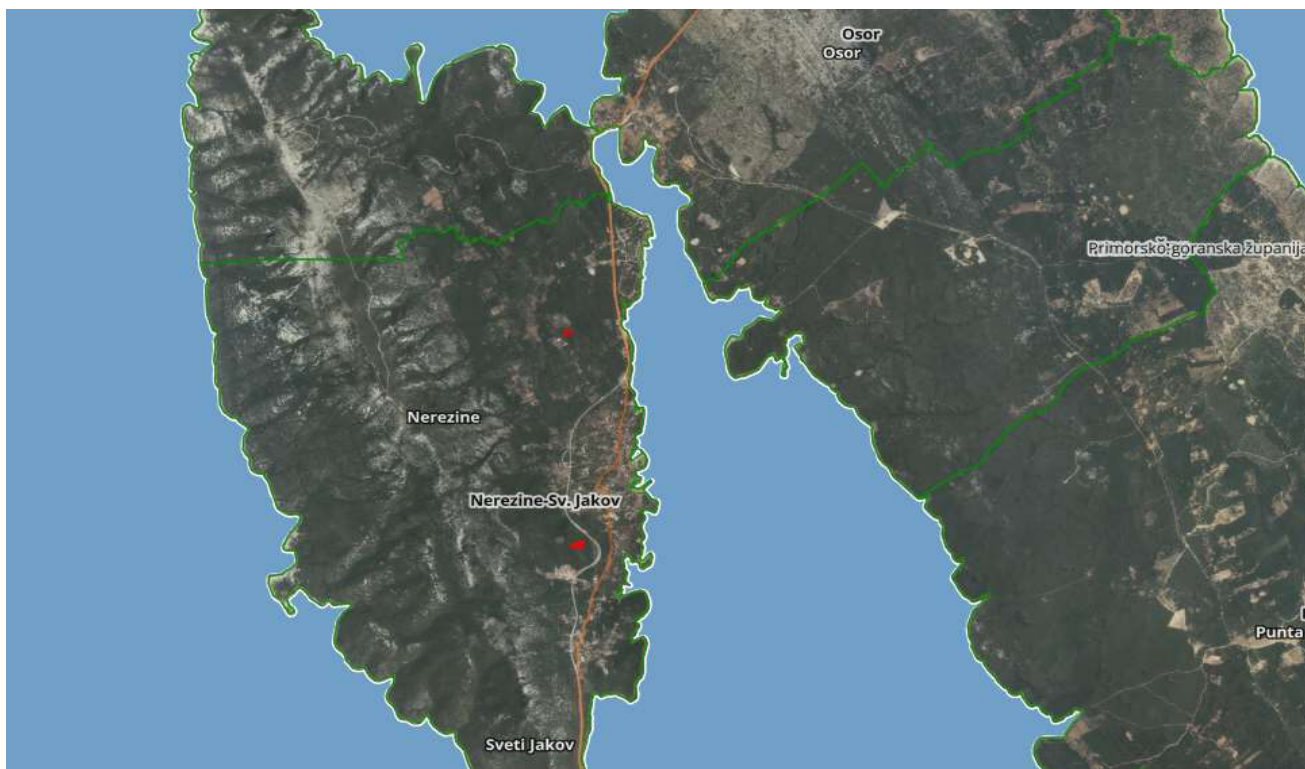


PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka procjene: **2-11/23**

Namjena: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Nekretnina: **Šume**

Lokacija: **Nerezine**
51554 Nerezine, Primorsko-goranska županija

Naručitelj: **ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU**
II barutanski ogranak 9, 10000 Zagreb
OIB: 30497390022

Čakovec, studeni 2023.

SADRŽAJ

	SAŽETAK PROCJENE	3
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
1.	UVOD	4
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
2.	OPĆI PODACI	5
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
3.	POLOŽAJ I LOKACIJA	6
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
4.	GEOMETRIJSKI PODACI	9
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
5.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	9
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
6.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	11
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
7.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	13
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
8.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	15
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
9.	PRILOZI	16
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>		
	e-Izvadak iz zemljišne knjige	
	e-Izvadak iz katastarskog plana	
	Geoportal DGU	
	e-Prijepis posjedovnog lista	
	Rješenje o imenovanju vještaka	

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU
 II barutanski ogranak 9, 10000 Zagreb
 OIB: 30497390022

Nekretnina: Šume

Lokacija: Nerezine
 51554 Nerezine, Primorsko-goranska županija

Vlasništvo: ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30497390022, II BARUTANSKI OGRANAK 9, 10 000 ZAGREB, vlasnički dio: 1/2

Identifikacija:

k.o.	zk.ul.br.	zk.čest.br.
Nerezine	3305	1189/2
		2030/9

Datum procjene: 11.studen 2023. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

31.173,63

€

odnosno

234.877,68

kn

prema fiksnom tečaju HNB-a

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 i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima koji se u trenutku izrade procjene ne mogu pretpostaviti (ekonomski, geopolitički i sl.).

Matija Hlapčić, ing.građ.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Dana 11.lipnja 2022 godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine, te su utvrđeni trenutno dostupni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te temeljem navedenog nisu razmatrani.

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina**

Dan kakvoće: **11.11.2023.**

Dan vrednovanja: **11.11.2023.**

Naručitelj: **ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU**

Nekretnina: **Šume**

Lokacija: **Nerezine
51554 Nerezine, Primorsko-goranska županija**

Elaborat je izrađen u skladu sa zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, a u svemu prema sljedećem:

- 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 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- 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 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog procjenitelja u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Naknada procjenitelju za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishodeni podaci i dokumenti, korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, njihova točnost je pretpostavljena. Podaci i dokumenti korišteni prilikom izrade procjene zajedno sa izrađenim Elaboratom će biti čuvani tri godine kao imovina procjenitelja.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom procjenitelju od strane naručitelja, te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

IZJAVA PROCJENITELJA

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

2. OPĆI PODACI

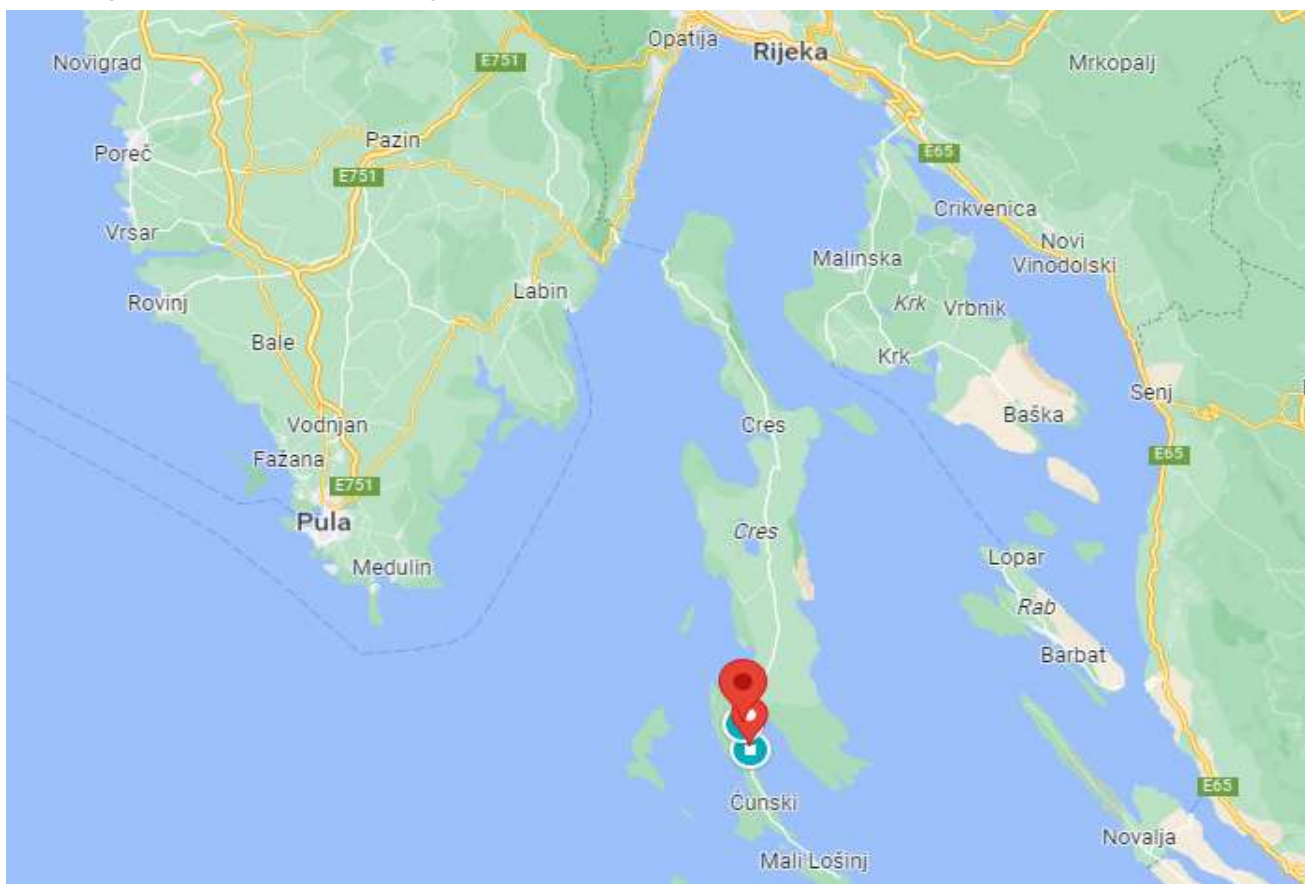
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Rijeka		
ZK odjel:	Mali Lošinj		
Katastarska općina:	Nerezine		
Uložak broj:	3305		
Čestica:	1189/2		
Oznaka zemljišta:	ŠUMA	-	
Čestica:	2030/9		
Oznaka zemljišta:	ŠUMA	-	
	SVEUKUPNO (m2,čhv,jutro):		-
Vlasništvo:	ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30497390022, II BARUTANSKI OGRANAK 9, 10 000 ZAGREB, vlasnički dio: 1/2		
Katastar:	k.o.	Nerezine	
	kat.čest.br.	1189/2	
	PLANIČJE	2.510	m2
	ŠUMA	2.510	m2
	kat.čest.br.	2030/9	
	NA BRDO	5.235	m2
	ŠUMA	5.235	m2
	SVEUKUPNO:		7.745 m2
Teret:	Ne postoji - nije navedeno u ZK izvadku Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NNbr.105/15) upisi prava korištenja ne utječu na vrijednost nekretnine.		

Posebne pretpostavke: Nisu utvrđene

3. POLOŽAJ I LOKACIJA

1. Kartografski prikaz makrolokacija



1: Preuzeto sa internet stranica Google Karte (www.google.hr/maps/)

2. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije

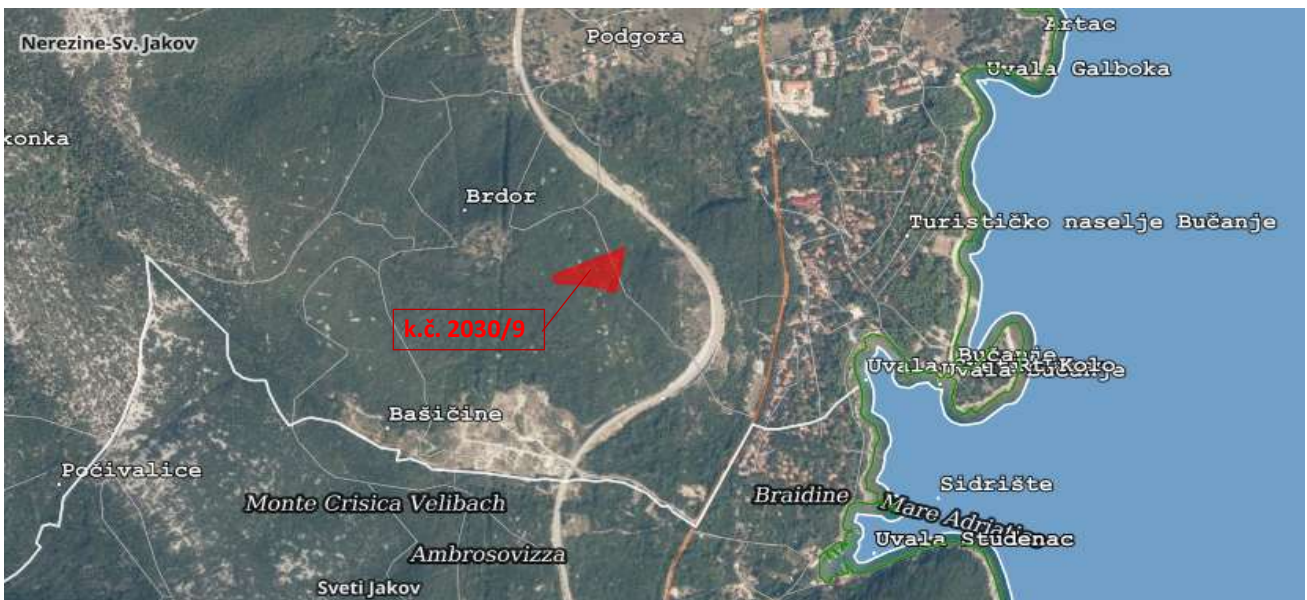


2: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.geoportal.dgu.hr)

3. Satelitski snimak - prikaz mikrolokacije (naselja)



3: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.geoportal.dgu.hr)



3: Preuzeto sa internet stranica Državna geodetska uprava RH (www.geoportal.dgu.hr)

Opis lokacije

Adresa nekretnine: *Nerezine*
51554 Nerezine, Primorsko-goranska županija

Okolne nekretnine su šume i pašnjaci.

Pristup je ograničen susjednim česticama koje okružuju promatrane čestice.

Javna komunalna infrastruktura

Nije izvedena javna komunalna infrastruktura u neposrednoj okruženju promatranih čestica.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati 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 opće poznati 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 je kontaminirana (imisije i sl.).

Ostale karakteristike nekretnina

Položaj: Unutar priobalnog naselja Nerezine u sastavu Grada Mali Lošinj. Čestice se nalaze na istočnoj obali otoka Lošinja, južno od Osora, sjeverno od Svetoga Jakova i Čunskog u području šuma i ostalog obradiva tla prema prostornom planu uređenja grada Mali Lošinj (Ciljane VI. izmjene i dopune), (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16)

Pristup na javnu prometnu površir Nije omogućen

Uređenje: Nije utvrđeno zbog nemogućnosti pristupa

4. GEOMETRIJSKI PODACI

KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		broj ZK uložka
katastarska općina Nerezine				
br.kat.čest.	površina (m ²)	br.zk.čest.	površina (m ²)	
1189/2	2.510	1189/2	-	3305
2030/9	5.235	2030/9	-	
UKUPNO:	7.745	UKUPNO:	0	

Površine zemljišta iskazane u izvadku zemljišne knjige i Katastra nisu usklađene.

6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji prema uvjetima na otvorenom tržištu.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima i komentaru Burze nekretnine (www.burza-nekretnine.com) i BN indeksa (jedinствени индекс koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

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



Preuzeto sa internet stranica (www.burza-nekretnina.com)

ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 od 3. srpnja 2015 godine i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 od 28.rujna 2015. godine.

Propisana i odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

POREDBENA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne vrijednosti (transakcije) iz sustava eNekretnina.

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.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA KORIŠTENIH ZA UTVRĐIVANJE PARAMETARA MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Preuzeto sa internet stranica Državnog zavoda za statistiku (www.dzs.hr)

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Vrijednost zemljišta - šume

Slijedom utvrđenih obilježja predmetne nekretnine i podataka iz baze kupoprodajnih vrijednosti eNekretnina odabrane su poredbene nekretnine i uvrštene u daljnji izračun prema sljedećem (detaljniji podaci nalaze se u arhivi i nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka):

Datum kupoprodaje	10.06.2020.	27.11.2019.	25.10.2019.
Lokacija	Ćunski	Ćunski	Nerezine
Kat.čest.br.	7957	6943	3162
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC (eNekretnine)	1289143	1261080	1177463
Vrijednost nekretnine (kn)	132.353,74	10.000,00	46.305,00
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje	7,563071	7,432152	7,436679
Vrijednost nekretnine (€)	17.500,00	1.345,51	6.226,57
Površina (m2)	2.999,87	231,00	1.101,75
Cijena (€/m2)	5,83	5,82	5,65

Analiza i vrednovanje odabranih parametara poredbenih nekretnina putem propisanih indeksa i koeficijenata, te provođenje Pravilnikom propisanih metoda radi usklađivanja tržišne vrijednosti i kontrole navedenih parametara:

Indeks razvijenosti			
Indeks razvijenosti poredbene lokacije (a)	111,493	111,493	111,493
Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (b)	111,493		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,00	1,00	1,00
Iznos cijene nakon izračuna indeksa razvijenosti područja (€/m2)	5,83	5,82	5,65
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika < 30%)	3,09%		
Međuvremensko izjednačenje			
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (a)	126,30	120,35	120,35
Bazni indeks na dan vrednovanja (b)	170,86		
Koeficijent korekcije (b/a)	1,35	1,42	1,42
Iznos cijene nakon izračuna međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	7,87	8,26	8,02
Interkvalitativno izjednačenje			
Veličina	0%	0%	0%
Oblik i razmjer iskoristivosti	0%	0%	0%
Lokacija	0%	0%	0%
Komunalna infrastruktura	0%	0%	0%
Utjecaj buke/zagađenja	0%	0%	0%
Utjecaj prava služnosti	0%	0%	0%
Ostalo	0%	0%	0%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika < 40%)	0%	0%	0%
Ukupna cijena (€/m2)	7,87	8,26	8,02
Srednja vrijednost (€/m2)	8,05		

Statistička obrada i izračun radi kontrole sukladno Pravilniku:

Apsolutno odstupanje od medijana	-0,15	0,24	0,00
Relativno odstupanje od medijana	-1,87%	2,99%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,15	0,24	0,00
Kvadrat odstupanja	0,02	0,06	0,00
Medijan	8,02		
Standardna devijacija	0,16		
Dvostruka standardna devijacija	0,33		
Pojedinačno odstupanje od medijana	dozvoljeno	dozvoljeno	dozvoljeno
Pravilo 2-sigma	zadovoljeno	zadovoljeno	zadovoljeno

SREDNJA VRIJEDNOST: 8,05 EUR/m² = 60,65 kn/m²

Fiksirani tečaj HNB-a:

1 € = 7,53450 kn

7.3. Vrijednost zemljišta (7.1)

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 105/15) primjenjuju se ostale odredbe Pravilnika koje utječu na utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine:

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

(I) Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

(II) Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

(III) Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

(IV) Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

7.3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					
Kat.čest.br.	Površina	Jedinična cijena (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Ukupno (EUR)
1189/2	2.510,00	8,05	IV	1,00	20.205,50
2030/9	5.235,00	8,05	IV	1,00	42.141,75
UKUPNO (EUR):					62.347,25

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine na dan 25.9.2022 godine:

za nekretninu: **Šume**

na adresi: **Nerezine**

51554 Nerezine, Primorsko-goranska županija

naručitelja : **ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU**

II barutanski ogranak 9, 10000 Zagreb

Na suvlasnički dio 1/2 ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina u iznosu:

kat.čest.br.	IZNOS (EUR)	IZNOS (kn) 1 € = 7,53450	IZNOS (kn) (zaokruženo prema pravilniku)
1189/2	10.102,75	76.119,17	76.100,00
2030/9	21.070,88	158.758,51	158.800,00
UKUPNO:	31.173,63	234.877,68	234.900,00

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 trenutno nedostupnim i neprocjenjivim parametrima.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV ili porez na promet nekretnina.

Procjenitelj izjavljuje da je u svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina predmetnu procjenu obavio stručno u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa.

Procjena je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

Rješenje o ponovnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina izdao je predsjednik Županijskog suda u Varaždinu pod brojem 4 Su-131/2021-4 od 11.ožujka 2021 godine.

U Čakovcu 11.studen 2023.

ELABORAT IZRADIO:
Matija Hlapčić, ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

9.**PRILOZI**

e-Izvadak iz zemljišne knjige

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 03.11.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302406, NEREZINE

Broj ZK uložka: 3305

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34555/2022
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1189/2	ŠUMA				
2.	2030/9	ŠUMA				
		UKUPNO:				

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 VATAVUK TUGA ROĐ. RUKONIĆ POK. DINKA, NEW YORK	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ARRIDEO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30497390022, BARUTANSKI OGRANAK II. 9, 10000 ZAGREB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2023.

e-Izvadak iz katastarskog plana

25. 09. 2022. 12:59

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA MALI LOŠINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NEREZINE, 302406
k.č. br.: 1189/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 25.09.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel&institutionID=87&cadastreMunicipalityId=1775&possessionSh...> 1/1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA MALI LOŠINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NEREZINE, 302406
k.č. br.: 2030/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

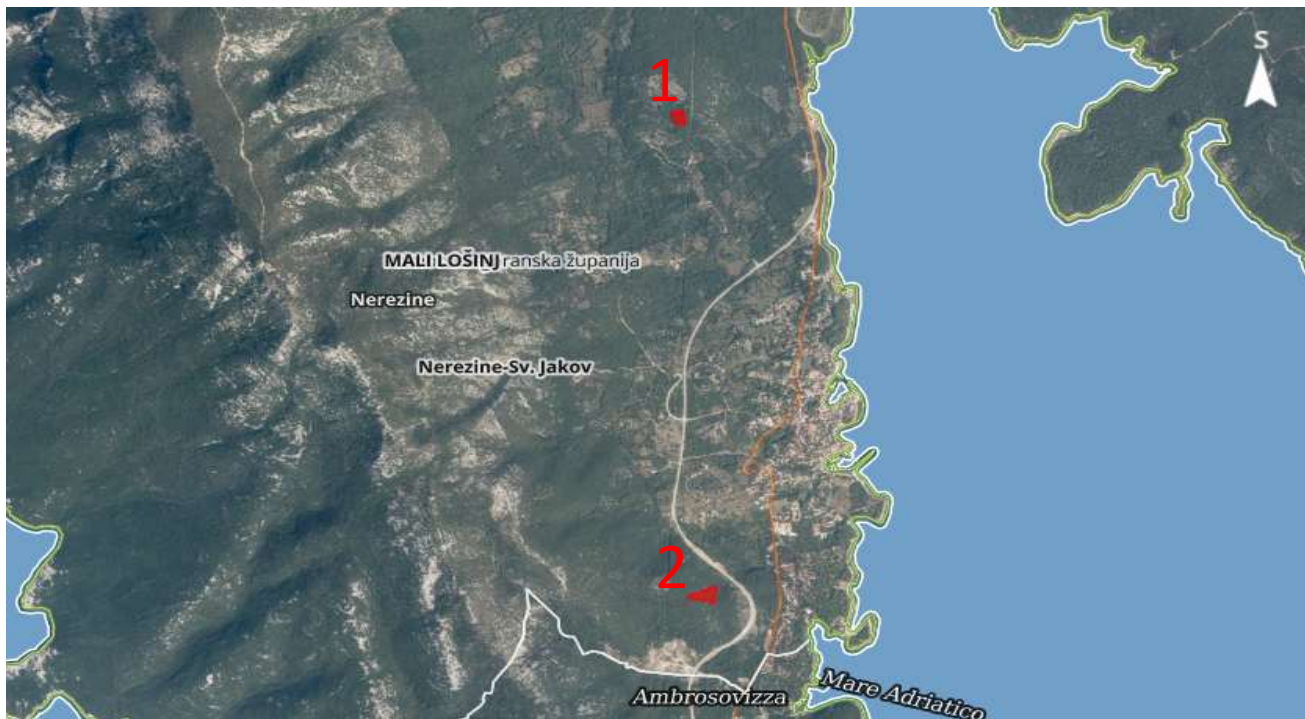


Datum ispisa: 25.09.2022

Geoportal DGU

Grafički prikaz položaja svih katastarskih čestica navedenih prema ZK izvadku 3305.

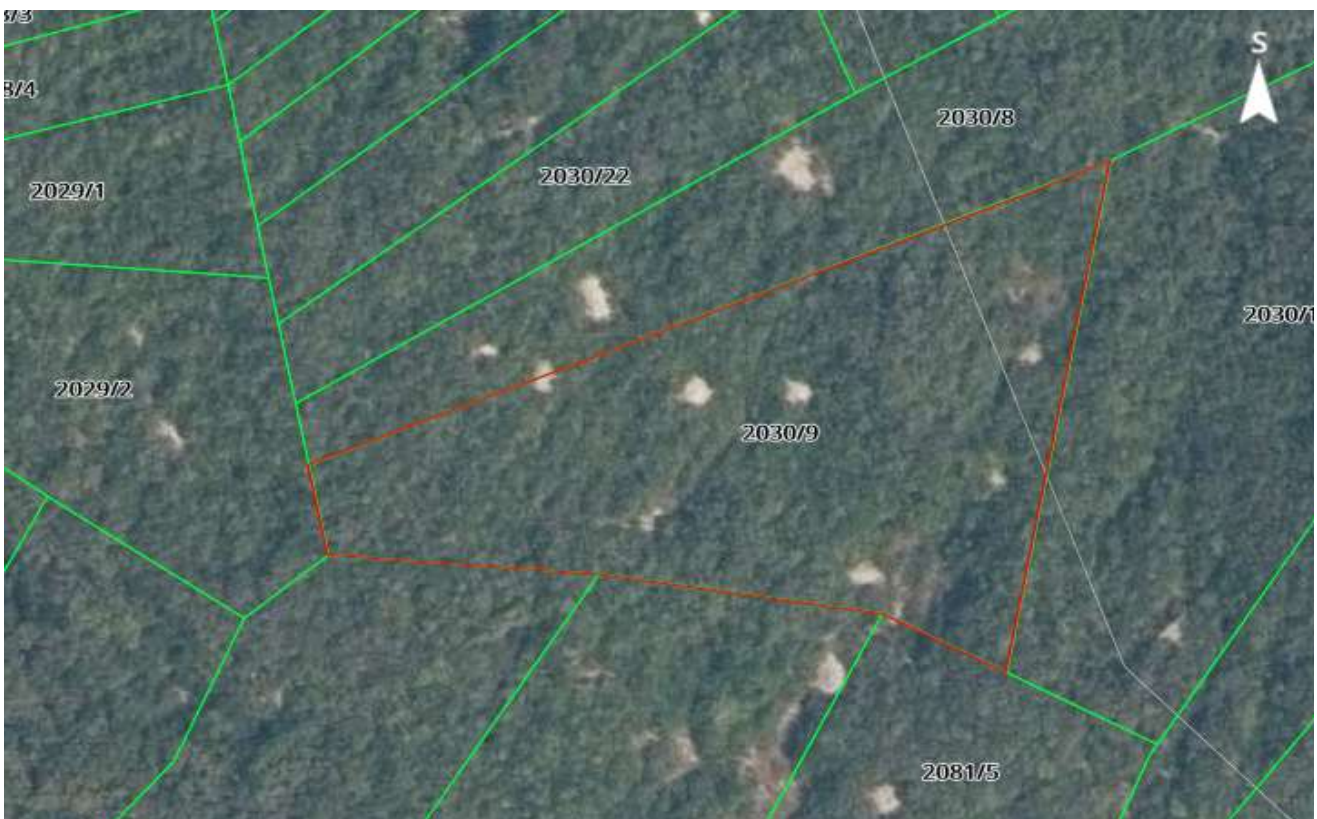
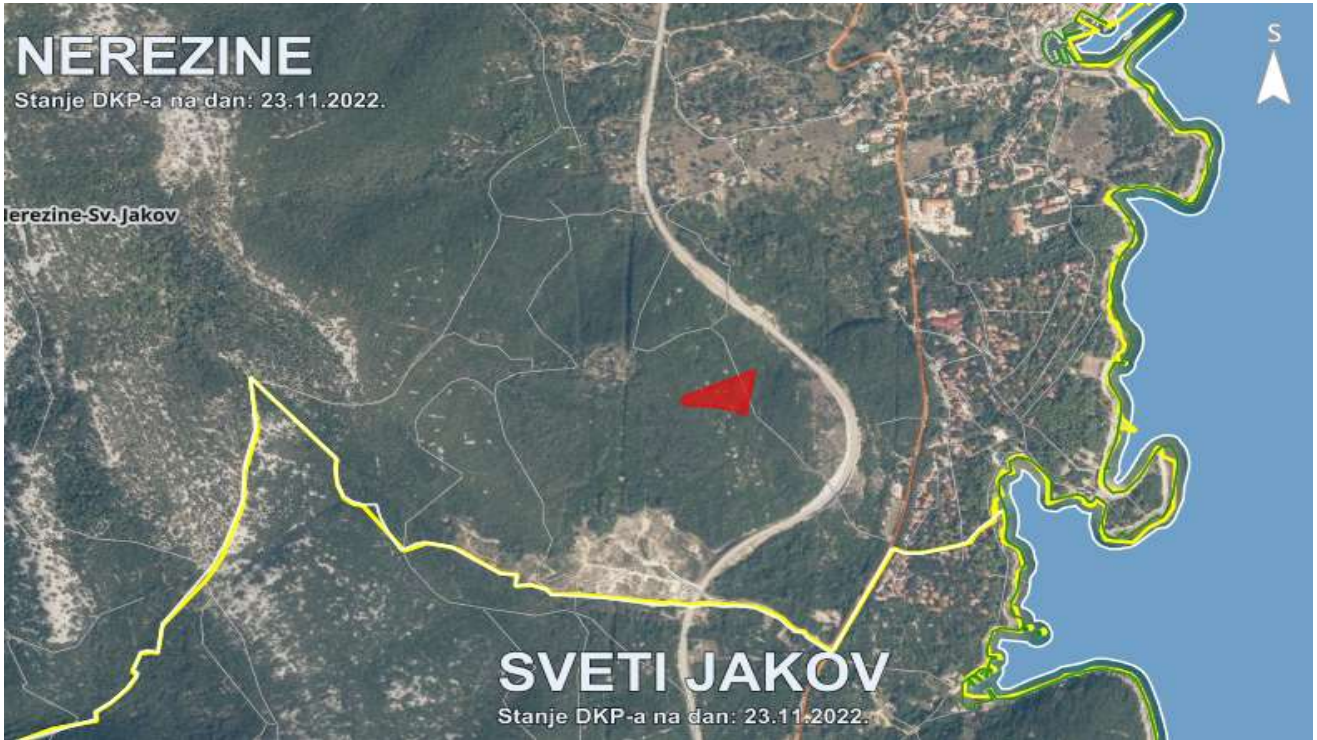
1. K.Č. 1189/2
2. K.Č. 2030/9



1. K.Č. 1189/2



2. K.Č. 2030/9



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA MALI
LOŠINJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.11.2023. 17:55

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NEREZINE (Mbr. 302406)

Posjedovni list: 108

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	VATAVUK TUGA (MIRA), 35-01 AVE ASTORIA 21, NEW YORK 11105	
1/2	CETINIĆ LEDA R.RUKONIĆ, VLADIMIRA GORTANA 7, NEREZINE, HRVATSKA	

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
		374/1	PEŠČINE MASLINIK	148 148	7		
		374/6	PEŠČINE MASLINIK	400 400	7		
		374/7	PEŠČINE MASLINIK	47 47	7		
		606/5	DOLČINE PAŠNJAK	181 181	5		
		758/20	DOLAC ORANICA	225 225	22		
		759/7	RAPOĆA ŠUMA	75 75	22		
		1189/2	PLANIČJE ŠUMA	2510 2510	2		
		1268/1	BRAJDICE ORANICA	759 759	5		
		1268/3	BRAJDICE ORANICA	694 694	5		
		1272/2	ŠPINGAROJ PAŠNJAK MASLINIK	1478 739 739	5		
		1272/3	ŠPINGAROJ MASLINIK PAŠNJAK	1234 617 617	5		

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
		1418/1	BRAJDICE ŠUMA	3679 3679	2		
		1418/2	BRAJDICE ŠUMA	2856 2856	2		
		1418/3	BRAJDICE ŠUMA	3435 3435	2		
		1512/3	STANJINO ŠUMA	1915 1915	5		
		1552/2	STANJINO ŠUMA	1129 1129	5		
		2012/1	NA STENAH PAŠNJAK	72 72	7		
		2030/9	NA BRDO ŠUMA	5235 5235	7		
		2047/1	POTOČINE MASLINIK	507 507	7		
		2052/8	KRADNICA PAŠNJAK	497 497	7		
		2086/1	MEŠTROMARIN ŠUMA	191 191	7		
		2086/2	MEŠTROMARIN ŠUMA	143 143	7		
		2086/3	MEŠTROMARIN ŠUMA	153 153	7		
		2086/8	MEŠTROMARIN ŠUMA	104 104	7		
		2086/9	MEŠTROMARIN ŠUMA	116 116	7		
		2086/10	MEŠTROMARIN ŠUMA	96 96	7		
		2086/11	MEŠTROMARIN ŠUMA	14 14	7		
		2767	ČISTI ŠUMA	2705 2705	15		
		2768	ČISTI ŠUMA	3723 3723	15		
		2769	ČISTI PAŠNJAK	719 719	12		
		2770	ČISTI PAŠNJAK	3190 3190	12		
		2772	ČISTI PAŠNJAK	8977 8977	12		
		2773	ČISTI PAŠNJAK	2561 2561	12		
		2843	TARČULA PAŠNJAK	2791 2791	12		

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
		2844	TARČULA	2145	12		
			PAŠNJAK	2145			
		2900	DELINICE	18855	16		
			PAŠNJAK	18855			
		3363	KANTUNI	4620	15		
			ŠUMA	4620			
		3378	SREDI	2618	15		
			ŠUMA	2618			
		3380	SREDI	2331	15		
			ŠUMA	2331			
Ukupna površina katastarskih čestica				83128			

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

Rješenje o imenovanju vještaka



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-131/2021-4
Varaždin, 11. ožujka 2021.

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

Matija Hlapčić ing. građevinarstva iz Čakovca, Kralja Zvonimira 7 A, OIB: 55249857658, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-402/2015-12 od 31. ožujka 2017. 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 8. travnja 2021.

Obrazloženje

Matija Hlapčić, diplomirani inženjer 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 (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, ugovor o osiguranju od odgovornosti iz djelatnosti sudskog vještaka te potvrde o stručnim usavršavanjima).

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