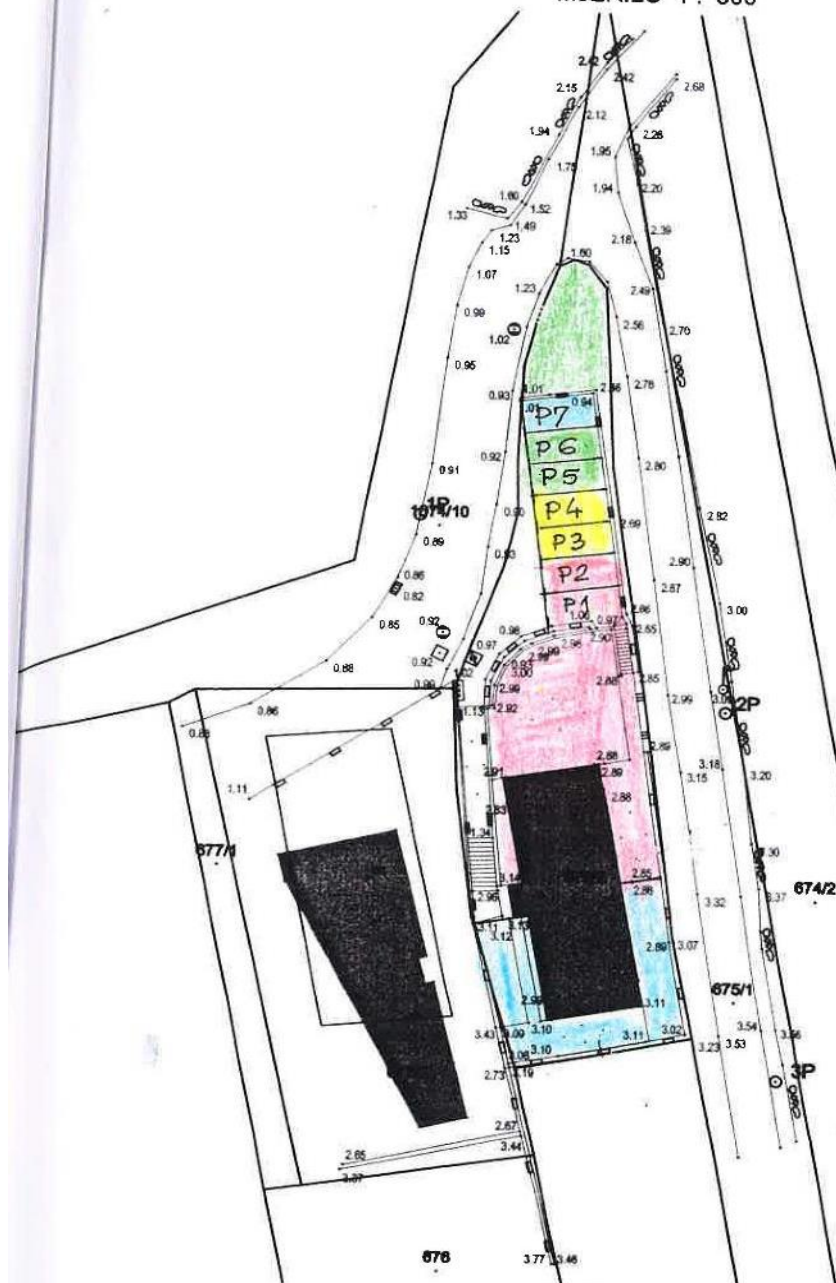
P1	STAN br. 1
P2	STAN br. 1
P3	STAN br. 3
P4	STAN br. 3
P5	STAN br. 4
P6	STAN br. 4
P7	STAN br. 2

OKUĆNICA

OKUĆNICA ~132 m ²	STAN br. 1
OKUĆNICA ~83 m ²	STAN br. 2
OKUĆNICA ~49 m ²	STAN br. 4

LEGENDA:

- linija katastarskog plana
- snimljeni detalj - stvarno stanje
- betonski zid
- suhi zid

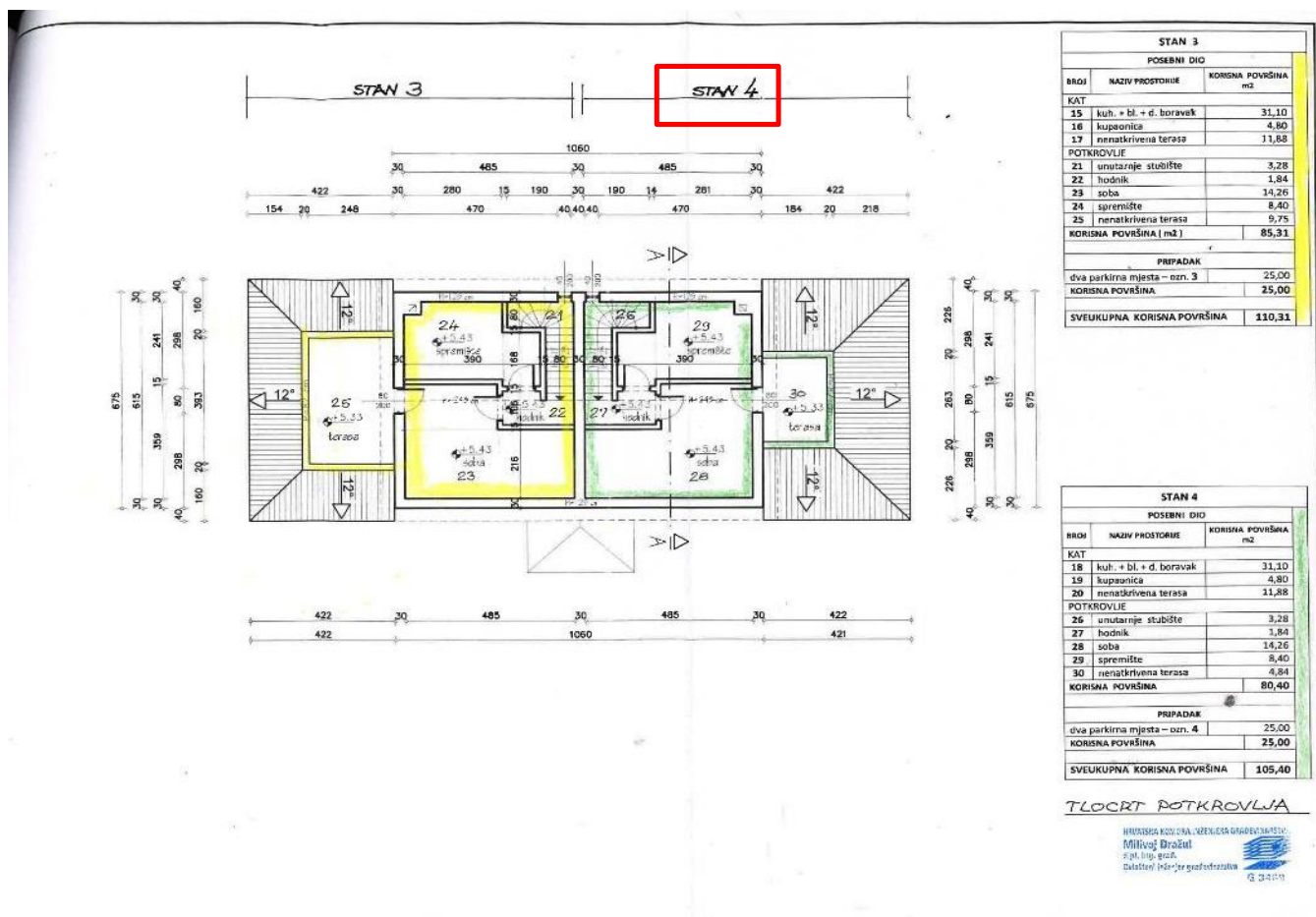


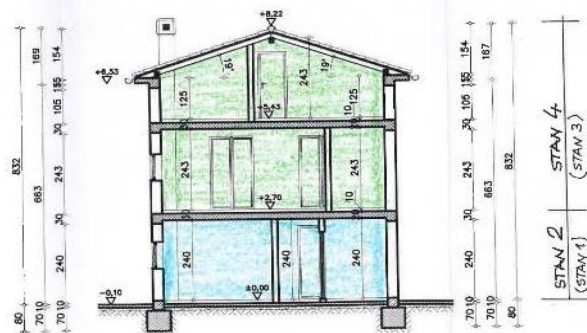
Direktor: Sanjin Ropac

GEO-KVARNER d.o.o.
KOSTRENA

U Kostreni, svibanj 2017.

(potpis ovlaštene osobe)





PRESJEK

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
 Milivoj Dražul
 dipl. ing. građ.
 Ovlaštenik za posredovanje

Q 2 11