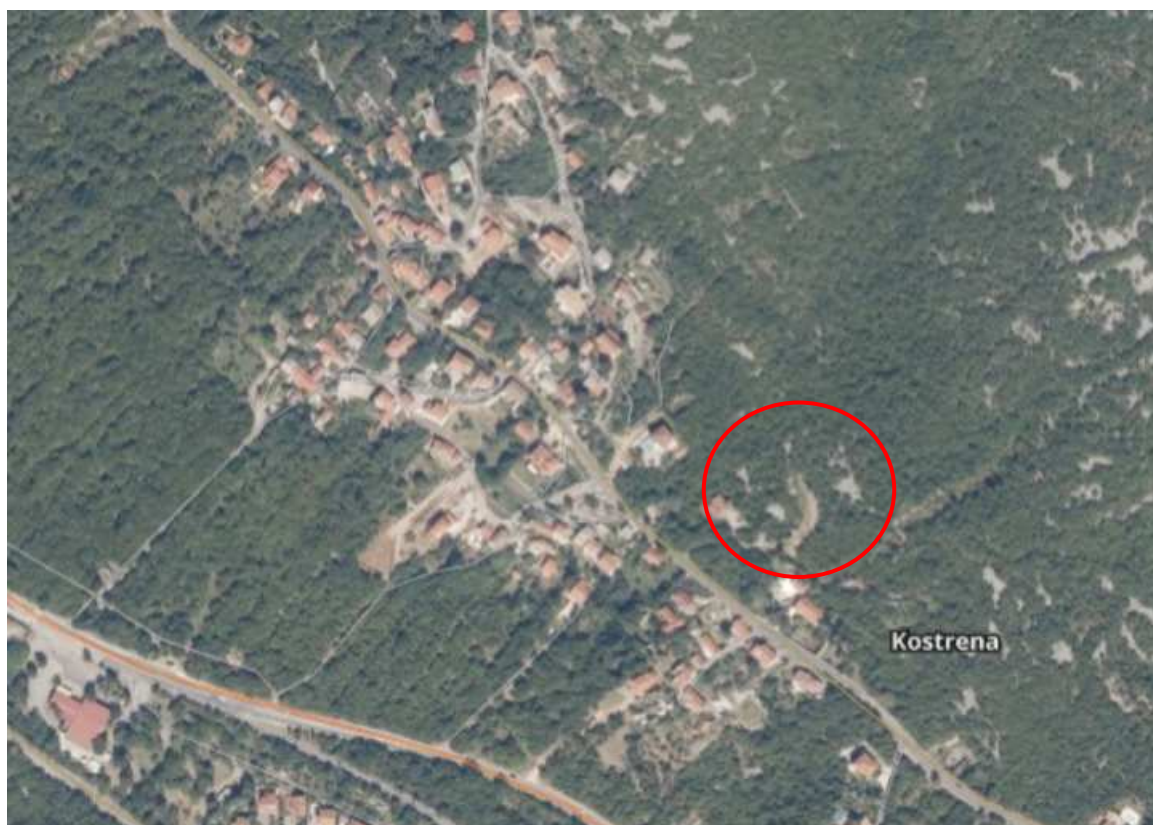


PROCJEMBENI ELABORAT 11-05-2020

VRSTA NEKRETNINE : GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA
LOKACIJA : DUJMIĆI, KOSTRENA
NARUČITELJ PROCJENE : REOS d.o.o. „u stečaju“
Zagrebačka Ulica 16, Rijeka
OIB: 27113527871



.....
PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:

2.503.000,00 kn (330.900,69 EUR)
.....

Rijeka, 11.05.2020.

SADRŽAJ:

1.OPĆE INFORMACIJE

- 1.1. Podaci o predmetu procjene
- 2.1. Podaci o očevidu

2.LOKACIJA

2.1. Položaj

- 2.1.1. Regionalni položaj (Makrolokacija)
- 2.1.2. Lokalni položaj (Mikrolokacija)

2.2. Zemljište

- 2.2.1. Planski status
- 2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 2.2.3. Buka, zagađenje
- 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
 - 3.2.2. Poredbene nekretnine-opis
 - 3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina
 - 3.2.4. Tržišna vrijednost

4.ZAKLJUČAK

5.PRILOZI

5.1. Popis primjenjenih propisa

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Rješenje
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **REOS d.o.o. „u stečaju“, Zagrebačka ulica 16, Rijeka**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka:

k.o. Kostrena-Lucija, z.k.ul. 1144

k.č. 4004/2 – Kurilovo - pašnjak, ukupne površine 909 m²

k.č. 4004/3 – Kurilovo - pašnjak, ukupne površine 980 m²

k.č. 4004/4 – Kurilovo - pašnjak, ukupne površine 689 m²

k.č. 4004/5 – Kurilovo - pašnjak, ukupne površine 656 m²

1. Vlasnički dio: 1/1

REOS d.o.o. , RIJEKA, FRANJE ČANDEKA 23A

k.o. Kostrena-Lucija, z.k.ul. 3145

k.č. 4003/2 – Kurilovo - pašnjak, ukupne površine 800 m²

1. Vlasnički dio: 1/1

REOS d.o.o. , RIJEKA, FRANJE ČANDEKA 23A

k.o. Kostrena-Lucija, z.k.ul. 4738

k.č. 4004/1 – Kurilovo – pašnjak, šuma, svukupne površine 580 m²

1. Vlasnički dio: 1/1

REOS d.o.o. , RIJEKA, FRANJE ČANDEKA 23A

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 11.05.2020.

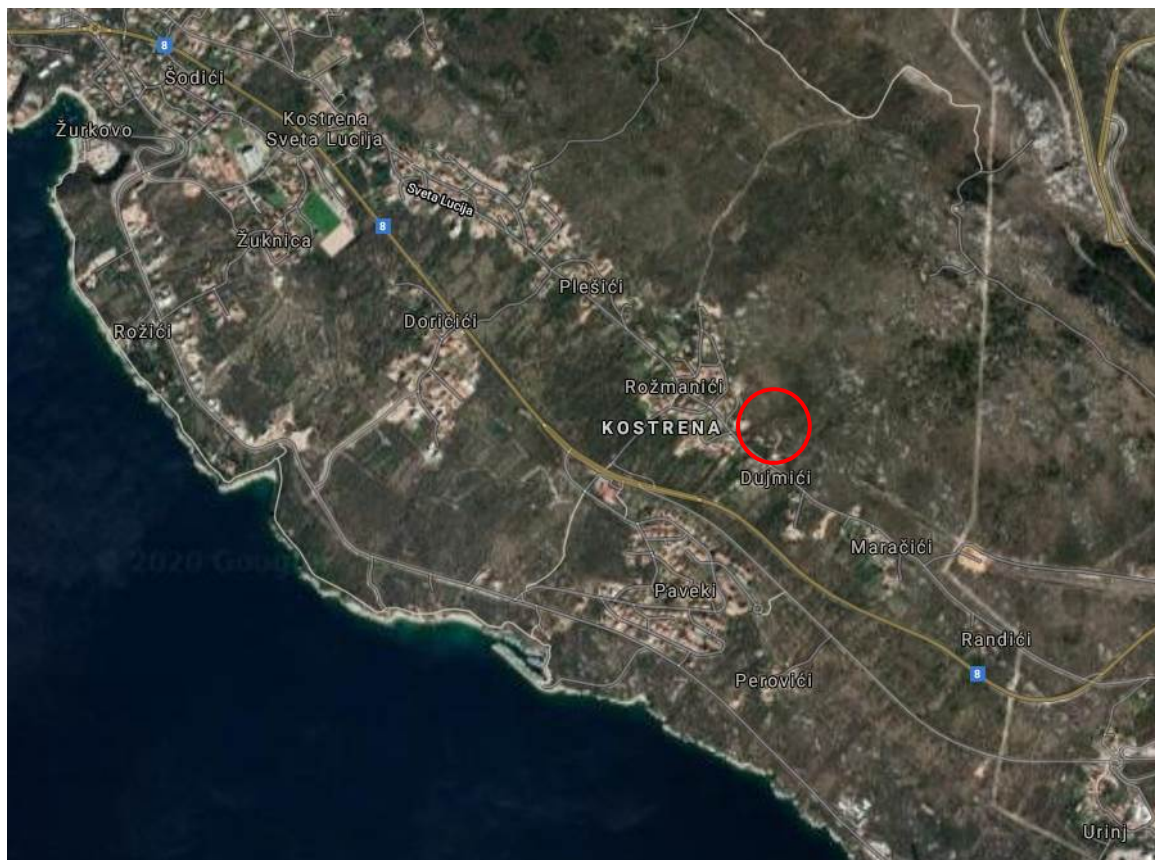
Datum očevida, kakvoće: 07.05.2020.

Opseg obilaska: pregled i fotografiranje

Korišteno na obilasku: izvadak iz zemljišne knjige, izvod iz katastarskog plana, rješenje

2. LOKACIJA

2.1. Položaj



Predmetne nekretnine nalaze se u Kostreni, naselje Dujmići.

2.1.1. Makrolokacija

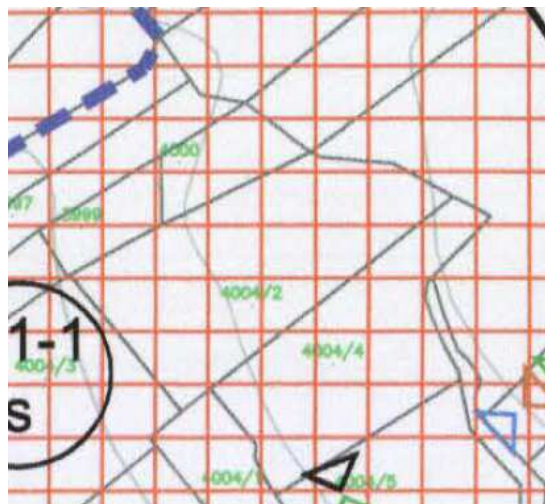
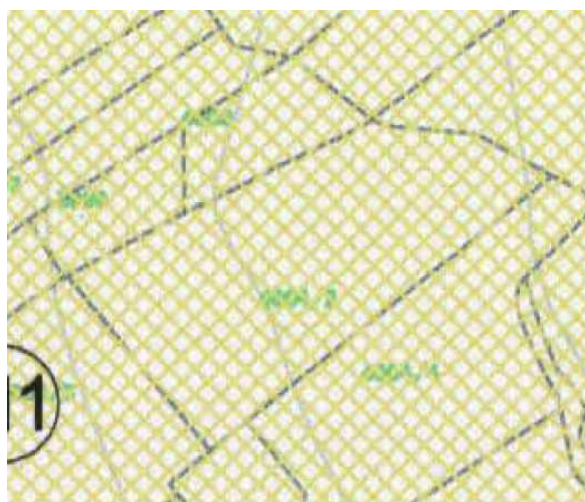
Kostrena je općina u Hrvatskoj, u Primorsko-goranskoj županiji. Kostrena je popularno primorsko mjesto. Podijeljena je na dva dijela, Sv. Luciju i Sv. Barbaru, prema imenima dviju crkava koje postoje na njezinom području. Kostrena je smještena u neposrednoj blizini grada Rijeke. Kostrenski poluotok dužine je nekih 10 kilometara. Najpoznatije plaže u Kostreni su one u uvali Žurkovo, zatim Smokvinovo, Svežanj, Spužvina, Podražica, Nova voda i Perilo. Kostrena se sastoji od dvadesetak naselja. Najviše stanovnika imaju Vrh Martinšćice, Glavani, Sv. Lucija, Rožmanići i Paveki. U uvali Martinšćica, na krajnjem zapadu Kostrene, nalazi se remontno brodogradilište „Viktor Lenac“.

2.1.2. Mikrolokacija

1.) Zemljišne knjige / Posjedovni list:

- k.o. KOSTRENA LUCIJA, k.č. 4004/2, z.k.ul. 1144

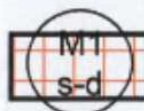
- PAŠNJAK površine 909 m²



Mješovita namjena - M



OBITELJSKA KUĆA, VILA - M1

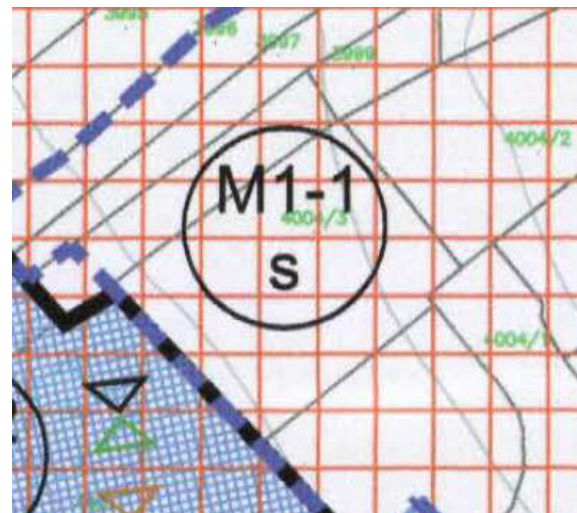
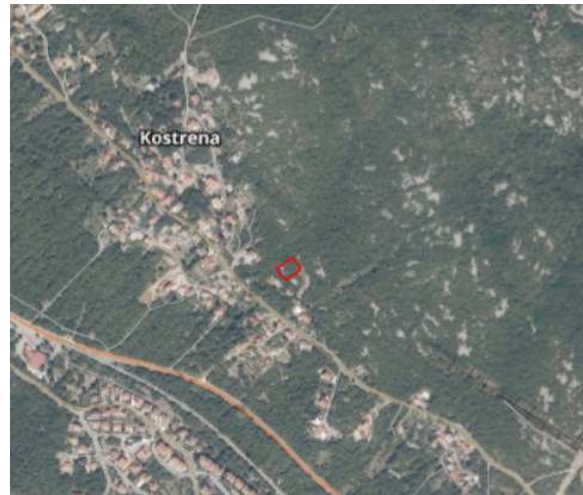



MJEŠOVITA GRADNJA - PRETEŽITO STAMBENA
GRADNJA OBITELJSKIH KUĆA I VILA (M1-1, M1-2)

2.) Zemljišne knjige / Posjedovni list:

- k.o. KOSTRENA LUCIJA, k.č. 4004/3, z.k.ul. 1144

- PAŠNJAK površine 980 m²



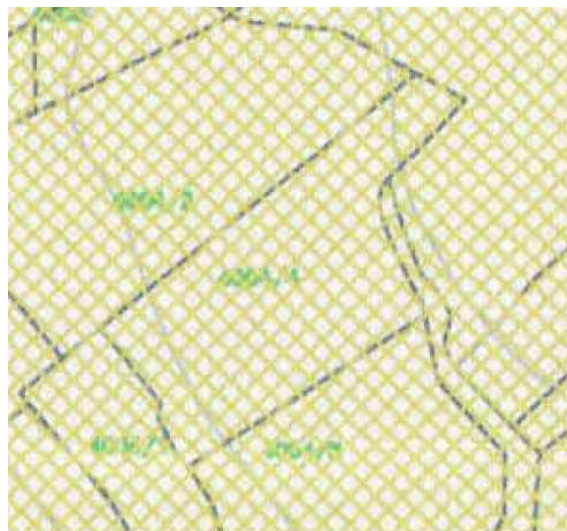
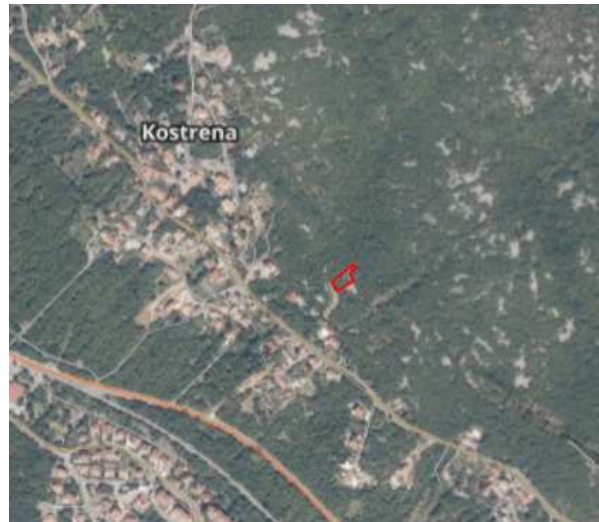
Mješovita namjena - M
 OBITELJSKA KUĆA, VILA - M1


 MJEŠOVITA GRADNJA - PRETEŽITO STAMBENA
GRADNJA OBITELJSKIH KUĆA I VILA (M1-1, M1-2)

3.) Zemljišne knjige / Posjedovni list:

- k.o. KOSTRENA LUCIJA, k.č. 4004/4, z.k.ul. 1144

- PAŠNJAK površine 689 m²



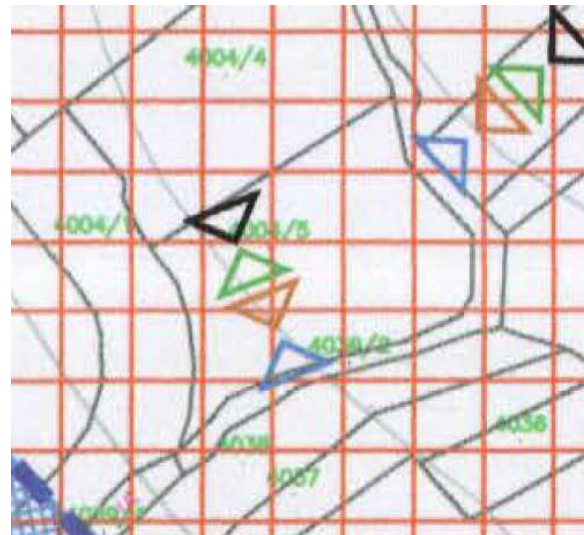
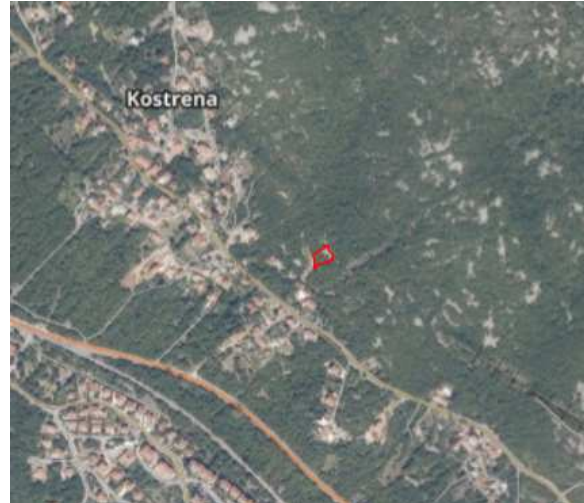
Mješovita namjena - M
 OBITELJSKA KUĆA, VILA - M1

 MJEŠOVITA GRADNJA - PRETEŽITO STAMBENA
GRADNJA OBITELJSKIH KUĆA I VILA (M1-1, M1-2)

4.) Zemljišne knjige / Posjedovni list:

- k.o. KOSTRENA LUCIJA, k.č. 4004/5, z.k.ul. 1144

- PAŠNJAK površine 656 m²



Mješovita namjena - M



OBITELJSKA KUĆA, VILA - M1

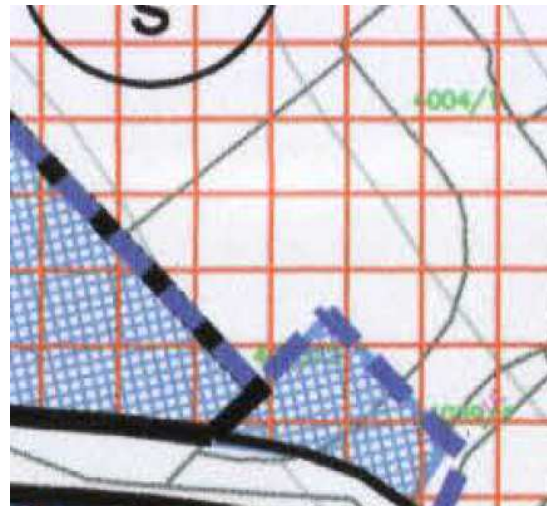
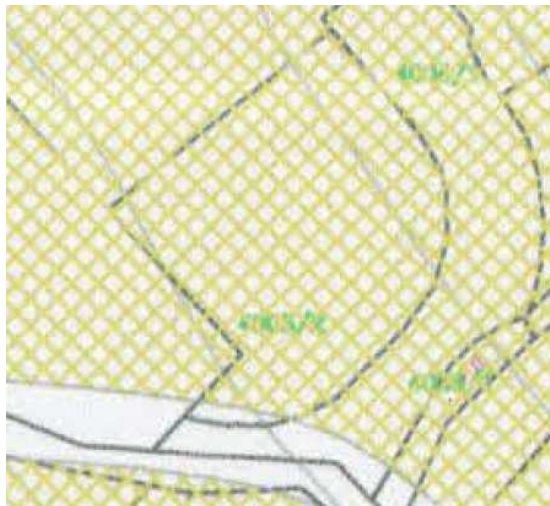
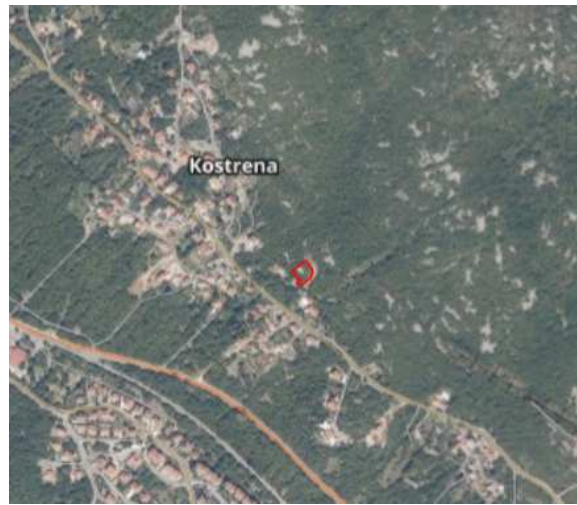


MJEŠOVITA GRADNJA - PRETEŽITO STAMBENA
GRADNJA OBITELJSKIH KUĆA I VILA (M1-1, M1-2)


5.) Zemljišne knjige / Posjedovni list:

- k.o. KOSTRENA LUCIJA, k.č.4003/2, z.k.ul. 3145

- PAŠNJAK površine 800 m2



OBLICI KORIŠTENJA

 ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA, REKONSTRUKCIJA, NOVA GRADNJA
DOVRŠENI DIO NASELJA - POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA



 M1 OBITELJSKA KUĆA, VILA - M1

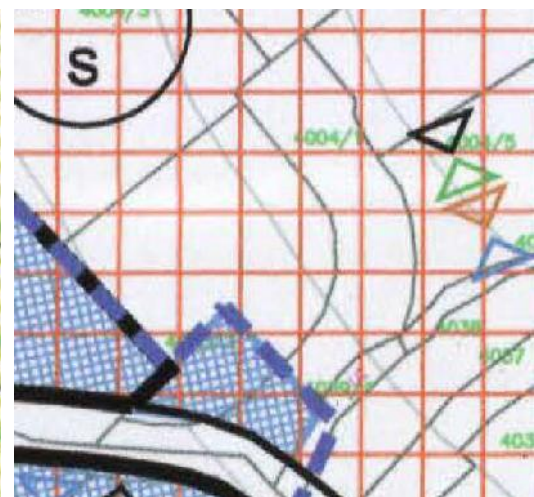
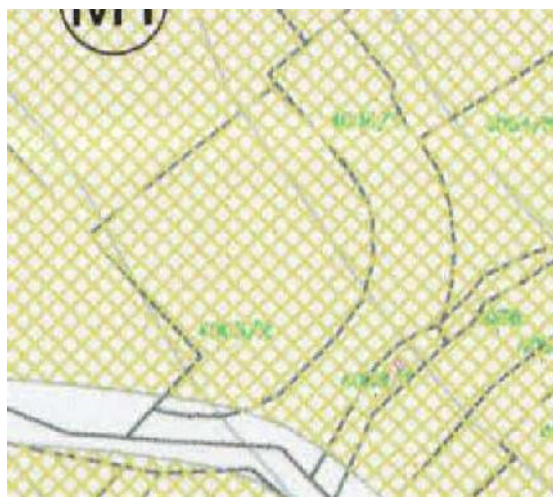
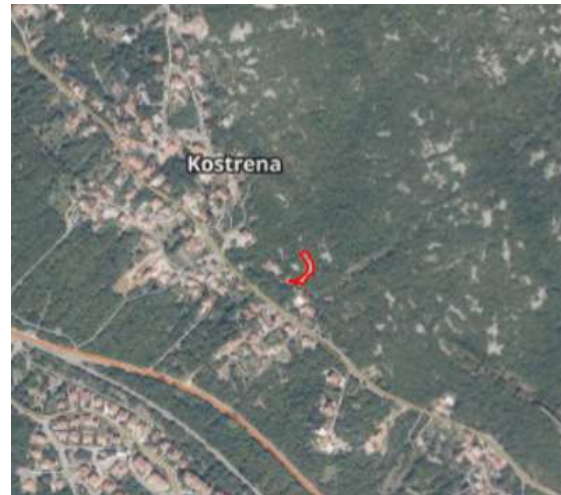
 STAMBENA ULICA

6.) Zemljišne knjige / Posjedovni list:


- k.o. KOSTRENA LUCIJA, k.č.4004/1, z.k.ul. 4738

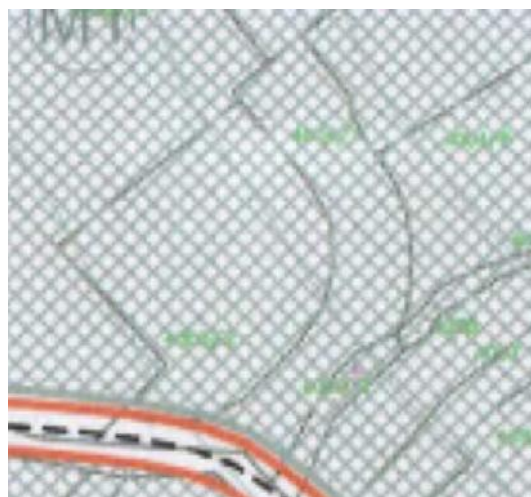
- PAŠNJAK površine 431 m²

- ŠUMA površine 149 m²



OBLICI KORIŠTENJA

 ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA, REKONSTRUKCIJA, NOVA GRADNJA
DOVRŠENI DIO NASELJA - POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA



 M1 OBITELJSKA KUĆA, VILA - M1

 STAMBENA ULICA

Zemljišta su neizgrađena. Nalaze se na području Kostrene, naselje Dujmići. Oblasla su visokim i niskim raslinjem . U blizini lokacije nalaze se građevine stambene namjene i komunalna infrastruktura.

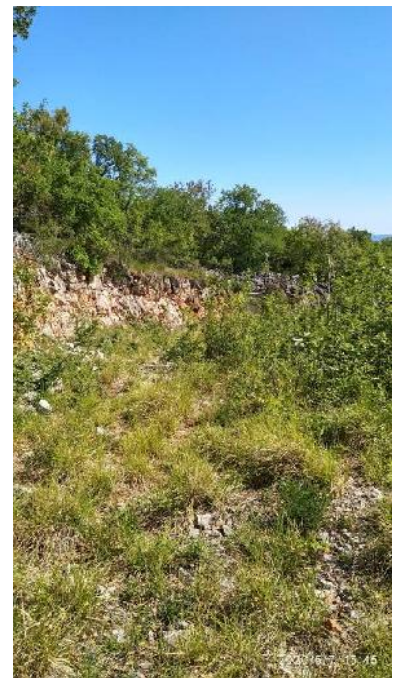
Prema Urbanističkom planu uređenja građevinskog područja naselja N4 u Kostreni predmetna zemljišta nalaze se u zoni mješovite namjene M1 - obiteljska kuća, vila i manjim dijelom na području infrastrukture – stambena ulica.

Na čestici k.č.4004/2 predviđena je izgradnja stambene zgrade, zbog neispunjenih uvjeta prema Zakonu o gradnji građevinska dozvola nije ishodovana.

Čestica 4004/1 u funkciji je pristupne ceste predmetnim nekretninama.Pristup do loakcije je dijelom asfaltirani , dijelom makadam.

FOTODOKUMENTACIJA





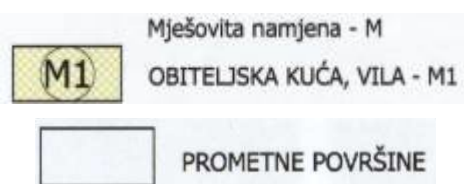
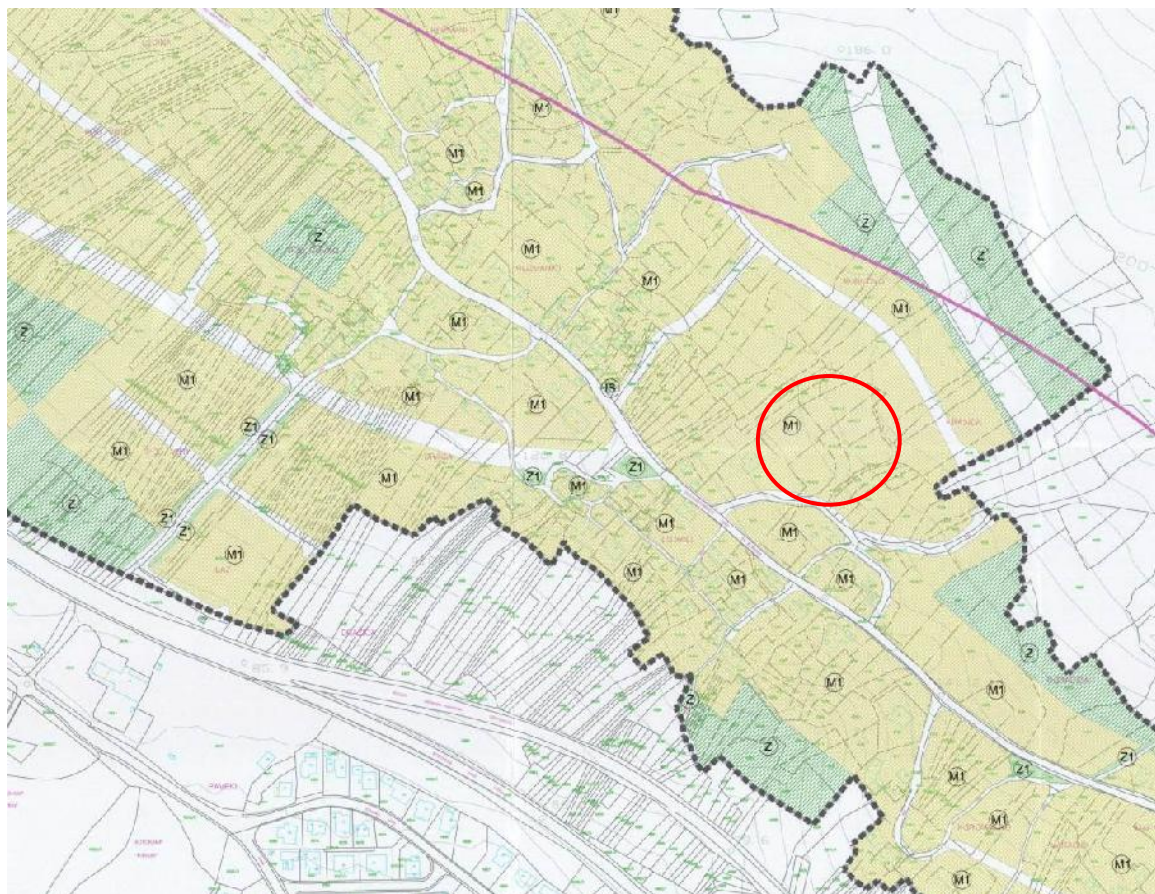
Napomena: bez geodetske identifikacije nije moguće na samom terenu utvrditi točne granice parcele.

2.2. Zemljište

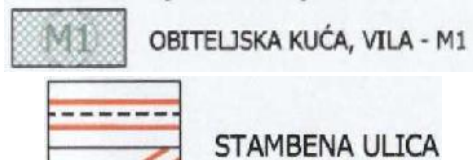
2.2.1.Planski status

izvor podataka: službene web stranice Zavoda za prostorno uređenje PGŽ

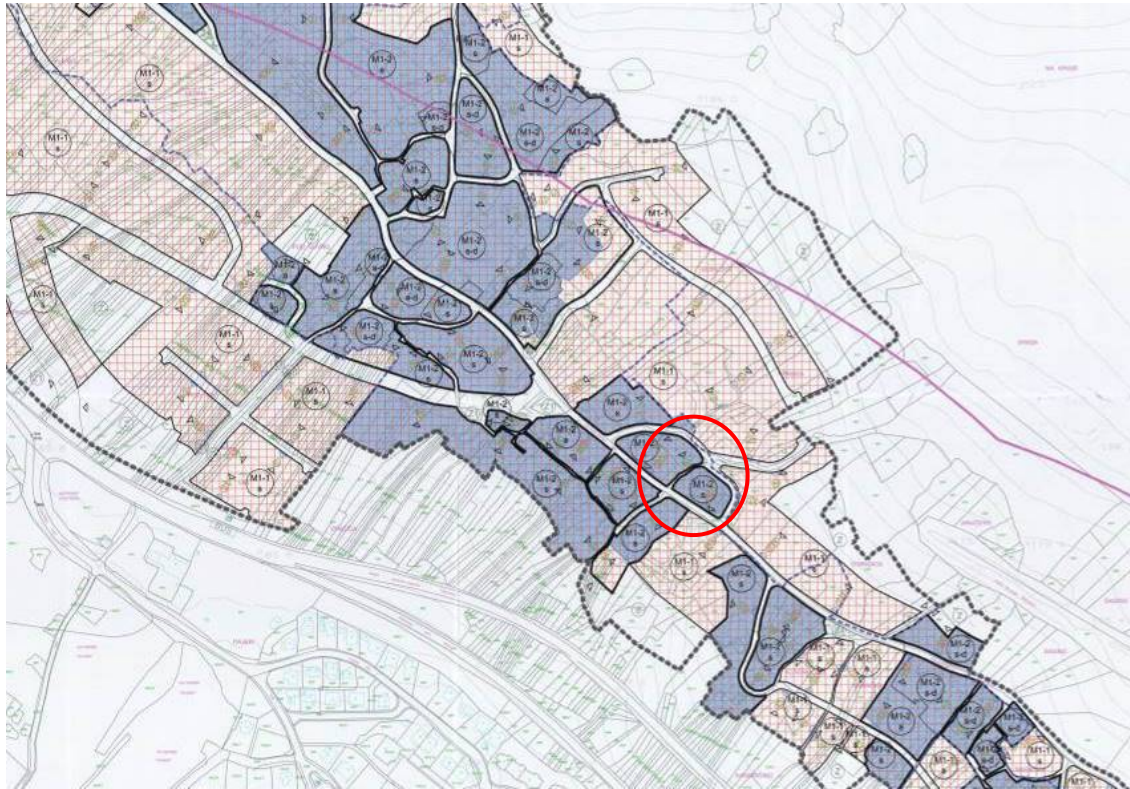
Namjena zemljišta definirana su Urbanističkim planom uređenja građevinskog područja naselja N4 u Kostreni (SN PGŽ 2015-08, 2020-01).




Županija PRIMORSKO-GORANSKA	
Općina KOSTRENA	
Naziv prostornog plana: I. izmjene i dopune UPU građevinskog područja naselja N-4	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi prostornog plana Sl. novine Općine Kostrena broj 9/17 i 4/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana SN Općine Kostrena broj 1/20 od 7. veljače 2020.



Županija PRIMORSKO-GORANSKA	
Općina KOSTRENA	
Naziv prostornog plana: I. izmjene i dopune UPU građevinskog područja naselja N-4	
Naziv kartografskog prikaza: PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET	
Broj kartografskog prikaza: 2a.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi prostornog plana Sl. novine Općine Kostrena broj 9/17 i 4/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana SN Općine Kostrena broj 1/20 od 7. veljače 2020.



OBLICI KORIŠTENJA

 ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA, REKONSTRUKCIJA, NOVA GRADNJA DOVRŠENI DIO NASELJA - POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA



MJEŠOVITA GRADNJA - PRETEŽITO STAMBENA GRADNJA OBITELJSKIH KUĆA I VILA (M1-1, M1-2)



IZGRAĐENI DIO NASELJA

Županija PRIMORSKO-GORANSKA	
Općina KOSTRENA	
Naziv prostornog plana: I. izmjene i dopune UPU građevinskog područja naselja N-4	
Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza: 4.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi prostornog plana Sl. novine Općine Kostrena broj 9/17 i 4/18	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana SN Općine Kostrena broj 1/20 od 7. veljače 2020.

Mješovita namjena (M)

Članak 10.

Površine za gradnju građevina mješovite namjene uključuju površine sljedećih namjena:

- obiteljske kuće, vile (M1),**
- višeobiteljske građevine (M2),*
- višestambene građevine (M3).*

Prema tipologiji stanovanja određuju se sljedeće vrste građevina stambene namjene:

- stambena građevina,*
- u tipologiji obiteljske kuće ili vile (do dvije stambene jedinice)*
- u tipologiji višeobiteljske kuće (do 3 uporabne jedinice, odnosno dva stana s mogućnošću planiranja poslovnog prostora u prizemlju, ili iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti)*
- u tipologiji višestambene građevine (4-15 uporabnih jedinica), s mogućnošću planiranja poslovnog prostora u prizemlju, ili iznimno katu ako se radi o tihoj djelatnosti*

Članak 11.

Na građevnim česticama za gradnju građevina u zonama mješovite namjene (M) grade se:

- stambene građevine*
- pomoćne građevine*
- javne i društvene građevine*
- sportsko-rekreacijske građevine*
- ostale građevine i površine sukladne namjene.*

Na građevnim česticama za gradnju građevina u zonama mješovite namjene (M) dozvoljena je gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih površina i igrališta na otvorenom - dječje igralište, bazen, igralište za tenis, košarku, odbojku i sl. u funkciji građevina osnovne namjene.

Stambenim građevinama smatraju se građevine stambene namjene - obiteljske kuće i vile. Na jednoj građevnoj čestici osim građevina stambene grade se i pomoćne građevine, osim na površini određenoj za gradnju i uređenje višeobiteljskih (M2) i višestambenih građevina (M3).

Obiteljske kuće

Članak 12.

Namjena stambenih građevina - obiteljskih kuća je stambena. Obiteljska kuća može imati najviše jednu stambenu jedinicu (M1-2), ili dvije stambene jedinice (M1-1).

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama mješovite namjene obiteljske kuće, vile (M1) dozvoljena je samo uz glavne mjesne i sabirne prometnice gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroi, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

Max. veličina poslovnog prostora u sklopu građevina osnovne namjene ili pomoćnih građevina iznosi:

- za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene - 50 m²
- za postojeće građevine u nizu osnovne namjene - 30 m².

Vile

Članak 13.

Vila je podvrsta obiteljskog stanovanja izgrađena ambicioznijim arhitektonskim rješenjem s višim prostornim standardima.

Namjena građevine je prvenstveno stanovanje, uz mogućnost gradnje stambenog prostora za posluhu i ostalih pomoćnih prostora u funkciji stanovanja, većeg broja garaža i parkirnih mjesta, bazena, tenis igrališta i sportsko-rekreacijskih sadržaja. Ila može imati najviše jednu stambenu jedinicu.

Dio vile (max. 10 % od građevinske (bruto) površine) može se namijeniti elitnom poslovnom prostoru (uredi, biro, agencije, ordinacije i sl.), ali su isključeni sadržaji trgovine, servisa, obrta i proizvodnje.

Članak 41.a

Sukladno planu šireg obuhvata, ovim se Planom utvrđuju dvije razine uređenosti građevinskog zemljišta:

- Minimalno uređeno građevinsko zemljište (I. kategorija) opremljeno je pristupnim putom, vodoopskrbom, odvodnjom i elektroopskrbom, te mora osigurati propisani broj parkirnih mjesta na građevnoj čestici. Do izgradnje cjelovitog sustava odvodnje otpadnih voda moguće je koristiti septičke taložnice ili biološke uređaje za pročišćavanje.
- Optimalno uređeno građevinsko zemljište (II. kategorija), uključuje minimalno uređeno građevinsko zemljište i ostale elemente opremanja (plinoopskrba, DTK i sl.)

Članak 50.

Slobodnostojeće građevine M1-1s

Uvjeti gradnje u dijelovima građevinskog područja oznaka dijelovi N4- Sveta Lucija, Plešići, Rožmanići, **Dujmići** i Maračići, utvrđeni su kao slijedi:

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 800,0 m²

- iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²

- kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevinskom pravcu iznosi 15 m

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti veličina najveće građevne čestice nije određena.

2. Namjena građevine

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja. Iznimno i samo uz glavne mjesne, mjesne, sabirne i stambene prometnice, moguće je unutar obiteljske kuće planirati i stanovanju primjerene poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda-tihe urede, odvjetničke urede, i sl.

Na građevnim česticama za gradnju stambenih građevina - obiteljskih kuća u zonama stambene namjene (S1) dozvoljena je gradnja manjeg poslovnog prostora u građevini osnovne namjene ili u sklopu pomoćnih građevina (krojačke, frizerske, postolarske,

fotografske, optičke, zlatarske i sl. uslužne radionice, uredi, biroj, ateljei, studiji i dr. prostori za pružanje intelektualnih usluga, zubne ordinacije i slični sadržaji koji ne zahtijevaju veći broj parkirališnih mjesta i ne ugrožavaju okoliš bukom i emisijom štetnih tvari ili otpadnih voda).

Maksimalna veličina poslovnog prostora u sklopu građevina osnovne namjene ili pomoćnih građevina iznosi: - za slobodnostojeće i poluugrađene građevine osnovne namjene – 50 m²

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,25,

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis iznosi 0,75.

- najviša visina građevine iznosi 7,8 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 9,8 m do najviše kote sljemena.

- ako se izvodi podzemna garaža, ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.

- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po+2),

- podrum se etaža može planirati samo unutar gradivog dijela građevne čestice,

- iznimno, na područjima terena u nagibu većem od 12% moguće je planirati tri nadzemne etaže uz uvjet da prva etaža bude suterenska, i bez mogućnosti gradnje podruma. Katnost tada može biti (Su+2) a najviša visina građevine u tom slučaju iznosi 9,0 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže odnosno vrha nadozida potkrovlja vijenca, te 11,0 m do najviše kote sljemena.

Ova se iznimka primjenjuje samo na području koje je Planom više razine nominirano kao tzv. 'zelena Kostrena', i samo za tipologiju slobodnostojećih građevina. - unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše dvije stambene jedinice - najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 400 m² - najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 4 m od granica građevne čestice sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina. Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6 m. Iznimno, najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

7. Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu
Za obiteljske građevine potrebno je osigurati minimalnu razinu uređenosti građevne čestice.

Građevine unutar izgrađenih građevinskih područja naselja priključuju se u pravilu na postojeće ili planirane državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste.

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa, a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati s ceste niže kategorije, - svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti

– za postojeće (izgrađene) građevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati neposredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 5,5 m za dvosmjerni promet - iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 100 m a širine najmanje 3,0m Na kolno-pješački pristup moguće je priključiti najviše 2 građevne čestice.

Ako se problem parkiranja rješava u podzemnoj garaži, najveća širina pristupne rampe smije iznositi 4,5 m te se u tom slučaju kao najniža kota zaravnatog terena postavlja kota poda najniže nadzemne etaže. Priključke na prometnu infrastrukturu i potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti prema najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. ovih Odredbi. Na građevinskoj je čestici poželjno osigurati uvjete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osobama smanjene pokretljivosti.

Članak 56.a

Stambene građevine - obiteljske kuće (M1—2)

Područje ove tipologije urbanistički je normira-no planom više razine kao 'Bijela Kostrena' te se uvjeti gradnje I smještaja iz PPUOK prenose u ovaj Plan.

1. Oblik i veličina građevne čestice

- najmanja površina građevne čestice iznosi 600,0 m²

- iznimno, interpolacije je moguće planirati na građevnim česticama ne manjim od 500,0 m²

- veličina najveće građevne čestice nije određena.

- kod nove gradnje, najmanja širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 13 m.

Pri utvrđivanju površine minimalne veličine građevne čestice dopušta se tolerancija do 5% u odnosu na propisane vrijednosti.

2. Namjena građevine

Obiteljske građevine su u načelu homogene stambene namjene bez mogućnosti planiranja drugih sadržaja. Iznimno i samo uz glavne mjesne, sabirne i stambene prometnice moguće je unutar obiteljske kuće planirati i poslovne prostore koje ne ometaju kvalitetu stanovanja susjeda.

3. Veličina i površina građevine

- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice kig iznosi 0,3,

- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice kis iznosi 0,9,

- najviša visina građevine iznosi 6,5 m do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže, odnosno vrha na-dozida potkrovlja, te 8,5 m do najviše točke sljemena krova.

- ako se izvodi podzemna garaža ukopani pristupi (rampe najveće širine 4,5 m. i stubišta) izuzimaju se od mjerenja najniže točke terena koja se utvrđuje u razini kote poda najniže nadzemne etaže.

- najveći broj etaža: podrum i dvije nadzemne etaže (Po +2 ili Po+Su+1),

- Podrumska se etaža može planirati samo unutar gra-divog dijela građevne čestice,

- unutar obiteljske građevine moguće je planirati najviše jednu stambenu jedinicu

- najveća GBP (građevinska bruto površina) slobodnostojeće stambene građevine iznosi 300 m²
- najmanja bruto tlocrtna površina osnovne građevine iznosi 80,0 m²

4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Stambene građevine osnovne namjene moraju biti udaljene najmanje 3 m od granica građevne česti-ce sa svih strana, mjereno od najistaknutijih dijelova, a najmanje 6 m od susjednih osnovnih građevina. Minimalna udaljenost građevine osnovne namjene od regulacijskog pravca prometne površine iznosi 6 m.

Iznimno, najmanja udaljenost građevine od re-gulacijskog pravca kolno-pješačkih prilaza i pješačkih puteva iznosi 4 m.

Na građevnoj čestici je moguć smještaj samo jed-ne građevine osnovne namjene a dopušta se gradnja jedne ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene. Pomoćne građevine ne mogu se graditi prije građevine osnovne namjene.

Unutar izgrađene stare jezgre naselja, udaljeno-sti građevina od granice čestice odnosno regulacijske linije prometne površine mogu biti i manje od propisa-nih, a u posebnim slučajevima može biti i na međi, uz suglasnost nadležne službe koja upravlja prometnicom.

7. Uvjeti priključenja na javno-prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu

Građevine unutar izgrađenih građevinskih po-dručja naselja priključuju se u pravilu na postojeće ili planirane državne, županijske, lokalne i nerazvrstane ceste.

Pristup građevne čestice s prometne površine na javnu prometnu površinu mora se odrediti na način da se osigura nesmetano odvijanje prometa a ako se građevinska čestica nalazi između ili na spoju cesta različitih kategorija, pristup je potrebno osigurati s ceste niže kategorije,

- svaka građevinska čestica mora imati priključak na javnu prometnu površinu, neposredno ili posredno (pravom služnosti- za postojeće (izgrađene) gra-đevne čestice koje nisu u mogućnosti osigurati ne-posredan priključak) s prometne površine, kojim se osigurava pješački i kolni pristup čestici i građevini te protupožarni pristup vatrogasnog vozila,

- najmanje širine novoplaniranog kolnog priključka određuje se kako slijedi:

- 4,5 m za jednosmjerni promet

- 5,5 m za dvosmjerni promet

- iznimno i kolno-pješački prilaz najveće dužine 50 m a širine najmanje 3,0m

Kolno-pješački prilazi se formiraju u izgrađe-nim i neizgrađenim dijelovima naselja i njihova dužina može iznositi najviše 50,0m a širina minimalno 3,0 m. Na jedan kolno-pješački prilaz moguće je spojiti do dvi-je građevne čestice.

Ako se izvodi podzemna garaža, najveća širina pristupane rampe je 4,5 m., te se u tom slučaju najniža kota zaravnatog terena kod mjerenja visine računa u ra-zini gornje kote poda najniže nadzemne etaže.

Priključke na prometnu infrastrukturu i potre-ban broj parkirališnih mjesta potrebno je odrediti pre-ma najmanjim prometnim uvjetima iz članka 86. ovih Odredbi.

Na građevinskoj je čestici poželjno osigurati uv-jete za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba-ma smanjene pokretljivosti.

Članak 72.

Prometne površine unutar planskog područja su po funkciji razvrstane na:

- glavne mjesne ulice - cesta Vrh Martinšćice-Sv. Bar-bara (GM1) i cesta Sv. Lucija-Dujmići-Paveki u for-mi Y (GM2);
- mjesna ulica – od Šoića do Glavana, dijelom se nalazi unutar a dijelom izvan obuhvata Plana (M).

Ostale prometne površine su po funkciji razvrstane na:

- sabirne ulice
- stambene ulice
- kolno-pješačke ulice
- pješačke površine.

Stambena ulica

Članak 76.

Grade se kao veze između sabirnih ulica ili su njihovi ('šlijepi ') odvojeci.

Izvode se kao prometnice s komunalnom infrastrukturom za:

- dvosmjerni promet (vozila) sa kolnikom šir. minim. 5.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci jedno-strano) sa kolnikom šir. minim. 5.5 m i nogostupom šir. minim. 1.5 m, ukupne šir. 7.5 m
- dvosmjerni mješoviti promet (vozila+pješaci dvo-strano) sa kolnikom šir. minim. 5.5 m i nogostupom šir. minim. 1.5 m, ukupne šir. 9 m.

Profili stambenih ulica koji se zbog lokacijskih uvjeta (konfiguracija terena, izgrađenost i sl.) ne mogu izvesti sukladno Kartografskom prikazu 2a. Promet, u mjerilu 1:2000, trebaju zadovoljiti uvjete propisane u članku 6. st. 2 ovih Odredbi

2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Blizu predmetne lokacije nalazi se komunalna infrastruktura.

Nekretnina k.č. 4004/1, k.o. Kostrena-Lucija ima direktan pristup na javnu površinu k.č. 4040, k.o. Kostrena Lucija - PUT u vlasništvu OPĆINA KOSTRENA (Broj ZK uložka: 3115).

Nekretnine, k.č. 4004/2, 4004/3, 4004/4, 4004/5 i 4003/2 , sve k.o. Kostrena-Lucija, pristup na javnu površinu ostvaruju preko k.č. 4004/1, k.o. Kostrena -Lucija.



2.2.3. Buka, zagađenje

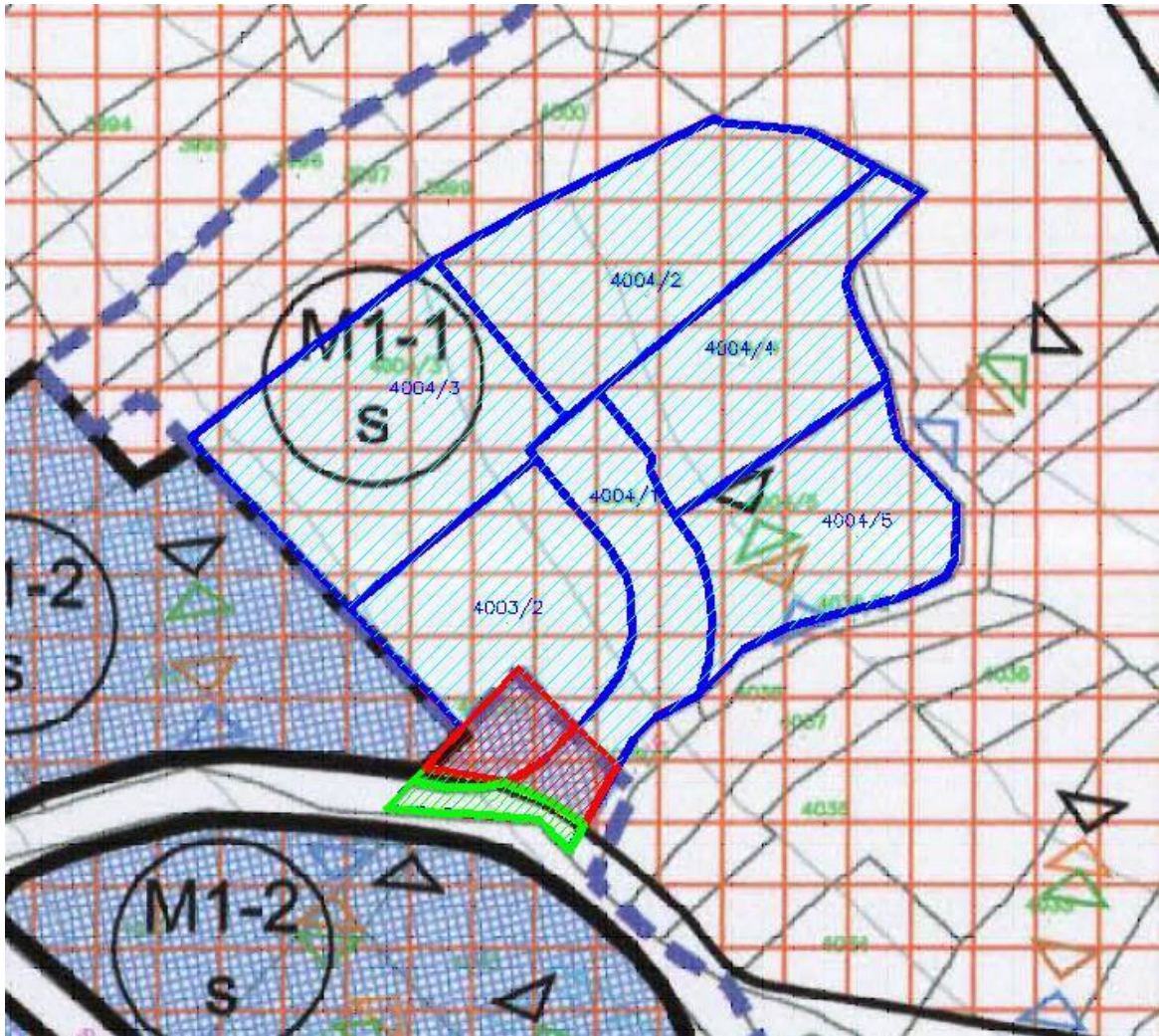
Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljišta su neizgrađena. Prema UPU Građevinskog područja naselja N4 u Kostreni zemljišta se nalaze u građevinskom području. Zemljišta na k.č. 4004/2, 4004/3, 4004/5 u cijelosti se nalaze na području mješovite namjene M1 - obiteljska kuća, vila (M1-1s) dok se zemljišta na k.č. 4003/2 i 4004/1 većim dijelom nalaze na području mješovite namjene M1 te manjim dijelom na području prometnih površina – stambena ulica. Dio zemljišta na k.č. 4003/2 i 4004/1 nalazi se na izgrađenom dijelu naselja (M1-2s), prema oblicima korištenja dopuštena je nova gradnja.

Moguće je formirati četiri građevinska zemljišta za izgradnju stambenih građevina. Čestica 4004/1 u funkciji je pristupne ceste ostalim česticama.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša izdao je **Rješenje**, Klasa: UP/I-361-03/16-05/80, Urbroj: 2170/1-03-01/8-17-3 od 06.prosinca 2017. godine, da se odbija zahtjev investitora Reos d.o.o. Rijeka, kojim se traži izdavanje građevinske dozvole za građenje stambene zgrade na k.č. 4004/2, k.o. Kostrena Lucija.



PREKLOP KATASTRA I UPU-A

3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

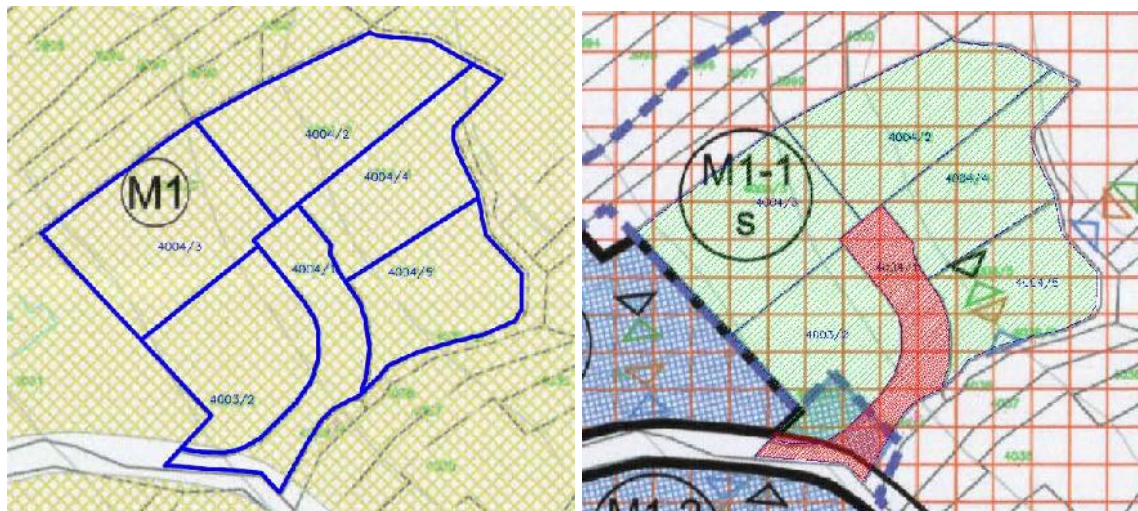
Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti zemljišta izabire se:

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području OPĆINE KOSTRENA

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje



k.č. 4004/2, 4004/3, k.o. Kostrena-Lucija

kategorija zemljišta: **I kategorija**

vrsta: Građevinsko zemljište

namjena: Mješovita namjena (M1-1s)

površina: 909,00 m² / 980,00 m²

k.č. 4004/4, 4004/5, k.o. Kostrena-Lucija

kategorija zemljišta: **I kategorija** (promatraju se kao cjelina)

vrsta: Građevinsko zemljište

namjena: Mješovita namjena (M1-1s)

površina: 689,00 m² + 656,00 m² = 1.345 m²

k.č. dio 4003/2, k.o. Kostrena-Lucija

kategorija zemljišta: **I kategorija** (tolerancija do 5%)

vrsta: Građevinsko zemljište

namjena: Mješovita namjena (M1-1s)

površina: 785 m² (dio je prometna površina)

k.č. dio 4003/2, 4004/1, k.o. Kostrena-Lucija

kategorija zemljišta:	II kategorija
vrsta:	Građevinsko zemljište
namjena:	Prometna površina
površina:	15,00 m ² + 580,00 m ² = 595 m ²

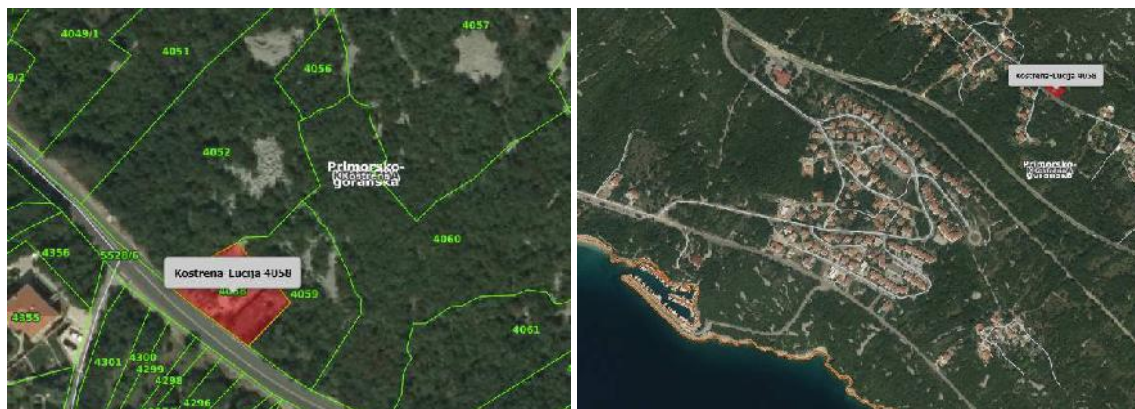
Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

3.2.2. Poredbene nekretnine - opis

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

USPOREDBA 1



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	856687
Datum pregleda	20.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3715836
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	612,00
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00
Datum ugovora	03.11.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

K.Č. 4058 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 03.11.2017.

Cijena: 39.922,11€ (65,23€/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 612,00 m²

USPOREDBA 2



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	628966
Datum pregleda	20.4.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3473637
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	566,00
Vrijednost nekretnine (KN)	382.933,34
Datum ugovora	21.10.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

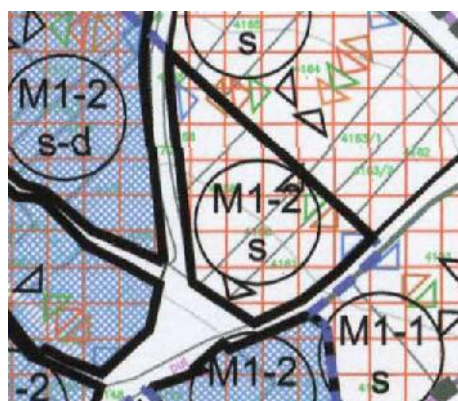
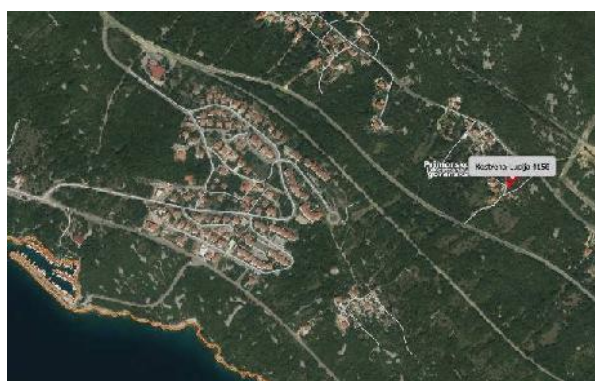
K.Č. 4254 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 21.10.2016..

Cijena: 51.000,00 € (90,11 €/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 566,00 m²

USPOREDBA 3



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1056467	
Datum pregleda	20.4.2020.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3982028	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	688,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	252.479,20	
Datum ugovora	31.10.2018	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	

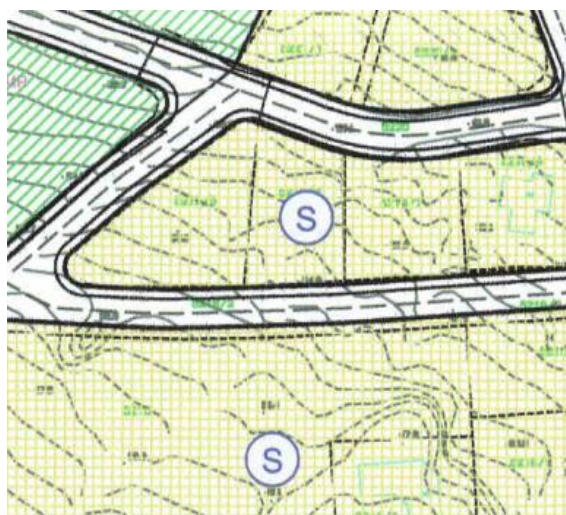
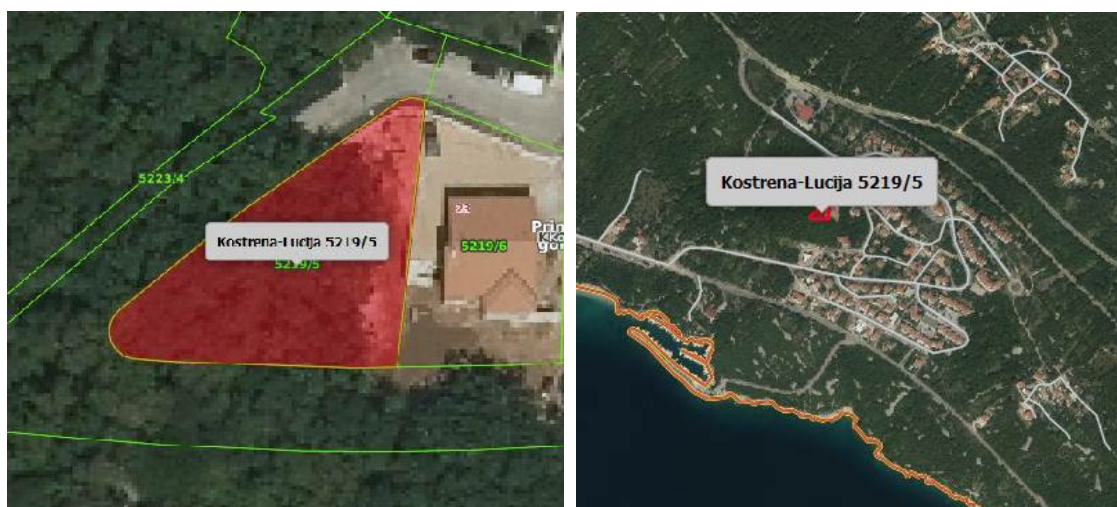
K.Č. 4158,4159, 4160 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 31.10.2018..

Cijena: 34.000,00 € (49,42 €/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 688,00 m²

USPOREDBA 4



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1180787
Datum pregleda	11.5.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4140309
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	811,00
Vrijednost nekretnine (KN)	547.068,16
Datum ugovora	10.05.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

K.Č. 4058 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 10.05.2019.

Cijena: 73.863,55 € (91,08 €/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 811 m²

USPOREDBA 5



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	958986
Datum pregleda	8.5.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3865560
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	811,00
Vrijednost nekretnine (KN)	371.601,30
Datum ugovora	03.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

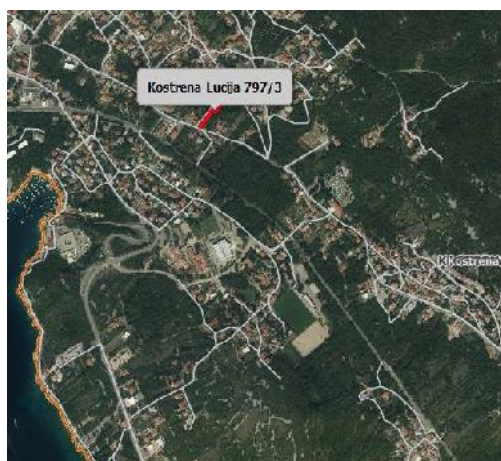
K.Č. 4565/1, 4565/2 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 03.04.2018.

Cijena: 371.601,30 kn - 50.000,00 EUR (61,65 €/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 811,00 m²

USPOREDBA 6



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	925931
Datum pregleda	7.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3668048
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.649,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.163.538,94
Datum ugovora	10.04.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

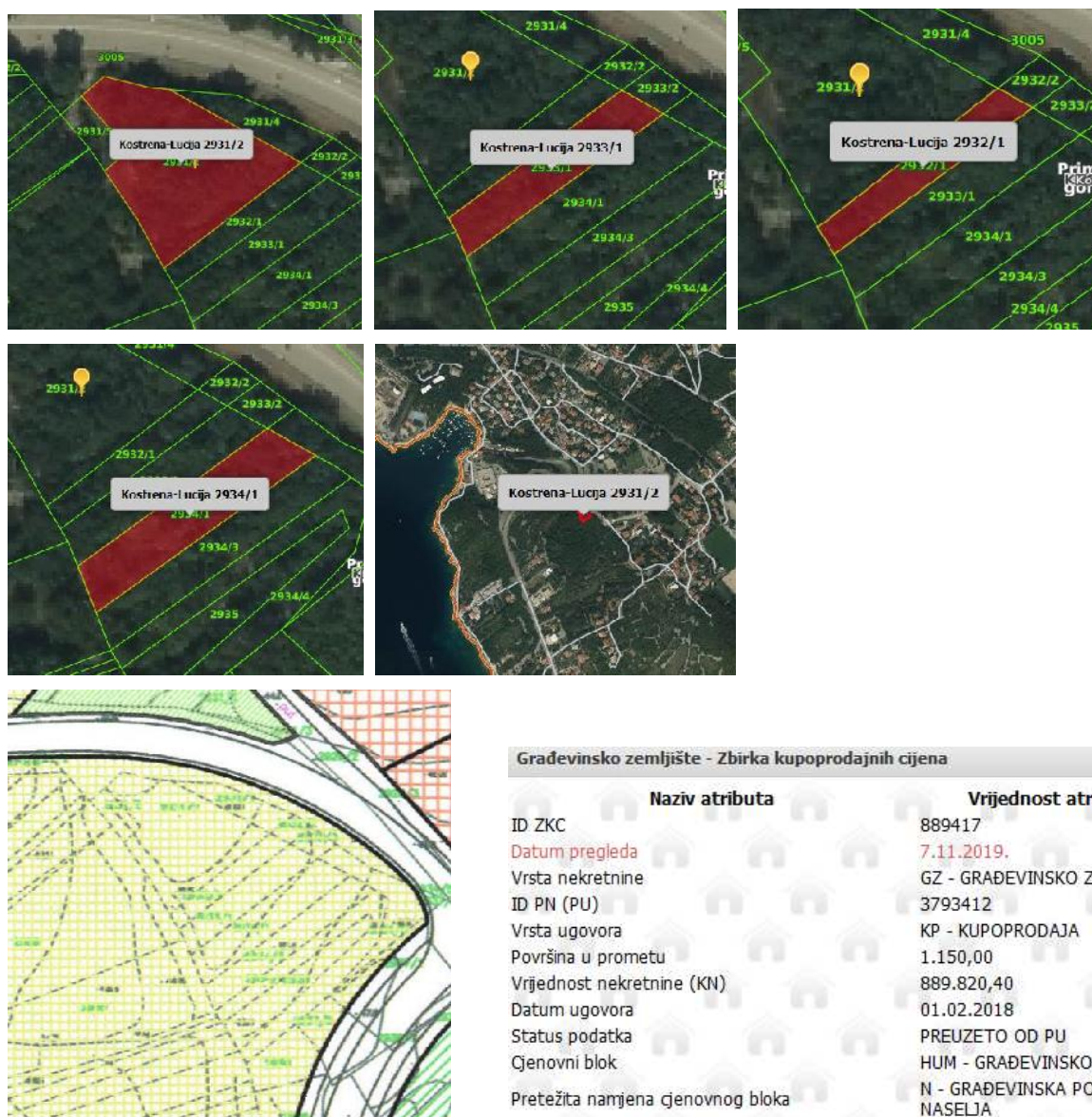
K.Č. 797/1,797/3,797/4 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 10.04.2017.

Cijena: 156.000,00 € (94,60 €/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 1649 m²

USPOREDBA 7



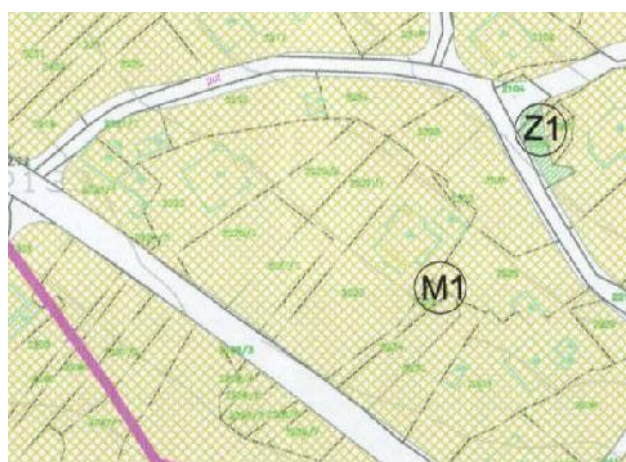
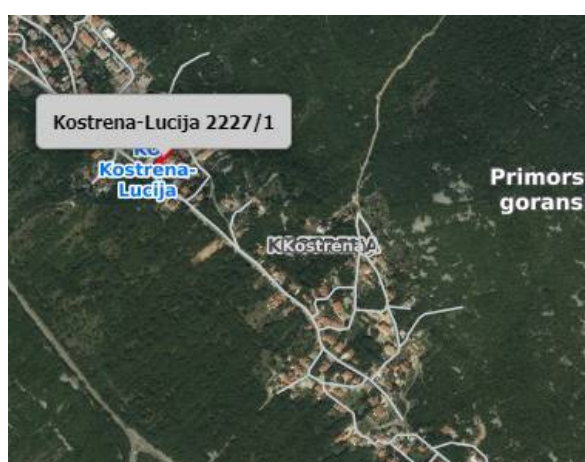
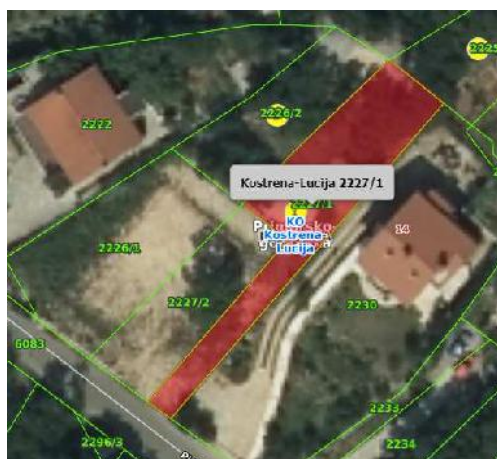
K.Č. 2934/1, 2933/1, 2932/1, 2931/2 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 01.02.2018.

Cijena: 889.820,40 kn – 120.000,00 EUR (104,35 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 1150 m²

USPOREDBA 8



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	11.5.2020.
	Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)	3752548
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	726,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	350.000,00
	Datum ugovora	05.12.2017
	Status podatka	PREUZETO OD PU
	Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

K.Č. 2227/1, 2226/2 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 05.12.2017.

Cijena: 350.000,00 kn – 46.351,17 EUR (63,84 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 726 m²

USPOREDBA 9



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1149024
Datum pregleda	11.5.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3912851
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.710,00
Vrijednost nekretnine (KN)	965.575,91
Datum ugovora	17.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

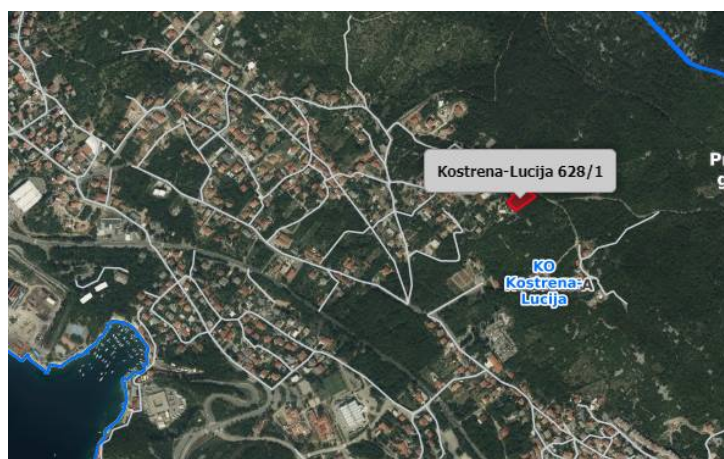
K.Č. 82/7, 82/8 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 17.09.2018.

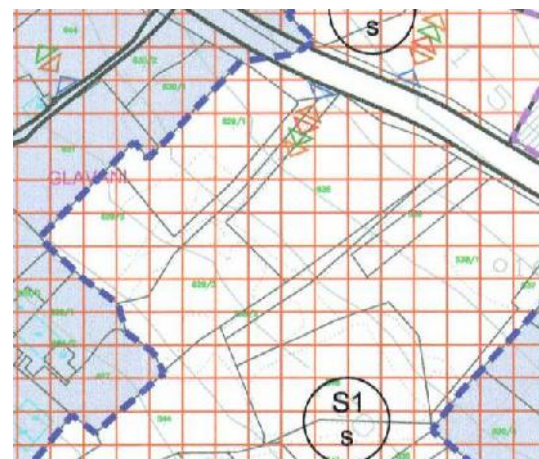
Cijena: 965.575,91 kn – 130.000,00 EUR (76,02 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 1710 m²

USPOREDBA 10



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	879516
Datum pregleda	11.5.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3727912
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.798,00
Vrijednost nekretnine (KN)	749.716,90
Datum ugovora	11.10.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



K.Č. 628/1 K.O. Kostrena – Lucija

Datum ugovora : 11.10.2017.

Cijena: 749.716,90 kn – 100.000,00 EUR (55,62 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: K.Č. 628 površina 1798 m²

INFRASTRUKTURA

USPOREDBA 1



k.č. 1767 k.o. Kostrena Lucija

Ugovor o prodaji, klasa: 944-01/16-02/10 30.03.2017, potvrda 26.07.2017, na 45/100 dijela nekretnine površine 270 m²

Kupoprodajna cijena : 50 EUR/ m²

Namjena : asfaltirana slijepa prometnica odnosno pristupni put do objekata

USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	949142
Datum pregleda	11.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3851059
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1,04
Vrijednost nekretnine (KN)	384,85
Datum ugovora	07.02.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOSTRENA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



k.č. 91/2 površine 1,04 m2 k.o. Kostrena Lucija

Ugovor o prodaji od 07.02.2018. godine (7,426774)

Kupoprodajna cijena 384,85 kn - 51,82 EUR (49,83 EUR/ m2)

Namjena : građenje ceste s infrastrukturom Mažeri zapad

USPOREDBA 3





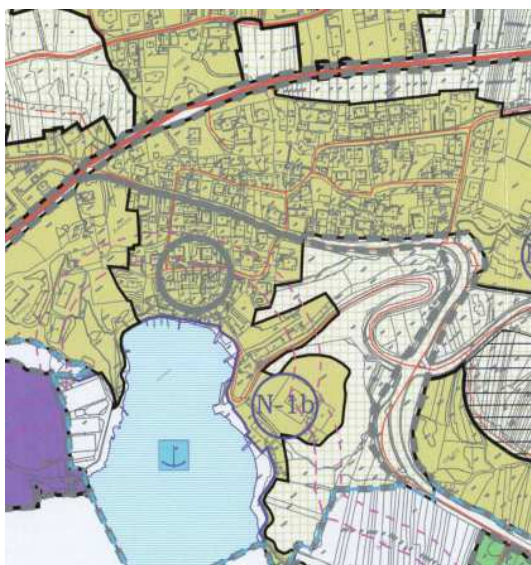
k.č. 3037/1 k.o. Kostrena Lucija u 720/57600 dijela površine 2,24 m² .

Kupoprodajna cijena 845,64 kn - 114,36 EUR (51,05 EUR/ m²)

Datum kupoprodaje : 10.09.2019. (7,394523)

Namjena : rekonstrukcija dijela nerazvrstane ceste s pripadajućom infrastrukturom (cesta Žurkovo)

USPOREDBA 4



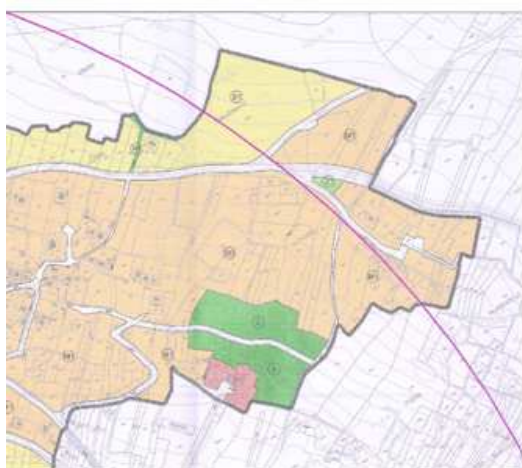
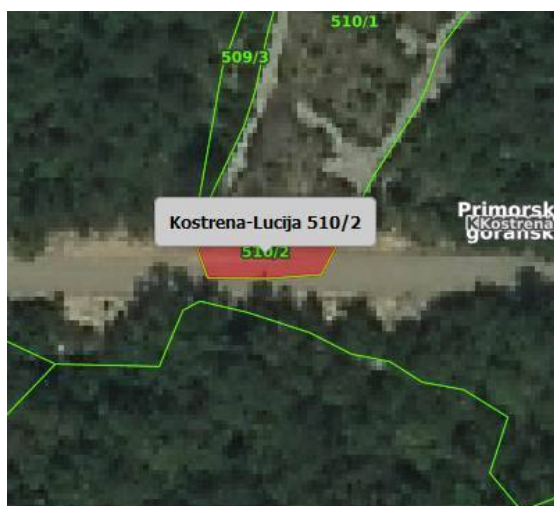
k.č. 3036/5 k.o. Kostrena Lucija u 120/17760 dijela površine 1,09 m² .

Datum kupoprodaje : 27.09.2019. (7,405313)

Kupoprodajna cijena 411,14 kn - 55,52 EUR (50,94 €/m²)

Namjena : rekonstrukcija dijela nerazvrstane ceste s pripadajućom infrastrukturom (cesta Žurkovo)

USPOREDBA 5



k.č. 510/2 k.o. Kostrena Lucija površine 60 m²
Ugovor o kupoprodaji klasa: 944-01/17-01/04
urbroj:2170-07-03-17-7, 24.05.2017 (7,430541)
Kupoprodajna cijena : 22.232,40 kn - 2.992,03
EUR (49,87 €/m²)
Namjena : proširenje nerazvrstane ceste

3.2.3. Indeks cijena nekretnina

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾

HOUSE PRICE INDICES ¹⁾

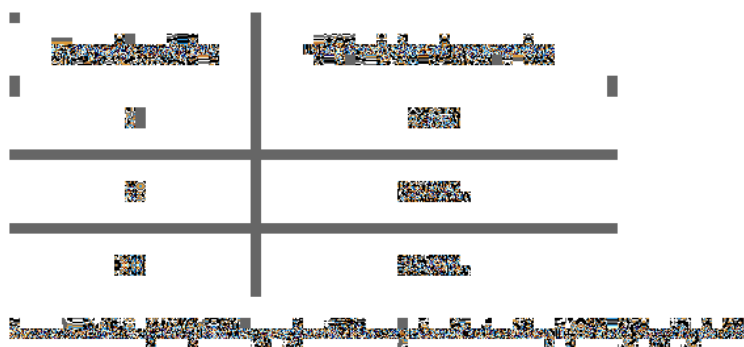
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Izvor: Državni zavod za statistiku

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU



3.2.4. Tržišna vrijednost zemljišta

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Kostrena, Dujmići
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1144, 3145
zk.č.br.	4004/2, 4004/3, 4004/4, 4004/5, dio 4003/2
k.o.	Kostrena-Lucija
Površina zemljišta	4019,00 m ²
Jedinična cijena zemljišta	74,31 €/m²
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M1-1
Indeks na dan procjene - DZS	120,35
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,75
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,87

Građevinsko zemljište					
Kostrena, Dujmići					
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
	ADRESA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA
	Z.K.Č.	4058	4254	4158, 4160, 4159	5219/5
	ZK. O.	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA
	K.Č.	4058	4254	4158, 4160, 4159	5219/5
	K.O.	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	39.922,11 EUR	51.000,00 EUR	34.000,00 EUR	73.863,55 EUR
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	612,00 m2	566,00 m2	688,00 m2	811,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	65,23 €/m2	90,11 €/m2	49,42 €/m2	91,08 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.11.2017.	21.10.2016.	31.10.2018.	10.05.2019.
	PROSTORNI PLAN	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena
	UPU / DPU	UPU naselja N4	UPU naselja N4	UPU naselja N4	UPU naselja N3
	NAMJENA	mješovita (M1)	mješovita (M1)	mješovita (M1)	stambena (S2-14)
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,75	0,75	0,75	0,75
	NAPOMENA	-	-	-	-
	Odabrana vrijednost	0,75	0,75	0,75	0,75
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	108,67	101,39	113,50	119,24
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,11	1,19	1,06	1,01
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,87	0,87	0,87	0,87
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	72,24 €/m2	106,96 €/m2	52,40 €/m2	91,92 €/m2	
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	79,12 €/m2			
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-6,87 €/m2	27,84 €/m2	-26,72 €/m2	12,81 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	-8,69%	35,18%	-33,77%	16,19%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	NE	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	72,24 €/m2			91,92 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	47,26			164,01
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	721,58	STANDARDNA DEVIJACIJA	12,01	16,17%
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	74,31 €/m2				

5.	6.	7.	8.	9.	9.
KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA
45665/1, 4656/2	797/1, 797/3, 797/4	2934/1, 2933/1, 2932/1, 2931/2	2226/2, 2227/1	82/7, 82/8	628/1
KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA-LUCUA	KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA LUCUA
45665/1, 4656/2	797/1, 797/3, 797/4	2934/1, 2933/1, 2932/1, 2931/2	2226/2, 2227/1	82/7, 82/8	628,00
KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA-LUCUA	KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA LUCUA	KOSTRENA LUCUA
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
50.000,00 EUR	156.000,00 EUR	120.000,00 EUR	46.351,17 EUR	130.000,00 EUR	100.000,00 EUR
811,00 m2	1649,00 m2	1150,00 m2	726,00 m2	1710,00 m2	1798,00 m2
61,65 €/m2	94,60 €/m2	104,35 €/m2	63,84 €/m2	76,02 €/m2	55,62 €/m2
03.04.2018.	10.04.2017.	01.02.2018.	05.12.2017.	17.09.2018.	11.10.2017.
PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena
UPU naselja N4	UPU naselja N2	UPU naselja N1	UPU naselja N4	UPU naselja N2	UPU naselja N2
mješovita (M1)	stambena (S1)	stambena (S3-3)	mješovita (M1)	stambena (S1)	stambena (S1)
/	/	/	/	/	/
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
-	-	-	-	-	-
0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
1.	1.	1.	1.	1.	1.
KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA
DA	DA	NE	DA	DA	DA
		BOLJA LOKACIJA			
109,33	106,58		108,67	112,20	108,67
1,10	1,13		1,11	1,07	1,11
0,87	0,87		0,87	0,87	0,87
1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%		I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
100,00%	100,00%		100,00%	100,00%	100,00%
1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
67,87 €/m2	106,83 €/m2		70,71 €/m2	81,55 €/m2	61,60 €/m2
-11,25 €/m2	27,71 €/m2		-8,41 €/m2	2,43 €/m2	-17,52 €/m2
-14,22%	35,02%		-10,63%	3,07%	-22,15%
DA	NE		DA	DA	DA
67,87 €/m2			70,71 €/m2	81,55 €/m2	61,60 €/m2
126,60			70,76	5,89	307,06
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		24,03			

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: – DUJMIĆI, KOSTRENA - GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište					
Kostrena, Dujmići					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena			74,31 €/m2		
Ukupna površina zemljišta			4019,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	4019,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%	0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%	74,31 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			298.666,92 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
POLOŽAJNA OBILJEŽJA					
Lokacija:		Loša: -25 % do 0 %	0,00%		
Okoliš - zelenilo:		Prosječni standard: 0 %	0,00%		
Emisije objekata iz okoliša:		Nema	0,00%		
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA			0,00 €		
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %	0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %	0,00%		
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					
IZNOS					
Teret služnosti		Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			298.666,92 €		
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA			74,31 €/m2		

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Kostrena, Dujmići
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3145, 4738
zk.č.br.	dio 4003/2, 4004/1
k.o.	Kostrena-Lucija
Površina zemljišta	595,00 m ²
Jedinična cijena zemljišta	54,32 €/m²
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Infrastruktura
Indeks na dan procjene - DZS	120,35
Procjenitelj	Jasminka Lilić

Građevinsko zemljište
Kostrena, Dužmići

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
	ADRESA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA			
	Z.K.Č.	1767	91/2	3037/1	3036/5	510/2			
	ZK. O.	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA			
	K.Č.	1767	91/2	3037/1	3036/5	510/2			
	K.O.	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA LUCIJA			
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE			
	VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	13.500,00 EUR	51,82 EUR	114,36 EUR	55,52 EUR	2.992,03 EUR			
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	270,00 m ²	1,04 m ²	2,24 m ²	1,09 m ²	60,00 m ²			
	JEDINIČNA CIJENA	50,00 €	49,83 €	51,05 €	50,94 €	49,87 €			
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.07.2017.	07.02.2018.	10.09.2019.	27.09.2019.	24.05.2017.			
	PROSTORNI PLAN	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena	PPU Općine Kostrena			
	UPU / DPU	UPU naselja N4	UPU naselja N2	-	-	UPU naselja N2			
	NAMJENA	Javna površina	Javna površina	Javna površina	Javna površina	Javna površina			
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	2.	2.	2.			
CJENOVNI BLOK	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA	KOSTRENA				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA			
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	105,46	110,54	118,05	118,05	106,58			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,14	1,09	1,02	1,02	1,13			
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%			
	ODABRANI ODNOS	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	57,06 €/m ²	54,25 €/m ²	52,05 €/m ²	51,93 €/m ²	56,31 €/m ²			
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	54,32 €/m²							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	2,74 €/m ²	-0,07 €/m ²	-2,27 €/m ²	-2,39 €/m ²	1,99 €/m ²			
	RELATIVNO ODSTUPANJE	5,05%	-0,13%	-4,18%	-4,40%	3,67%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA			
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	57,06 €/m ²	54,25 €/m ²	52,05 €/m ²	51,93 €/m ²	56,31 €/m ²			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	7,51	0,00	5,15	5,72	3,96			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	22,35	STANDARDNA DEVIJACIJA		2,36	4,35%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		4,73
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	54,32 €/m²								

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: – DUŽMIĆI, KOSTRENA - GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište		
Kostrena, Dujmići		
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		54,32 €/m ²
Ukupna površina zemljišta		595,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	595,00 m ²
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m ²
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	54,32 €/m ²
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		32.319,66 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		0,00 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		32.319,66 €
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		54,32 €/m²

4. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

Z.K.UL. BR. 1144						PRISTUPNA CESTA NA K.Č. 4004/1	UKUPNO ZEMLIŠTE + 1/4 PRISTUPNE CESTE
k.č.	površina	eur/m2	eur	kn	ZAOKRUŽENO		
4004/2	909	74,31	67.547,79	510.945,20	511.000,00 kn	59.500,00	570.500,00 kn
4004/3	980	74,31	72.823,80	550.854,01	551.000,00 kn	59.500,00	610.500,00 kn
4004/4	689	74,31	51.199,59	387.284,09	387.000,00 kn	59.500,00	815.500,00 kn
4004/5	656	74,31	48.747,36	368.734,93	369.000,00 kn		
Napomena: k.č. 4004/4, 4004/5 promatra se kao cjelina							
Z.K.UL. BR. 3145							
k.č.	površina	eur/m2	eur	kn	ZAOKRUŽENO		
4003/2	800					59.500,00	506.500,00 kn
	785	74,31	58.333,35				
	15	54,32	814,80				
			59.148,15	447.408,61	447.000,00 kn		
Z.K.UL. BR. 4738							
k.č.	površina	eur/m2	eur	kn	ZAOKRUŽENO		2.503.000,00 kn
4004/1	580	54,32	31.505,60	238.314,75	238.000,00 kn		
				UKUPNO:	2.503.000,00 kn		
					330.900,69 €		

NAPOMENA: Prodajom četiri građevinska zemljišta pojedinačno potrebno je otkupiti i suvlasnički dio u ¼ čestice 4004/1 kojom se omogućava pristup na javnu površinu.

Prema dostupnim podacima za navedena zemljišta nije izdana građevinska dozvola.

Čestice k.č. 4004/4 ik.č. 4004/5 procjenjene su kao cjelina budući je min. površina građevinske čestice 800 m2 (izvan izgrađenog dijela naselja) .

ZA DAN 11.05.2020. 1EUR : 7,564203 kn

Rijeka, 11.05.2020.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

5.1. Popis primjenjenih propisa

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 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, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ (<https://zavod.pgz.hr>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 19.04.2020. 22:46

Katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA

Broj ZK uložka: 1144

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6341/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	4004/2	24	KURILOVO PAŠNJAK	909	
2.	4004/3	24	KURILOVO PAŠNJAK	980	
3.	4004/4	24	KURILOVO PAŠNJAK	689	
4.	4004/5	24	KURILOVO PAŠNJAK	656	
			UKUPNO:	3234	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Prinjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 REOS D.O.O., RIJEKA, FRANJE ČANDEKA 23A		
1.2	Zaprimljeno 06.05.2019.g. pod brojem Z-12612/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježuje se da je prijedlog Zobec Edia za uknjižbu prava vlasništva, odbijen.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-6341/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. 15 ST-598/19-11 28.02.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom REOS društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB: 27113527871, Zagrebačka 16, 51000 Rijeka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-17268/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga od 19.06.2019., podneska od 21.06. 2019. te prijedloga za određivanje privremene mjere radi osiguranja novčane tražbine podnesenog Trgovačkom sudu u Rijeci, posl. br. P-567/2018, (uslijed odvajanja predmeta dobio novi posl. br. R1-90/2019), zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja privremenom mjerom zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 84 a ZZK. Po donošenju rješenja o osiguranju u zemljišnoj će se knjizi pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.06.2019.g. pod brojem Z-17358/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA 21.06.2019, PODNESAK PREDLAGATELJA OSIGURANJA, POSL. BR. R1-90/2019 19.06.2019, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. R1-90/2019 19.06.2019, temeljem odredbe čl. 84. ast.1 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja, određivanjem prethodne mjere predbilježbom založnog prava i određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina, koji postupak se vodi pod posl. br. R1 - 90/2019 u pravnoj stvari tužitelja - predlagatelja osiguranja Vičević Davor OIB 44883524938 protiv tuženika - protivnika osiguranja Reos d. o. o. OIB 27113527871.		ZABILJEŽBA POKRETANJE POSTUPKA
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.07.2019.g. pod brojem Z-19769/2019 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. : 6. R1-90/2019-7 16.07.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. : 6. R1-90/2019-9 18.07.2019, predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, koja se odnosi na zakonsku zateznu kamatu koja na iznos glavnice od 1.953.299,00 KN teče od 01. svibnja 2018. po stopi od 7,09 % godišnje do 30. lipnja 2018., a od 01. srpnja 2018. po stopi od 6,82 godišnje do 20. kolovoza 2018. te od 22. ožujka 2019. po stopi od 6,54 % do isplate, te parnični trošak u iznosu od 164.615,00 Kn uvećano za zakonske zatezne kamate od 02. travnja 2019. pa do isplate kao i na troškove ovog postupka od 29.415,00 KN s zakonskim zateznim kamatama od 15. srpnja 2019. (dana donošenja rješenja) pa do isplate, sve sukladno citiranom Rješenju, za korist: VIČEVIĆ DAVOR, OIB: 44883524938, IVE ŠODIĆA 30, 51221 KOSTRENA		PREDBILJEŽBA
3.2	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 4738 k.o KOSTRENA LUCIJA		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 UKNIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-1169/2019 16.10.2019, uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 478.638,00 kuna, uvećano za naknade , zatezne kamate kao i za troškove ovršnog postupka osiguranja, za korist: ZOBEĆ EDI, OIB: 06524381807, BAGNOLI DELLA ROSANDRA 244, TRST, ITALIJA, ITALIJA	478.638,00 KN	
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 25.11.2019.g. pod brojem Z-33483/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG PREDLAGATELJA OSIGURANJA 22.11.2019, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI 22.11.2019, PODNESAK PREDLAGATELJA OSIGURANJA 27.11.2019, zabilježuje se pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja određivanjem prethodne mjere predbilježbom založnog prava koji postupak osiguranja se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl.br. R1-160/2019 u pravnoj stvari tužitelja kao predlagatelja osiguranja Vičević Davora, OIB: 44883524938 protiv tuženika kao protivnika osiguranja Reos d.o.o. OIB: 27113527871.</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-33717/2019</p> <p>PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. R-1160/2019-3 26.11.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. R1-160/2019-6 02.12.2019, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u rijeci posl. br. R1-160/2019-3 od 26.11.2019. „i ispravka rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. R1-160/2019-6 od 02.12.2019. „ predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.953.299,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 21. kolovoza 2018.do 31. prosinca 2018. po stopi od 6,82% godišnje te od 1. siječnja 2019.do 21. ožujka 2019.g. po stopi od 6,54 % godišnje, kao i troškova postupka u iznosu od 29.415,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 26. studenog 2019.(dana donošenja rješenja) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima , za korist:</p> <p>VIČEVIĆ DAVOR, OIB: 44883524938, IVE ŠODIĆA 30, 51221 KOSTRENA</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.04.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 19.04.2020. 22:46

Katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA

Broj ZK uložka: 3145

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6341/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	4003/2	24	KURILOVO PAŠNJAK	800 800	
		UKUPNO:		800	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REOS D.O.O., RIJEKA, FRANJE ČANDEKA 23A	
1.2	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-6341/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. 15 ST-598/19-11 28.02.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom REOS društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB: 27113527871, Zagrebačka 16, 51000 Rijeka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 19.06.2019.g. pod brojem Z-17268/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga od 19.06.2019., podneska od 21.06. 2019. te prijedloga za određivanje privremene mjere radi osiguranja novčane tražbine podnesenog Trgovačkom sudu u Rijeci, posl. br. P-567/2018, (uslijed odvajanja predmeta dobio novi posl. br. R1-90/2019), zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja privremenom mjerom zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 84 a ZZK. Po donošenju rješenja o osiguranju u zemljišnoj će se knjizi pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.06.2019.g. pod brojem Z-17358/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA 21.06.2019, PODNESAK PREDLAGATELJA OSIGURANJA, POSL. BR. R1-90/2019 19.06.2019, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. R1-90/2019 19.06.2019, temeljem odredbe čl. 84. st.1 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja, određivanjem prethodne mjere predbilježbom založnog prava i određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina, koji postupak se vodi pod posl. br. R1 - 90/2019 u pravnoj stvari tužitelja - predlagatelja osiguranja Vičević Davor OIB 44883524938 protiv tuženika - protivnika osiguranja Reos d. o. o. OIB 27113527871.		ZABILJEŽBA POKRETANJE POSTUPKA
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.07.2019.g. pod brojem Z-19769/2019 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. : 6. R1-90/2019-7 16.07.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. : 6. R1-90/2019-9 18.07.2019, predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, koja se odnosi na zakonsku zateznu kamatu koja na iznos glavnice od 1.953.299,00 KN teče od 01. svibnja 2018. po stopi od 7,09 % godišnje do 30. lipnja 2018., a od 01. srpnja 2018. po stopi od 6,82 godišnje do 20. kolovoza 2018. te od 22. ožujka 2019. po stopi od 6,54 % do isplate, te parnični trošak u iznosu od 164.615,00 Kn uvećano za zakonske zatezne kamate od 02. travnja 2019. pa do isplate kao i na troškove ovog postupka od 29.415,00 KN s zakonskim zateznim kamatama od 15. srpnja 2019. (dana donošenja rješenja) pa do isplate, sve sukladno citiranom Rješenju, za korist: VIČEVIĆ DAVOR, OIB: 44883524938, IVE ŠODIĆA 30, 51221 KOSTRENA		PREDBILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.11.2019.g. pod brojem Z-33483/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG PREDLAGATELJA OSIGURANJA 22.11.2019, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI 22.11.2019, PODNESAK PREDLAGATELJA OSIGURANJA 27.11.2019, zabilježuje se pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja određivanjem prethodne mjere predbilježbom založnog prava koji postupak osiguranja se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl.br. R1-160/2019 u pravnoj stvari tužitelja kao predlagatelja osiguranja Vičević Davora, OIB: 44883524938 protiv tuženika kao protivnika osiguranja Reos d.o.o. OIB: 27113527871.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-33717/2019 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. R-1160/2019-3 26.11.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. R1-160/2019-6 02.12.2019, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u rijeci posl. br. R1-160/2019-3 od 26.11.2019. i ispravka rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. R1-160/2019-6 od 02.12.2019., predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.953.299,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 21. kolovoza 2018.do 31. prosinca 2018. po stopi od 6,82% godišnje te od 1. siječnja 2019.do 21. ožujka 2019.g. po stopi od 6,54 % godišnje, kao i troškova postupka u iznosu od 29.415,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 26. studenog 2019.(dana donošenja rješenja) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima , za korist: VIČEVIĆ DAVOR, OIB: 44883524938, IVE ŠODIĆA 30, 51221 KOSTRENA		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 19.04.2020. 22:46

Katastarska općina: 324612, KOSTRENA LUCIJA

Broj ZK uložka: 4738

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6341/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	4004/1	24	KURILOVO PAŠNJAK ŠUMA	580 431 149	
		UKUPNO:		580	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 REOS D.O.O., RIJEKA, FRANJE ČANDEKA 23A		
1.2	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12612/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježuje se da je prijedlog Zobec Edia za uknjižbu prava vlasništva, odbijen.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 28.02.2020.g. pod brojem Z-6341/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. 15 ST-598/19-11 28.02.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom REOS društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB: 27113527871, Zagrebačka 16, 51000 Rijeka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 Prvenstveni red upisa: Z-17268/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju prijedloga od 19.06.2019., podneska od 21.06. 2019. te prijedloga za određivanje privremene mjere radi osiguranja novčane tražbine podnesenog Trgovačkom sudu u Rijeci, posl. br. P-567/2018, (uslijed odvajanja predmeta dobio novi posl. br. R1-90/2019), zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja privremenom mjerom zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 84 a ZZK. Po donošenju rješenja o osiguranju u zemljišnoj će se knjizi pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 Prvenstveni red upisa: Z-17358/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE POKRETANJA POSTUPKA 21.06.2019, PODNESAK PREDLAGATELJA OSIGURANJA, POSL. BR. R1-90/2019 19.06.2019, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. R1-90/2019 19.06.2019, temeljem odredbe čl. 84.ast.1 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja, određivanjem prethodne mjere predbilježbom založnog prava i određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina, koji postupak se vodi pod posl. br. R1 - 90/2019 u pravnoj stvari tužitelja - predlagatelja osiguranja Vičević Davor OIB 44883524938 protiv tuženika - protivnika osiguranja Reos d. o. o. OIB 27113527871.		ZABILJEŽBA POKRETANJE POSTUPKA
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 Prvenstveni red upisa: Z-19769/2019 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. : 6. R1-90/2019-7 16.07.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U RIJECI POSL.BR. : 6. R1-90/2019-9 18.07.2019, predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, koja se odnosi na zakonsku zateznu kamatau koja na iznos glavnice od 1.953.299,00 KN teče od 01. svibnja 2018. po stopi od 7,09 % godišnje do 30. lipnja 2018., a od 01. srpnja 2018. po stopi od 6,82 godišnje do 20. kolovoza 2018. te od 22. ožujka 2019. po stopi od 6,54 % do isplate, te pamični trošak u iznosu od 164.615,00 Kn uvećano za zakonske zatezne kamate od 02. travnja 2019. pa do isplate kao i na troškove ovog postupka od 29.415,00 KN s zakonskim zateznim kamatama od 15. srpnja 2019. (dana donošenja rješenja) pa do isplate, sve sukladno citiranom Rješenju, za korist: VIČEVIĆ DAVOR, OIB: 44883524938, IVE ŠODIĆA 30, 51221 KOSTRENA		Sporadni uložak
3.2	Zaprimljeno 21.10.2019.g. pod brojem Z-29342/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.n1 1144 k.o KOSTRENA LUCIJA		na 3.1
4.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 25.11.2019.g. pod brojem Z-33483/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG PREDLAGATELJA OSIGURANJA 22.11.2019, OBAVJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI 22.11.2019, PODNESAK PREDLAGATELJA OSIGURANJA 27.11.2019, zabilježuje se pokretanje postupka radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja određivanjem prethodne mjere predbilježbom založnog prava koji postupak osiguranja se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl.br. R1-160/2019 u pravnoj stvari tužitelja kao predlagatelja osiguranja Vičević Davora, OIB: 44883524938 protiv tuženika kao protivnika osiguranja Reos d.o.o. OIB: 27113527871.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.11.2019.g. pod brojem Z-33717/2019 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. R-1160/2019-3 26.11.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. R1-160/2019-6 02.12.2019, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u rijeci posl. br. R1-160/2019-3 od 26.11.2019., i ispravka rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. R1-160/2019-6 od 02.12.2019., predbilježuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.953.299,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 21. kolovoza 2018.do 31. prosinca 2018. po stopi od 6,82% godišnje te od 1. siječnja 2019.do 21. ožujka 2019.g. po stopi od 6,54 % godišnje, kao i troškova postupka u iznosu od 29.415,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 26. studenog 2019.(dana donošenja rješenja) do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima , za korist: VIČEVIĆ DAVOR, OIB: 44883524938, IVE ŠODIĆA 30, 51221 KOSTRENA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.04.2020.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 08.05.2020



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



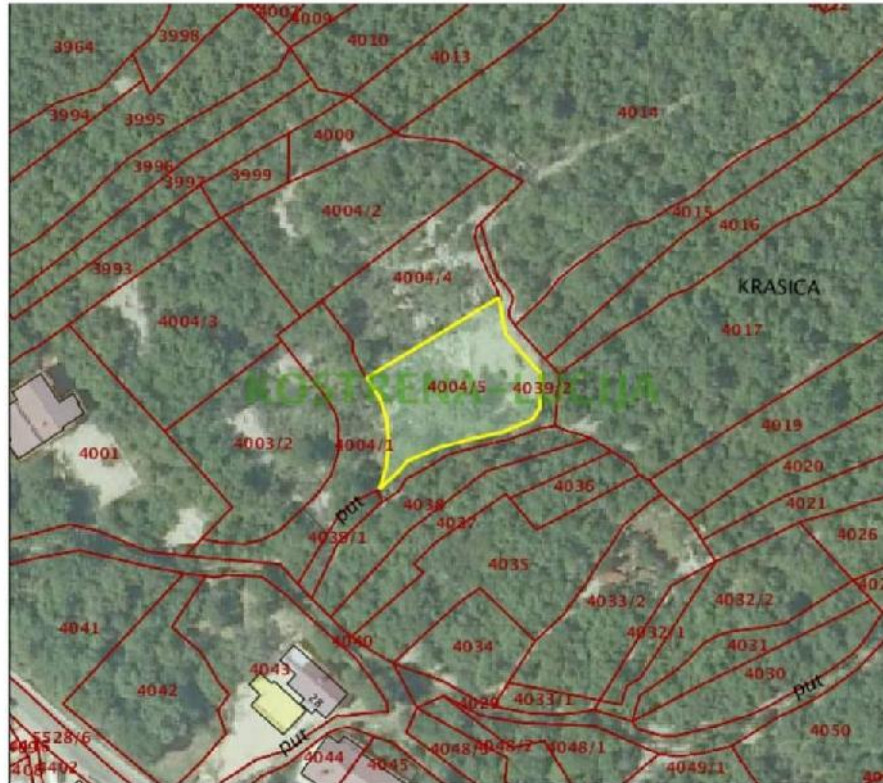
Datum ispisa: 08.05.2020



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000

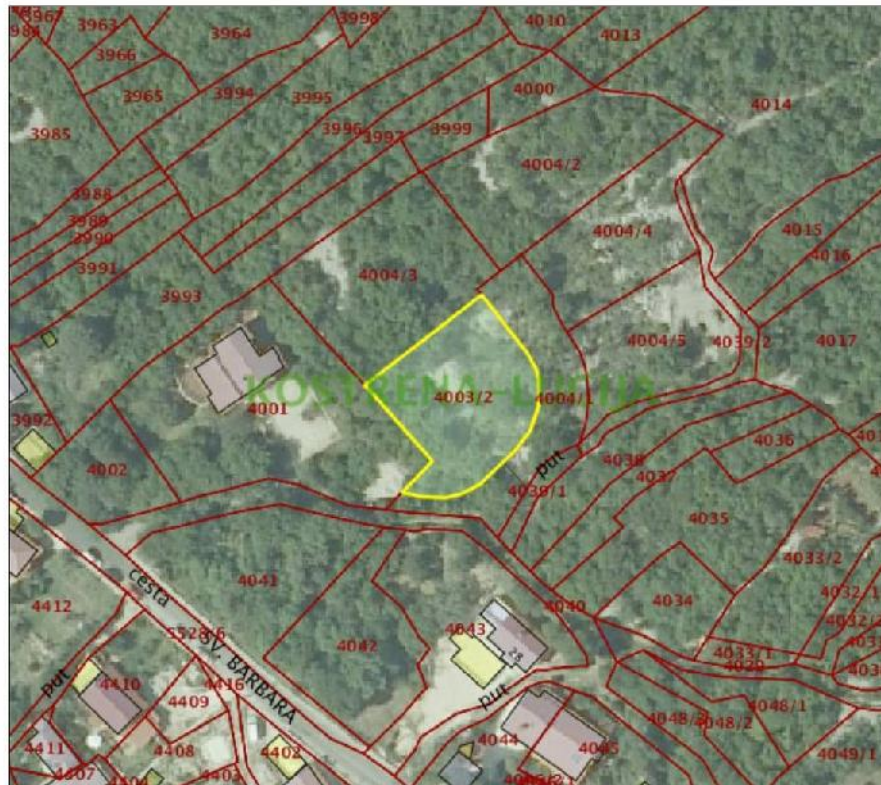


Datum ispisa: 08.05.2020



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 08.05.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

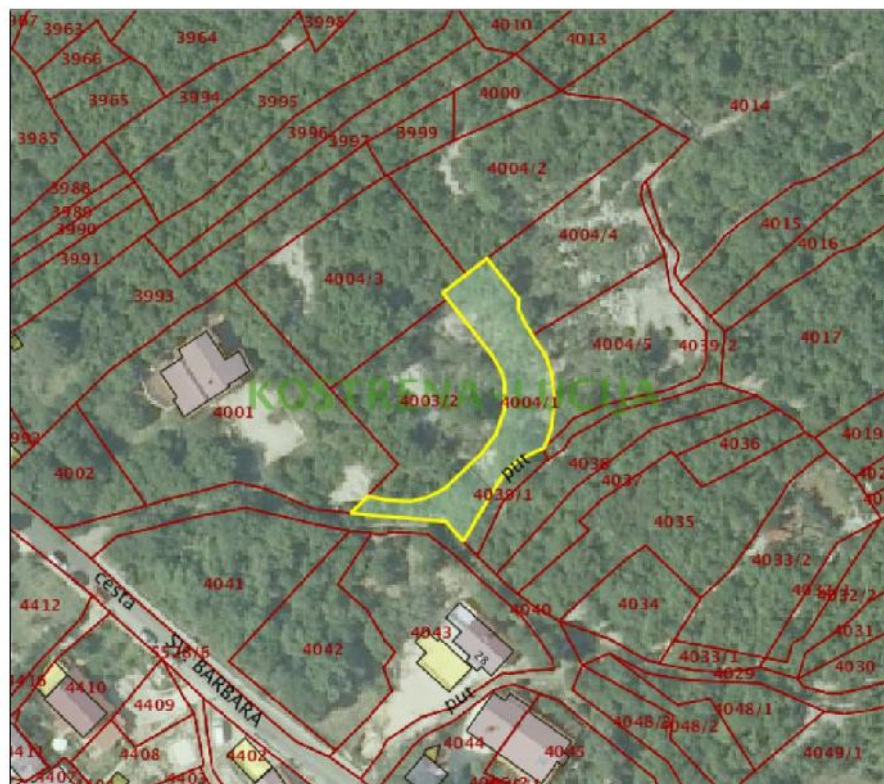
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOSTRENA-LUCIJA, 321612
k.č. br.: 4004/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.05.2020

Rješenje

UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-361-03/16-05/80
URBROJ: 2170/1-03-01/8-17-3
Rijeka, 6. prosinca 2017.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, temeljem čl. 99. st. 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17), a u svezi članka 65. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji („Narodne novine“, br. 20/17) te čl. 47. st. 4. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), povodom zahtjeva investitora društva Reos d.o.o. Rijeka, Franje Čandeka 23a (OIB: 27113527871), zastupanog putem Zorana Krulića, Kraljevica, Klančina 5, u predmetu izdavanja građevinske dozvole, donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev investitora društva Reos d.o.o. Rijeka, Franje Čandeka 23a, kojim traži izdavanje građevinske dozvole za građenje stambene zgrade na k.č. 4004/2, k.o. Kostrena-Lucija.

Obrazloženje

Podneskom od 4. listopada 2016. godine, investitor, društvo Reos d.o.o. Rijeka, Franje Čandeka 23a, zastupan putem Zorana Krulića, Kraljevica, Klančina 5, obratio se sa zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambene zgrade na k.č. 4004/2, k.o. Kostrena-Lucija.

U tijeku postupka izdavanja građevinske dozvole za predmetno građenje, utvrđeno je da nisu ispunjeni propisani uvjeti iz čl. 108. i 109. Zakona o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13), te je investitor zaključkom KLASA: UP/I-361-03/16-05/80, URBROJ: 2170/1-03-01/8-17-2 od 17. listopada 2017. godine, koji je dostavljen 2. studenog 2017. godine, pozvan da u roku 30 dana dopuni podnesak sa tri primjerka glavnog projekta usklađena sa Zakonom o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13) te izrađena sukladno Praviniku o obaveznom sadržaju i opremanju projekata građevina („Narodne novine“, br. 64/14, 41/15, 105/15, 61/16), lokacijskom dozvolom važećom u trenutku predaje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole, izjavom projekatanta da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom i drugim propisima u skladu s kojima mora biti izrađen, pisanim izvješćem o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola propisana, potvrđama javnopravnih tijela da je glavni projekt izrađen u skladu s posebnim propisima određenim lokacijskom dozvolom i/ili

dokazom da je podnio zahtjev za izdavanje tih potvrda ako iste nisu izdane u roku propisanom Zakonom o gradnji te dokazom pravnog interesa u smislu odredbe članka 109. Zakona o gradnji.

Ujedno je podnositelji zahtjeva upozoren na pravne posljedice ne otklanjanja nedostataka u za to određenom roku, sve sukladno odredbi čl. 47. st. 4. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09), kojom je određeno da ukoliko stranka u ostavljenom roku ne dostavi zatražene dokaze, a bez kojih se ne može udovoljiti zahtjevu stranke, zahtjev će se rješenjem odbiti.

Kako u ostavljenom roku od 30 dana, pa ni do danas, investitor nije dostavio traženo građevinska dozvola za građenje predmetne građevine, ne može se izdati.

Upravna pristojba za donošenje ovog upravnog akta je plaćena prema Zakonu o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 115/16) u iznosu od 70,00 kn, temeljem Tar. br. 1. i Tar. br. 2. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" br. 8/17, 37/17).

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 ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka, Slogin kula 2, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu plaća se prema Zakonu o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 115/16) u iznosu od 50,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" br. 8/17, 37/17). Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

Pročelnica

doc.dr.sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. Investitoru putem:
Zorana Krulića, Kraljevica, Klančina 5
2. U spis

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 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDsjedNICE SUDA
Broj: 4 Su-260/2016-2
Rijeka, 7. prosinca 2016.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 7. prosinca 2016. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2016. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 28. studenoga 2016. godine obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovana je dostavila: uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za rad, popis obavljenih vještačenja u prethodnom mandatu, potvrdu o stručnom usavršavanju.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovane za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovana ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjedNICA SUDA
Ika Mohorović