

1. PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – 07-11/2022



Nekretnina: **ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA I RUŠEVINA**

Lokacija: **Antona Mataije 1, Novi Vinodolski
k.č. 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1 K.O. Novi**

Naručitelj: **Ivan Svetić OIB: 33539876818
Andrije Šermana 28a, 51250 Novi Vinodolski**

Svrha: **Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

U Kastvu, 21. studenog 2022. godine



Sanja Radulić ing. građ. stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina
Kastav, Kundajevo 4, mob. 099 714 08 68 e-mail: rijeka.expert@gmail.com

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

1 SAŽETAK

Broj elaborata		7.11.2022
Naručitelj	Ime i prezime	IVAN SVETIĆ
	OIB	33539376818
	Grad i poštanski broj	51250 Novi Vinodolski
	Naziv ulica i k. br.	Andrije Šermana 28 a
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	51250 Novi Vinodolski
	Naziv ulica i k. br.	Antona Mataije 1
	Gradska četvrt	
	Zemljopisne koordinate	45.130036 , 14.785249
Tip nekretnine		zemljište , gospodarska zgrada
Namjena nekretnine		poslovna
Zemljišna knjiga	ZK ul.	5494 , 6255
	Poduložak	
	ZK čestica br.	919/3 , 921/4 , 922 , 924/1 , 920/1
	Katastarska općina	Novi
Katastar	Posjedovni list	3281
	K. čestica br.	919/3 , 921/4 , 922 , 924/1 , 920/1
	Katastarska općina	Novi
Kat		prizemlje
Pripadak		
Površina zemljišta [m ²]		1.741,00
Neto korisna površina nekretnine [m ²]		41,80
Tržišna vrijednost nekretnine		648.646,80 €
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	795,09 €
	Ukupno	33.234,76 €
Legalitet		DA
Odobrenje za građenje		DA
Uporabna dozvola		NE
Uvjerenje o vremenu građenja		Nije predloženo
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA
Usklađenost zemljišne knjige i katastra		DA
Godina izgradnje		1965
Godina adaptacije		
Datum vrednovanja (procjene)		21.11.2022
Procjenu izradio(la)	Tvrtka	Procjene i nekretnine j.d.o.o.
	Procjenitelj	Sanja Radulić



Nekretnine: ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA I RUŠEVINA
Adresa: Antona Mataije 1, Novi Vinodolski
Zemljišnoknjižni uložak: 5494 , 6255
Zemljišnoknjižna čestica: 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1
Katastarska općina: Novi
Katastarska čestica: 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1
Katastarska općina: Novi
Namjena: ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA I RUŠEVINA
Datum pregleda građevine: 21.studenog 2022.
Svrha procjenjivanja: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 648.646,80 € EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost

za nekretninu : ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA I RUŠEVINA

na adresi: Antona Mataije 1, Novi Vinodolski

iznosi :

4.895.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,546236 kn

648.646,80 €

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti na dan 31.10.2022. godine primijenjen je tečaj 1 EUR = 7,546236 kn.

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

SADRŽAJ:

- 1. Naslovna strana**
- 2. Imenovanje**
- 3. Popis primjenjenih propisa i literature**
- 4. Zadatak**
- 5. Rezultati očevida**
- 6. Obilježja nekretnine**
- 7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**
- 8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka**
- 9. Odabir metode procjenjivanja**
- 10. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje...**
- 11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti**
- 12. Zaključak - Rekapitulacija procjene**
- 13. Prilozi**
 - dokumentacija**
 - Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

3. Popis primjenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina, i to osobito :

• **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 56/14, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 56/14, 20/17, 39/19 i 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 153/13, 56/14, 65/17, 14/19)

• **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 79/14, 105/15)
Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb 2016.	
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.	
Podaci o cijenama građevinskog zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

• **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, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17 i 63/19)	

• **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Podaci službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture.

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi ove procjene nije predočena cjelokupna originalna dokumentacija, te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz UPUG-a Grad Novi Vinodolski, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

4. Zadatak

Na osnovu zahtjeva naručitelja, gospodin Ivan Svetić , izabrao me kao stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine , zemljišta, gospodarskog objekta i ruševine , na adresi Antona Mataije 1, Novi Vinodolski na kč. 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1, K.O. Novi.

Svrha vještačenja je procjena tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja i to: ruševina, oranica i trsje površine 755 m² , neplodno površine 58 m², gospodarska zgrada i dvor 349 m², neplodno 388 m²; upisan u z.k. uložak br 5494 Zemljišnoknjižnog odjela Novi Vinodolski na k.č. 919/3 , 921/4, 922, 924/1 K.O. Novi, ukupne površine 1550 m² i neplodno 191 m², na k.č. 920/1 K.O. Novi upisano u zk ul br 6255 ; što sveukupno iznosi 1741 m² . Prema Generalnom planu uređenja Grada Novi Vinodolski nekretnina se nalazi u području koje je kategorizirano kao građevinsko područje oznake K1 , što znači da je nekretnina smještena u višenamjenskoj zoni , kig 0,4, kis 2,4 . Nekretnina je unutar građevinskog područja. Svrha izrade procjene je za vlastite potrebe naručitelja . Trenutni vlasnik je 1/1 tvrtka "LOMA" d.o.o. Andrije Šermana 28/A, Novi Vinodolski. Navedene nekretnine upisane su u IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE , sa upisanim založnim pravom prema vlasničkom listu u prilogu.

Datum očevida: 21.studenog 2022.

Datum kakvoće: 21.studenog 2022.

Datum vrednovanja: 21.studenog 2022.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

LEGALITET

Građevina je ucrtana, upisana u zemljišnu knjigu i u funkciji je za predviđenu namjenu . Građevinska i uporabna dozvola nije priložena .

Građevina je legalna.

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Novi Vinodolski

U središnjem dijelu sjevernog Hrvatskog primorja, iz stare frankopanske utvrde zvane Novigrad, razvio se i proširio uz morsku obalu turistički grad Novi Vinodolski, središte današnje Rivijere Novi Vinodolski. Ovo povijesno političko i kulturno središte Vinodolske knežije ("Vinodol" - "Vallis vinearia"), kolijevka plejade književnika iz porodice Mažuranić, s ponosom čuva uspomenu na Vinodolski zakon iz 1288. godine, najstariji hrvatski zakonski spomenik pisan brzopisnom (kurzivnom) glagoljicom. Zahvaljujući zimzelenoj vegetaciji i blagoj mediteranskoj klimi, čistom moru i zraku, Novi Vinodolski postao je 1878. godine, nedugo nakon Opatije, jedno od prvih turističkih mjesta primorskog kraja.

Fizionomiju grada karakterizira primorska arhitektura bijelih pročelja i crvenih krovova u staroj jezgri koji se uzdižu od razine mora do crkve i tornja na brijegu, nadvisujući gradsku konturu kao da čuvaju ovaj kameniti grad nad morem. Po toj je specifičnoj panorami Novi Vinodolski bio prepoznatljiv u prošlosti, takav je i danas, a vjerojatno će takav i ostati u turističkoj budućnosti.

Dušu grada Novog Vinodolskog predstavlja bogato kulturno nasljeđe: zidine rimske utvrde "Lopsica", ostaci samostana fratara Pavlina, frankopanski kaštel s kulom, Stolna crkva, Crkvice sv. Trojstva i sv. Marina na istoimenom otočiću, kuća braće Mažuranić, Čitaonica i knjižnica iz 1845., Narodni muzej, Gradska galerija "Turnac", staklena kapelica, jezgra starog dijela grada, kao i sačuvani autentični folklor ovog kraja.

Poslovična gostoljubivost lokalnog stanovništva, kristalno bistro more, raznovrsne plaže, grad i okolica bez industrijskih zagađivača, brojni vinogradi, lovna područja, strujanje gorskog zraka iz visokih šuma neposrednog zaleđa, uređene biciklističke i planinarske staze, vidikovci i šetnice – sve to daje Rivijeri Novi Vinodolski neprocjenjive ekološke prednosti, posebno za razvitak turističko-ugostiteljske djelatnosti.

Hoteli, autokampovi, dvije marine, apartmani i sobe u privatnim kućama nude smještajni kapacitet za preko 10.000 turista dnevno. U sklopu hotela i u njihovoj neposrednoj okolici izgrađeni su sportsko-rekreacijski objekti, vanjski i unutarnji bazeni s morskom vodom, saune, ronilački centri i ostali turistički sadržaji. Posebno ističemo "Novi Spa Hotels & Resort" kategorije 5 zvjezdica s jednim od najvećih i najopremljenijih wellness centara u Europi, te hotel "Lišanji" s 4 zvjezdice idealan za obiteljski odmor. Mnogobrojni restorani i konobe pružaju posebne gastronomske užitke za sve turiste.

Akvatorij luke s vezovima za plovila, benzinskom crpkom, dizalicom i pokosom za spuštanje i dizanje plovila, te parkiralištem za automobile, prikolice i plovila namijenjen je nautičkim turistima, za koje je organizirana i služba pomoći i spašavanja na moru. Dvije moderno uređene marine svrstavaju Novi Vinodolski u jednu od najboljih nautičkih destinacija na Jadranu.

Rivijera Novi Vinodolski lako je dostupna iz Europe i Sredozemlja Jadranskom turističkom cestom, preko željezničke postaje Rijeka ili zračne luke Krk-Rijeka, a pogotovo plovnim putovima.

Rivijera Novi Vinodolski proteže se na otprilike 25 kilometara obale: uz Novi Vinodolski treba posebno spomenuti priobalna mjesta Povile, Klenovica, Smokvica i Sibinj.

Zahvaljujući idiličnoj tišini i kristalno čistom moru, Povile su pravi biser Rivijere.

Predmetna nekretnina smještena je na ulazu u Novi Vinodolski u ulici Antona Mataije. Nalazi se u centru trgovačke zone Novog Vinodolskom i širem centru grada. Područje na kojem je nekretnina je stambeno poslovno. Na zemljištu koje je predmet ove procjene, na jednom dijelu nalaze se ostatci nekadašnjeg objekta (temelji) te je na toj čestici upisana ruševina, koja će se procjenjivati samo kao zemljište. Sve čestice koje su predmet procjene nalaze se u građevinskom području.





Izvor: DGU Geoportal



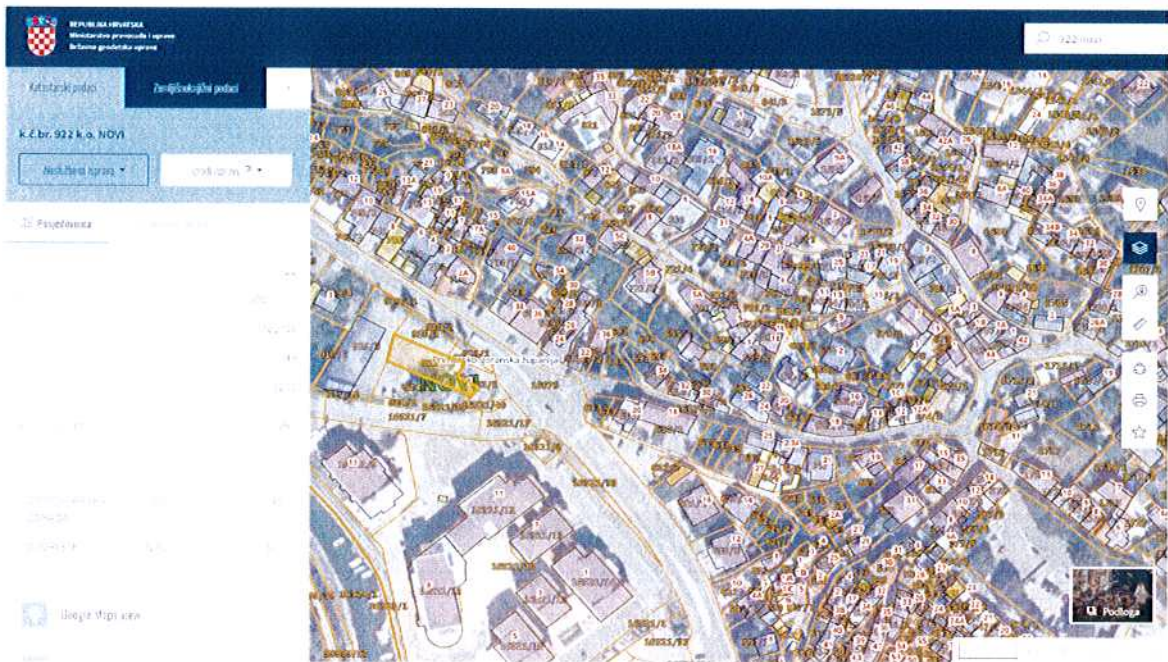
Izvor: DGU Geoportal



Izvor: DGU Geoportal



Izvor: DGU Geoportals



Izvor: DGU katastar nekretnina



Izvor : google maps



OPĆENITO

Godina izgradnje:	1965
Građevinska dozvola:	da
Uprabna dozvola:	nije predočena
Namjena:	poslovna
Katnost:	prizemlje

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armirano betonski
Nadtemeljni zidovi:	Armirani beton
Nosiva konstrukcija:	opeka, kamen, beton
Stropna konstrukcija	armirano betonska
Stepenište	nema
Krovna konstrukcija	AB
Seizmičko osiguranje:	ima

INSTALACIJE

Vodovodna:	priključak na gradski vodoopskrbni sustav
Odvodnja:	gradska kanalizacija
Električna:	da
Gromobranska:	ne
Telefon:	ne
Grijanje:	kruta goriva
Klimatizacija:	ne
Ventilacija:	prirodna
Hidrantska mreža:	ne
Protupožarna dojava:	ne
Protuprovalna dojava:	ne

ZAVRŠNI RADOVI

Hidroizolacija:	da
Fasada:	kamena
Pokrov:	AB ploča
Limarija:	pocinčani lim
Pregradni zidovi:	nema
Podovi:	beton
Fasadni otvori:	PVC, crna bravarija
Unutarnja stolarija:	
Oprema sanitarija:	
Vlažnost:	nema
Praktičnost prostora:	dobro
Održavanje:	nije održavano
Energetski certifikat:	ne
Posebna napomena:	

STANJE - ODRŽAVANJE

Građevina je u funkciji za predviđenu namjenu.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja nisu sadržani su u cijeni građevine

INFRASTRUKTURA

Građevina je locirana na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu u središtu naselja, u neposrednoj blizini stanice za autobusni prijevoz .
Građevina ima direktan pristup sa ceste na parcelu .

Za osnovicu za vrednovanje nekretnina određena je tržišna vrijednost nekretnina. Procijenjene vrijednosti nekretnina koje su dobivene primjenom metode za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina predstavljaju prilagođene tržišne vrijednosti nekretnina. Određeno je da se za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina koristi metoda višestruke regresijske analize, da se modeli za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina temelje na tri pristupa vrijednosti nekretnina: troškovnoj, poredbenoj i prihodovnoj, određuju se nužni podaci, postupci korištenja i evaluacije podataka za masovnu procjenu vrijednosti nekretnina na području Republike Hrvatske.

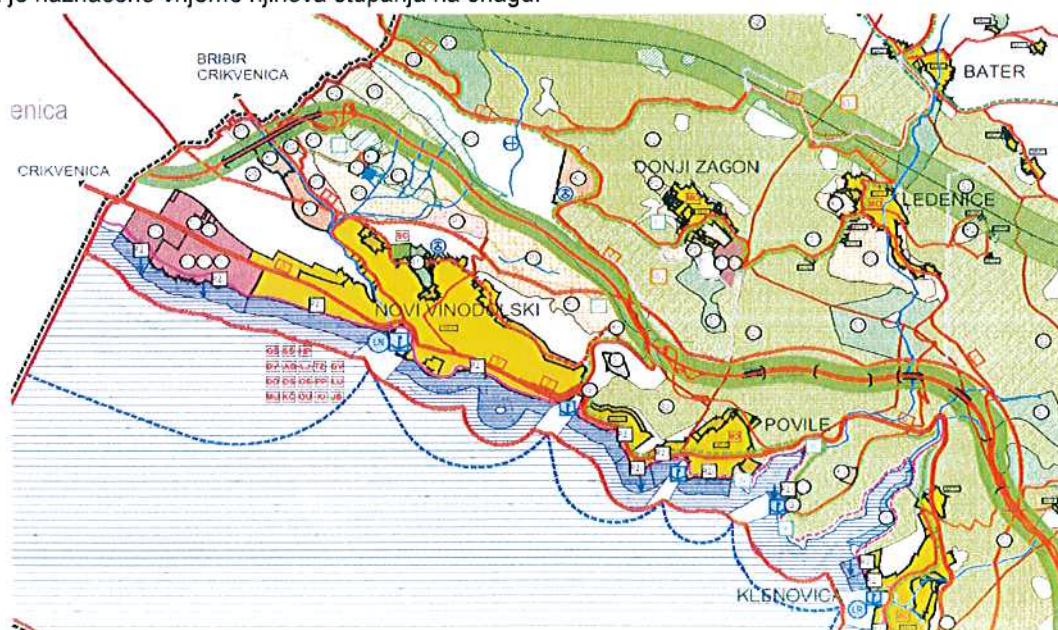
5. Rezultati očevida

Datum izvida: 21.studenog 2022.

Prostorno planski status lokacije

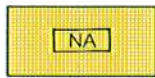
Na temelju članka 35.stavak 1.alineja 4.Statuta Grada Novi Vinodolski (Službene novine Primorsko-goranske županije br.12/13 i 18/14) Komisija za statut i poslovnik Grada Novi Vinodolski na sjednici održanoj dana 14.07.2017.godine utvrdila je pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski.

Pročišćeni tekst Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski sadrži Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski (Službene novine Primorsko-goranske županije br.23/10), Ispravak Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski (Službene novine Primorsko-goranske županije br.36/10) Odluku o donošenju I.Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski (Službene novine Primorsko-goranske županije br.19/13), Odluku o donošenju II.Izmjena Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski (Službene novine Primorsko-goranske županije br.18/14) i Odluku o donošenju III.Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Vinodolski (Službene novine Primorsko-goranske županije br.21/16)u kojima je naznačeno vrijeme njihova stupanja na snagu.



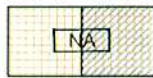
Razvoj i uređenje površina naselja

Izgrađeno



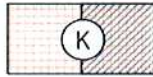
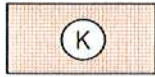
Neizgrađeno

uređeno / neuređeno

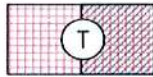
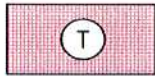


GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Razvoj i uređenje površina izvan naselja



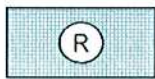
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA

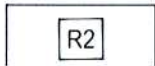
hotel - T1, turističko naselje - T2,

kamp - T3



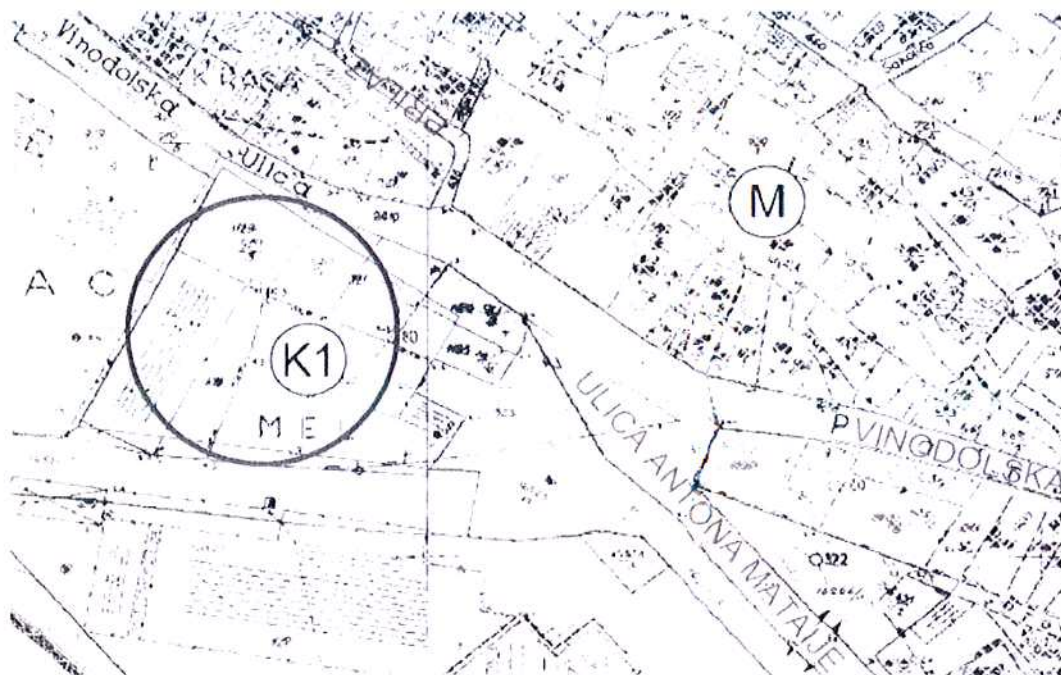
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

sportski centar - R1, centar za zimske sportove - I



SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

uređena morska plaža unutar građevinskog područja



1.2.2. Površine gospodarske namjene

1.2.2.1. Površine poslovne namjene (K)

Članak 12.

- (1) Planom su određene površine gospodarske namjene – poslovne (K) i razgraničene na:
- višenamjensku poslovnu (K),
 - poslovnu - pretežito uslužnu (K1) i
 - poslovnu - pretežito trgovačku (K2).
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka može se graditi nova, rekonstruirati odnosno zamijeniti postojeća te održavati pojedinačna ili više građevina:
- poslovne građevine s višenamjenskim poslovnim sadržajem (uslužnim, trgovačkim, komunalno servisnim, skladišnim, manjim industrijskim, obrtničkim-zanatskim, i sl. sadržajima kao i poslovne građevine za potrebe nautičkog turizma, otvorenih i

-
- zatvorenih prostora za smještaj brodica, servisi, skladišta, trgovine i sl.), na površinama višenamjensko poslovne namjene označene planskom oznakom (K),
- poslovne građevine pretežito uslužnih djelatnosti, na površinama poslovne-pretežito uslužne namjene označene planskom oznakom (K1),
 - građevine pretežito trgovačke djelatnosti, na površinama poslovne-pretežito trgovačke namjene označene planskom oznakom (K2).
- (3) Na površinama gospodarske namjene – poslovne (K) mogu se uređivati i/ili graditi javne zelene površine, manji sportsko-rekreacijski sadržaji, dječja igrališta, prometne i infrastrukturne površine, građevine i uređaji. Mogu se uređivati javna parkirališta, a podzemne etaže građevine osnovne namjene mogu se namijeniti i za javne garaže.

2.1.1. Uvjeti smještaja novih poslovnih građevina unutar višenamjenskih poslovnih površina (K1)

Članak 20.

- (1) Unutar površina označenih planskom oznakom (K1) na kartografskom prikazu br. 4. "Uvjeti i način gradnje" smještavaju se manji proizvodni pogoni bez negativnog utjecaja na okoliš. Na površini se mogu graditi poslovne građevine određene ovim Planom s višenamjenskim poslovnim sadržajem (uslužnim, trgovačkim, komunalno servisnim), ali i manjim industrijskim, obrtničkim, zanatskim i sličnim sadržajem u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade i dorade bez negativnog utjecaja na okoliš. Moguće je smještaj i poslovnog sadržaja za potrebe nautičkog turizma odnosno servisi, trgovine, skladišta, otvoreni i zatvoreni prostori za smještaj brodica i dr.).
- (2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se poslovne građevine i uređuju površine prema sljedećim uvjetima za novu izgradnju:
- ukoliko to zahtjeva tehnološki proces građevine na građevnoj čestici se može graditi jedna ili više građevina osnovne namjene unutar dopuštenih graničnih vrijednosti propisanih ovim Planom. Uz građevine osnovne namjene mogu se graditi i ostale građevine kao što su: pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.) nadstrešnice i trijemovi, parkirališta, potporni zidovi, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji te druge građevine prema zahtjevima tehnološkog procesa. Ostale građevine grade se, u pravilu, unutar gradivog dijela građevne čestice. Iznimno, izvan gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi i uređivati potporni zidovi, parkirališta, komunalne građevine i uređaji, prometne građevine i uređaji;
 - površina građevne čestice ne može biti manja od 600 m², iznimno za benzinske stanice

- 500 m²;
- najveća dopuštena veličina građevne čestice nije određena;
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,4;
 - najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 2,0;
 - građevine mogu imati do 4 nadzemne etaže uz uvjet da je 4. nadzemna etaža potkrovlje bez nadozida. Moguća je izgradnja 2 podzemne etaže, ukoliko geotehnički uvjeti to dopuštaju u funkciji osnovne namjene, pomoćnih i tehničkih prostorija te garaža;
 - visina građevina mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevina, te tehnološkim procesom. Najveća dopuštena visina građevine iznosi 11,0 metara. Iznimno, 10% tlocrtne površine građevine može biti i veće visine, bez ograničenja, u skladu s tehnološkim procesom građevine;
 - građevine mogu imati neposredan pristup na ostale prometnice planirane ovim Planom. Iznimno, ukoliko to nije u mogućnosti (dio površine između planiranih ostalih prometnica) može imati neposredan pristup i na postojeću ulicu Antuna Mataije (glavnu mjesnu) uz suglasnost nadležnih pravnih osoba koje upravljaju prometnicom;
 - najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca ul. Antuna Mataije iznosi 10 metara, odnosno 4 metra od ostalih ulica te ostalih javnih površina;
 - najmanja udaljenost od granice susjedne građevne čestice iznosi 4,0 m za građevine visine do 10,0 m, odnosno najmanje 6,0 m za više građevine, uz uvjet da udaljenost do građevine na susjednoj građevnoj čestici ne iznosi manje od udaljenosti propisanih važećim Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora;
 - uz građevine osnovne namjene, unutar dopuštenih graničnih vrijednosti propisanih ovim Planom (K_{ig} i K_{is}), mogu se graditi i pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.) najviše kao dvoetažne od kojih je druga etaža obavezno potkrovlje bez nadozida, tlocrtno manje od građevina osnovne namjene, visine 4,0 metra. Građevine moraju biti udaljene 4,0 metra od susjedne građevinske čestice ukoliko imaju otvore, odnosno 3,0 metra kada nemaju otvore. Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca ul. Antuna Mataije iznosi 10,0 metara, odnosno 4,0 metra od ostalih javnih površina;
 - nadstrešnice (otvorene najmanje sa dvije strane) mogu se graditi i na granici sa susjednom građevnom česticom.
- (3) Osim uvjeta navedenih u stavku (1) ovog članka treba osigurati i druge opće uvjete utvrđene u članaku 19. ovih Odredbi, a koji nisu navedeni u ovom članku.

2.1.1.1. Rekonstrukcija postojeće izgradnje unutar višenamjenskih poslovnih površina (K_1)

Članak 21.

- (1) Postojeće građevine poslovne namjene unutar zona gospodarske namjene – poslovne (K_1) zadržavaju se uz uvjet osiguravanja propisanih mjera zaštite okoliša.
- (2) Postojeće građevine drugih namjena unutar površina iz stavka (1) ovog članka zadržavaju se u prostoru uz mogućnost održavanja do privođenja planiranoj namjeni.
- (3) Rekonstrukcija postojećih građevina izvodi se prema uvjetima za izgradnju novih građevina određenih ovim Planom. Kada zahvati na postojećoj građevini ne zadovoljavaju uvjete za izgradnju nove građevine propisane ovim Prostornim planom, rekonstrukcija je moguća u postojećim gabaritima građevine.

Fotografije



6. Obilježja nekretnine

Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Ulica Antona Mataije 1, Novi Vinodolski

Nekretnina je smještena uz lokalnu asfaltiranu prometnicu.

Nekretnina je na dan kakvoće - zemljište i gospodarska zgrada

Nekretnina (predmet procjene) ima neposredan pristup na prometnicu .

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena struja, voda i kanalizacija

Komunalni priključci

električna energija, vodovodna mreža i kanalizacija

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 pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Kategorija zemljišta :

Prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetna čestica spada u prvu kategoriju zemljišta

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

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine

Vrsta nekretnine:	Zemljište i gospodarska zgrada
Površina nekretnine (m ²):	ruševina, oranica i trsje površine 755 m ² , neplodno površine 58 m ² , gospodarska zgrada i dvor 349 m ² , neplodno 388 m ² , ukupne površine 1550 m ² i neplodno 191 m ² , što sveukupno iznosi 1741 m ²
Lokacija / adresa:	Ulica Antona Mataije 1, Novi Vinodolski
Vrsta korištenja:	zemljište i gospodarska zgrada
Okoliš:	izgrađene katastarske čestice, na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi
Konfiguracija:	nagib zemljišta: teren je ravan oblik zemljišta: pravilan odvodnja površinskih voda: terenom klizište: nema
Infrastruktura:	električna energija, voda, kanalizacija
Cjenovni blok:	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka:	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
Mjera građevinskog korištenja:	2,4
Kategorija:	prva kategorija zemljišta obuhvaća zemljište unutar građevinskog područja



7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

izvori:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE 2019. HNB-a objavljeno 31.07.2020.

Pregled tržišta nekretnina u RH, mr.s. Željko Uhlir, 30. forum poslovanja nekretninama

Rast bruto domaćeg proizvoda u 2019. godini ubrzao se na 2,9%, s 2,7%, koliko je iznosio godinu prije. Takva kretanja rezultat su ubrzanja rasta inozemne i domaće potražnje. Gospodarskom rastu najviše je pridonio rast ukupnog izvoza robe i usluga. Inflacija potrošačkih cijena u 2019. se godini usporila, ponajprije zbog smanjenja stope PDV-a na određene prehrambene i farmaceutske proizvode te pojeftinjenja sirove nafte na svjetskom tržištu. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance Hrvatske povećao se s 3,3% BDP-a u 2018. na 5,0% BDP-a u 2019. godini. Tome je pridonio nastavak snažnog rasta turizma te intenzivnije korištenje sredstava iz fondova EU-a. S druge strane, manjak u robnoj razmjeni dodatno se produbio. Istodobno se inozemna zaduženost domaćih sektora nastavila smanjivati. Ekspanzivna monetarna politika HNB-a podržavala je oporavak gospodarstva uz stabilan nominalni tečaj kune prema euru. Zahvaljujući tome, likvidnost banaka tijekom 2019. bila je na dosad najvišim zabilježenim razinama, što je pridonijelo nastavku pada kamatnih stopa na kredite i nastavku rasta kreditiranja. I u 2019. zadržana je proračunska ravnoteža i kao i trend pada udjela javnog duga u BDP-u.

Realni bruto domaći proizvod povećao se za 2,9% u 2019. u odnosu na 2018. godinu, kada je stopa njegova rasta iznosila 2,7%. Blago dinamiziranje gospodarstva odražava ubrzanje rasta inozemne i svih sastavnica domaće potražnje. Realnom rastu BDP-a u 2019. ponajviše je pridonio rast ukupnog izvoza, pri čemu je u usporedbi s prethodnom godinom naglašenije rastao izvoz i robe i usluga. Tako se izvoz robe u 2019. povećao za 4,3% u odnosu na ostvare-nje iz prethodne godine, dok je istodobno stopa rasta izvoza usluga iznosila 4,9%. Posljedično, ukupni se izvoz u 2019. povećao za 4,6%, u odnosu na 3,7%, koliko je iznosio njegov rast u 2018.

Povećanju gospodarske aktivnosti tijekom 2019. najviše je, unutar domaće potražnje, pridonio rast osobne potrošnje, koja je bila za 3,6% veća u odnosu na prethodnu godinu. Povećanje potrošnje kućanstava rezultat je povoljnih kretanja na tržištu rada kao i rastućeg zaduživanja stanovništva, u kombinaciji s najvišim dosad zabilježenim razinama potrošačkog optimizma. Tako je zaposlenost nastavila rasti kao i u 2018. te se broj zaposlenih prema podacima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (HZMO) povećao za 2,3%. Zaposlenost je rasla u većini gospodarskih djelatnosti, pri čemu je najveće povećanje zabilježeno u građevinarstvu, IT sektoru te uslužnim djelatnostima povezanim s turizmom. S druge strane, broj zaposlenih u industriji ostao je nepromijenjen (Slika 1.2.). Međunarodno usporediva stopa nezaposlenosti smanjila se na 6,6% radne snage, s 8,4%, koliko je iznosila u 2018. Plaće su nastavile rasti, iako sporijom dinamikom u odnosu na prethodnu godinu, pa je rast realne bruto plaće iznosio 2,8% (3,4% u 2018.), a realne neto plaće 2,5% (2,9% u 2018.).

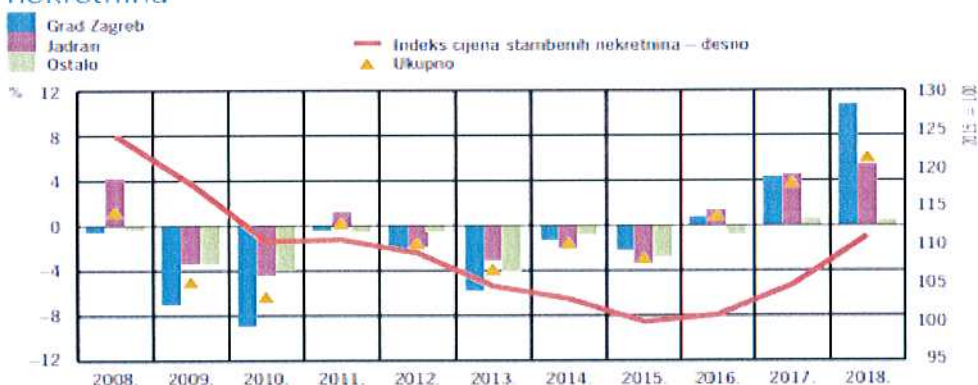
Slika 1.1. Blago ubrzanje rasta realnog BDP-a
doprinosi po sastavnicama BDP-a



IZVOR: DZS

Tijekom 2018. se nastavio rast cijena stambenih nekretnina, koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većim od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno čine više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjeg kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5%, odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina: Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju; Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-krleževičku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju; Srednja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsku županiju, Brestovsko-podravsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Zadarску županiju. Izvor: BLS i Statistički zavod RH

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina, pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018., počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od utemeljene vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvor: DZS (izračun HNB-a), HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50 ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (iako se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina: Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina, jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", HNB br. 20 od svibnja 2019., www.hnb.hr

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Objasnenje: Izabrane poredbene čestice najbliže su lokacijom i površinom predmetnoj čestici. Sve ostale su izostavljene jer odstupaju od predmetne čestice po lokacijama, površinama ili cijenama.

POREDBENE NEKRETNINE preuzete iz e Nekretnina RH

1. Usporedba k.č. 914/2 K.O. Novi



2. Usporedba k.č. 913/6 K.O. Novi



9. Odabir metode procjenjivanja

9.1. Opis metoda procjenjivanja

9.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

9.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

9.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

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

Zaključak:

Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina članak 24. stavak 1. iz dostupnih podataka, dok će se vrijednost objekata odrediti TROŠKOVNOM METODOM prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja, NN 59/2020 koja iznosi 6.000 kn/m² korisne površine .

U izračunu vrijednosti koristit će se dostupni podaci iz Izvadaka iz zbirke Kupoprodajnih cijena zemljišta Osječko baranjske županije preko portala eNekretnine.

Koristit će se cijene građevinskih zemljišta prema izvodu iz eNekretnina, s time da će se nekretnine izjednačiti prema indeksu razvijenosti naselja.

10. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje...

10.1. Pregled javno dostupne ponude usporedivih nekretnina

Za sve poredbene kupoprodajne ugovore provedena je evaluacija.

Usporedba 1 ID PU: 4735958

k.č. 914/2 K.O. Novi

Datum ugovora:	19.4.2021.	ICSN:	134,34
Površina:	49,00 m ²		
Cijena:	6.606,27 €		
Cijena po m ² :	134,82 €/m ²		

Usporedba 2 ID PU: 4828521

k.č. 913/6 K.O. Novi

Datum ugovora:	18.6.2021.	ICSN:	134,34
Površina:	283,75 m ²		
Cijena:	36.887,50 €		
Cijena po m ² :	130,00 €/m ²		

Usporedba 3 ID PU: 4828507

k.č. 913/2 K.O. Novi

Datum ugovora:	18.6.2021.	ICSN:	134,34
Površina:	1.986,25 m ²		
Cijena:	258.212,50 €		
Cijena po m ² :	130,00 €/m ²		

Usporedba 4 ID PU: 4778565

k.č. 3681/7 K.O. Novi

Datum ugovora:	18.12.2020.	ICSN:	127,61
Površina:	87,00 m ²		
Cijena:	10.069,94 €		
Cijena po m ² :	115,75 €/m ²		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 151,52

10.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih objekata i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

10.3. UTJECAJ NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4. Pravilnika)

Postupak interkvalitativnog izjednačenja provest će se sa 4 usporedne nekretnine. Ne očekuje se pojava neuobičajenih okolnosti koje se očituju kao:

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su veća od $\pm 30\%$ od prosječne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, Pojedinačna odstupanja cijena su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS tablica 13.1.3.

 **Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č. 914/2 K.O. Novi	6.606,27	134,34	151,52	1,1279	7.451,11	152,06
k.č. 913/6 K.O. Novi	36.887,50	134,34	151,52	1,1279	41.604,84	146,62
k.č. 913/2 K.O. Novi	258.212,50	134,34	151,52	1,1279	291.233,87	146,62
k.č. 3681/7 K.O. Novi	10.069,94	127,61	151,52	1,1874	11.956,72	137,43

10.4. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Antona Matajje 1, Novi Vinodolski k.č. 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1 K.O. Novi	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	k.č. 728 K.O. Piškorevci	k.č. 914/2 K.O. Novi	k.č. 913/6 K.O. Novi	k.č. 913/2 K.O. Novi	k.č. 3681/7 K.O. Novi
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	7.451,11	41.604,84	291.233,87	11.956,72
Površina nekretnine	1.741,00	49,00	283,75	1.986,25	87,00
Cijena po m²	145,68	152,06	146,62	146,62	137,43
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	ista	ista	dobra	dobra	dobra
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	145,68	152,06	146,62	134,89	137,43
Oblik	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	145,68	152,06	146,62	134,89	137,43
Površina		49,00	283,75	1.986,25	87,00
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	145,68	152,06	146,62	134,89	137,43
Gradivost	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro
<i>Prilagodba</i>	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	189,38	197,68	190,61	175,36	178,66
Konfiguracija terena	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro
<i>Prilagodba</i>	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	198,85	207,57	200,14	184,13	187,60
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
<i>Prilagodba</i>	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	228,68	238,70	230,16	211,75	215,74
Pristup sredstvima javnog prijevoza	sličan	sličan	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	228,68	238,70	230,16	211,75	215,74
Komunalna infrastruktura	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
<i>Prilagodba</i>	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	262,98	274,51	264,69	243,51	248,10
Ostale prilagodbe (projekti, dozvole, doprinosi...)	nema	nema	ima	ima	ima
<i>Prilagodba</i>	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	328,72	274,51	264,69	243,51	248,10
Indikator vrijednosti	328,72	274,51	264,69	243,51	248,10

11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

11.1. Statistička obrada i izračun

Odstupanje od prosjeka:	54,21	64,03	85,21	80,62
Odstupanje od prosjeka u postotku:	16%	19%	26%	25%
Kvadrat odstupanja:	2.939,07	4.099,94	7.260,04	6.500,10
Standardno odstupanje:	72,11	22%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	144,22	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost kč 919/3 922 924/1 920/1 921/4 KO Novi prema poredbenoj metodi:	572.301,52 €
--	---------------------

11.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Odabrane poredbene nekretnine su takvih karakteristika da nema neuobičajenih okolnosti.

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

nekretnina: ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA I RUŠEVINA
na adresi: Antona Mataije 1, Novi Vinodolski
k.č.: 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1
z.k.č.: 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1
K.O.: Novi

k.č

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

REKAPITULACIJA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	572.301,52
------------------------------	-------------------

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

4.319.000,00 kn

1€ = 7,546236 kn

572.301,52 €

328,72 €/m²

Napomena: Procjenjena vrijednost iskazana zaokruživanjem u skladu čl.68. Pravilnika

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan (Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

ISKAZ POVRŠINA

GOSPODARSKA ZGRADA

ISKAZ POVRŠINA PREMA ZATEČENOM STVARNOM STANJU

+

prostor	neto površina m ²	koeficijent	površina m ²
PRIZEMLJE			
Gospodarska zgrada	41,80	1,00	41,80
UKUPNO			41,80
UKUPNO	41,80	UKUPNO	41,80 m²

11.3. Brutto razvijena površina (BRP)

ZGRADA	m²	k	BRP
GOSPODARSKA ZGRADA	41,80	1,15	48,07
	41,80	BRP =	48,07 m²

11.4. Brutto volumen (BVO)

ZGRADA	m²	h	BVO
GOSPODARSKA ZGRADA	48,07	3	144,21
		BVO =	144,21 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NRP =	41,80	m²
--------------	--------------	----------------------

BRP =	48,07	m²
--------------	--------------	----------------------

BVO =	144,21	m³
--------------	---------------	----------------------

11.5. Izračun troškova gradnje

ETAŽA				ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GOSPODARSKA ZGRADA		NRP (m ²)		BRP (m ²)		BVO (m ³)	
		41,80		48,07		144,21	
UKUPNO		41,80		48,07		144,21	
TROŠKOVI							
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		(€)	572.301,52	572.301,52			
VANJSKO UREĐENJE		7.500,00		7.500,00			
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Podatak o etalonskoj cijeni građenja NN59/2020/ 6.000 kn/m ² korisne površine)							
stambena građevina							
Koeficijent dovršenosti		(€/m ²)	795,09	38.219,98			
				100%			
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO		(€)		38.219,98			
PRIVOĐENJE SVRSI							
Komunalni doprinos		(€/m ³)	13,5	1.947			
Vodni doprinos		(€/m ³)	1,10	158,63			
Priklučci		(€/m ³)	15,00	2.163,15			
Projektiranje, nadzor, konzalting		(€/m ² BRP)	25,00	1.201,75			
Ostali troškovi		(€)	10,00% NV	3.822,00			
nepredviđeni troškovi		(€)	15,00% NV	5.733,00			
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO		(€)		15.025,36			

11.6. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	1,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	2022	-	1965	god.	57
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	48
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):				%	57%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				60%	60,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	40,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	40%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):					22.931,99

11.7. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	572.301,52 €
VANJSKO UREĐENJE	€	7.500,00
PRIVODENJE SVRSI	€	15.025,36
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	22.931,99
PRIVREMENA VRIJEDNOST		617.758,86

11.8. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj vrijednosti

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjnje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjnje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,05**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	617.758,86
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,05
DODACI	0%	
ODBICI	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		648.646,80 €

12. Zaključak - Rekapitulacija procjene

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti nekretnine:

nekretnina: ZEMLJIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA I RUŠEVINA
na adresi: Antona Mataije 1, Novi Vinodolski
z.k.č.: 919/3 , 920/1 , 921/4 , 922 , 924/1
K.O.: Novi

k.č

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

REKAPITULACIJA

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA	648.646,80
---	-------------------

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

4.895.000,00 kn	1€ = 7,546236 kn
648.646,80 €	
372,57 €/m²	

Napomena: Procijenjena vrijednost iskazana zaokruživanjem u skladu čl.68. Pravilnika

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

NAPOMENA: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

U Kastvu, 21. studenog 2022. godine



13. Prilozi



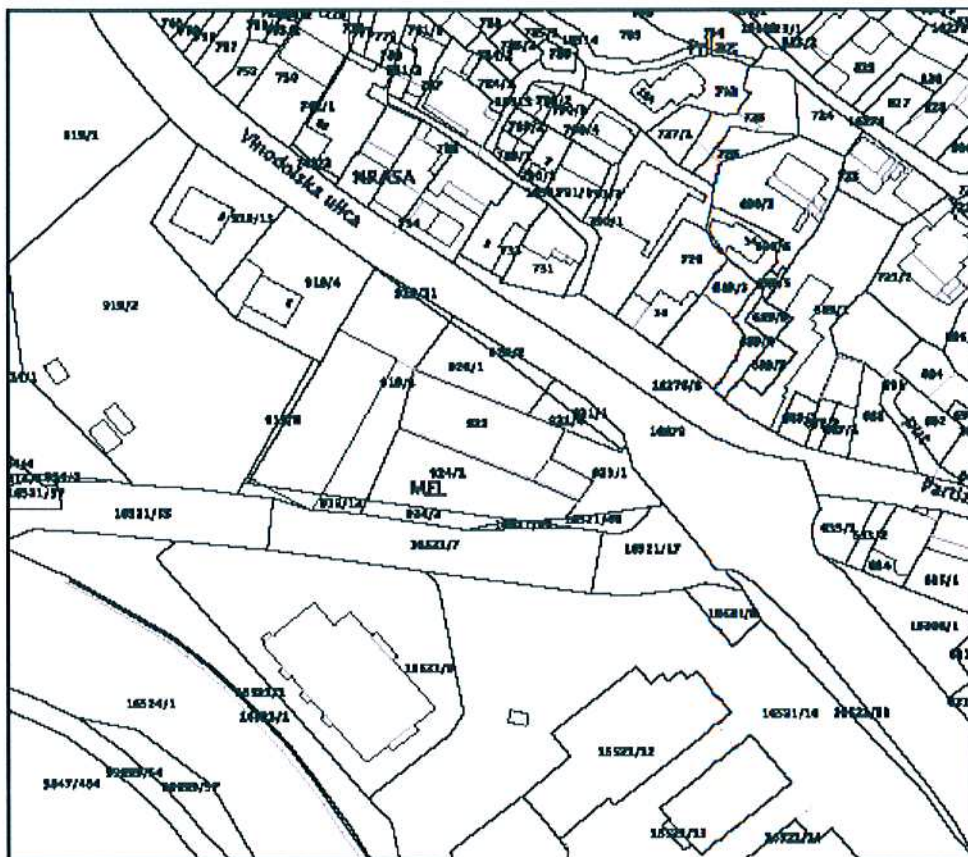
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. NOVI
k.č.br.: 922

Stanje na dan: 27.11.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.11.2022. 14:28

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI (Mbr. 302678)

Posjedovni list: 3281

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"LOMA" D.O.O., ANDRIJE ŠERMANA 28A, NOVI VINODOLSKI, HRVATSKA	46391656734

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Prinjedba
		919/3	SOLINA	756			
			RUŠEVINA, SOLINA	416			
			PAŠNJAK	340			
		920/1	SOLINA	189			
			NEPLODNO	189			
		921/4	MELINA	59			
			NEPLODNO	59			
		922	MELINA	349			
			GOSPODARSKA ZGRADA, MELINA	48			
			DVORIŠTE	301			
		924/1	MALINA	388			
			NEPLODNO	388			
Ukupna površina katastarskih čestica				1741			

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI VINODOLSKI
Stanje na dan: 25.11.2022. 19:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302678, NOVI

Broj ZK uložka: 5494

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11384/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	919/3	RUŠEVINA, ORANICA I TRSJE		210	755	
2.	921/4	NEPLODNO		16	58	
3.	922	GOSPODARSKA ZGRADA I DVOR		97	349	
4.	924/1	NEPLODNO		108	388	
		UKUPNO:		431	1550	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "LOMA" D.O.O., NOVI VINODOLSKI, ANDRIJE ŠERMANA 28/A	
13.1	Zaprimljeno 10.07.2014. broj Z-722/14 Na temelju ovog Rješenja br. Ovr-414/14 od 08. srpnja 2014., zabilježuje se odbijeni prijedlog za ovrhu br. Ovr-414/14, na nekretninama LOMA d.o.o. u A, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja VITEK d.o.o., Lič, Vicićeva 31, OIB 98387107230 protiv ovršenika LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, OIB 46391656734, a radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13	51.047,63 KN	
	Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 51.047,63 kuna, uz zatezne kamate koje teku na iznos kako slijedi:		
	- na iznos od 120,66 kune od 01.09.2007,		
	- na iznos od 2.203,05 kune od 01.09.2007,		
	- na iznos od 328,74 kune od 01.09.2007,		
	- na iznos od 2.630,33 kune od 08.09.2007,		
	- na iznos od 2.488,04 kune od 08.09.2007,		
	- na iznos od 3.521,38 kune od 16.09.2007,		
	- na iznos od 1.522,69 kune od 15.09.2007,		
	- na iznos od 2.629,38 kune od 22.09.2007,		
	- na iznos od 1.770,26 kune od 29.09.2007,		
	- na iznos od 2.353,33 kune od 06.09.2007,		
	- na iznos od 1.993,30 kune od 13.09.2007,		
	- na iznos od 1.816,81 kune od 20.09.2007,		
	- na iznos od 2.155,30 kune od 27.09.2007,		
	- na iznos od 8,47 kune od 13.10.2007,		
	- na iznos od 233,90 kune od 16.10.2007,		
	- na iznos od 540,71 kune od 01.10.2007,		
	- na iznos od 1.511,78 kune od 04.10.2007,		
	- na iznos od 2.170,13 kune od 12.10.2007,		
	- na iznos od 2.220,83 kune od 18.10.2007,		
	- na iznos od 233,90 kune od 16.10.2007,		
	- na iznos od 1.296,20 kune od 25.10.2007,		
	- na iznos od 321,93 kune od 1.11.2007,		
	- na iznos od 2.580,33 kune od 31.10.2007,		
	- na iznos od 1.878,34 kune od 08.11.2007,		
	- na iznos od 2.180,98 kune od 15.11.2007,		
	- na iznos od 101,05 kune od 16.11.2007,		
	- na iznos od 1.438,22 kune od 22.11.2007,		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<p>- na iznos od 2.042,40 kune od 29.11.2007,</p> <p>- na iznos od 381,13 kune od 01.12.2007,</p> <p>- na iznos od 2.939,83 kune od 08.12.2007,</p> <p>- na iznos od 1.808,98 kune od 13.12.2007,</p> <p>- na iznos od 402,73 kune od 16.12.2007,</p> <p>- na iznos od 174,91 kune od 01.01.2008,</p> <p>- na iznos od 1.047,63 kune od 20.03.2008</p> <p>do 31.12.2007 po stopi propisanoj Uredbom o visini stope zatezne kamate, a od 01.01.2008 do isplate po stopi na novčane tražbine iz trgovačkih ugovora propisanoj čl. 29 st.2 ZOO/05, te troškova parničnog postupka u iznosu od 880,00 kuna, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 520,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 23. prosinca 2010 do isplate po stopi na novčane tražbine iz trgovačkih ugovora propisanoj čl. 29 st. 2 ZOO/05, za korist:</p> <p>KUDELIĆ D.O.O., OIB: 02312920864, BEDENICA 50A, BEDENICA 10380 SVETI IVAN ZELINA</p> <p>1.2 zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ)</p> <p>1.3 uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).</p>		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13	225.805,91 KN	
	<p>Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, glavnice u iznosu od 225.805,91 kn, zakonske zatezne kamate koja teče na pojedine iznose glavnice i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na iznos od 11.147,64 kn od dana 9. studenog 2005. god. - na iznos od 9.521,87 kn od dana 13. studenog 2005. god. - na iznos od 13.488,34 kn od 14. studenog 2005. god. - na iznos od 4.367,60 kn od 15. studenog 2005. god. - na iznos od 4.367,60 kn od 16. studenog 2005. god. - na iznos od 6.379,97 kn od 29. studenog 2005. god. - na iznos od 890,11 kn od 4. prosinca 2005. god. - na iznos od 4.367,60 kn od 6. prosinca 2005. god. - na iznos od 4.978,47 kn od 6. veljače 2006. god. - na iznos od 4.803,31 kn od 22. siječnja 2006. god. - na iznos od 7.480,32 kn od 15. veljače 2006. god. - na iznos od 2.410,33 kn od 3. ožujka 2006. god. - na iznos od 5.922,73 kn od 12. ožujka 2006. god. - na iznos od 5.734,68 kn od 18. ožujka 2006. god. - na iznos od 5.026,45 kn od 5. travnja 2006. god. - na iznos od 3.801,89 kn od 6. travnja 2006. god. - na iznos od 3.700,94 kn od 10. travnja 2006. god. - na iznos od 4.282,13 kn od 25. travnja 2006. god. - na iznos od 151,52 kn od 25. travnja 2006. god. - na iznos od 3.890,18 kn od 28. travnja 2006. god. - na iznos od 5.151,41 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 155,17 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 4.581,28 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 248,14 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 5.256,28 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 4.180,33 kn od 4. lipnja 2006. god. 		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	- na iznos od 4.603,02 kn od 15. lipnja 2008. god.		
	- na iznos od 4.499,99 kn od 18. lipnja 2008. god.		
	- na iznos od 5.383,62 kn od 23. lipnja 2008. god.		
	- na iznos od 6.100,00 kn od 14. lipnja 2008. god.		
	- na iznos od 6.100,00 kn od 14. lipnja 2008. god.		
	- na iznos od 10.207,98 kn od 12. srpnja 2008. god.		
	- na iznos od 3.447,60 kn od 7. srpnja 2008. god.		
	- na iznos od 7.077,05 kn od 16. srpnja 2008. god.		
	- na iznos od 6.937,98 kn od 20. kolovoza 2008. god.		
	- na iznos od 46.182,40 kn od 15. srpnja 2007. god.		
	do 31. prosinca 2007. god po stopi od 15 % godišnje, a od 1. siječnja 2008. god. do isplate po stopi od 17 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatezne kamate po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena; troškova ovršnog postupka posl. Br. Ovr-33/09 u iznosu od 6.305,02 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 23. travnja 2009. god do isplate po stopi 17 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatezne kamate po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena; troškova ovršnog postupka Ovr-184/2010 u iznosu od 5.693,00 kn, za korist:		
	VITEK D.O.O., OIB: 98367107230, LIČ, VICIĆEVA 31		
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ)		
2.3	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).		
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13	83.653,99 KN	
	Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 83.653,99 kuna, sa zateznom kamatom od 15. lipnja 2008. godine do 31. prosinca 2007. po stopi propisanoj Uredbom o visini stope zatezne kamate, a od 01. siječnja 2008 do isplate po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8-tnih poena, te troška ovrhe u iznosu od 2.884,00 kuna sa zateznom kamatom koja teče od 14. kolovoza 2012, do isplate po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5-tnih poena, za korist:		
	KUDELIĆ D.O.O., BEDENICA, BEDENICA BB		
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).		
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13 Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 2.493.923,99 kn (slovima: dvamilijunačetiristodevdesettristisuće devetstodvadesettrikuneidevedesetdevetlpa), s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom na taj iznos od dana 08. prosinca 2012. godine pa do isplate po stopi u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, kao i radi naplate troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 36.978,65 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja ovog rješenja o ovrsi pa do isplate po stopi u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, za korist: HYPO ALPE- ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	2.493.923,99 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ)		
4.3	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI VINODOLSKI
Stanje na dan: 25.11.2022. 19:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302678, NOVI

Broj ZK uložka: 6255

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11384/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	920/1	NEPLODNO		53	191	Prpis iz uložka 5434
		UKUPNO:		53	191	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "LOMA" D.O.O., NOVI VINODOLSKI, ANDRIJE ŠERMANA 28/A	
8.1	Zaprimljeno 10.07.2014. broj Z-722/14 Na temelju ovog Rješenja br. Ovr-414/14 od 08. srpnja 2014., zabilježuje se odbijeni prijedlog za ovrhu br. Ovr-414/14, na nekretninama LOMA d.o.o. u A, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja VITEK d.o.o., Lič, Vicićeva 31., OIB 98387107230 protiv ovršenika LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, OIB 48391858734, a radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13	51.047,63 KN	
	Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 51.047,63 kuna, uz zatezne kamate koje teku na iznos kako slijedi:		
	- na iznos od 120,66 kune od 01.09.2007.		
	- na iznos od 2.203,05 kune od 01.09.2007.		
	- na iznos od 328,74 kune od 01.09.2007.		
	- na iznos od 2.630,33 kune od 08.09.2007.		
	- na iznos od 2.488,04 kune od 08.09.2007.		
	- na iznos od 3.521,38 kune od 16.09.2007.		
	- na iznos od 1.522,69 kune od 15.09.2007.		
	- na iznos od 2.629,38 kune od 22.09.2007.		
	- na iznos od 1.770,26 kune od 29.09.2007.		
	- na iznos od 2.353,33 kune od 08.09.2007.		
	- na iznos od 1.993,30 kune od 13.09.2007.		
	- na iznos od 1.816,81 kune od 20.09.2007.		
	- na iznos od 2.155,30 kune od 27.09.2007.		
	- na iznos od 8,47 kune od 13.10.2007.		
	- na iznos od 233,90 kune od 16.10.2007.		
	- na iznos od 540,71 kune od 01.10.2007.		
	- na iznos od 1.511,76 kune od 04.10.2007.		
	- na iznos od 2.170,13 kune od 12.10.2007.		
	- na iznos od 2.220,83 kune od 18.10.2007.		
	- na iznos od 233,90 kune od 16.10.2007.		
	- na iznos od 1.296,20 kune od 25.10.2007.		
	- na iznos od 321,93 kune od 1.11.2007.		
	- na iznos od 2.580,33 kune od 31.10.2007.		
	- na iznos od 1.878,34 kune od 08.11.2007.		
	- na iznos od 2.180,98 kune od 15.11.2007.		
	- na iznos od 101,05 kune od 16.11.2007.		
	- na iznos od 1.438,22 kune od 22.11.2007.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<p>- na iznos od 2.042,40 kune od 29.11.2007,</p> <p>- na iznos od 381,13 kune od 01.12.2007,</p> <p>- na iznos od 2.939,83 kune od 06.12.2007,</p> <p>- na iznos od 1.808,98 kune od 13.12.2007,</p> <p>- na iznos od 402,73 kune od 18.12.2007,</p> <p>- na iznos od 174,91 kune od 01.01.2008,</p> <p>- na iznos od 1.047,83 kune od 20.03.2008</p> <p>do 31.12.2007 po stopi propisanoj Uredbom o visini stope zatezne kamate, a od 01.01.2008 do isplate po stopi na novčane tražbine iz trgovačkih ugovora propisanoj čl. 29 st. 2 ZOO/05, te troškova parničnog postupka u iznosu od 880,00 kuna, te troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 520,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 23. prosinca 2010 do isplate po stopi na novčane tražbine iz trgovačkih ugovora propisanoj čl. 29 st. 2 ZOO/05, za korist:</p> <p>KUDELIĆ D.O.O., OIB: 02312920864, BEDENICA 50A, BEDENICA 10380 SVETI IVAN ZELINA</p>		
1.2	zabilježuje se ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ)		
1.3	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).		
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13	225.805,91 KN	
	<p>Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, glavnice u iznosu od 225.805,91 kn, zakonske zatezne kamate koja teče na pojedine iznose glavnice i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na iznos od 11.147,84 kn od dana 9. studenog 2005. god. - na iznos od 9.521,87 kn od dana 13. studenog 2005. god. - na iznos od 13.488,34 kn od 14. studenog 2005. god. - na iznos od 4.367,60 kn od 15. studenog 2005. god. - na iznos od 4.367,60 kn od 16. studenog 2005. god. - na iznos od 6.379,97 kn od 29. studenog 2005. god. - na iznos od 890,11 kn od 4. prosinca 2005. god. - na iznos od 4.367,60 kn od 8. prosinca 2005. god. - na iznos od 4.978,47 kn od 6. veljače 2006. god. - na iznos od 4.803,31 kn od 22. siječnja 2006. god. - na iznos od 7.480,32 kn od 15. veljače 2006. god. - na iznos od 2.410,33 kn od 3. ožujka 2006. god. - na iznos od 5.922,73 kn od 12. ožujka 2006. god. - na iznos od 5.734,68 kn od 18. ožujka 2006. god. - na iznos od 5.026,45 kn od 5. travnja 2006. god. - na iznos od 3.801,89 kn od 6. travnja 2006. god. - na iznos od 3.700,94 kn od 10. travnja 2006. god. - na iznos od 4.282,13 kn od 25. travnja 2006. god. - na iznos od 151,52 kn od 25. travnja 2006. god. - na iznos od 3.890,16 kn od 28. travnja 2006. god. - na iznos od 5.151,41 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 155,17 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 4.581,28 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 248,14 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 5.256,28 kn od 21. svibnja 2006. god. - na iznos od 4.180,33 kn od 4. lipnja 2006. god. 		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	- na iznos od 4.603,02 kn od 15. lipnja 2006. god.		
	- na iznos od 4.499,99 kn od 18. lipnja 2006. god.		
	- na iznos od 5.383,62 kn od 23. lipnja 2006. god.		
	- na iznos od 6.100,00 kn od 14. lipnja 2006. god.		
	- na iznos od 6.100,00 kn od 14. lipnja 2006. god.		
	- na iznos od 10.207,98 kn od 12. srpnja 2006. god.		
	- na iznos od 3.447,60 kn od 7. srpnja 2006. god.		
	- na iznos od 7.077,05 kn od 16. srpnja 2006. god.		
	- na iznos od 6.937,98 kn od 20. kolovoza 2006. god.		
	- na iznos od 46.182,40 kn od 15. srpnja 2007. god.		
	do 31. prosinca 2007. god po stopi od 15 % godišnje, a od 1. siječnja 2008. god. do isplate po stopi od 17 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatezne kamate po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena; troškova ovršnog postupka posl. Br. Ovr-33/09 u iznosu od 6.305,02 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana 23. travnja 2009. god do isplate po stopi 17 % godišnje, a u slučaju promjene stope zatezne kamate po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena; troškova ovršnog postupka Ovr-1841/2010 u iznosu od 5.683,00 kn, za korist:		
	VITEK D.O.O., OIB: 98367107230, LIČ, VICIĆEVA 31		
2.2	zabilježuje se ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (đl. 297. st. 2. OZ)		
2.3	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13		
	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (đl. 298. st. 1. OZ).		
3.			
3.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13	83.653,99 KN	
	Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 83.653,99 kuna, sa zateznom kamatom od 15. lipnja 2006. godine do 31. prosinca 2007. po stopi propisanoj Uredbom o visini stope zatezne kamate, a od 01. siječnja 2008 do isplate po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8-tnih poena, te troška ovrhe u iznosu od 2.884,00 kuna sa zateznom kamatom koja teče od 14. kolovoza 2012. do isplate po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5-tnih poena, za korist:		
	KUDELIĆ D.O.O., BEDENICA, BEDENICA BB		
3.2	zabilježuje se ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (đl. 297. st. 2. OZ)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302678, NOVI

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6255C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).		
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.12.2013. broj Z-1327/13 Na temelju ovog Rješenja br. Ovr- 41/13 od 23. prosinca 2013., uknjižuje se založno pravo na nekretninama LOMA d.o.o., Novi Vinodolski, Andrije Šermana 28/A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 2.493.923,99 kn (slovima: dvamilijunačetiristodevdesettristisuće devetstodvadesettrikuneidevedesetdevetlipo), s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom na taj iznos od dana 08. prosinca 2012. godine pa do isplate po stopi u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, kao i radi naplate troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 38.978,85 kuna s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja ovog rješenja o ovrsi pa do isplate po stopi u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za osam postotnih poena, za korist: HYPO ALPE- ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	2.493.923,99 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivosti tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. OZ)		
5.			
5.1	uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 298. st. 1. OZ).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2022.

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenio sam u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Kastvu, 21. studenog 2022. godine


Sanja Radulić ing. građ.

