



GRADITELJSTVO, TRGOVINA, INŽENJERING, d.o.o.  
51 260 Crikvenica, Kralja Zvonimira 6  
tel/fax 051/243751 tel. 051/243157 mob. 098353820  
[gti.crikvenica@gmail.com](mailto:gti.crikvenica@gmail.com); [gti@email.htnet.hr](mailto:gti@email.htnet.hr)  
HR7024020061100419148 OIB: 92324928856

Mirjana Andres-Rogović, mag. ing. aedif, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

**ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINE**  
svrha: za osobne potrebe

**NEKRETNINA: građevinsko zemljište**

**LOKACIJA NEKRETNINE: Bribir, Sv. Martin**

**NARUČITELJ PROCJENE: Susanna Todorić, Buje, Ul. I svibnja 31**



**PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE UKUPNO:**

**36.900,00 €**

**Datum kakvoće: 12. 01. 2023.**  
**Datum vrednovanja: 12. 01. 2023.**



## **SADRŽAJ:**

- 0** OVLAŠTENJA ZA IZRADU PROCJENE
- 1** POPIS PRIMJENJENIH PROISA I LITERATURE
- 2** ZAHTJEV ZA PROCJENU I SVRHA PROCJENE
  - 2.1. Opći podaci o naručitelju i predmetu procjene
  - 2.2. Svrha procjene
  - 2.3. Dan vrednovanja i dan kakvoće
  - 2.4. Podaci o uviđaju i dostupnim podacima, opseg istraživanja
  - 2.5. Identifikacija nekretnine, imovinskih i ostalih prava i tereta
  - 2.6. Očitovanje o legalnosti nekretnine
  - 2.7. Opće i posebne pretpostavke
- 3** OPIS NEKRETNINE
  - 3.1. Prostorna i urbanističko-tehnička identifikacija nekretnine
  - 3.2. Fotodokumentacija
  - 3.3. Utvrđivanje kakvoće nekretnine sa svim obilježjima
  - 3.4. Iskaz mjera
- 4** NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
  - 4.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
  - 4.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka
  - 4.3. Obrazloženje odabira metode
- 5** PROCJENA
  - 5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
  - 5.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine troškovnom metodom
  - 5.3. Vrijednost doprinosa, priključaka i drugih građevina
  - 5.4. Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta
  - 5.5. Umanjenja vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i šteta, nedozvoljene gradnje/korištenja i drugih okolnosti
  - 5.6. Statistička obrada i izračun s isključenjem neuobičajenih okolnosti
- 6** ZAKLJUČAK
- 7** IZJAVA PROCJENITELJA
- 8** PRILOZI:
  - preslika z.k. izvotka, z.k.ul. 5953 za k.č. br. 12196 i 12197 k.o. Bribir
  - preslika kopije katastarskog plana
  - uvjerenje o namjeni zemljišta klasa: 350-05/09-01/504, urbroj: 2170/1-07-02/5-09-2 od 20. kolovoza 2009.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI**  
**URED PREDSEDNIKA**  
**Žrtava fašizma 7**

Broj: Broj: 4 Su-519/2020-6  
Rijeka, Rijeka, 24. siječnja 2021.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

**RJEŠENJE**

MIRJANA ANDRES-ROGOVIĆ, mag.ing.aedif. iz Crikvenice, Hrsta III/14 a, OIB: 69729120842, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

**Obrazloženje**

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Mirjana Andres-Rogović radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Mirjana Andres-Rogović imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-40/2017 od 23. siječnja 2017. godine, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, potvrde o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja te da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini prepreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da ista ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

**DOSTAVITI:**

1. Mirjani Andres-Rogović iz Crikvenice, Hrsta III/14 a (e-mail: [gti.crikvenica@gmail.com](mailto:gti.crikvenica@gmail.com))
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Rijeci, po sucu toga suda Ika Mohorović, u registarskom predmetu upisa promjene predmeta poslovanja, promjene članova društva, povećanja temeljnoga kapitala, promjene oblika akta o osnivanju, po prijedlogu predlagatelja GTI graditeljstvo, trgovina i inženjering d. o. o., Crikvenica, Kralja Zvonimira 6, dana 08.07.2004.

r i j e š i o j e

u sudski registar kod ovoga suda upisati:

promjena predmeta poslovanja - djelatnosti,  
ustupanje članstva društva,  
povećanje temeljnog kapitala i  
promjena izjave o osnivanju  
kod društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom GTI graditeljstvo, trgovina i inženjering d. o. o., sa sjedištem u Crikvenica, Kralja Zvonimira 6, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 040004125, prema podacima utvrđenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u sudski registar"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

U Rijeci, 8. srpnja 2004. godine



S U D A C  
Sudac IKA MOHOROVIĆ  
ZA TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Uputa o pravnom sredstvu:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D001, 2004-07-08 08:01:22

Stranica 1 od 1



TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
T-04/2122-3

MBS: 040004125  
Datum: 07.07.2004

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU  
SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku GTI graditeljstvo, trgovina i  
inženjering d. o. o. upisuje se:

=====

SUBJEKT UPISA

-----

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- # 20.1 -Proizvodnja piljene građe, impregnacija drva
- # 20.2 -Proizv.furnira, šperploča, panel-ploča i sl.
- # 20.3 -Proizvodnja građevinske stolarije i elemenata
- # 20.4 -Proizvodnja ambalaže od drva
- # 20.5 -Proizv.ost.proizvoda od drva, pluta, slame
- # 28.1 -Proizvodnja metalnih konstrukcija
- # 28.2 -Proizv.rezervoara; opreme za centralno gr.
- # 28.3 -Proizvodnja parnih kotlova
- # 28.4 -Kovanje, prešanje met.i sl.; metalurg.praha
- # 28.5 -Obrada i presvl metala; opći mehanički radovi
- # 28.6 -Proizvodnja sječiva, alata, brava i okova
- # 28.7 -Proizvodnja ostalih proizvoda od metala
- # 45.1 -Pripremni radovi na gradilištu
- # 45.2 -Izgradnja građ.objekata i dijelova objekata
- # 45.3 -Instalacijski radovi
- # 45.4 -Završni građevinski radovi
- # 45.5 -Iznajm.građ.strojeva i opr.s rukovateljem
- # 51.1 -Posredovanje u trgovini
- # 51.2 -Trg.na veliko polj.sirovinama, živom stokom
- # 51.3 -Trg.na veliko hranom, pićima, duhan.proizv.
- # 51.4 -Trgovina na veliko proizvodima za kućanstvo
- # 51.5 -Trg.na veliko nepolj.poluproizv., otpacima
- # 51.6 -Trg.na veliko strojevima, opremom i priborom
- # 51.7 -Ostala trgovina na veliko
- # 52.1 -Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- # 52.2 -Trg.na malo živežnim nam.u spec.prod.
- # 52.33 -Trg.na malo kozmetičkim i toaletnim proizv.
- # 52.41 -Trgovina na malo tekstilom
- # 52.42 -Trgovina na malo odjevnim predmetima
- # 52.43 -Trgovina na malo obućom i kožnim proizvodima
- # 52.44 -Trg.na malo namještajem, dr.proizv.za kuć.
- # 52.45 -Trgovina na malo el.aparatima za kućanstvo
- # 52.46 -Trg.na malo željeznom robom, bojama, staklom
- # 52.47 -Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom
- # 52.48.1-Trg.na malo uredskom opremom i računalima
- # 52.48.2-Trgovina na malo satovima
- # 52.48.3-Trgovina na malo sportskom opremom
- # 52.48.4-Trgovina na malo igrama i igračkama
- # 52.48.5-Trgovina na malo cvijećem

-----

D002, 2004-07-08 07:34:06

Stranica: 1

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU  
SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku GTI graditeljstvo, trgovina i  
inženjering d. o. o. upisuje se:

=====

SUBJEKT UPISA

-----

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI: (nastavak)

- # 52.48.6 -Trgovina na malo gorivima
- # 52.5 -Trg.na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- # 52.6 -Trgovina na malo izvan prodavaonica
- # 52.7 -Popravak predmeta za osobnu uporabu i kuć.
- # 55.1 -Hoteli
- # 55.2 -Kampovi i dr.vrste smješt.za kraći boravak
- # 55.3 -Restorani
- # 55.4 -Barovi
- # 55.5 -Kantine i opskrbljivanje pripremljenom hranom
- # 60.21.1 -Prijevoz putnika u cestovnom prometu, redovni
- # 60.23 -Ostali prijevoz putnika cestom
- # 60.24 -Prijevoz robe (tereta) cestom
- # 72.3 -Obrada podataka
- # \* -posredovanje u vanjskotrgovinskom prometu
- # \* -prodaja robe s konsignacijskih skladišta
- # \* -međunarodni prijevoz stvari
- 20 -Prerada drva, proizvodnja proizvoda od drva i  
pluta, osim namještaja; proizvodnja predmeta  
od slame i pletarskih materijala
- 70 -Poslovanje nekretninama
- 72 -Računalne i srodne djelatnosti
- \* -građenje, projektiranje i nadzor nad  
građenjem
- \* -kupnja i prodaja roba
- \* -obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem  
i inozemnom tržištu
- \* -pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- \* -pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- \* -pružanje usluga smještaja
- \* -javni cestovni prijevoz putnika i tereta u  
unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- \* -upravljanje, održavanje zgrada i izrada  
elaborata o etažiranju stambenih poslovnih i  
stambeno - poslovnih zgrada
- \* -usluge vještačenja i procjena iz područja  
arhitekture i graditeljstva

ČLANOVI DRUŠTVA / OSNIVAČI:

- # Tomislav Rogović, JMBG: 1605958361419  
Crikvenica, Hrusta 3. Odvojak 14/a
- # jedini osnivač d. o. o.
- # prestao biti jedini osnivač

TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Tt-04/2122-3

MBS: 040004125  
Datum: 07.07.2004

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU  
SUDSKOG REGISTRA  
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku GTI graditeljstvo, trgovina i  
inženjering d. o. o. upisuje se:

=====

SUBJEKT UPISA

-----

TEMELJNI KAPITAL:  
# 1 18,600.00 kuna  
20,000.00 kuna

PRAVNI ODNOSI:  
Osnivački akt:

Odlukom članova društva od dana 07. lipnja 2004.  
godine Izjava o osnivanju promijenila je oblik u  
Društveni ugovor te su izmijenjene odredbe u  
preambuli i nazivu akta, čl. 2. (članovi društva),  
čl. 3. (djelatnosti), čl. 4. (temeljni kapital).  
Pročišćen tekst Ugovora dostavljen je u zbirku  
isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom članova društva od dana 07. lipnja 2004.  
godine povećan je temeljni kapital sa 18.600,00 kn za  
1.400,00 kn na 20.000,00 kn.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti.

U Rijeci, 8. srpanj 2004.



S U D A C  
Ika Mohorović

Sudac

Ika Mohorović

-----

D002, 2004-07-08 07:34:06

Stranica: 3

## 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Pri izračunu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su slijedeći važeći propisi, literatura i drugi izvori podataka:

- a) Propisi o vrednovanju:
  - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
  - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
  - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)
  - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014, 123/15 i 29/16)
  - Podatak o vrijednosti cijena građenja iz Biltena „Standardna kalkulacija“ IGH.
  
- b) Građevinski, komunalni i dr. propisi i norme:
  - Zakon o gradnji (NN 153/13 - na snazi od 01.01.2014 i NN 20/17, 39/19, 125/19)
  - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/17, 39/19 i 98/19)
  - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13 i 65/17 i 14/19)
  - Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18 j 110/18 i 32/20)
  
- c) Propisi o vlasništvu:
  - 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, , 81/15 i 94/17)
  - Zakona o zemljišnim knjigama (63/19, 128/22)
  
- d) Propisi lokalne samoupravne zajednice- grad/općina
  - PPU Vinodolske općine (Sl. novine PGŽ 01/06, 19/09, 01/11– pročišćeni tekst, 13/15 i 21/16)
  
- e) Ostalo:
  - Osobna saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta kroz praćenje burze nekretnina i zvanične objave u medijima
  - Metodološka gradiva, priručnici i stručna domaća i strana literatura
  - Katastarske i zemljišno-knjižne evidencije i očevidnici

## 2. ZAHTJEV ZA PROCJENU

### 2.1. OPĆI PODACI O NARUČITELJU I PREDMETU PROCJENE

<b>Naručitelj:</b>	SUSANNA TODORIĆ, Buje, Ul. I svibnja 31
<b>Predmet procjene:</b>	2 povezane zemljišne čestice, jedna građevinska i druga negrađevinska
<b>Adresa nekretnine:</b>	Bribir, područje Podskoči, Sv. Martin
<b>Podaci o vlasništvu:</b>	Općinski sud u Crikvenici, z.k. odjel Crikvenica broj uložka: 5953 1, broj kat. čestice 12196 površina 147 čhv opis nekretnine prema z.k.ul: oranica i trsje pod Sv. Martin u Podskoči 2. broj kat. čestice 12197 površina 48 čhv opis nekretnine prema z.k. ul: oranica i trsje pod Sv. Martin u Podskoči
<b>Tereti:</b>	Upisano pravo zaloge u korist Zagrebačke banke, Zagreb
<b>Drugi upisi:</b>	nema
<b>Vlasnik:</b>	Susanna Todorić, Buje, Ul. I svibnja 31
<b>Podaci o posjedu:</b>	1. k.č.br. 12196 površina 529 m <sup>2</sup> posjednik: Mataija Kate, rođ. Stipeč, pok. Pavla, Podskoči, Podskoči 40, Bribir kultura: livada 2. k.č.br. 12197 površina 173 m <sup>2</sup> posjednik: Mataija Kate, rođ. Stipeč, pok. Pavla, Podskoči, Podskoči 40, Bribir kultura: oranica
<b>NAPOMENA:</b>	potrebno je izvršiti promjenu, odnosno usklađenje posjedovnog stanja sa vlasničkim stanjem

## 2.2. SVRHA PROCJENE

Svrha izrade ovog elaborata procjene je utvrđivanje današnje vrijednosti predmetne nekretnine prema stanju utvrđenom na datum kakvoće, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja, **za osobne potrebe naručitelja**.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom, kao niti eventualni neupisani tereti. Upisani tereti zaloga kao niti možebitni upisi provedbe ovršnog postupka ne utječu na ovu procjenu.

U procjenu su priložene preslike dokumenata sa podacima o vlasništvu, koji se daju u prilogu te je po potrebi potrebno izvršiti kontrolu originalne dokumentacije.

## 2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

U konkretnom predmetu nije utvrđen specifičan zahtjev te se određuje da su dan vrednovanja i dan kakvoće identični.

**Datum kakvoće:** 12. 01. 2023.  
**Datum vrednovanja:** 12. 01. 2023..

## 2.4. PODACI O UVIĐAJU I DOSTUPNIM PODACIMA - OPSEG ISTRAŽIVANJA

Uviđaj na predmetnoj nekretnini napravljen je 12. 01. 2023. godine bez prisustva naručitelja. Izvršen je temeljiti pregled i fotografiranje nekretnine.

Dokumentacija bitna za provođenje postupka procjene, koja mi je dostavljena prije uviđaja, odnosno naknadno dostavljena na moje traženje, je slijedeća:

- z.k. izvadak iz zemljišne knjige za k.č.br. 12196 i 12197 upisane u z.k.ul. 5953 k.o. Bribir
- kopija katastarskog plana
- uvjerenje o namjeni zemljišta klasa: 350-05/09-01/504, urbroj: 2170/1-07-02/5-09-2 od 20. kolovoza 2009. god, za koje je izvršen uvid u Prostorni plan Vinodolske općine, važeći na dan izrade ovog elaborata te je utvrđeno da nije došlo do izmjene u odnosu na isto uvjerenje

## 2.5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE, IMOVINSKIH I OSTALIH PRAVA I TERETA

Utvrđeno je da su predmet procjene nekretnine koje predstavlja jedna građevinska čestica oznake k.č. br. 12196 k.o. Bribir, koja se nalazi unutar zone izgrađenog građevinskog zemljišta u predjelu Podskoči, Sv. Martin i druga čestica, oznake k.č. br. 12197 k.o. Bribir, povezana s njom, koja nije unutar granica građevinskog zemljišta, ali predstavlja u naravi prilaz od pristupne ulice do ove građevinske čestice.

U vrijeme izrade ovog procjemenog elaborata katastarsko i zemljišno-knjižno stanje je usklađeno sa stvarnim stanjem na terenu u pogledu površina, ali nije usklađeno u pogledu posjednika i vlasnika i opisa kulture. Na terenu nema oranice već obje čestice predstavljaju krš, odnosno neplodno zemljište obraslo srednje visokom makijom.

## 2.6. OČITOVANJE O LEGALNOSTI NEKRETNINE

Na predmetnim česticama nema zatečenih nikakvih građevina.

## 2.7. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

### a) Opće pretpostavke – sa kojima je upoznat naručitelj

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smiju se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Procjena vrijednosti nije napravljena u savjetodavne svrhe u vezi s investiranjem i ne smije se tretirati kao takva
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Nekretnina se procjenjuje kao oslobođena od stvari, tereta i osoba, osim ako nije drugačije navedeno
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Pretpostavlja se da nema nikakvih skrivenih okolnosti, odnosno nevidljivog stanja na zemljištu, radi kojih bi nekretnina bila manje vrijedna i procjenitelj ne preuzima na sebe odgovornost za istraživanje takvih okolnosti
- Procjenitelj ne preuzima odgovornosti za moguće skrivene greške, odnosno manjkavosti na nekretnini, na koje ga naručitelj nije posebno upozorio
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

### b) Posebne pretpostavke i ograničenja – sa kojima je upoznat naručitelj

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.

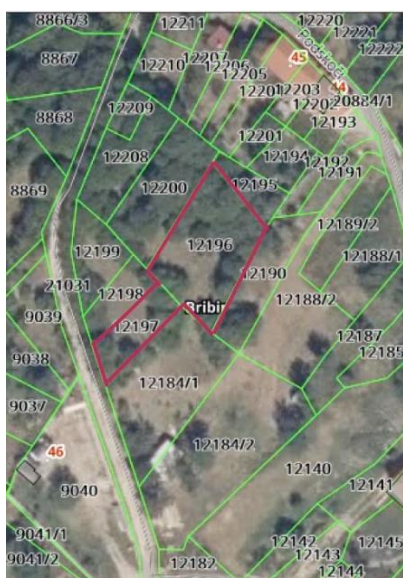
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelji dužni poštivati
- Nacrti, skice i dr. se prilažu radi lakšeg praćenja procjemenog elaborata
- Podaci u procjemenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- U ovom procjemenom elaboratu iskazuje se vrijednost zemljišta isključivo na način kao da je zemljište prazno i pripremljeno za najbolju uporabu, a poboljšanja na zemljištu se u tom smislu ne procjenjuju, osim ukoliko to nije izričito zatraženo zbog specifičnosti predmeta
- Budući prema podacima iz e-nekretnina u vrijednostima zemljišta za usporedne nekretnine nije uključena vrijednost poreza na dodanu vrijednost, procijenjena vrijednost zemljišta će se iskazati bez PDV-a, osim ukoliko se ne radi o specifičnom zahtjevu.
- Ovaj procjemeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora na naručitelja prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjemeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjemeni elaborati i izvodi iz istih

### 3. OPIS NEKRETNINE

#### 3.1. PROSTORNA I URBANISTIČKO-TEHNIČKA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

##### a) Lokacija

Predmetna je nekretnina locirana u Vinodolskoj općini, u području k.o. Bribir u predjelu Podskoči, Sv. Martin, sa pristupnom bijelom cestom, u okruženju novih i rekonstruiranih stambenih objekata koji se koriste za stalno ili povremeno stanovanje.



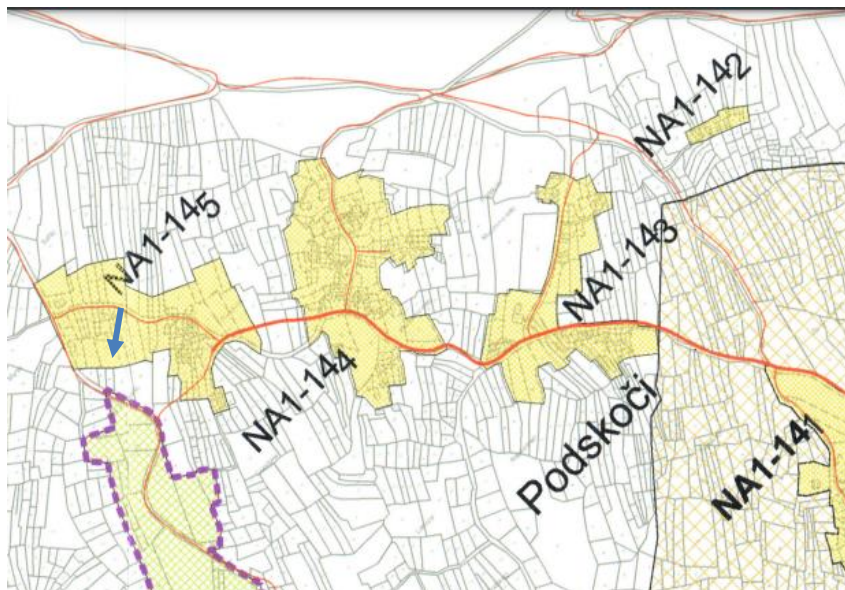
## b) Planska identifikacija

Za predmetnu zonu je na snazi Prostorni plan uređenja Vinodolske općine (Sl. novine PGŽ 01/06,19/09, 01/11 – pročišćeni tekst, 13/15 i 21/16), prema kojem se k.č.br. 12196 nalazi u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Sv. Martin u Podskočima, dok se k.č. br, 12197 nalazi izvan građevinskog područja.

Za ovu zonu nema obveze donošenja provedbenog plana već se gradnja može odobriti neposrednom primjenom PPU Vinodolske općine.

**Kategorija zemljišta u smislu Pravilnika je prva.**

### IZVOD IZ PPU VINODOLSKE OPĆINE



### c) Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

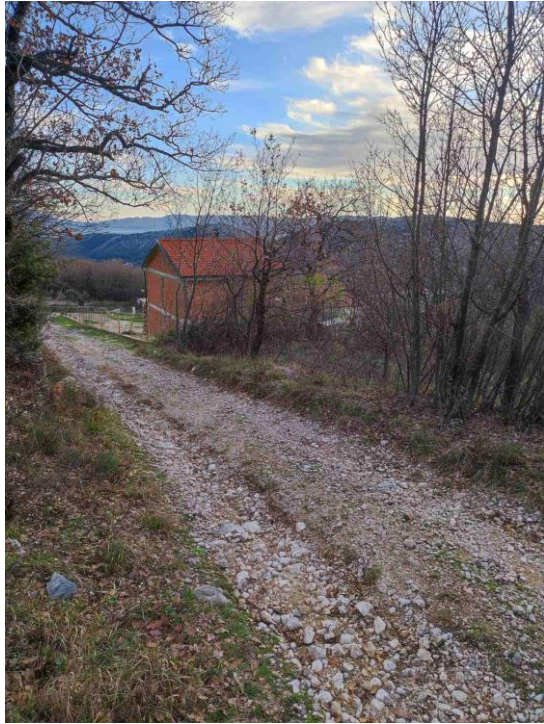
Zemljište je neizgrađeno i djelomično uređeno, predviđeno za stambenu gradnju. Do čestice oznake k.č. br. 12197 k.o. Bribir, koja nije građevinska, prilazi se neasfaltiranom kolnom prometnicom lokalnog karaktera, a pristup do građevinske čestice oznake k.č. br. 12196 k.o. Bribir moguć je jedino preko prethodno navedene čestice, što joj daje istovjetnu prometnu vrijednost, kao da se radi o građevinskom zemljištu.

Pretpostavka je da se neće mijenjati namjena stambene zone, u kojoj je za obiteljske kuće do 2 stana potrebna min površina građevinske parcele od 250 m<sup>2</sup> za slobodnostojeće stambene objekte, 200 m<sup>2</sup> za poluugrađene i 150 m<sup>2</sup> za građevine u nizu, sa max koeficijentima izgrađenosti Kig: 0,3, 0,4 i 0,5 i koeficijentima iskorištenosti kig: 0,6, 0,8 i 1. Za višeobiteljske kuće do 3 stana minimalna površina građevinske parcele je za slobodnostojeće 300 m<sup>2</sup>, kis iznosi 0,3, a kig 0,9, dok je za kuće sa više od 3 stana minimalna površina parcele propisana sa 600 m<sup>2</sup>, a max Kis je 1,20.

## 3.2. FOTODOKUMENTACIJA

U nastavku se daju fotografije na kojima je snimljeno zatečeno stanje na predmetnim česticama, pristup, konfiguracija terena, okruženje i pogled na more.





### 3.3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE SA SVIM OBILJEŽJIMA

#### Osnovne napomene o nekretnini

Sva saznanja o nekretninama koja se iznose u ovom procjembenom elaboratu su utemeljena na izvršenom obilasku terena sa pregledom dostupne dokumentacije. Na terenu nisu zatečene nikakve građevine, niti izvedba nekih radova koje bi bilo potrebno procjenjivati. Opisi su učinjeni u obimu koji je potreban za izvođenje zaljučaka o vrijednosti nekretnine.

#### Tehnička obilježja

##### Opći podaci

Vrsta nekretnine: jedna zemljišna čestica unutar građevinskog područja i jedna, povezana, izvan granice građevinskog područja  
Površina: ukupno 702 m<sup>2</sup>  
Oblik: nepravilan, građevinska čestica trapeznog oblika  
Konfiguracija: teren u blagoj kosini  
Kultura: na terenu prirodno neplodno zemljište  
Pristup: neasfaltirana lokalna prometnica

Instalacije  
Elektične: moguće priključenje u neposrednoj blizini  
Vodovod: moguće priključenje na javni sustav u neposrednoj blizini

Parcelacija: provedena  
Građevinski radovi: nisu izvedeni  
Ostala obilježja: bez bitnih značajki

#### Zagađenje, posebna zaštita i druga ograničenja

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi, ne nalazi se u zoni pod bilo kojim režimom zaštite niti su poznata bilo kakva druga ograničenja.

### 3.4. ISKAZ MJERA I ALIKVOTNIH UDJELA

Procjena će se raditi prema površini upisanoj u z.k. izvratku.

Rbr.	k.č.br.	OZNAKA NEKRETNINE U Z.K. UL.	OZNAKA PARCELE U KATASTRU	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	u naravi	po PPU
1	12196	oranica i trsje	livada	529	neplodno	građevinsko
2	12197	oranica i trsje	oranica	173	neplodno	neplodno
				702		

## 4. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI

### 4.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Predmetne se čestice nalaze u Vinodolskoj općini, područje Podskoči, Sv. Martin, jedna unutar, a druga izvan granica građevinskog područja.

Tržište u ovoj zoni pokazuje uobičajeni, standardno prisutan interes za takve čestice, koji se prema praćenju stanja burze nekretnina ocjenjuje prosječnim. Čestica izvan granica građevinskog područja je nužno potrebna za realizaciju građenja na građevinskoj čestici sa kojom je povezana, jer u naravi predstavlja pristup do iste te funkcionalno čini njen sastavni dio te se zbog toga za nju procijenjuje jednak interes kao za građevinsku česticu pa će se ta činjenica uzeti u obzir u procjeni.

### 4.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a to su: cjenovni blokovi, približne vrijednosti zemljišta, približne vrijednosti nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, svi koeficijenti za preračunavanje i razrađeni indeksni nizovi te će se uz propisane parametre kontrolno koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

### 4.3. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE PROCJENJIVANJA

Zemljište će se procijeniti sukladno odredbama važećeg Pravilnika **poredbenom metodom** pri čemu su za usporedbu izabrane nekretnine iste moguće namjene i iskoristivosti glede mogućeg korištenja u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će kupoprodajne cijene biti stavljene u direktnu korelaciju sa procijenjivanom nekretninom.

Za usporednu metodu se uzimaju kao poredbene nekretnine min. tri zemljišta sličnih obilježja na području Vinodolske općine, prema objavi na stranici e-nekretnina iz baze PU.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate podatke kretanja stanja tržišta na području Vinodolske općine i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, utvrđuje se da su podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

## 5. PROCJENA

### 5.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te temeljem uvida u stanje nekretnina na predmetnoj lokaciji. Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju te vlastita iskustva.

### **Obilježja procjenjivanog zemljišta:**

planska namjena:	građevinska zona za stambenu gradnju
razvojni stupanj:	nema obveze donošenja provedbenog plana
vrsta korištenja:	planirano za stambenu gradnju
položaj:	uz neasfaltiranu prometnicu, u neposrednoj blizini stambenih objekata
orijentacija:	u osnovi sjever-jug
posebna obilježja:	teren u laganoj kosini sa parcela se pruža pogled na more
kategorija:	prva (I) nema planskih niti zakonskih elemenata zaštite
klizište:	nema podataka

### **Poredbene nekretnine:**

Usporedba se vrši prema svim bitnim obilježjima koja se uspoređuju kroz tabelarni izračun.

Obzirom da iz dostupne dokumentacije za poredbene nekretnine nisu poznata posebna obilježja poredbenih nekretnina pretpostavlja se na njima nema:

1. neuknjiženih tereta (prava služnosti puta ili plodouživanja, da ne postoje negativne zabilježbe, niti upisi sudskih sporova oko vlasništva ili posjeda)
2. izgrađenih podzemnih i nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja (zagađenje tla poredbene ili susjednih nekretnina, izrazitih depresija zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost korištenja u skladu sa namjenom)

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima, odnosno javno objavljenim kupoprodajnim cijenama za 3 poredbene nekretnine od dostupnih kompatibilnih nekretnina u periodu ne dužem od 4 godine od dana izrade procjemenog elaborata.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine, koji su evidentirani, odnosno bili poznati procjenitelju u vrijeme izrade procjemenog elaborata, na temelju dostupne dokumentacije, izjava naručitelja/posrednika i očekivanog stručnog znanja procjenitelja uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

## USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1515356
Datum pregleda	12.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4577531
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2021
Površina u prometu	1.039,00
Vrijednost nekretnine (KN)	368.821,87
Datum ugovora	10.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BRIBIR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

## USPOREDBA 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1631297
Datum pregleda	12.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4709689
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2022
Površina u prometu	505,00
Vrijednost nekretnine (KN)	175.896,36
Datum ugovora	06.04.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BRIBIR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

## USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1191511
Datum pregleda	12.1.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4155027
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	718,00
Vrijednost nekretnine (KN)	280.000,00
Datum ugovora	24.05.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BRIBIR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Međuvremensko se izjednačavanje vršilo preko hedonističkih indeksa cijena nekretnina koje je objavljivao HNB u svom Biltenu, a sada se objavlju indeksi cijena nekretnina na stranicama Državnog zavoda za statistiku – korišteni podaci za zonu „ostalo“.

### Izračun vrijednosti zemljišta preko indeksa cijena nekretnina

Redni broj transakcije	Katastarska općina- naselje	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (kn)	Datum	Bazni indeks na dan ugovaranja A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
1	Bribir	1039	368.821,87	10.05.21.	122,17	140,80*	1,15	409,11
2	Bribir	505	175.896,36	06.04.21	122,17	140,80*	1,15	401,42
3	Bribir	718	280.000,00	24.05.19.	102,24	140,80*	1,38	537,05
								<b>449,19</b>

\* nema podataka za aktualni kvartal pa su primjenjeni podaci za zadnji poznati prethodni kvartal

Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Vrijednost zemljišta (kn)	Vrijednost zemljišta (€)
702	449,19	<b>315.334,70</b>	<b>41.852,11</b>

Primjenjen tečaj je 7,5345 kn za 1 €.

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Interkvalitativno izjednačavanje radi se u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (čl. 4. st.1 podst. 9) i glavom III Pravilnika o metodama procjene nekretnina, (*Uhlir, Majčica: Priručnik za procjene vrijednosti nekretnina, str. 91*), odnosno uz postupak preračunavanja razlika u vrijednosti katastarskih čestica na temelju poredbenih pokazatelja kroz koeficijente date u prilogima 4 i 11 Pravilnika (kategorija zemljišta i odstupanje od različite mjere korištenja).

Potrebno je raditi interkvalitativno izjednačavanje jer usporedna zemljišta nemaju iste karakteristike sa obje procijenjivane čestice, budući su sve usporedne nekretnine građevinske čestice, a k.č. br. 12197 nije građevinska čestica, dakle sva usporedna zemljišta nisu iste kategorije u smislu Pravilnika, odnosno jesu iste, prve (I) kategorije sa k.č. br. 12196, ali se kategorija za k.č. br. 12197 razlikuje, jer ova čestica ima četvru (IV) kategoriju, s napomenom da se ne koristi u poljodjelske svrhe (čl. 10. st. 2. t. 2. e Pravilnika) te uz to imaju različite mjere korištenja.

Sva su usporedna zemljišta predviđene za stambenu gradnju kao i k.č. br. 12196 sa dostatnom površinom za samostalno gradilište, pri čemu se uzima u obzir optimalna mogućnost iskoristivosti za stambeni objekt tipa obiteljske kuće sa različitim max mogućim koeficijentom iskoristivosti ( $k_{is}$ ) prema slijedećoj tablici.

Interkvalitatitativno izjednačavanje se radi u skladu sa prilogima 4 i 9 Pravilnika, POSEBNO ZA SVAKU ČESTICU.

Redni broj transakcije <b>ZA 12196</b>	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Kategorija zemljišta	Odnos vrijednosti	Korekcija po Prilogu 4	Mjera korištenja/planska mjera korištenja	Korekcija po Prilogu 11	Izjednačena cijena
1	409,11	I	100%	409,11	1,20	0,91	372,29
2	401,42	I	100%	401,42	1,20	0,91	365,29
3	537,05	I	100%	537,05	1,20	0,91	488,72
	<b>449,19</b>	<b>I</b>		<b>449,19</b>	<b>max 1,00</b>		<b>408,77</b>

Redni broj transakcije <b>ZA 12197</b>	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Kategorija zemljišta	Odnos vrijednosti	Korekcija po Prilogu 4	Mjera korištenja/planska mjera korištenja	Korekcija po Prilogu 11	Izjednačena cijena
1	409,11	I	80%	327,29			327,29
2	401,42	I	80%	321,14			321,14
3	537,05	I	80%	429,64			429,64
	<b>449,19</b>	<b>IV</b>		<b>359,35</b>			<b>359,35</b>

## 5.2. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČENJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

Redni broj transakcije <b>ZA 12196</b>	Katastarska općina- naselje	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalit. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje	Prihvatljivo
1	Bribir	1039	372,29	-36,48	- 9%	DA
2	Bribir	505	365,29	-43,47	-11%	DA
3	Bribir	718	488,72	79,95	20%	DA
		529	<b>408,77</b>			

Redni broj transakcije <b>ZA 12197</b>	Katastarska općina- naselje	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalit. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Apsolutno odstupanje	Relativno odstupanje	Prihvatljivo
1	Bribir	1039	327,29	-32,06	- 9%	DA
2	Bribir	505	321,14	-38,21	-11%	DA
3	Bribir	718	429,64	70,29	20%	DA
		173	<b>359,35</b>			

Nakon međuvremenskog izjednačavanja dobivene su vrijednosti za usporedne nekretnine, koje se ne razlikuju više od +/- 40%, što ukazuje na to da nema neuobičajenih okolnosti, u smislu čl. 4 Pravilnika.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima, planskoj namjeni zemljišta, komunalnoj opremljenosti, konfiguraciji, obliku parcele i rješenim imovinsko-pravnim odnosima, koji u pravilu utječu na vrijednost nekretnine.

Nisu utvrđene nikakve neuobičajene okolnosti u odnosu na navedeno, koje bi u znatnijoj mjeri utjecale na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Vrijednost zemljišta (kn)	Vrijednost zemljišta (€)
529 (k.č.br. 12196)	408,77	<b>216.239,33</b>	<b>28.699,89</b>
173 (k.č.br. 12197)	359,35	<b>62.167,55</b>	<b>8.251,05</b>
702		<b>278.406,88</b>	<b>36.950,94</b>
		<b>278.000,00*</b>	<b>36.900,00*</b>

\* Procjenjena vrijednost je zaokružena u kunama sukladno čl. 68. stavak 5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

## 6. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. 5953 k.o. Bribir kao k.č. br. 12196 i 12197 k.o. Bribir u području Podskoči, naselju Sv. Martin, u vlasništvu Susanne Todorčić iz Buja, Ul. I svibnja 31, na temelju opisanog i obrazloženog stanja iznosi ukupno:

**36.900,00 €**

(gtridesetišesttisućaidevetstooura)

U dobivenoj tržišnoj vrijednosti nije iskazan PDV.



## 7. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Procjembeni elaborat je sačinjen po pravilima struke, u skladu sa svim važećim propisima, standardima i normativima u RH te etičkim kodeksima i predaje se u jednom primjerku na papirnatom mediju za potrebe naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata.

2. Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu.
3. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.
4. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.
5. U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrebljeni u dobroj vjeri kao točni.
6. Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.
7. Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristrana u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.
8. Naknada za izrađeni procjemeni elaborat ni na koji način ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti, odnosno nije vezana uz unaprijed dogovorenu vrijednost ili postizanje dogovorenog iznosa ili nastanak bilo kakvog poslovnog događaja koji bi bio posljedica analiza, mišljenja i zaključaka ovog elaborata.
9. Procjenu sam izradila i pregledala osobno, a pri analizi i ocjenjivanju vrijednosti mi nitko nije davao stručnu pomoć.
10. Sve analize, iznesena mišljenja, zaključci i izrađeni procjemeni elaborat, u skladu su sa važećim propisima za procjenu vrijednosti.

## 8. PRILOZI:

- preslika z.k. izvotka, z.k.ul. 5953 za k.č. br. 12196 i 12197 k.o. Bribir
- preslika kopije katastarskog plana
- uvjerenje o namjeni zemljišta klasa: 350-05/09-01/504, urbroj: 2170/1-07-02/5-09-2 od 20. kolovoza 2009.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL CRIKVENICA  
Stanje na dan: 09.01.2023. 09:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302589, BRIBIR

Broj ZK uložka: 5953

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1232/2012  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12196	ORANICA I TRSJE POD SV. MARTIN U PODSKOČI		147		Pripis iz uložka 586
2.	12197	ORANICA I TRSJE PRED SV. MARTIN U PODSKOČI		48		Pripis iz uložka 586
		UKUPNO:		195		

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TODORIĆ SUSANNA, OIB: 40250117332, UL.1.SVIBNJA 31, 52460 BUJE - BUIE, HRVATSKA	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 23.03.2012. broj Z-1232/12  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 22. ožujka 2012., uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, u iznosu od 19.500,00 EUR-a (slovimna devetnaesttisućapetstoeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b>	19.500,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.01.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 9511/2023



Kontrolni broj: 14648691a6c21f8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BRIBIR  
k.č.br.: 12196

Stanje na dan: 09.01.2023.  
OSS evidencijski broj: 45125/2023

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880







REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA  
ISPOSTAVA CRIKVENICA

Klasa: 350-05/09-01/504  
Ur.br.:2170/1-07-02/5-09-2  
Crikvenica, 20. kolovoz 2009.

Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko - goranske županije, Ispostava Crikvenica, temeljem članka 171. Zakona o općem upravnom postupku (N.N.53/91 i 103/96) rješavajući po zahtjevu MARKO BRAJKOVIĆ iz Njemačke, Weikenmuhlenweg 8, Neuweiler D-75389 radi izdavanja uvjerenja o namjeni zemljišta, i z d a j e

### UVJERENJE O NAMJENI ZEMLJIŠTA

Utvrđuje se, da se na temelju Odluke o donošenju Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Vinodolske ( Sl.nov.PGŽ br.19/09 ) k.č.br. 12196 k.o. Bribir nalazi **unutar izgrađenog dijela građevinskog područja**, a k.č.br.12197 k.o.Bribir nalazi se **izvan građevinskog područja** naselja Sveti Martin, planske zone NA 143 (što je vidljivo iz kopije plana izvoda iz Izmjena i dopuna PPU-a Općine Vinodolske, br. kartografskog prikaza 4.1. u mj.1:5000 i ovjerene kopije katastarskog plana u mj. 1:1000).

Ovo uvjerenje o namjeni zemljišta vrijedi do izmjene materijalnih propisa odnosno odluke na osnovu koje je izdano.

Upravna pristojba na ovo Uvjerenje prema čl.23. Tbr.1 i 59. Zakona o upravnim pristojbama ( NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 40,00 kn nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

Prilozi: 1.Kopija kat.plana u mj. 1:1000

2. Kopija kat.plana Izvoda iz Izmjena i dopuna PPU-a Općine Vinodolske  
br. kartografskog prikaza 4.1. u mj.1:5000

PO OVLAŠTI PROČELNICE  
VODITELJ ISPOSTAVE  
  
Čedomir Dračić, dipl.iur.

#### DOSTAVITI:

1. Marko Brajković, Njemačka, Weikenmuhlenweg 8, Neuweiler D-75389 (2x)
2. Evidencija-ovdje
3. Pismohrana-ovdje



100 m 50 0 100 200 300 400 500 m

<b>Županija:</b> PRIMORSKO - GORANSKA									
<b>Općina/grad:</b> OPĆINA VINODOLSKA									
<b>Naziv prostornog plana:</b> IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VINODOLSKE									
<b>Naziv kartografskog prikaza:</b> GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA BRIBIR									
<b>Broj kartografskog prikaza:</b> 4.1.	<b>Mjerilo kartografskog prikaza:</b> 1 : 5000								
<b>Program mjera za unapređenje stanja u prostoru</b> <b>Službene novine PGŽ br. 01/06</b>	<b>Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana</b> <b>Službene novine PGŽ br. 19/09</b>								
<b>Javna rasprava (datum objave):</b> <b>"Novi list", od 04. lipnja 2008.g.</b>	<b>Javni uvid održan</b> <b>od: 16. lipnja 2008.g.</b> <b>do: 15. srpnja 2008.g.</b>								
<b>Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:</b>	<b>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:</b> <b>Načelnik:</b> <b>IVICA CRNIĆ</b>  (ime, prezime i potpis)								
<b>Suglasnost na plan prema čl. 94 i čl. 98 Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" 76/07)</b>									
<table border="0"> <tr> <td>           RH/ PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA            Klasa: 350-02/09-01/13            Ur.broj: 217/01-071-09-3            datum: 08. travnja 2008.         </td> <td>           Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja            Klasa: NP 350-02/09-01/13            Ur. broj: 525-09-2-0377/09-2            datum: 23. ožujak 2008.         </td> <td>           Ministarstvo unutarnjih poslova/ Policijska uprava primorsko-goranska            Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite            Broj: 511-09-211-184/07-2006 DR            datum: 08. ožujka 2008.         </td> <td>           Ministarstvo regionalnog razvoja, humanstva i vodnog gospod.            Klasa: 350-02/09-01/121            Ur.broj: 638-07-09-02            datum: 01. travnja 2008.         </td> </tr> <tr> <td>           Ministarstvo kulture            Klasa: 612-06/06-10/13            Ur.broj: 532-04-15/3-09-3            datum: 19. ožujka 2008.         </td> <td>           Hrvatska voda/ Vodogosp.odjel za vodno područje prim. istar. slavons.            Klasa: 350-02/08-01/173            Ur.broj: 976-23-3-08-5            datum: 26. ožujka 2008.         </td> <td>           Hrvatske šume d.o.o./ Uprava šuma Podružnica Đerž            Odjel za uređivanje šuma            Ur.broj: 5N1-05-2008-286/02            datum: 18. ožujka 2008.         </td> <td></td> </tr> </table>		RH/ PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Klasa: 350-02/09-01/13 Ur.broj: 217/01-071-09-3 datum: 08. travnja 2008.	Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja Klasa: NP 350-02/09-01/13 Ur. broj: 525-09-2-0377/09-2 datum: 23. ožujak 2008.	Ministarstvo unutarnjih poslova/ Policijska uprava primorsko-goranska Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite Broj: 511-09-211-184/07-2006 DR datum: 08. ožujka 2008.	Ministarstvo regionalnog razvoja, humanstva i vodnog gospod. Klasa: 350-02/09-01/121 Ur.broj: 638-07-09-02 datum: 01. travnja 2008.	Ministarstvo kulture Klasa: 612-06/06-10/13 Ur.broj: 532-04-15/3-09-3 datum: 19. ožujka 2008.	Hrvatska voda/ Vodogosp.odjel za vodno područje prim. istar. slavons. Klasa: 350-02/08-01/173 Ur.broj: 976-23-3-08-5 datum: 26. ožujka 2008.	Hrvatske šume d.o.o./ Uprava šuma Podružnica Đerž Odjel za uređivanje šuma Ur.broj: 5N1-05-2008-286/02 datum: 18. ožujka 2008.	
RH/ PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Klasa: 350-02/09-01/13 Ur.broj: 217/01-071-09-3 datum: 08. travnja 2008.	Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja Klasa: NP 350-02/09-01/13 Ur. broj: 525-09-2-0377/09-2 datum: 23. ožujak 2008.	Ministarstvo unutarnjih poslova/ Policijska uprava primorsko-goranska Sektor upravnih, inspeksijskih i poslova civilne zaštite Broj: 511-09-211-184/07-2006 DR datum: 08. ožujka 2008.	Ministarstvo regionalnog razvoja, humanstva i vodnog gospod. Klasa: 350-02/09-01/121 Ur.broj: 638-07-09-02 datum: 01. travnja 2008.						
Ministarstvo kulture Klasa: 612-06/06-10/13 Ur.broj: 532-04-15/3-09-3 datum: 19. ožujka 2008.	Hrvatska voda/ Vodogosp.odjel za vodno područje prim. istar. slavons. Klasa: 350-02/08-01/173 Ur.broj: 976-23-3-08-5 datum: 26. ožujka 2008.	Hrvatske šume d.o.o./ Uprava šuma Podružnica Đerž Odjel za uređivanje šuma Ur.broj: 5N1-05-2008-286/02 datum: 18. ožujka 2008.							
<b>Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:</b>	 <b>Opatija</b>								
<b>Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:</b>	<b>Odgovorni voditelj:</b> <b>LILI BRAČUN, dipl.ing.arh.</b>  (ime, prezime i potpis)								
<b>Radni tim u izradi izmjena i dopuna Plana:</b> 1. LILI BRAČUN, dipl.ing.arh. 2. IVA MRAK, mag.arh. 3. ANTON VULETA, dipl.ing.elek. 4. ZVONIMIR PRGIĆ, dipl.ing.arh.	5. DALIBORKA RADULOVIĆ, ekonom.teh. 6. SANJA MIKULEC, grad.teh. 7. TAJANA DOŠEN ORLOVAC, grad.teh.								
<b>Pečat predstavničkog tijela:</b>	<b>Predsjednik predstavničkog tijela:</b> <b>ŽELJKO CITKOVIĆ</b>  (ime, prezime i potpis)								
<b>Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom</b> <b>ovjerava:</b>	<b>Pečat nadležnog tijela:</b>								
(ime, prezime i potpis)									

# PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA

# OPĆINA VINODOLSKA

## GRAĐEVINSKA PODRUČJA

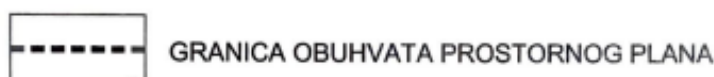
Kartografski prikaz 4.1.

1:5000

### TUMAČ ZNAKOVLJA

#### GRANICE

Teritorijalne i statističke granice



Razvoj i uređenje prostora/površina naselja



Razvoj i uređenje prostora/površina izvan naselja  
izgr. neizgr.



