

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:	Kuća i pripadajuće zemljište u Rijeci, Franca Prešerna 6
--------------------	---



Naručitelj procjene:	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
-----------------------------	---

Dan vrednovanja procjene: 25. siječnja 2024.

Dan kakvoće nekretnine: 25. siječnja 2024.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci - KUĆA	Zabilježba - KUĆA
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Korisnik kredita	ARHOS d.o.o.
Adresa nekretnine	Rijeka, Franca Prešerna 6
Tip kolaterala	Stambeni objekt (prostor za stanovanje)
Vrsta nekretnine	Kuća
zk.ul.br.	2643
zk.č.br.	306/1
k.o.	Kozala
k.č.br. (posjedovni list)	2879/4
k.o. (posjedovni list)	Stari Grad
Površina zemljišta (izvadak iz zemljišne knjige)	207.00 m ²
Površina okućnice (izvadak iz zemljišne knjige)	123.00 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	52.16 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	58,000.00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	1200.00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	€ 62,586.00
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1950
Godina obnove	
Energetski certifikat	Nije dostavljeno
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost kuće	1
Suvlasnički udio: 1/1	100%
Održavanje	Neodržavano - devastirano
Koeficijent izgrađenosti kuće	100.00%
Datum vrednovanja	25.01.2024
Datum kakvoće	25.01.2024
Indeks na dan procjene -DZS	170.86
Procjenitelj	Darjan Davidović

1. Uvod

Na zahtjev naručitelja, **RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine za kuću i pripadajuće zemljište u Rijeci, Franca Prešerna 6, izgrađene na zk.č.br. 306/1, k.o. Kozala, upisane u zk.ul.br. 2643, Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetnog stana na dan vrednovanja procjene

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15)

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

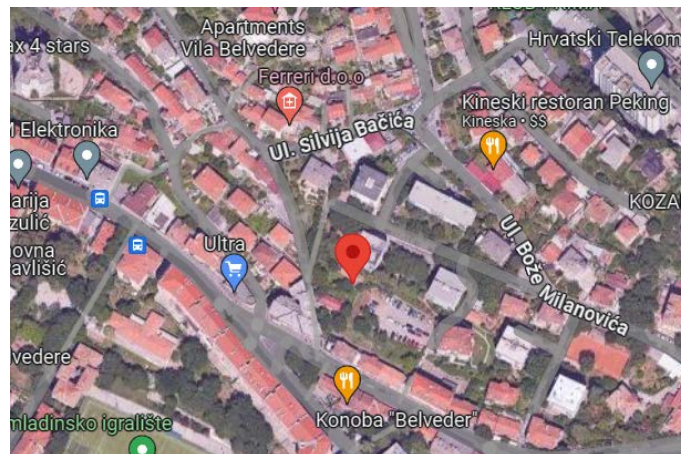
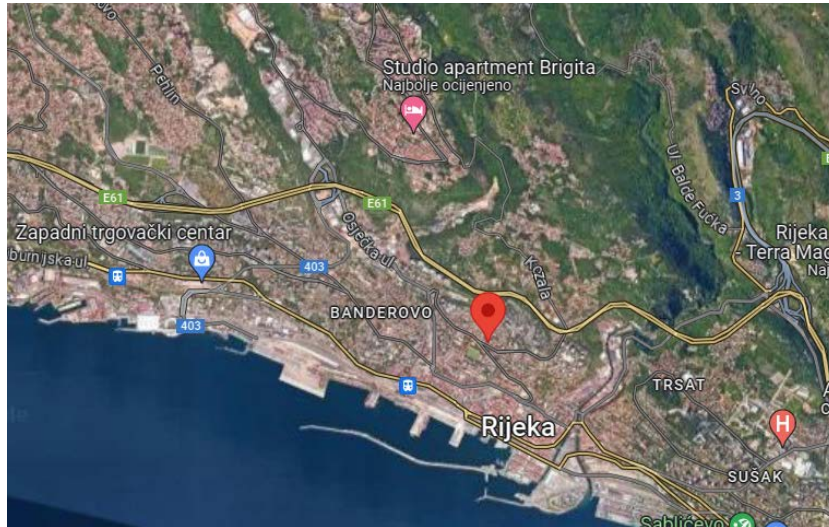
2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija



Procjenjivana nekretnina je kuća i pripadajuće zemljište u Rijeci, Franca Prešerna 6.

Nekretnina se nalazi u dijelu grada kojeg karakterizira izgradnja obiteljskih kuća s pratećim uslužnim sadržajima u širem okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočen je verificirani izvadak iz zemljišne knjige -vidi zk izvadak u prilogu.

3.3. Komentar legaliteta

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako je predmetna nekretnina upisana bez zabilježbe odnosne na legalitet.

Stanje upisano u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu je usklađeno upisanim površinama i upisanim kulturama, ali nije usklađeno nazivima katastarskih općina i nomenklaturom.

Budući da prilikom uviđaja procjenitelju nije omogućen ulaz u objekt kako bi se izvršila izmjera, kao pomoć pri izradi ove procjene korišteni su tehnički podaci o nekretnini i specifikacija površina iz posljednje dostupne procjene vrijednosti nekretnine kod koje je izvršen potpun očevid i izmjera (2018-05-17-16213, Raiffeisen consulting d.o.o. - Darjan Davidović, od 28.05.2018. godine).

U navedenoj procjeni se navodi:

Procjeni je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine, klasa: UP/I-361-05/18-30/17, urbroj: 2170/01-13-02-18-3/BE/, od 24. svibnja 2018. godine.

U tekstu Uporabne dozvole su navedeni tlocrtni i visinski gabariti građevine, a pregledom nekretnine utvrđeno je da stanje u naravi odgovara stanju koje je definirano navedenom Uporabnom dozvolom u smislu tlocrtnih i visinskih gabarita, te je predmetna nekretnina legalna u prostoru.

Obzirom da nije izvršen unutarnji pregled nekretnine, te da je nekretnina oštećena u požaru (krovna konstrukcija je izgorjela), procjena nekretnine izrađena je pod pretpostavkom neodržavanog stanja nekretnine – potpune devastacije čime će tržišna vrijednost nekretnine biti umanjena za 40 %.

Kolni i pješački pristup na javnu prometnu površine je direktan (k.č.br. 2924/5, k.o. Stari Grad, Javno dobro, putevi i vode, Rijeka.

TEHNIČKI OPIS

- -GODINA GRADNJE: 1950-tih godina
- KATNOST GRAĐEVINE: Pr
- NAMJENA: stambena

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Kameni
Nosiva konstrukcija:	Kamena
Međukatna konstrukcija:	Drveni grednik
Krovište:	Kosi krov (dio krovne konstrukcije je izgorio)
Pregradni zidovi:	Opeka
Vanjski otvori:	Drvena stolarija

Unutarnja obrada

Ulazak u objekt nije omogućen, procjena vrijednosti stana izraditi će se pod pretpostavkom unutarnje devastacije prostora.

PRIKLJUČCI:

NN mrežu:	da
vodoopskrba:	da
odvodnja:	da

Očevidom je utvrđeno da kuća nije u funkciji stanovanja. Vidljivo je da je dio krovne konstrukcije izgorio u požaru, te da je dio crijepa uklonjen. Nije bio omogućen očevid interijera, te je nepoznato stanje interijera i funkcionalnost instalacija. Procjena će se izraditi pod pretpostavkom kompletne unutarnje devastacije prostora.

4. ZAKONSKA REGULATIVA

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15 i 26/16),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17),
- Zakon o gradnji (NN 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 65/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17),
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun KVP-a
Prilog br.3-5	Izračun tržišne vrijednosti
Prilog br.6	Zk izvadak
Prilog br.7	Posjedovni list
Prilog br.8	Katastarski plan
Prilog br.9	Identifikacija čestica
Prilog br.10	Uporabna dozvola
Prilog br.11	Pristup na JPP
Prilog br.12	Izjava
Prilog br.13	Ovlaštenje za sudskog vještaka

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** za kuću i pripadajuće zemljište u Rijeci, Franca Prešerna 6, izgrađene na zk.č.br. 306/1, k.o. Kozala, upisane u zk.ul.br. 2643, Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka.

Ovim procjemenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	57,864.45 €
ZAOKRUŽENO	58,000.00 €
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	52.16 m ²
JEDINIČNA CIJENA	1,112.07 €/m²

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

U Zagrebu, 06. veljače 2024.

Izradio:
Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

Odobrio:
Marijo Štimac, ing.građ.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marijo Štimac'.

PRILOG br. 1



PRILOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Kuća
Rijeka, Franca Prešerna 6

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

Površina je preuzeta iz posljednje dostupne procjene s izvršenim očevidom interijera i izmjerom prostora (2018-05-17-16213, Raiffeisen consulting d.o.o. - Darjan Davidović, od 28.05.2018. godine

Kuća (preuzeto iz procjene 2018)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
Prizemlje			
soba	14.95	0.90	13.46
boravak, blagovaona i kuhinja	37.50	0.90	33.75
kupaona	5.50	0.90	4.95
Prizemlje ukupno:	57.95		52.16
SVEUKUPNO:	57.95		52.16

PRILOG BR. 3 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

 RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
 Kuća
 Rijeka, Franca Prešerna 6

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Rijeka, Vukovarska 17	Rijeka, Kapitanovo 10	Rijeka, Vrtlarski put 13				
	K.Č.	3193	2554	1539				
	K.O.	Stari Grad	Stari Grad	Sušak-Nova				
	UKUPNA POVRŠINA KUĆE (m2)	165	180	220				
	UKUPNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	0	0	0				
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	775	331	454				
	GODINA IZGRADNJE	cca 1960- tih	cca 1980- tih	cca 1960- tih				
	BROJ ETAŽA	2	2	2				
	POVRŠINA KOJA SE KUPIJE	165.00 m2	180.00 m2	220.00 m2				
	UKUPNA CIJENA	420,000.00 €	365,000.00 €	450,000.00 €				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	2Q/2023	2Q/2023	1Q/2023				
	CJENOVNI BLOK	-	-	-				
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	165.00 m2	180.00 m2	220.00 m2				
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	2,545.45 €/m2	2,027.78 €/m2	2,045.45 €/m2				
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	170.86	170.86	166.65				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.000	1.000	1.025				
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2545.45 €/m2	2027.78 €/m2	2097.13 €/m2				

PRILOG BR. 4 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb

 Kuća
Rijeka, Franca Prešerna 6

		USPOREDNE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	OBILJEŽJA NEKRETNINE	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
		UKUPNA POVRŠINA KUĆE (m ²)	52.16	165	180	220					
		UKUPNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m ²)		0	0	0					
		UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m ²)	207	775	331	454					
		GODINA IZGRADNJE	1950	cca 1960- tih	cca 1980- tih	cca 1960- tih					
		BROJ ETAŽA	1	3	2	2					
		POVRŠINA KOJA SE KUPUJE / PROCJENJUJE	52.16	165.00	180.00	220.00					
		UKUPNA CIJENA		420,000.00 €	365,000.00 €	450,000.00 €					
		JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)		2,545.45 €/m ²	2,027.78 €/m ²	2,045.45 €/m ²					
		MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		2,545.45 €/m ²	2,027.78 €/m ²	2,097.13 €/m ²					
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	POREDBENI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE								
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1,200.00 €/m ²	Viši	Viši	Viši						
	Veličina zgrade (Korisna vrijednost površina)	52.16 m ²	Veća	Veća	Veća						
	Površina čestice	207.00 m ²	Veća	Veća	Veća						
	Starost	74 god	Slično	Novije	Slično						
	Promečna povezanost	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra						
	Položaj (lokacija)	Dobra	Dobra	Lošije	Lošije						
	Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Loše	Bolje	Bolje	Bolje						
	Priključci komunalne infrastrukture	EVO	EVO	EVO	EVO						
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1927.80 €/m ²	1601.53 €/m ²	2018.02 €/m ²						
	Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačavanja		24.27%	21.02%	3.77%						
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA						
	USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN		1927.80 €/m ²	1601.53 €/m ²	2018.02 €/m ²						
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:		1849.12 €/m ²								
	APSOLUTNO ODSUPANJE		78.68 €/m ²	-247.59 €/m ²	168.91 €/m ²						
	RELATIVNO ODSUPANJE		4.26%	-13.39%	9.13%						
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA						
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		1927.80 €/m ²	1601.53 €/m ²	2018.02 €/m ²						
	APSOLUTNO ODSUPANJE		78.68 €/m ²	-247.59 €/m ²	168.91 €/m ²						
	RELATIVNO ODSUPANJE		4.26%	-13.39%	9.13%						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		6,190.85	61,299.89	28,529.30						
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		96,020.04	STANDARDNA DEVIJACIJA		219.11	11.85%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	438.22			
ODREĐENA TRŽIŠNA JEDINIČNA CIJENA		1849.12 €/m ²									

PRILOG BR. 5 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT
RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Kuća
Rijeka, Franca Prešerna 6

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS
Određena jedinična tržišna cijena		1849.12 €/m2
Korisna vrijednost površine		52.16 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		96,440.75 €
DODATNA OBILJEŽJA		IZNOS
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatna	0.00 €
Utjecaj povećanja buke	Neznatna	0.00 €
Teret služnosti	Nema	0.00 €
Troškovi potrebni za dovršenje	Nema	0.00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0.00 €
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		IZNOS
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0.00 €
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0.00 €
Građevinski nedostaci	Nema	0.00 €
Građevinske štete (neodržavano - totalna devastacija cca 40%)		38,576.30 €
Kulturno dobro	Ne	0.00 €
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0.00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		-38,576.30 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE SADAŠNJA		57,864.45 €
ZAOKRUŽENO		58,000.00 €
JEDINIČNA CIJENA		1112.07 €/m2
Budući da nije izvršen očevid na nekretnini, procjena vrijednosti kuće izraditi će se pod pretpostavkom totalne devastacije prostora		

PRILOG br. 6


REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Rijeci
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
 Stanje na dan: 18.01.2024. 09:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, KOZALA

Broj ZK uložka: 2643

 Broj zadnjeg dnevnika: Z-36861/2021
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
A
**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	306/1	RIJEKA, FRANCA PREŠERNA DVORIŠTE KUĆA, Rijeka, FRANCA PREŠERNA 6			207 123 84	
		UKUPNO:			207	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 GT SPORTSKE PODLOGE DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA SPORT I TURIZAM, OIB: 44035817662, MARIČEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	250.000,00 EUR	GLAVNI ZK.U.L.
1.2	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5818 k.o KOZALA		na 1.1
2.			

Katastarska općina: 999906, KOZALA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2643**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR 19618810003 17.10.2019, ZAJEDNIČKO, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB	600.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5818 k.o KOZALA		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 306/1, UGOVOR O PRIZNANJU I UPISU PRAVA SLUŽNOSTI 10.07.2020, u površini služnosti od 9 m2, sve u svrhu položenog cjevovoda javne kanalizacije profila 300 mm, za korist: KD VODOVOD I KANALIZACIJA D. O. O., OIB: 80805858278, DOLAC 14, 51000 RIJEKA		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2024.

PRILOG br. 7REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 06.02.2024. 08:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 324779)

Posjedovni list: 3349

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ARHOS D. O. O. U STEČAJU, FRANCA PREŠERNA 4, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	04942921366
1/2	ARHOS D. O. O. U STEČAJU, FRANCA PREŠERNA 4, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	04942921366

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	Primjedba
		2879/4	FRANCA PREŠERNA	207	118		
			KUĆA, Rijeka, FRANCA PREŠERNA 6	84			
			DVORIŠTE	123			
Ukupna površina katastarskih čestica				207			

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

PRILOG br. 8



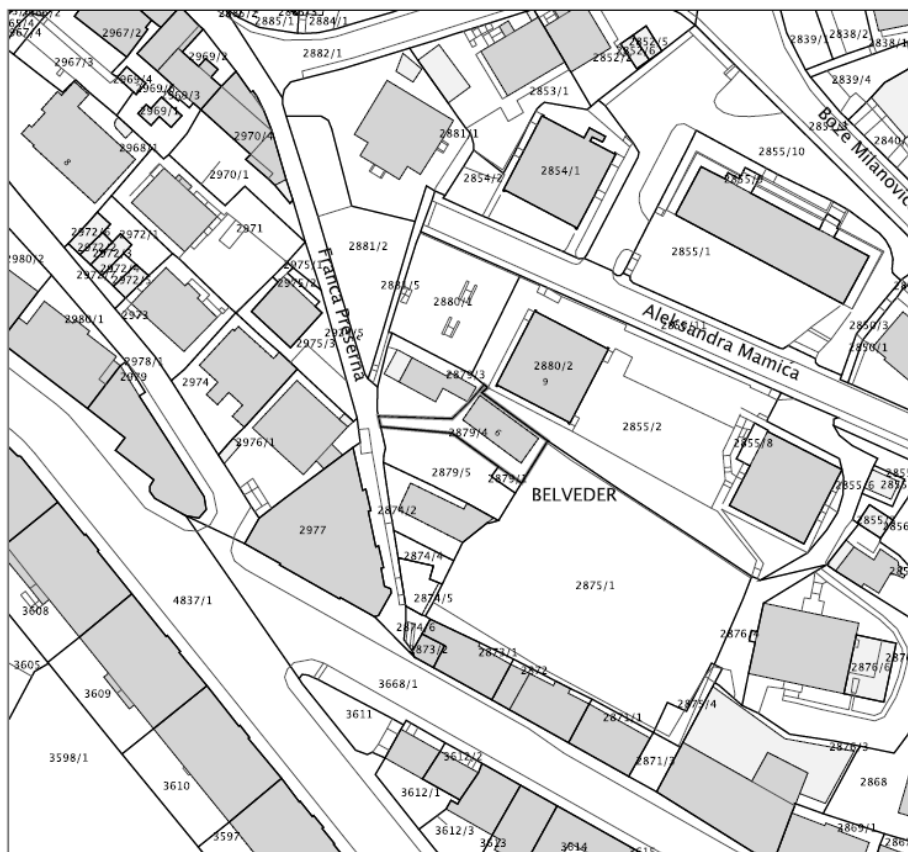
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 06.02.2024.


NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. STARI GRAD
k.č.br.: 2879/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



PRILOG br. 9



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR
 RIJEKA

KLASA: 936-02/18-04/43
 URBROJ: 541-17-02/13-18-2
 RIJEKA, 19.01.2018

Područni ured za katastar Rijeka povodom zahtjeva GRUBAN TOMISLAV, OIB: 01765193688, ANTE KOVAČIĆA 24, 51000 RIJEKA, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

KATASTAR			ZEMLIŠNA KNJIGA		
Kat.općina	Broj Kat. čestice	Broj DL.	Glavna knjiga	Broj ZK č.	Broj DL.
STARI GRAD	2874/6	118	KOZALA	304/6	118
STARI GRAD	2874/5	118	KOZALA	304/5	118
STARI GRAD	2874/4	118	KOZALA	Dio 304/3	118
			-- --	304/4	
STARI GRAD	2874/2	118	KOZALA	304/1	118
			-- --	304/2	
			-- --	Dio 304/3	
STARI GRAD	2879/5	118	KOZALA	305/2	118
			-- --	305/19	
STARI GRAD	2879/1	118	KOZALA	305/1	118
STARI GRAD	2879/4	118	KOZALA	306/1	118
STARI GRAD	2879/3	118	KOZALA	308	118
			-- --	Dio 307/1	

			-- --	Dio 307/2
--	--	--	-------	-----------


Prema članku 160. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Helena Vesel
ovlašteni geodetski referent

ovlaštena osoba:
Helena Vesel
ovlašteni geodetski referent

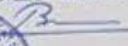



PRILOG br. 10



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenje

Ovo je rješenje pravomoćno
30. 01. 2018.
U Rijeci, 30. 01. 2018.
Službena osoba



KLASA: UP/I-361-05/18-30/17
URBROJ: 2170/01-13-02-18-3 /BE/
Rijeka, 24. svibanj 2018. godine

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), izdaje sljedeću,

U P O R A B N U D O Z V O L U
za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine

1. Utvrđuje se da je predmetna građevina smještena na građevnoj čestici k.č. 2879/4, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, Franca Prešerna 6, izgrađena do 15. veljače 1968. godine.
2. Predmetna građevina smještena je na k.č. 2879/4, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, Franca Prešerna 6, stambene namjene, katnosti prizemne etaže (P), okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita cca 14,35 x 6,00 m, visine građevine cca 2,55 m (mjerene od zaravnatog i uredenog terena uz jugozapadno pročelje do ruba krovnog vijenca).
3. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju dozvole iz točke 1.

O b r a z l o ž e n j e

ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23, zatražio je podneskom od 21.02.2018. godine izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu na k.č. 2879/4, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, izgrađenu do 15. veljače 1968. godine.

U provedenom postupku, uvidom u dostavljeni dokaz: Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Klasa: 935-08/18-02/116, Ur.broj: 541-17-02/10-18-2, od 13.02.2018. godine, da je predmetna građevina evidentirana u k.o. STARI GRAD prije 15. veljače 1968. godine, te očevidom obavljenim 22.05.2018. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ovog rješenja. Ovo rješenje temelji se na odredbi članaka 184. i 185. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17).

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabe dozvole plaćena je u državnim biljezima u iznosu od 70,00 kn i uplatnicom u iznosu od 550,00 kn prema Tar. broju 1. i Tar. broju 51. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:


Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ili elektronički Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, Trpimirova 2, Rijeka ili Pisamici Grada Rijeke, Titov trg 3, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

Pročelnica:

Ljiljana Buljan, dipl.ing.grad.



DOSTAVITI :

1. ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23 x 2
2. Odjelu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje

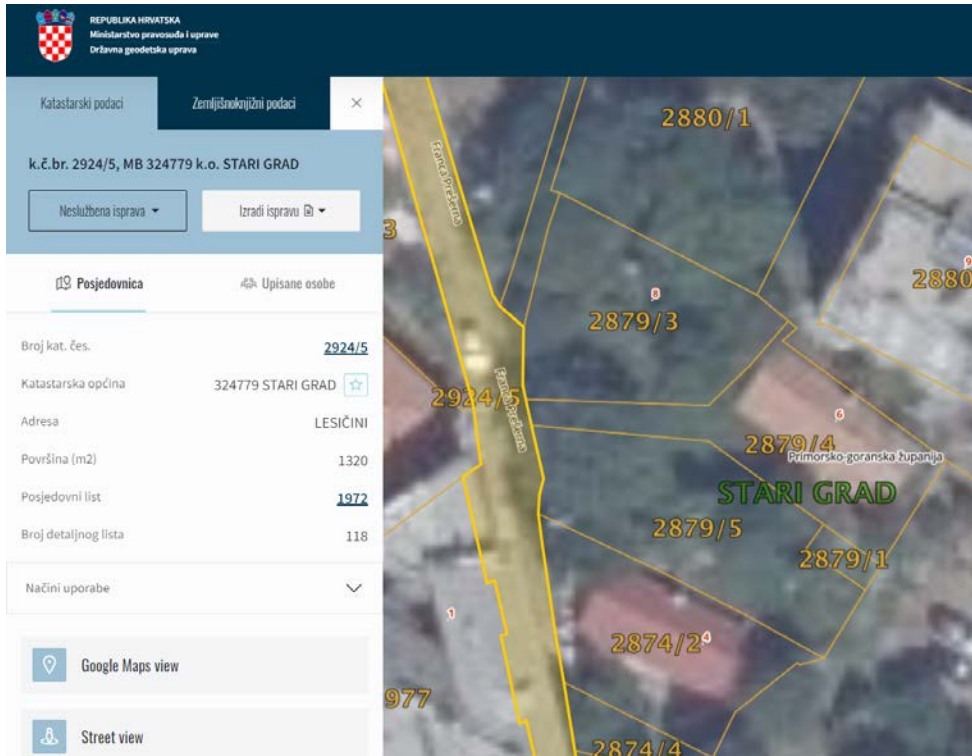
NA ZNANJE:

4. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti, Titov trg 3, 51000 Rijeka
5. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za financije, Korzo 16, 51000 Rijeka

PO IZVRŠNOSTI:

6. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka Riva 10, 51000 Rijeka

2

PRILOG br. 11



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 06.02.2024. 08:07

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 324779)

Posjedovni list: 1972

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE, RIJEKA	

	2924/5	LESIČINI	1320	118		
		ULICA	1320			

PRILOG br. 12**Izjava o neovisnosti i nepristranosti**

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj sam zaposlen.

Moje potpuno izvješće može se dati na uvid zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate s izvješćem.

Zadržavam pravo uključivanja Vaše tvrtke u listu klijenata.

Sukladno pravnoj obvezi, svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, te moje izvješće smatrati ću povjerljivim. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:**Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.**

PRILOG br. 13

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-420/2022-3
Velika Gorica, 4. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Darjana Davidovića, struč. spec. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. srpnja 2022.

riješio je

Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., OIB: 74781518765, iz Kupinečkog Kraljevca, Kraljevečki brijegi I. odvojak br. 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev u kojem je naveo da u prethodnom mandatu nije obavljao vještačenja za potrebe suda priložio je rješenje iz prethodnog mandata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju inženjer graditeljstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja i presliku osobne iskaznice.



Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-376/17-7 od 3. srpnja 2018. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju nije obavljao vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK
Vrijeme potpisivanja:
05-07-2022
09:26:38



DN:
CN=RAMUŠČAK
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Z.S.KUPINEC@492213628300003752136
L=VELIKA GORICA
OU=RAMUŠČAK
OU=NIKOLA
OU=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Darjan Davidović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30e-779ec**

Kontrolni broj: **02cce-c3bf3-5a90b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.