PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



PREDMET PROCJENE: Apartmani A3 i A4 u višestambenoj zgadi
MJESTO I ADRESA: Klimno, Stari put 97
NARUČITELJI PROCJENE: OPEKA d.d. u stečaju OSIJEK, Vukovarska 215
OIB: 61547182596

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.138.000,00 kn
ILI 1EUR = 7,398835
153.808,00 EUR

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl.ing.građ.

U Osijeku, rujan 2019.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO – PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
MARKO MILAS
Duga ulica 53
IVANOVAC

SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
IV.2.	KATASTAR	9
IV.3.	STANJE LEGALITETA	10
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKTA	11
V.1.	APARTMAN A-3, I. KAT	11
V.2.	APARTMAN A-4, I. KAT	13
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	15
VII.	PROCJENA VRIJEDNOSTI - UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI APARTMANA	16
VIII.	IZJAVA PROCJENITELJA	21
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice društva Opeka d.d. u stečaju iz Osijeka, Vukovarska 215, OIB: 61547182596, izvršena je procjena vrijednosti nekretnina u Klimnom, Stari put 97, u naravi 2 apartmana (A-3 i A-4) upisanih u z.k. ul. 3353, k.č.br. 218/12, 3. i 4. suvlasnički dio k.o. Soline.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su na osnovu pregleda izgrađenog objekta, obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja objekta.

Svi postojeći objekti izgrađeni su na uređenom građevinskom zemljištu s izvedenim priključcima na javnu i komunalnu infrastrukturu. Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje $1m^3$ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i na kraju preračunate u eure (EUR) po srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti:	07. rujna 2019.
Datum procjene kvalitete:	07. rujna 2019.
Datum očevida:	07. rujna 2019.

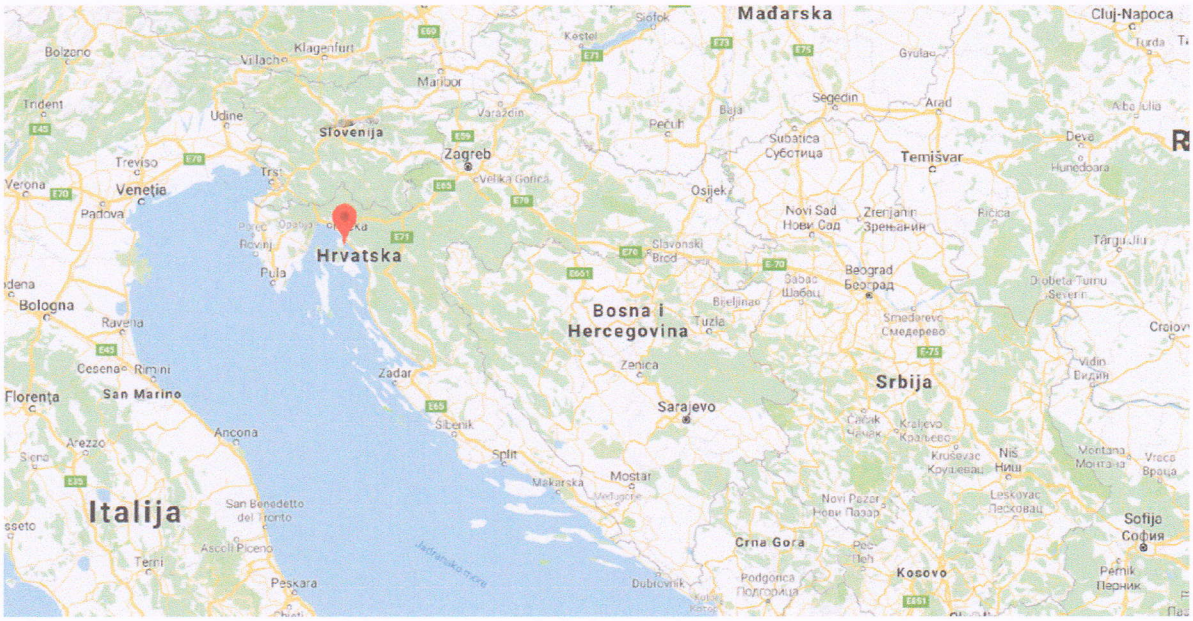
Očevid je obavljen na lokaciji u **Klimnom** na otoku Krku gdje se nekretnine nalaze. Nekretnine su u naravi 2 apartmana u višestambenoj zgradi sa 6 apartmana. Na nekretnini je obavljen pregled objekata iznutra i izvana, te okoliša. Za procjenjivane nekretnine površine su mjerene na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Očevidu su bili prisutni procjenitelj Marko Milas i gđa. Dragica Baldigar.

Korištena slijedeća dokumentacija:
- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

IV. OPIS ZEMLJIŠTA
IV.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Prema izjavi stečajnog upravitelja i upisu u zemljišne knjige, društvo Opeka d.d. u stečaju je vlasnik 2 apartmana u naselju Klimno na otoku Krku, na adresi Stari put 97.



IZVOR:https://www.google.hr/maps/place/Klimno/@44.4793317,17.4841137,7z/data=!4m5!3m4!1s0x476364d5700eab35:0x43cfed784475a4e4!8m2!3d45.1552892!4d14.621067

Naselje Klimno je smješteno na otoku Krku, u sastavu općine Dobrinj.

Otok Krk je najveći otok u Jadranskom moru. Smješten je u Kvarnerskom zaljevu i jedno je od najpoznatijih turističkih odredišta u Republici Hrvatskoj. Pruža se usporedno s kopnom. Preko priobalnog otočića Svetoga Marka u Malim vratima (600 m) spojen je s kopnom (most) te zbog dobre prometne povezanosti konstantno bilježi porast broja stanovnika.

Na otoku je mnoštvo značajnih povijesnih spomenika jer je naseljen još od prapovijesnih vremena. Ima blagu mediteransku klimu i bogat je vodom. U središtu se nalaze 2 jezera koja služe za opskrbu vodom, a oko kojih je proglašen i ornitološki rezervat. Na otoku nalazi više izvorišta i potoka koji, uz priključak i na vodovodnu mrežu grada Rijeke, služe za vodoopskrbu.

STANOVNIŠTVO

Po popisu stanovništva iz 2011. godine u naselju Klimno je stalno živjelo 116 stanovnika, a u općini Dobrinj 2.078 stanovnika.

PROMET

Cijeli otok Krk, a time i naselje Klimno je na dobrom prometnom položaju. Klimno je smješteno na istočnoj stani otoka, povezano je državnom cestom D102 s Krčkim mostom (udaljeno oko 15km) i zračnom lukom Rijeka u Omišlju (oko 14 km). Od županijskog središta Rijeke, Klimno je udaljeno oko 40km. Rijeka je prometno čvorište sa brodski (putni i teretni), te željeznički promet, a do nje vodi i autocesta koja je povezana s hrvatskom i europskom cestovnom mrežom.

GOSPODARSTVO

Glavne gospodarske grane otoka Krka su turizam, poljodjelstvo i naftna industrija. Klimno ima dugogodišnju turističku tradiciju s brojim pogodnostima za nautičare. U mjestu se nalazi sidrište za brodice i radionice za izradu i popravak brodova. U uvali Klimno se nalazi lokalitet Meline poznat po ljekovitom blato.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Stambeni objekt sa 6 stanova/apartmana nalazi u naselju Klimno, u novoizgrađenom dijelu u kojem se nalaze objekti slične veličine i namjene. Stambene jedinice u objektu se koriste sezonski u turističke svrhe.



(IZVOR:https://www.google.hr/maps/place/Stari+put+97,+51514,+Klimno/@45.1512625,14.6163871,740m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4763652893f1b5cf:0x3d3d83aacf3dde47!8m2!3d45.1493678!4d14.61383)

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine
U neposrednoj blizini objekta nalaze se slični objekti (starosti, katnosti i namjene).

Komunalna infrastruktura
Objekt je priključen na sveukupnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

Prometna povezanost
Objekt se nalazi uz asfaltiranu mjesnu prometnicu. Naselje nije (prema dostupnim informacijama) povezano s javnim gradskim ili međugradskim prijevozom s okolnim naseljima. Autobusnim prijevozom su povezani obližnja mjesta Krk i Vrbnik, a pomorskim prijevozom linijom Crikvenica - Šilo, obližnje naselje Šilo (također u općini Dobrinj). Od središta naselja i plaže, lokacija je udaljena oko 700m.

Pristup
Objekt je povezan lokalnom asfaltiranom prometnicom s mrežom javnih cesta.

Parkiranje
Uz procjenjivane apartmane su etažirana i vlastita parkirna mjesta na parkiralištu izgrađenoj na istoj čestici.

Uvjeti za poslovnu djelatnost

S obzirom na položaj, lokacija objekata određuje se kao dobra lokacija za obavljanje turističke djelatnosti (iznajmljivanja smještaja). Nalazi se unutar naselja objekata iste ili slične namjene, u turističkom naselju.

Uvjeti za stanovanje

Lokacija se ocjenjuje kao dobra do loša. U blizini nema društvenih sadržaja (najbliži vrtić je područni vrtić u Polju - općina Dobrinj), a najbliža škola u Dobrinju za prva četiri razreda. Nakon toga djeca idu u školu u Vrbnik ili Malinsku. Potražnja postoji, jer se objekt može koristiti u turističke svrhe (za iznajmljivanje).

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

IV. IDENTIFIKACIJA

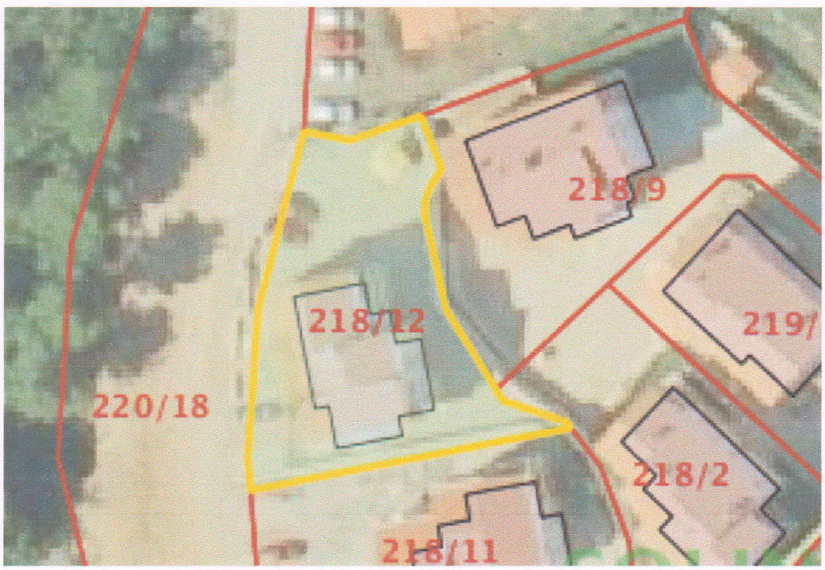
Na lokaciji u Klimnom, Stari put 97 nalazi se višestambena zgrada. U vlasništvu društva Opeka d.d. d.o.o. u stečaju su 2 stana.
Zgrada je izgrađena na nepravilnoj čestici, na visini oko 50m iznad razine mora.

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

1. kčbr. 218/12
   ko Soline
   zk uložak: 3353
   Suvlasnički udio: 3. suvlasnički dio: 14/100 etažno vlasništvo (E-3)
   Vlastovnica: OPEKA d.o.o. OIB: 61547182596, Osijek, Vukovarska 215
   1. apartman A-3 na prvom katu, ukupne površine 56,99m2, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, sve u elaboratu označeno narančastom bojom
   Tereti: Na zk uložak upisana su dva založna prava (Himex krt, Mađarska i A-habduco d.o.o. Zagreb - vidljivo u priloženom zk-u)

2. kčbr. 218/12
   ko Soline
   zk uložak: 3353
   Suvlasnički udio: 4. suvlasnički dio: 19/100 etažno vlasništvo (E-4)
   Vlastovnica: OPEKA d.o.o. OIB: 61547182596, Osijek, Vukovarska 215
   1. apartman A-4 na prvom katu, ukupne površine 72,96m2, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, dvije sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, u elaboratu sve označeno plavnom bojom
   Tereti: Na zk uložak upisana su dva založna prava (Himex krt, Mađarska i A-habduco d.o.o. Zagreb - vidljivo u priloženom zk-u)

IV.2. KATASTAR



IZVOR: https://oss.uredjenazemlja.hr/public/

Stanje u gruntovnici i katastru je usklađeno.

IV.3. STANJE LEGALITETA

Objekt je evidentiran u gruntovnici i u katastru. Na zemljišnoknjižnim izvacima je u drugom objektu upisano Uvjerenje za uporabu građevine izdano od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Krk, klasa 361-05/09-01/38 od 08. srpnja 2009. godine.

Iz navedenog zaključujemo da je objekt izgrađen legalno.

V. TEHNIČKI OPIS

V.1. APARTMAN A-3, I. KAT

procjenjivani apartman se nalazi na 1. katu višestambena samostojeće zgrade nepravilnog tlocrtnog oblika. Zgrada je izgrađena na 3 tri etaže: prizemlje, I. kat i II. kat. Stan se sastoji od ulaznog prostora, kupaonice, sobe, dnevnog boravka, kuhinje i lođe, te sporedni dio - 1 vanjsko parkirno mjesto.

- **Etažnost** Tri etaže: prizemlje, 1. i 2. kat
- **Godina izgradnje** Zgrada je izgrađena 2009. godine
- **Površina** 56,99 m^2
- **Volumen** 132,76 m^3
- **Sporedni dijelovi** Vanjsko parkirališno mjesto na čestici;
- **Temelji** AB trakasti temelji;
- **Nosiva konstrukcija** Zidovi zidani blok opekom;
- **Pregradni zidovi** Blok opeka, ožbukana i obojena;
- **Stropna konstrukcija** Stropna konstrukcija izvedena je kao puna ploča;
- **Krovna konstrukcija** Pokrov crijepom
- **Komunikacija između etaža** Armirano betonsko stubište s inox ogradom;
- **Podovi** Izvedeni u keramici i parketu, zavisno o namjeni prostora (hodnici, kupaonica, kuhinja i dnevni boravak keramičke pločice, sobe parket);
- **Vanjska stolarija** PVC stolarija sa dvostrukim IZO staklom i venecijanerima, s unutrašnje strane postavljene kamene klupčice;
- **Unutrašnja stolarija** Drvena puna furnirana vrata;
- **Grijanje i hlađenje** Predviđeno klima uređajima;
- **Elektroinstalacija** Izvedena i u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** Izvedeni i u funkciji;
- **Ventilacija** Izvedena u sanitarnom čvoru;
- **Energetski certifikat** Nije predočen;
- **Opće stanje** vrlo dobro.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m^1)		površina (m^2)	koef.	neto korisna površina (m^2)	Visina (m^1)	Volum. (m^3)
I.	**I. KAT - A-3**							
1.	Predprostor	3,18	1,30	4,13	1,00	4,13	2,48	10,25
2.	Kupaonica	3,01	1,67	5,03	1,00	5,03	2,48	12,48
3.	Soba	3,97	2,97	11,77	1,00	11,77	2,48	29,19
4.	Dnevni boravak	2,93	6,54	19,16	1,00	19,16	2,48	47,52
5.	Kuhinja	3,03	1,14	3,45	1,00	3,45	2,48	8,57
6.	Lođa	2,85	2,71	7,72	0,75	5,79	2,48	14,37
		0,93	6,00	5,58	0,75	4,19	2,48	10,38
	UKUPNO:			**56,86**		**53,53**		**132,76**

U gruntovnom izvatku je upisana površina 56,99m^2 kao površina stana. Površina se ne razlikuje od bruto površine izmjerene na objektu za više od 2% što je u dozvoljenim granicama koje daje Članak 5, stavak 3 Pravilnika o procjeni vrijednosni nekretnina (NN 105/15). U zemljišnim knjigama nije primijenjen koeficijent za preračunavanje lođe u neto korisnu površinu (0,75).

Uvidom u aplikaciju eNekretnine i usporedbom s upisima u zemljišne knjige utvrđeno je da su svi stanovi kojima se trgovalo u istom objektu uvedeni po svojim bruto površinama iz elaborata etažiranja bez umanjenja koeficijentom za preračunavanje u neto korisnu površinu, te bez iskaza površine posebnog dijela (vanjskog parkirališnog mjesta). Za pravni promet nekretnina je također mjerodavan upis u zemljišne knjige. Zbog svega navedenog vrijednost nekretnina će se izračunati iz površine upisane u gruntovni izvadak.

V.2. APARTMAN A-4, I. KAT

procjenjivani apartman se nalazi na 1. katu višestambena samostojeće zgrade nepravilnog tlocrtnog oblika. Zgrada je izgrađena na 3 tri etaže: prizemlje, I. kat i II. kat. Stan se sastoji od hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, kuhinje i blagavaonice, dvije sobe i lođe, te sporedni dio - 1 vanjsko parkirno mjesto.

Objekt je višestambene namjene.

- **Etažnost** Tri etaže: prizemlje, 1. i 2. kat
- **Godina izgradnje** Zgrada je izgrađena 2009. godine
- **Površina** 72,96 m^2
- **Volumen** 169,27 m^3
- **Sporedni dijelovi** Vanjsko parkirališno mjesto na čestici;
- **Temelji** AB trakasti temelji;
- **Nosiva konstrukcija** Zidovi zidani blok opekom;
- **Pregradni zidovi** Blok opeka, ožbukana i obojena;
- **Stropna konstrukcija** Stropna konstrukcija izvedena je kao puna ploča;
- **Krovna konstrukcija** Pokrov crijepom
- **Komunikacija između etaža** Armirano betonsko stubište s inox ogradom;
- **Podovi** Izvedeni u keramici i parketu, zavisno o namjeni prostora (hodnici, kupaonica, kuhinja i dnevni boravak keramičke pločice, sobe parket);
- **Vanjska stolarija** PVC stolarija sa dvostrukim IZO staklom i venecijanerima, s unutrašnje strane postavljene kamene klupčice;
- **Unutrašnja stolarija** Drvena puna furnirana vrata;
- **Grijanje i hlađenje** Predviđeno klima uređejima;
- **Elektroinstalacija** Izvedena i u funkciji;
- **Vodovod i kanalizacija** Izvedeni i u funkciji;
- **Ventilacija** Izvedena u sanitarnom čvoru;
- **Energetski certifikat** Nije predočen;
- **Opće stanje** vrlo dobro.

IZRAČUN POVRŠINE I VOLUMENA

Red. br.	PROSTORIJA	dimenzije prostora (m^1)		površina (m^2)	koef.	neto korisna površina (m^2)	Visina (m^1)	Volum. (m^3)
I.	**I. KAT - A-4**							
1.	Predprostor	1,30	5,20	6,76	1,00	6,76	2,47	16,70
		1,10	1,08	1,19	1,00	1,19	2,47	2,93
2.	Soba	4,00	2,98	11,92	1,00	11,92	2,47	29,44
3.	Soba	4,00	2,98	11,92	1,00	11,92	2,47	29,44
	WC	1,87	1,07	2,00	1,00	2,00	2,47	4,94
	Kupaonica	2,96	1,72	5,09	1,00	5,09	2,47	12,58
4.	Dnevni boravak	3,42	3,40	11,63	1,00	11,63	2,47	28,72
5.	Kuhinja i blagavaonica	3,12	3,40	10,61	1,00	10,61	2,47	26,20
6.	Lođa	1,84	4,46	8,21	0,75	6,15	2,47	15,20
		0,84	2,00	1,68	0,75	1,26	2,47	3,11
	UKUPNO:			**71,00**		**68,53**		**169,27**

U gruntovnom izvatku je upisana površina 72,96m^2 kao površina stana. Površina se razlikuje od bruto površine izmjerene na objektu za više od 2% što nije u dozvoljenim granicama koje daje Članak 5, stavak 3 Pravilnika o procjeni vrijednosni nekretnina (NN 105/15). U zemljišnim knjigama nije primjenjen koeficijent za preračunavanje lođe u neto korisnu površinu (0,75).

Uvidom u aplikaciju eNekretnine i usporedbom s upisima u zemljišne knjige utvrđeno je da su svi stanovi kojima se trgovalo u istom objektu uvedeni po svojim bruto površinama iz elaborata etažiranja bez umanjenja koeficijentom za preračunavanje u neto korisnu površinu, te bez iskaza površine posebnog dijela (vanjskog parkirališnog mjesta). Za pravni promet nekretnina je također mjerodavan upis u zemljišne knjige. Zbog svega navedenog vrijednost nekretnina će se izračunati iz površine upisane u gruntovni izvadak.

VI. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode korištenja mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano.

Za utvrđivanje vrijednosti stanova u višestambenoj zgradi, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se poredbena metoda.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

VII. PROCJENA VRIJEDNOSTI - UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI APARTMANA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi podatke o katastarskoj čestici, općini, vrsti nekretnine, vrsti ugovora, datumu ugovora, vrijednosti i površini nekretnine, te lokaciju na karti. Izvršena je pretraga za nekretninama (stanovima/apartmanima) u istom naselju i sličnih površina. Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku Županje - šuma.

Cijelo naselje u kojem se nalaze procjenjivane nekretnine je izgrađeno sličnim nekretninama (vrstom, starosti, površinom i namjenom). Uvidom u aplikaciju eNekretnine je utvrđeno da se u neposrednoj blizini procjenjivane čestica nalazi dovoljan broj poredbenih nekretnina za izradu elaborata procjene nekretnina. Kao poredbene nekretnine su uzete sve nekretnine koje su slične površine (od 56,99m^2 od 72,46m^2) i koje vremenski udovoljavaju kriterijima za poredbu (da nije starija od 4 godine od dana procjene) - ukupno 15 poredbenih nekretnina.

Položaj poredbenih čestica je prikazan na priloženoj karti koja je preuzeta iz aplikacije eNekretnine. Na karti je označen položaj katastarskih čestica koje su u procjeni uzete kao poredbene nekretnine. Podatak o katastarskoj čestici je poznat procjenitelju, ali nije iskazan u elaboratu zbog zaštite osobnih podataka.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Indeks cijena stambenih objekata, indeksi za Jadran, kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

Procjenjivana nekretnina



(IZVOR: https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/)

Poredbe 1,2,3 *Poredba 4* *Poredba 5* *Poredbe 6,7* *Poredba 8,9* *Poredba 10* *Poredba 11* *Poredbe 13,14,15*

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100) [2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Izvor: Državni zavod za statistiku

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
ADRESA	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO	KLIMNO
	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put	Stari put
K.Č.BR.															
Z.O.	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline	Soline
VRSTA NEKRETNINE	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman	stan/apartman
POVRŠINA (m^2)	56,99	72,96	56,99	72,96	56,99	57,30	57,68	59,63	59,88	64,27	67,83	67,83	72,46	72,46	72,46
UKUPNA CIJENA	469.381,28 kn	478.191,64 kn	373.521,67 kn	596.000,00 kn	397.803,81 kn	450.170,76 kn	444.677,34 kn	555.412,55 kn	505.674,72 kn	383.781,52 kn	599.012,16 kn	593.097,44 kn	638.787,79 kn	409.216,50 kn	562.864,13 kn
JEDINIČNA CIJENA	8.236,20 kn	6.554,16 kn	6.554,16 kn	8.168,86 kn	6.980,24 kn	7.856,38 kn	7.709,39 kn	9.314,31 kn	8.444,80 kn	5.971,39 kn	8.831,08 kn	8.743,88 kn	8.815,73 kn	5.647,48 kn	7.767,93 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.11.2018.	25.04.2017.	25.04.2017.	15.02.2019.	30.05.2019.	20.10.2017.	10.03.17	14.10.2017.	07.02.2017.	09.06.2018.	28.09.2017.	10.06.2017.	11.01.2019.	17.01.2018.	01.09.2017.
PROSTORNI PLAN	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj	PPU Dobrinj
NAMJENA	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman	apartman
CJENOVNI BLOK	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma	Županje - šuma
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE															
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE															
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	113,50	106,58	106,58	118,67	118,67	105,46	102,25	108,67	102,25	109,33	105,46	106,58	118,67	110,54	105,46
INDEKS NA DAN PROCJENE	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67	118,67
KOREKTIVNI FAKTOR	1,045550661	1,113435917	1,113435917	1	1	1,125260762	1,160586797	1,092021717	1,160586797	1,085429434	1,125260762	1,113435917	1	1,073548037	1,125260762
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE															
UDALJENOST OD SREDIŠTA NA	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna	približna
POSEBNI DIJELOVI	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko par.mjesto i okućnica 106m2	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto	vanjsko park.mjesto
KAT	potkrovlje	prizemlje	prizemlje	potkrovlje		prizemlje	potkrovlje	4. kat	1. kat	1. kat	1. kat	1. kat	1. kat	potkrovlje	1. kat
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,05	1,11	1,11	1,00	1,00	1,13	1,16	1,09	1,16	1,09	1,13	1,11	1,00	1,07	1,13
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	8.611,37	7.297,64	7.297,64	8.168,86	6.980,24	8.840,48	8.947,41	10.171,43	9.800,93	6.481,53	9.937,27	9.735,75	8.815,73	6.062,84	8.740,95
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-4,56	-11,34	-11,34	0,00	0,00	-12,53	-16,06	-9,20	-16,06	-8,54	-12,53	-11,34	0,00	-7,35	-12,53
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	8.392,67 kn														
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja	-1,90	-28,05	-28,05	-2,74	-20,23	-6,83	-8,86	9,89	0,62	-40,55	4,96	4,02	4,80	-48,61	-8,04
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	DA	NE	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	**8.718,90 kn**														
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZ	107,53 kn	1.421,26 kn	1.421,26 kn	550,04 kn	1.738,66 kn	-121,58 kn	-228,51 kn	-1.452,53 kn	-1.082,03 kn		-1.218,37 kn	-1.016,85 kn	-96,83 kn		-22,05 kn

STANDARDNO ODSTUPANJE	1.050,91	
PRAVILO DVA SIGMA	2.101,82	ZADOVOLJAVA

ISKAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI

Apartman A-3 56,99 m^2 = **496.890,06 kn**

Apartman A-4 72,96 m^2 = **636.130,88 kn**

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu (Prilog 5 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):

$K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gps} + dxk_{uo} + exk_{sks}$

Postoci udjela pojednih koeficijenata u koeficijentu Kp zajedno iznose a+b+c+d+e=100%.

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orjentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Preporučeni izraz za izračun koeficijenata povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$

Koeficijenti su izračunati prema slijedećem iskazu (u skladu s Prilogom 5):

$K_p = 0,28x1,08 + 0,09x1,00 + 0,22x0,92 + 0,27x1,00 + 0,14x1$

$K_p =$ 1,0048

Apartman A-3	56,99 m^2 =	**496.890,06 kn**	x K_p=	**499.275,13 kn**
Apartman A-4	72,96 m^2 =	**636.130,88 kn**	xK_p=	**639.184,31 kn**

REKAPITULACIJA

Red. br.	Opis	Suvlasnički udio	Površina (m^2) - gruntovnica	Procijenjena vrijednost (kn)	Procijenjena vrijednost (kn) - zaokruženo
1.	Apartman A-3	3. (E-3)	56,99	499.275,13 kn	499.000,00 kn
2.	Apartman A-4	4. (E-4)	72,96	639.184,31 kn	639.000,00 kn
	UKUPNO		129,95	1.138.459,44 kn	1.138.000,00 kn

Procijenjena vrijednost nekretnina u vlasništvu Opeka d.d. u stečaju na lokaciji u Klimnom (općina Dobrinj), Stari put 97 iznosi

1.138.000,00 kn (jedanmilijunstotrideseosamtisuća kuna)

što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 07. rujna 2019. godine (1EUR= 7,398835kn) iznosi: **153.808,00 EUR**

Procjenjivana nekretnina je starija 2 godine, prema čl. 40, st. 1, točka j i k, te time oslobođena plaćanja PDV-a. Prodavatelj i kupac mogu (ovisno o PDV statusu kupca) izabrati način oporezivanja (porez na promet nekretnina 3% ili prijenos porezne obveze propisan čl. 73. st. 3. t. c) Zakona o PDV-u)

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima je opterećena nekretnina. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

VIII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, rujan 2019.

VALORIS d.o.o. OSIJEK
Marko Milas, dipl.inž.građ.

VALORIS d.o.o. za procjenu i vještačenja Osijek, Gajev trg 3 OIB: 15351793990

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Marko Milas, dipl.inž.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
MARKO MILAS
Duga ulica 53
IVANOVAC

PRILOZI
- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADACI
- TLOCRTI NEKRETNINA IZ DIOBNOG PLANA
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA

APARTMAN 3



















APARTMAN 4











REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
UREDPREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-178/2017-4.
Osijek, 7. ožujka 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga 53, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

R J E Š E N J E

MARKO MILAS, dipl. ing. građ. iz Ivanovca, Duga 53, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku **za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **18. ožujka 2017. godine.**

Obrazloženje

Marko Milas iz Ivanovca, Duga 53, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 17. ožujka 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

Republika Hrvatska 1 PREDSJEDNIK SUDA ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU

DOSTAVITI:
1. Marko Milas
Ivanovac, Duga 53
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

Za točnost otpravka
Anđa Gotal

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj ZK uloška: 3353

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40237/2018
Aktivne plombe: Z-24/2019 (E-3), Z-1248/2019 (E-3)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	218/12	KUĆA I DVORIŠTE			651	PRIPIS IZ G.T.16 ZK.UL.8
		UKUPNO:			651	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
	apartman "A - 3" na prvom katu, ukupne površine 56,99 m2, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, sve u elaboratu označeno naranđastom bojom	
	OPEKA D.O.O., OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
3.3	Zaprimljeno 17.10.2018.g. pod brojem Z-40237/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU ST-1069/18 12.10.2018, mjera kojom je zabranjeno dužniku raspolaganje imovinom bez predhodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja odnsosno suda temeljem čl. 118 st. 1 i 2 SZ	na 3 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2014. broj Z-1474/14 Temeljem Ugovora o preuzimanju duga od 4. 4. 2013. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 400.000,00 EUR-a (četiristotinetisućaeura), što u kunskoj protuvrijednosti iznosi 3.000,000,00 kn (timilijunakuna) po srednjem tečaju HNB, te uz ostale uvjete iz Ugovora i Sporazuma, za korist: HIMEX KFT., OIB: 48882521818, POZSONYI UT. 34, BUDIMPEŠTA, MAĐARSKA	400.000,00 EUR	
5. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-6360/14 Zabilježuje se odbijanje prijedloga za prijenos založnog prava/hipoteke/ upisanog pod brojem Z-3482/10 u z.k.ul.3353 podulošak1,2,3,4,5,6, k.o. Soline na z.č.218/12 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. sa sjedištem u Zagrebu,Slavonska avenija 6,OIB: 14036333877,u korist predlagatelja, H-ABDUCO d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 6A,OIB:13667298928,		
6. Na suvlasnički dio: 3 (14/100)			
6.1	Zaprimljeno 17.08.2015. broj Z-4190/15 Temeljem Ugovora o ustupu tražbine zaključenog 22. svibnja 2014 g. čiji se original nalazi pohranjen u ovosudnoj zbirci isprava pod Z-6360/14 te Aneksa Ugovora o ustupu tražbine od 19. lipnja 2015 g. ovjerenom po Javnom bilježniku Ježek Mladenu od 30. lipnja 2015 br. Ov-1724/15 uknjižuje se prijenos založnog prava hipoteke knjižene pod ovosudnim Z-3482/10 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Alpe Adrie bank d. d. br. OIB 14036333877 radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.360.000,00 Eur-a u kuna protuvrijednosti uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostele troškove za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A**	2.360.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316008, SOLINE

Broj ZK uloška: 3353

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40237/2018
Aktivne plombe: Z-24/2019 (E-4), Z-1248/2019 (E-4)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	218/12	KUĆA I DVORIŠTE			651	PRIPIS IZ G.T.16 ZK.UL.8
		UKUPNO:			651	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 19/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
	apartman "A - 4" na prvom katu, ukupne površine 72,96 m2, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, dvije sobe i terase, kojem pripada jedno parkirno mjesto, u elaboratu sve označeno plavom bojom	
	OPEKA D.O.O., OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
4.3	Zaprimljeno 17.10.2018.g. pod brojem Z-40237/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU ST-1069/18 12.10.2018, mjera kojom je zabranjeno dužniku raspolaganje imovinom bez predhodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja odnsosno suda temeljem čl. 118 st. 1 i 2 SZ	na 4 (1.1)

C
Teretovnica

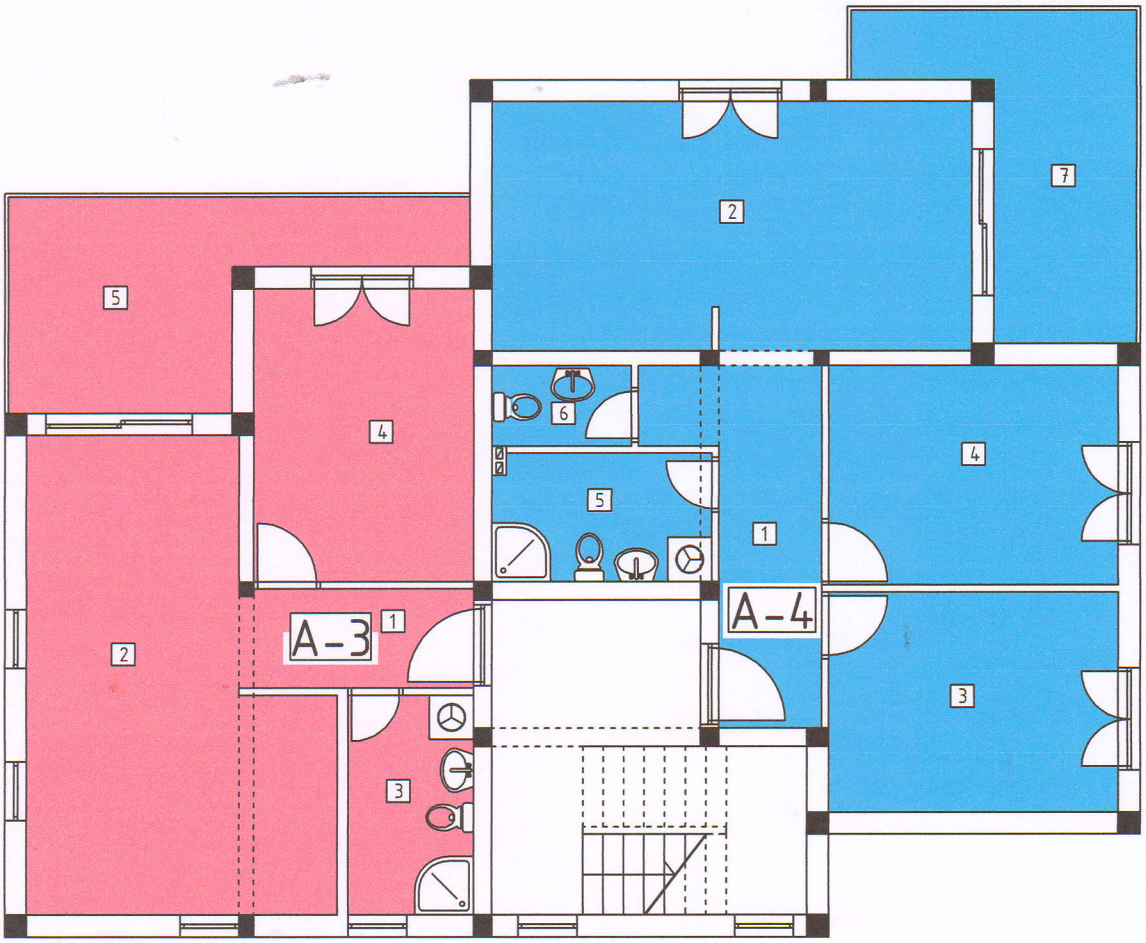
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 4 (19/100)			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2014. broj Z-1474/14 Temeljem Ugovora o preuzimanju duga od 4. 4. 2013. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 400.000,00 EUR-a (četiristotinetisućaeura), što u kunskoj protuvrijednosti iznosi 3.000,000,00 kn (timilijunakuna) po srednjem tečaju HNB, te uz ostale uvjete iz Ugovora i Sporazuma, za korist: HIMEX KFT., OIB: 48882521818, POZSONYI UT. 34, BUDIMPEŠTA, MAĐARSKA	400.000,00 EUR	
5. Na suvlasnički dio: 4 (19/100)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-6360/14 Zabilježuje se odbijanje prijedloga za prijenos založnog prava/hipoteke/ upisanog pod brojem Z-3482/10 u z.k.ul.3353 poduložak1,2,3,4,5,6, k.o. Soline na z.č.218/12 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. sa sjedištem u Zagrebu,Slavonska avenija 6,OIB: 14036333877,u korist predlagatelja, H-ABDUCO d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Slavonska avenija 6A,OIB:13667298928,		
6. Na suvlasnički dio: 4 (19/100)			
6.1	Zaprimljeno 17.08.2015. broj Z-4190/15 Temeljem Ugovora o ustupu tražbine zaključenog 22. svibnja 2014 g. čiji se original nalazi pohranjen u ovosudnoj zbirci isprava pod Z-6360/14 te Aneksa Ugovora o ustupu tražbine od 19. lipnja 2015 g. ovjerenom po Javnom bilježniku Ježek Mladenu od 30. lipnja 2015 br. Ov-1724/15 uknjižuje se prijenos založnog prava hipoteke knjižene pod ovosudnim Z-3482/10 sa dosadašnjeg hipotekarnog vjerovnika Hypo Alpe Adrie bank d. d. br. OIB 14036333877 radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.360.000,00 Eur-a u kuna protuvrijednosti uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostele troškove za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A**	2.360.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.

TLOCRT KATA MJ.: 1:100



APARTMAN A-3

1. hodnik	4,29 m2
2. dn.soba, blagavaonica i kuhinja	23,02 m2
3. kupaonica	5,13 m2
4. sp.soba	12,00 m2
5. terasa	12,55 m2
Ukupno:	56,99 m2

APARTMAN A-4

1. hodnik	22,37 m2
2. dn.soba, blagavaonica i kuhinja	8,14 m2
3. sp.soba	12,00 m2
4. sp.soba	12,00 m2
5. kupaonica	5,16 m2
6. WC	2,09 m2
7. terasa	11,20 m2
Ukupno:	72,96 m2

Tečajna lista

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 173, utvrđena na dan 6.9.2019., primjenjuje se od 7.9.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,572392	4,586150	4,599908
Kanada	124	CAD	1	5,060464	5,075691	5,090918
Češka	203	CZK	1	0,285540	0,286399	0,287258
Danska	208	DKK	1	0,988680	0,991655	0,994630
Mađarska	348	HUF	100	2,235141	2,241867	2,248593
Japan	392	JPY	100	6,252448	6,271262	6,290076
Norveška	578	NOK	1	0,742408	0,744642	0,746876
Švedska	752	SEK	1	0,691908	0,693990	0,696072
Švicarska	756	CHF	1	6,756401	6,776731	6,797061
Velika Britanija	826	GBP	1	8,225511	8,250262	8,275013
SAD	840	USD	1	6,688402	6,708528	6,728654
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,771615	3,782964	3,794313
EMU	978	EUR	1	7,376638	7,398835	7,421032
Poljska	985	PLN	1	1,700666	1,705783	1,710900

Napomena:
Za 5.9.2019. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,197181 kn.

© HRVATSKA NARODNA BANKA