Članica Erste&Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2a,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta	1-20-2-5007
IBK	-
Opis procjenjivane nekretnine	KUĆA NA ADRESI BORIK 9, MORAVICE, VRBOVSKO
Svrha procjene	Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja
Procjenitelj	Erste nekretnine d.o.o.
Dan vrednovanja	21.08.2020.
Naručitelj	SAGITTA D.O.O., OSIJEK, MLINSKA 57/A





PROCJEMBENI ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak **3**

Rješenje Erste nekretnina d.o.o. **4**

Popis propisa, stručne i znanstvene literature **6**

Opće i posebne pretpostavke **7**

Zadatak **8**

Procjenjivana nekretnina 8

Prikaz položaja nekretnine na karti 9

Rezultati očevida **11**

Fotodokumentacija 11

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 13

Provjera pravnog statusa 14

Kakvoća procjenjivane nekretnine kuća **16**

Izračun površina prostora 17

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 18

Obrazloženje za odabir metode **22**

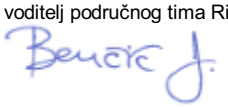
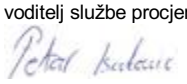
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti **23**

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom **24**

Izjava o nepristranosti i neovisnosti **26**

Prilozi **27**

Sažetak

BROJ PREDMETA	1-20-2-5007	**SURADNIK / IZRADIO**	BIM Consult d.o.o. (21105)
IBK	-		
DAN OČEVIDA	20.08.2020.	**KONTROLA**	**Jasmina Benčić** voditelj područnog tima Rijeka  **Petar Isaković** voditelj službe procjena 
DAN VREDNOVANJA	21.08.2020.		
DAN KAKVOĆE	20.08.2020.		
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda		
VERZIJA	1-20-2-5007_20200827050926	**PROCJENITELJ**	**Erste nekretnine d.o.o.** 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	**GRAD/OPĆINA**	VRBOVSKO
NASELJE	MORAVICE	**ADRESA**	BORIK 9
ŠIFRA LOKACIJE			

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	KUĆA		
PRIPADCI:	-	**UKUPNA POVRŠINA**	344,65 m^2
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	VRBOVSKO	**KATASTARSKA OPĆINA**	MORAVICE
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	1379	**ČESTICA**	|3059/7|3059/52|
PODULOŽAK	-	**IDENTIFIKACIJA**	3059/7 I 3059/52 K.O. MORAVICE
VLASNIK	SAGITTA D.O.O., OIB: 37596325168, OSIJEK, MLINSKA 57	**SUVLASNIČKI UDJEL**	1/1
PRAVNI STATUS	Nije moguće utvrditi legalnost radi nedostatne dokumentacije	**ZABILJEŽBE I TERETI**	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

337.000 kn **44.873 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,526111 (srednji tečaj HNB, 21.08.2020.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	SAGITTA D.O.O.	**ADRESA**	OSIJEK, MLINSKA 57/A
DATUM NARUDŽBE	28.07.2020.	**DAN ISPORUKE**	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.
Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja;
Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

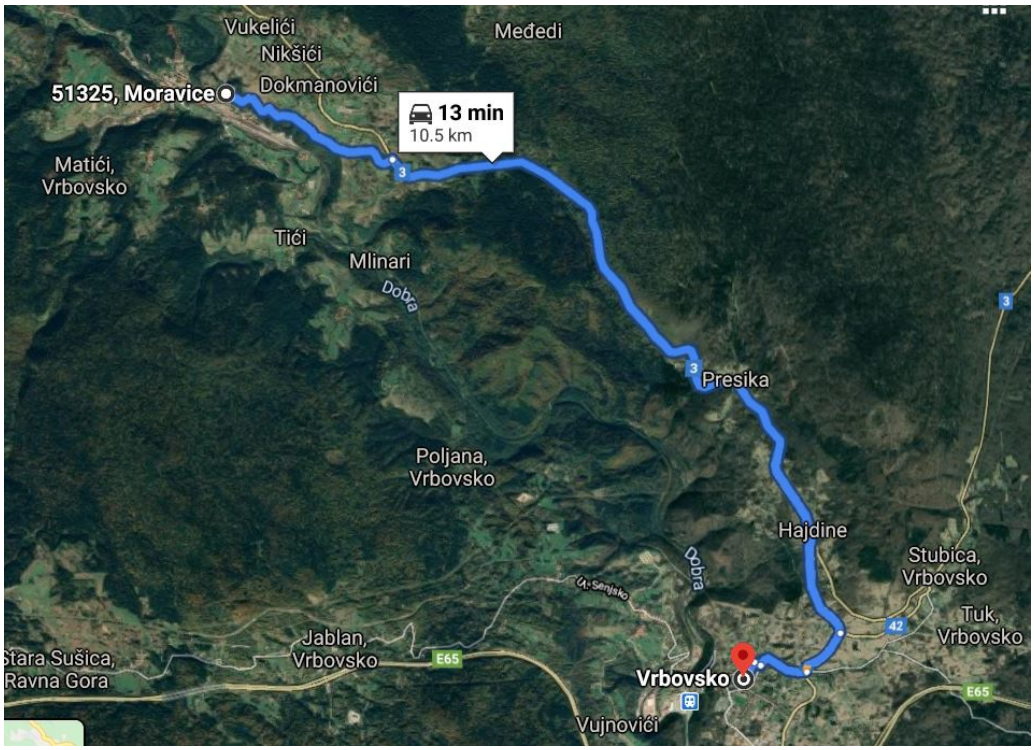
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	KUĆA
Ulica i k.br.:	BORIK 9
Grad/Općina:	VRBOVSKO
Četvrt/Naselje:	MORAVICE
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	MORAVICE
Z.k. uložak:	1379
K.č.br:	|3059/7|3059/52|
Identifikacija:	3059/7 I 3059/52 K.O. MORAVICE
Dan vrednovanja:	21.08.2020.
Dan kakvoće:	20.08.2020.

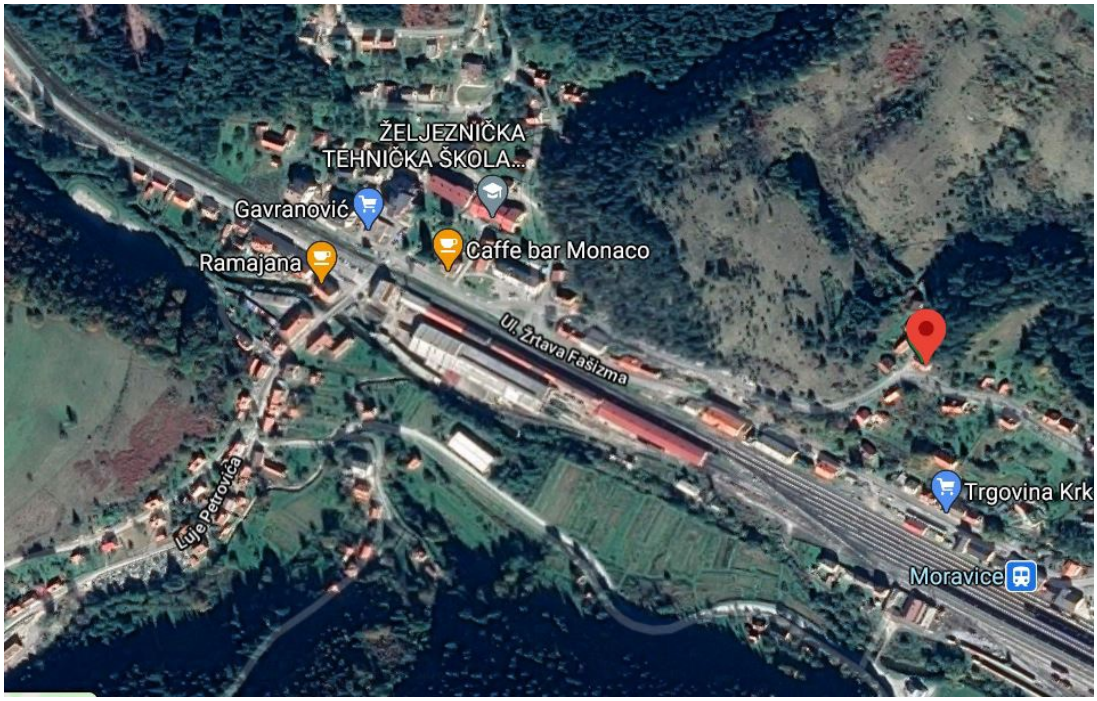
Prikaz položaja nekretnine na karti



Izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



Izvor: http://www.katastar.hr/dgu ili https://geoportal.dgu.hr


ŽELJEZNIČKA
TEHNIČKA ŠKOLA...
Gavranović
Caffe bar Monaco
Ramajana
Ul. žrtava Fašizma
Trgovina Krk
Moravice
Ljudje Petrovića

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja .

Fotodokumentacija
















Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi samostojeća kuća katnosti P+1+Pk, izgrađena na z.k.č.br. 3059/52 k.o. Moravice koji se sastoji od više prostorija, sveukupne neto površine 344,65 m2. Sa istočne strane z.k.č. 3059/52 nalazi se z.k.č. 3059/7 obje k.o. Moravice, koja je dio okućnice.
Ulazak u nekretninu je omogućen no zbog vrlo lošeg stanja drvenog stubišta kojim se pristupa katu, očevid je obavljen samo u prizemlju. Potkrovlje (prema podatcima iz dobivene procjene) ima direktan ulaz izvana sa sjeverne strane, no zbog neodržavanja okoliša nije bilo moguće prići sjevernom ulazu koje vodi u potkrovlje.
Kuća ima uređeno pročelje, krov i vanjsku stolariju. U unutrašnjosti je započeta adaptacija no nije dovršena. Nije izveden estrih, zidovi nisu ožbukani, nisu izvedene elektro instalacije. Hidroinstalacije su dijelom izvedene. Nije izvedeno novo stubište kojim se dolazi na 1. kat.
Uz sjeverno pročelje nalazi se manji objekt, katnosti P+1. U objekt se ulazi kroz glavni zgradu. Prostor u prizemlju objekta koristi se kao spremište. Na kat objekta nije bilo moguće ući. Kat objekta nema krov.

• održavanje procjenjivane nekretnine je loše

• objekt je stambeni

• podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

Nekretnina se nalazi u Primorsko-goranskoj županiji, u naselju Moravice, na adresi Borik 9. Moravice su naselje u Gorskom kotaru, cca 10 km sjeveroistočno od Vrbovskog.

• okolni objekti su manje obiteljske kuće

• predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao osrednju

• u neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji poput trgovine, caffe bara, željeznička postaja, srednja škola i sl.

• parkiranje vozila moguće je na parceli i na javnoj površini u blizini objekta

• onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa

• zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

• mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

• pristupni put je asfaltirana lokalna prometnica a pristup na javnu prometnu površinu je neposredan

Provjera pravnog statusa

Nije moguće utvrditi legalnost radi nedostatne dokumentacije

Dokumentacija kojom bi se potvrdila legalnost nije dostavljena.
Na web pregledniku https://www.katastar.hr/#/, na podlozi digitalni ortofoto 1968. na k.č. 3059/52 k.o. Moravice, vidljiva je predmetna nekretnina. Dimenzije dobivene sa web preglednika odgovaraju današnjim dimenzijama. Također su vidljiva i odstupanja a odnose se na broj i raspored krovnih kućica. Neke od krovnih kućica su nadograđene.
Potrebno je dostaviti dokumentaciju kojom se potvrđuje legalnost objekta (akt za građenje sa pripadajućom dokumentacijom, akt za rekonstrukciju sa pripadajćom dokumentacijom eventualno rješenje o izvedenom stanju, uporabna dozvola ili sl.).
Pretpostavka ovog elaborata je legalnost objekta.

digitalna ortofoto karta iz 1968.



Kakvoća procjenjivane nekretnine kuća

Temelji:	masivni
Nosiva konstrukcija:	zidana opekom
Međukatna konstrukcija:	djelomično drveni grednik
Krovna konstrukcija:	drvena;višestrešno krovište s krovnim kućicama;crijep
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	opeka, nije utvrđeno, nije izvedeno
Obrada zidova:	nema završne obrade, nije utvrđeno
Podne obloge:	nisu izvedene, nije utvrđeno
Obrada stropova	nema završne obrade
Unutarnja stolarija:	nije izvedena, nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	drvena, s "izo" ostakljenjem
Izvedene instalacije:	vodovod, nije utvrđeno, nisu izvedene
Grijanje:	nije izvedeno

Godina izgradnje:	1930
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	- / P+1+Pk
Dizalo:	ne

Okoliš:	neuređen, prevladavaju obiteljske kuće, zapušten
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	neuseljivo, roh-bau

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m^2)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m^2)	VISINA (m)
KUĆA				
prizemlje				
ulaz	29,00	1,00	29,00	4,13
hodnik i stubište	13,94	1,00	13,94	
spremište	1,08	1,00	1,08	
neuređeni prostor	76,16	1,00	76,16	
spremište	21,07	0,50	10,54	
UKUPNO PRIZEMLJE:	141,25		130,72	
1. kat				
stubište i hodnik	27,50	1,00	27,50	
predsoblje	2,25	1,00	2,25	
soba	37,50	1,00	37,50	
kupaonica	2,50	1,00	2,50	
predsoblje	2,25	1,00	2,25	
soba	20,00	1,00	20,00	
kupaonica	3,00	1,00	3,00	
predsoblje	7,50	1,00	7,50	
soba	18,00	1,00	18,00	
kupaonica	3,00	1,00	3,00	
UKUPNO 1. KAT:	123,50		123,50	
potkrovlje				
ulaz	7,50	1,00	7,50	
dnevni boravak i kupaonica	15,00	1,00	15,00	
	23,70	0,90	21,33	
	4,40	0,75	3,30	
	5,50	0,30	1,65	
kuhinja	1,20	1,00	1,20	
	1,92	0,90	1,73	
	2,88	0,75	2,16	
	3,60	0,30	1,08	
soba	3,00	1,00	3,00	
	3,60	0,90	3,24	
	1,26	0,75	0,95	
	7,50	0,30	2,25	
kupaonica	0,50	0,90	0,45	
	1,00	0,75	0,75	
	6,40	0,30	1,92	
kuponica	1,35	1,00	1,35	
	1,35	0,90	1,22	
	2,04	0,75	1,53	
	2,55	0,30	0,77	
soba	3,41	1,00	3,41	
	2,17	0,90	1,95	
	3,72	0,75	2,79	
	4,65	0,30	1,40	
soba	2,38	1,00	2,38	
	2,17	0,90	1,95	
	3,72	0,75	2,79	
	4,65	0,30	1,40	
UKUPNO POTKROVLJE:	123,12		90,43	
OBITELJSKA KUĆA UKUPNO:	**387,87**	---	**344,65**	---
Izvor površina: dijelom izmjera na terenu, dijelom prethodna procjena				

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

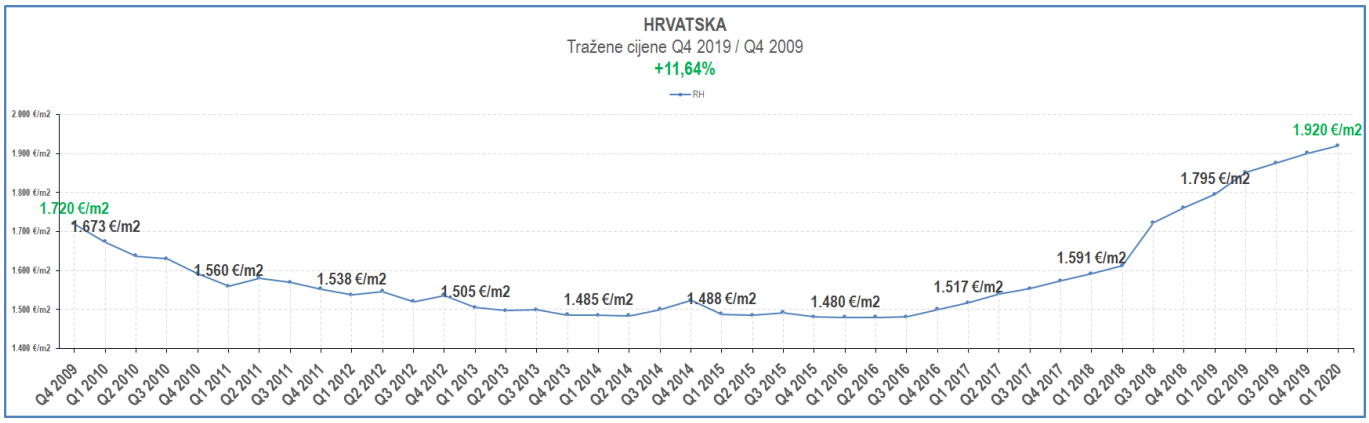
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podatcima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretnina u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i

ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekrentina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.

	BROJ POSTELJA		INDEKS	STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2018./17.	2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privezišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

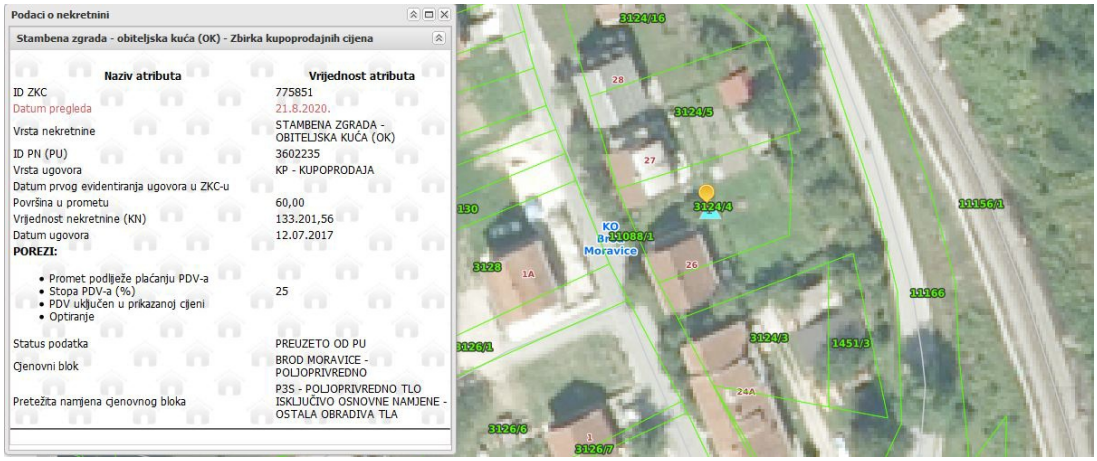
PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

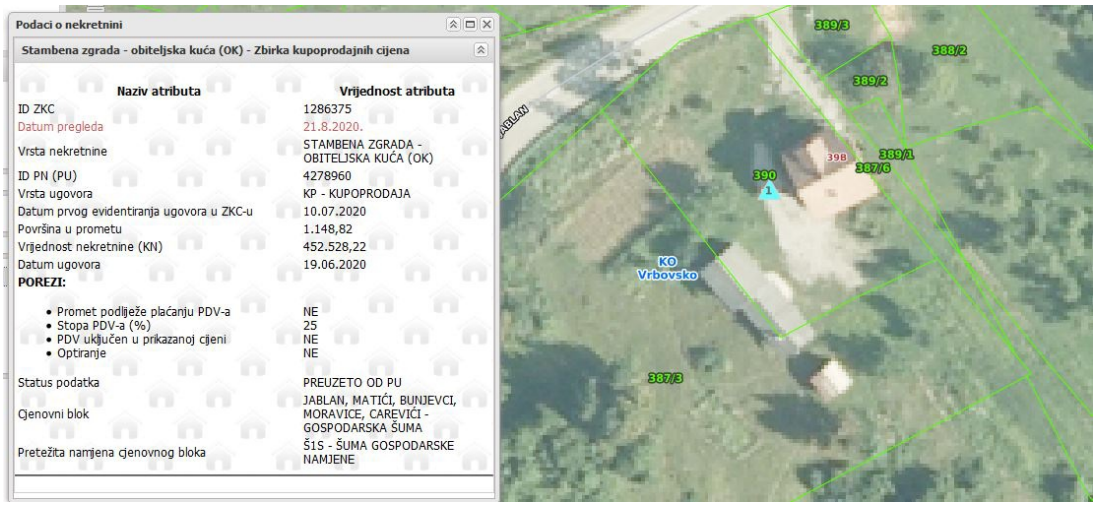
TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je samostojeća kuća, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr
ili
Interna baza podataka Erste Nekretnine d.o.o.







Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m^2)	Površina okućnice (m^2)	Namjena	Opće stanje
21.8.2020	Vrbovsko i okolica	Vrbovsko	3059/52, 3059/7 k.o. Moravice	344,65	899,00	stambena	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina kuće (m^2)	Površina okućnice (m^2)	Namjena	Opće stanje
1	12.7.2017	Vrbovsko i okolica	Brod Moravice	473,99	116,00	406,00	stambena	prosječno
2	19.6.2020	Vrbovsko i okolica	Vrbovsko	480,06	125,00	1.053,00	stambena	prosječno
3	10.2.2019	Vrbovsko i okolica	Vrbovsko	399,40	90,00	4.489,00	stambena	prosječno

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	473,99	Brod Moravice	98,029	Vrbovsko	98,61	1,006	476,78
2	480,06	Vrbovsko	98,606			1,000	480,06
3	399,40	Vrbovsko	98,606			1,000	399,40

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jednična cijena (€/m^2)
1	476,78	ostalo	12.7.2017	100,20	109,31	1,091	520,12
2	480,06		19.6.2020	109,31		1,000	480,06
3	399,40		10.2.2019	100,59		1,087	434,02

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	520,12	1,00 - isto	0,90 - lošije	1,05 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	0,95	491,52
2	480,06	0,95 - lošije	0,90 - lošije	1,00 - isto	0,90 - lošije	1,00 - isto	0,77	369,40
3	434,02	1,00 - isto	0,90 - lošije	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	0,99	429,68

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	491,52	14%	61,32	Zadovoljava				
2	369,40	-14%	60,80	Zadovoljava				
3	429,68	0%	0,52	Zadovoljava				
	430,20	prosjek	86,35	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
430,20	0	0	0	0	-300	-300	130,20
roh bau							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
OBITELJSKA KUĆA	130	345	44.873	337.718
Ukupno			44.873	337.718
Zaokruženo				337.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,526111 kn/€				

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

Dražen Octenjak
predsjednik uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 002

Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVSKO
Stanje na dan: 27.07.2020. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333468, MORAVICE

Broj ZK uloška: 1379

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5057/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3059/7	ORANICA VRTA		50		Pripis iz uloška 316
2.	3059/52	KUĆA, DVORIŠTE I PAŠNJAK U MORAVICAMA		200		Pripis iz uloška 316
		UKUPNO:		250		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SAGITTA D.O.O., OIB: 37596325168, OSIJEK, MLINSKA 57		
1.2	Zaprimljeno 09.05.2017.g. pod brojem Z-5057/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ 14 ST-674/16/90 19.04.2017, nad dužnikom Sagitta d.o.o., ugostiteljstvo, marketing i putnička agencija, OIB: 37596325168, iz Osijeka, Mlinska 57/a.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.07.2020.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MORAVICE, 333468
k.č. br.: 3059/52

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.07.2020

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA VRBOVSKO

Stanje na dan: 27.07.2020. 23:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MORAVICE (Mbr. 333468)

Posjedovni list: 1373

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SAGITTA DOO, MLINSKA 57, OSIJEK	

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
		3059/7	**VRTA**	**180**	**12**		
			ORANICA	180			
		3059/52	**KRIVAĆ**	**719**	**12**		
			KUĆA I DV.	360			
			PAŠNJAK	359			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**899**			

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

Kontakt

Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2a · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr