Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta	3-22-9-2878
IBK	|3646844|
Opis procjenjivane nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE NA ADRESI BLAŽIĆI BB, RIJEKA
Svrha procjene	Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja
Procjenitelj	Erste nekretnine d.o.o.
Dan vrednovanja	25.04.2022.
Naručitelj	RI-KAMEN D.O.O. ZA OBRADU KAMENA I TRGOVINU, RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3





PROCJEMBENI ELABORAT

ERSTE
Nekretnine

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak 3

Rješenje Erste nekretnina d.o.o. 4

Popis propisa, stručne i znanstvene literature 6

Opće i posebne pretpostavke 7

Zadatak 8

Procjenjivana nekretnina 8

Prikaz položaja nekretnine na karti 9

Rezultati očevida 11

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine 12

Kakvoća zemljišta negrađevinsko zemljište 13

Izračun površina prostora 14

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina 15

Obrazloženje za odabir metode 19

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti 20

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom 22

Izjava o nepristranosti i neovisnosti 24

Prilozi 25

ERSTE Nekretnine

Sažetak

BROJ PREDMETA	3-22-9-2878
IBK	[3646844]
DAN OČEVIDA	-
DAN VREDNOVANJA	25.04.2022.
DAN KAKVOĆE	-
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda
VERZIJA	3-22-9-2878_20220501104613

SURADNIK / IZRADIO	Lip projekt d.o.o. (11116)
KONTROLA	**Jasmina Benčić** voditelj područnog tima Rijeka **Petar Isaković** voditelj službe procjena
PROCJENITELJ	**Erste nekretnine d.o.o.** ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

▶ Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	**GRAD/OPĆINA**	RIJEKA
NASELJE		**ADRESA**	BLAŽIĆI BB
ŠIFRA LOKACIJE	083500		

▶ Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	**PRIPADCI**	-
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	927,00 m^2	**UKUPNA POVRŠINA**	927,00 m^2
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	RIJEKA	**KATASTARSKA OPĆINA**	BLAŽIĆI
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	2124; 2126	**ČESTICA**	1049/1; 532/416
PODULOŽAK	-	**IDENTIFIKACIJA**	K.Č.BR. 831/13 K.O. MARINIĆI
VLASNIK	RI-KAMEN D.O.O., RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3	**SUVLASNIČKI UDJEL**	1/1
PRAVNI STATUS	↑	**ZABILJEŽBE I TERETI**	Ima

▶ PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

27.900 kn **3.702 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva. Tečaj: 7,560444 (srednji tečaj HNB, 25.04.2022.)

▶ Narudžba procjene

NARUČITELJ	RI-KAMEN D.O.O. ZA OBRADU KAMENA I TRGOVINU	**ADRESA**	RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3
DATUM NARUDŽBE	19.03.2022.	**DAN ISPORUKE**	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.
Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.
Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja:
Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:
1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook", 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija" izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

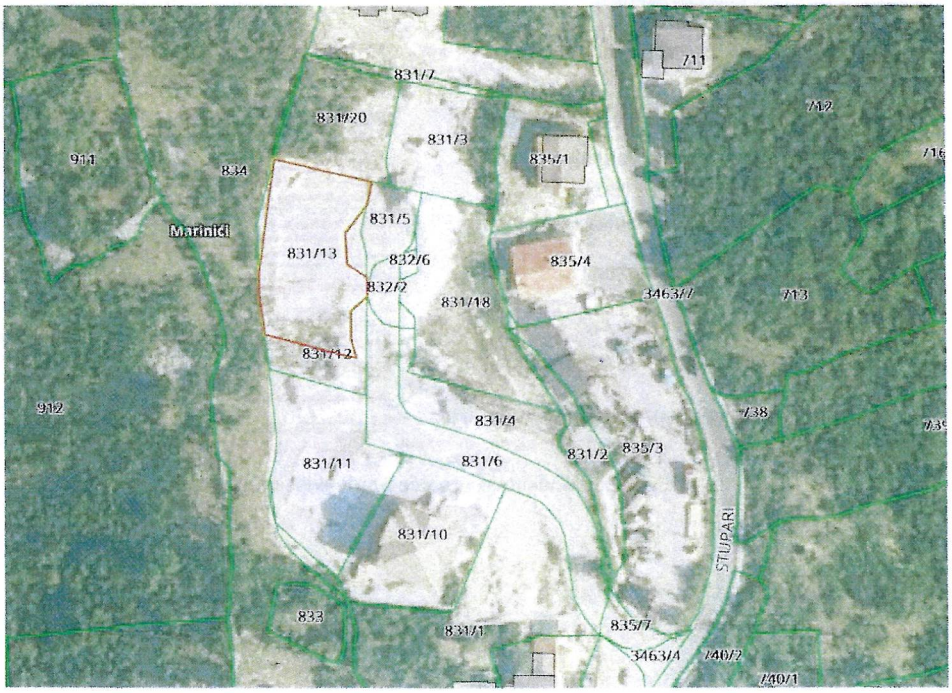
Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ulica i k.br.:	BLAŽIĆI BB
Grad/Općina:	RIJEKA
Četvrt/Naselje:	
Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	BLAŽIĆI
Z.k. uložak:	2124; 2126
K.č.br:	1049/1; 532/416
Identifikacija:	K.Č.BR. 831/13 K.O. MARINIĆI
Dan vrednovanja:	25.04.2022.
Dan kakvoće:	-

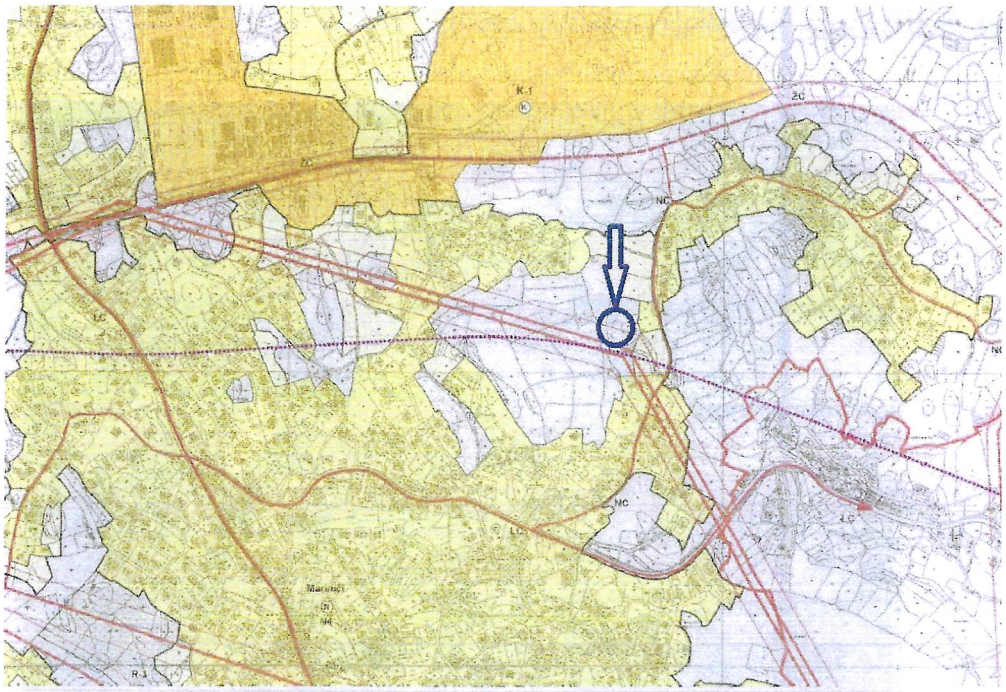
Prikaz položaja nekretnine na karti



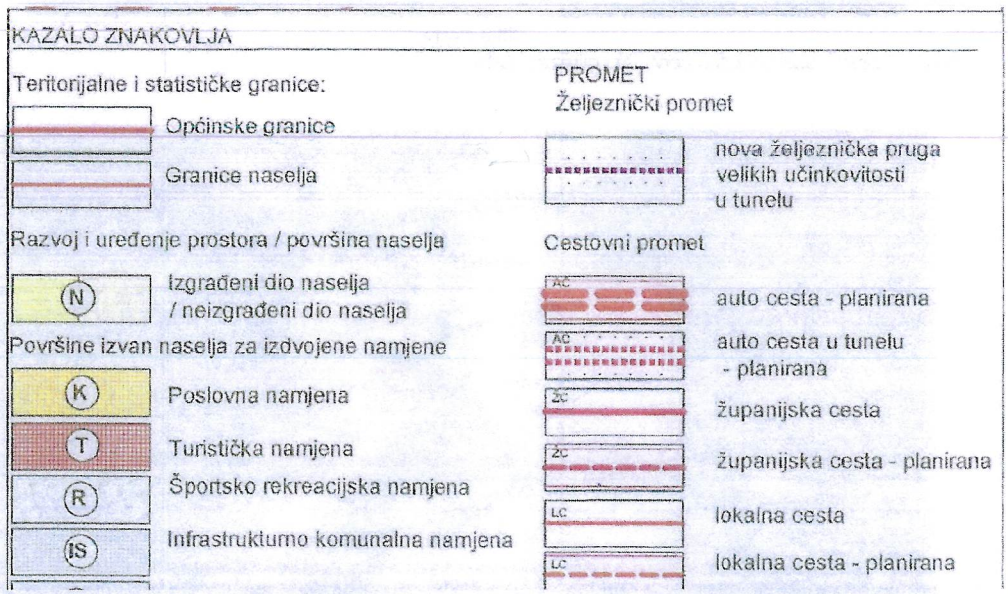
Slika karte 1
Izvor: https://maps.google.com/, tip prikaza: karta



Slika karte 2
Izvor: http://www.katastar.hr/dgu ili https://geoportal.dgu.hr



PPU Općine Viškovo - granice građevinskih područja



PPU Općine Viškovo - granice građevinskih područja

ERSTE
Nekretnine

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-21-9-1485, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 26.4.2021. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 3.649 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmet procjene je zemljište koje se sastoji od sljedećih zemljišnoknjižnih čestica:
- k.č.br. 532/416 k.o. Blažići upisana u zk.ul. 2126, površine 696 m2
- k.č.br. 1049/1 k.o. Blažići upisana u zk.ul. 2124, površine 231 m2
Ukupna površina zemljišta koje je predmet ove procjene iznosi 927 m2

Parcele su nepravilnog oblika i blago strmog terena, a u blizini je postavljen stup i instalacije dalekovoda.
Prema prostornom planu uređenja općine Viškovo (neslužbea kopija internet preglednika) zemljište se nalazi izvan izgrađenog / neizgrađenog dijela naselja - nije u građevinskoj zoni.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

• zemljište se nalazi na mirnoj lokaciji u naselju Blažići na području Općine Viškovo, u blizini lokalne prometnice Stupari – Blažići – Petrci, a od glavne prometnice Rijeka – Stupari – Viškovo udaljena je cca. 400 m. Udaljenost od centra Viškova je cca. 2 km te cca. 800 m od većeg naselja Marinići.
• u okruženju su stambeni objekti u izgradnji i obiteljske kuće te neizgrađene parcele
• predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
• u neposrednoj blizini nema javnih i društvenih sadržaja
• pristup do parcele je naređenim pristupnim putem
• parkiranje vozila moguće je na parceli
• onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
• zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

• mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Kakvoća zemljišta negrađevinsko zemljište

Vrsta zemljišta:	Negrađevinsko
Teren:	Blagog nagiba
Navodnjavanje:	Nema
Odvodnjavanje:	Nema
Namjena (prema GUP-u):	Negrađevinsko
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	S-J
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	-
Održavanje:	-
Infrastruktura:	poljski neasfaltirani put
Izvedene komunalije:	nisu izvedeni priključci
Uvjeti izgradnje:	prema PP-u
Katnost postojećeg objekta:	-
Okoliš:	neuređen
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	Prosječno

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

ZEMLJIŠTA			
zk.o.	zk.č.	zk.ul.	Površina (m2)
BLAŽIĆI	532/416	2126	696,00
	1049/1	2124	231,00
UKUPNO:			927,00

Preuzeto iz ZK

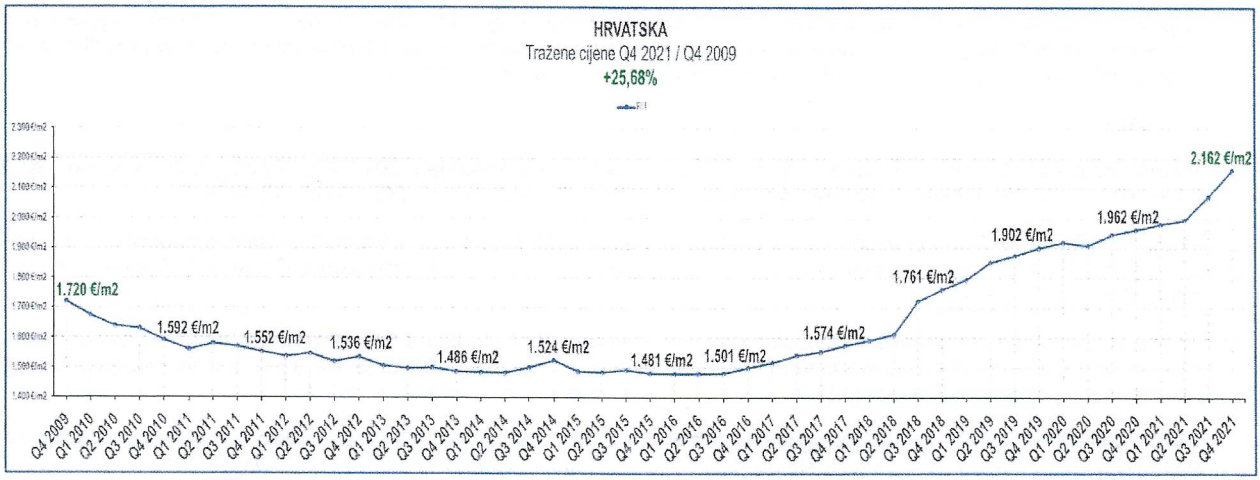
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi pretprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID–19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

2. Građevinski sektor

Prema podatcima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Prema podatcima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 kuna u 2016., 14.347.071 kuna u 2017., 15.531.395 kuna u 2018., 17.926.989 kuna u 2019., 19.141.820 kuna u 2020. te 29.020.558 kuna u razdoblju od siječnja do studenog 2021., što predstavlja dvostruko veću vrijednost u 2021. godini u odnosu na 2016. godinu.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretao od 15.983.834 kuna u 2016., 17.828.480 kuna u 2017., 19.191.157 kuna u 2018., 23.040.516 kuna u 2019., 21.441.175 kuna u 2020. te 19.386.313 kuna u razdoblju od siječnja do rujna 2021. godine.

3. Tržište stambenih nekretina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljenjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište

Prema podatcima DZS-a bruto domaći proizvod (tekuća cijene u mil. kuna) je u 2017. bio 372.355, u 2018. je bio 390.856, u 2019. je bio 412.228, u 2020. je bio 378.349, a prema privremenim podatcima u 2021. je bio 431.454.

Prema podatcima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlnih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlnih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9.5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7.4%.

Prema podatcima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72.0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4.8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64.2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82.4% u odnosu na 2020.

5.2 Struktura smještaja

Prema podatcima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podatcima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%.

Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su

kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)

	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	INDEKS 2020./19.	2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
UKUPNO	1.319.266	1.170.126	88,7	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2020.

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)

	2019.	2020.	2019. u %	2020. u %	INDEKS 2019./20.
Hoteli ukupno	127.653	95.451	100	100	74,8
*****	12.360	11.444	10	12	92,6
****	63.750	46.720	50	49	73,3
***	43.290	32.387	34	34	74,8
**	8.253	4.900	6	5	59,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2020. bilo ukupno 185 luka nautičkog turizma. Od toga je 35 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 54 luke nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 36 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 15 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 79 sidrišta, 11 privezišta, 18 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 10 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 13 odlagališta plovnih objekata.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

Broj vezova ukupno prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	2019.	2020.
UKUPNO	18.029	18.625	100,0	100,0
do 6 m	674	755	3,7	4,1
6 - 8 m	1.246	1.271	6,9	6,8
8 - 10 m	2.803	2.676	15,5	14,4
10 - 12 m	4.474	4.620	24,8	24,8
12 - 15 m	5.078	5.290	28,2	28,4
15 - 20 m	2.946	3.078	16,3	16,5
preko 20 m	808	935	4,5	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podatcima DSZ-a u 2020. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.593.435 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.625 vezova. Od ukupnog kapaciteta 755 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.271 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.676 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.620 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12.00 metara, 5.290 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 3.078 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 935 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podatcima DZS-a u 2017. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,433, u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312.

Prema podatcima DZS-a u 2017. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 201,896 plovila, u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, a u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2018. porastao za 1,3% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2019.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2018. smanjio za 3,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,6% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019. Do smanjenja je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

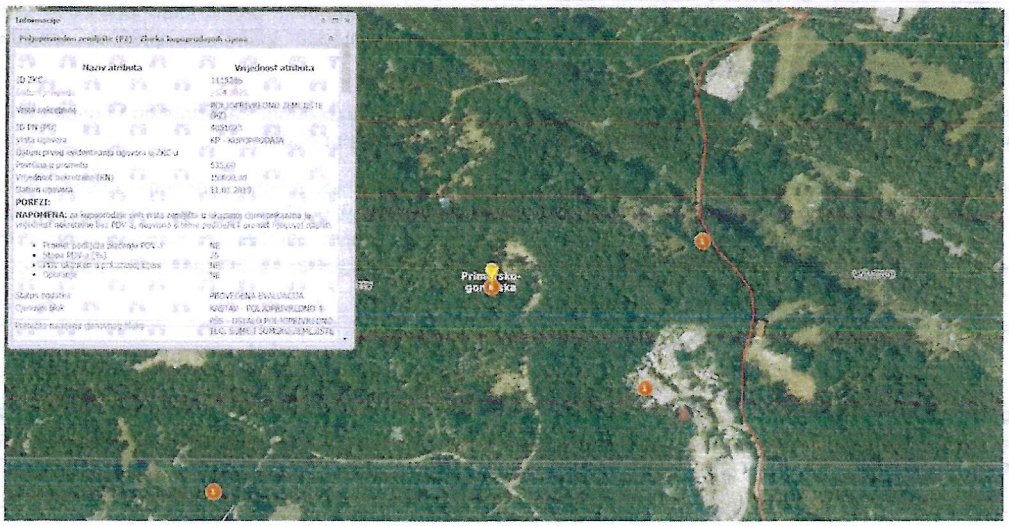
PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

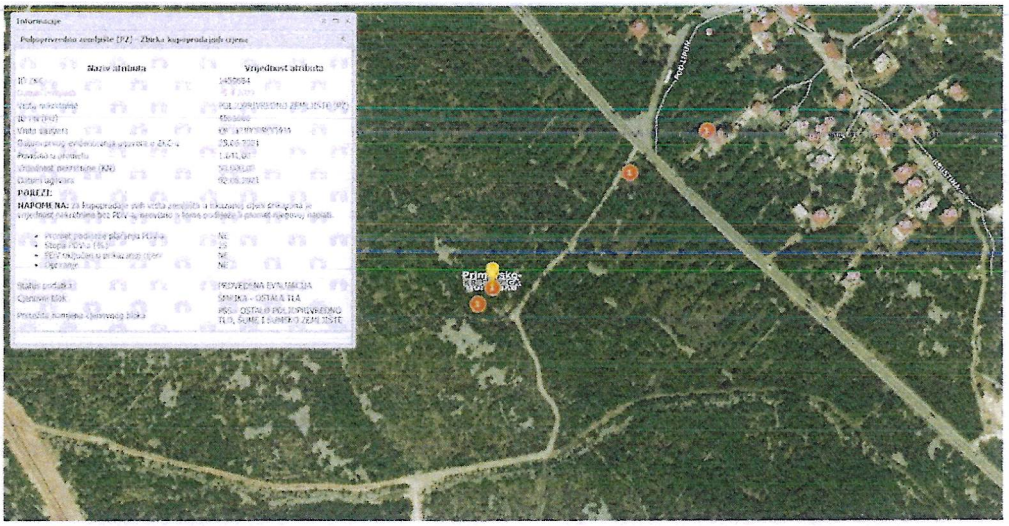
Predmetna nekretnina je zemljište te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr



Izvor podataka 1



Izvor podataka 2



Izvor podataka 3

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
25.04.2022	VIŠKOVO - OBRADIVO TLO I ŠUME	Viškovo	k.č.br. 831/13	927,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	11.01.2019	Kastav - poljoprivredno 4	Kastav	3,77	535,00	Poljoprivredno	---	4.
2	02.06.2021	Šmrika - ostala tla	Kraljevica	4,06	1.641,00	Poljoprivredno	---	4.
3	26.03.2021	Kraljevica - ostala tla	Kraljevica	4,47	1.182,00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	3,77	Kastav	111,23	Viškovo	112,87	1,015	3,83
2	4,06	Kraljevica	106,63			1,059	4,30
3	4,47	Kraljevica	106,63			1,059	4,73

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m^2)
1	3,83	Jadran	11.01.2019	118,67	138,18	1,164	4,46
2	4,30		02.06.2021	134,34		1,029	4,42
3	4,73		26.03.2021	132,80		1,041	4,92

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	4,46	⇩ 0,85 - lošije	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	0,85	3,79
2	4,42	⇩ 0,85 - lošije	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	0,85	3,76
3	4,92	⇩ 0,90 - lošije	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	⇨ 1,00 - isto	0,90	4,43

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	3,79	-5%	0,20	Zadovoljava				
2	3,76	-6%	0,24	Zadovoljava				
3	4,43	11%	0,44	Zadovoljava				
	3,99	prosjek	0,54	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
3,99	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	3,99
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 831/13 k.o. Marinići	3,99	927	3.702	27.987
Ukupno		927	3.702	27.987
Zaokruženo				27.900
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,560444	kn/€		

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

Dražen Octenjak
predsjednik uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 003

Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Uvjerenje
- Izvod iz katastarskog plana
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvadak iz zemljišne knjige 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
Odjel za katastar nekretnina
p.p. 267
Riva 10, Rijeka

Klasa : 936-02/09-04/00001
Ur.br : 541-14-2/Ri-09-2552
U Rijeci, 19.06. 2009. godine

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina, temeljem članka 51. i 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) i članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91), povodom zahtjeva _____ izdaje

UVJERENJE

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

KATASTARSKO STANJE			ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE		
Kat. općina	K.č.	d.l.	Kat. općina	K.č.	d.l.
HARINICI	dio 831/16		BLAŽIĆI	532/417	55
	831/15			532/418	
	dio 831/13			532/416	
	dio 831/13			1049/1	
	dio 831/12			1049/4	

Prema članku 172. st. 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od 40 kuna u državnim biljezima prema t.br. 1.i 4. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 131/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00).

Uspoređivanje izvršio:

Načelnik:

Marijan Jeletić, dipl.ing.geod.

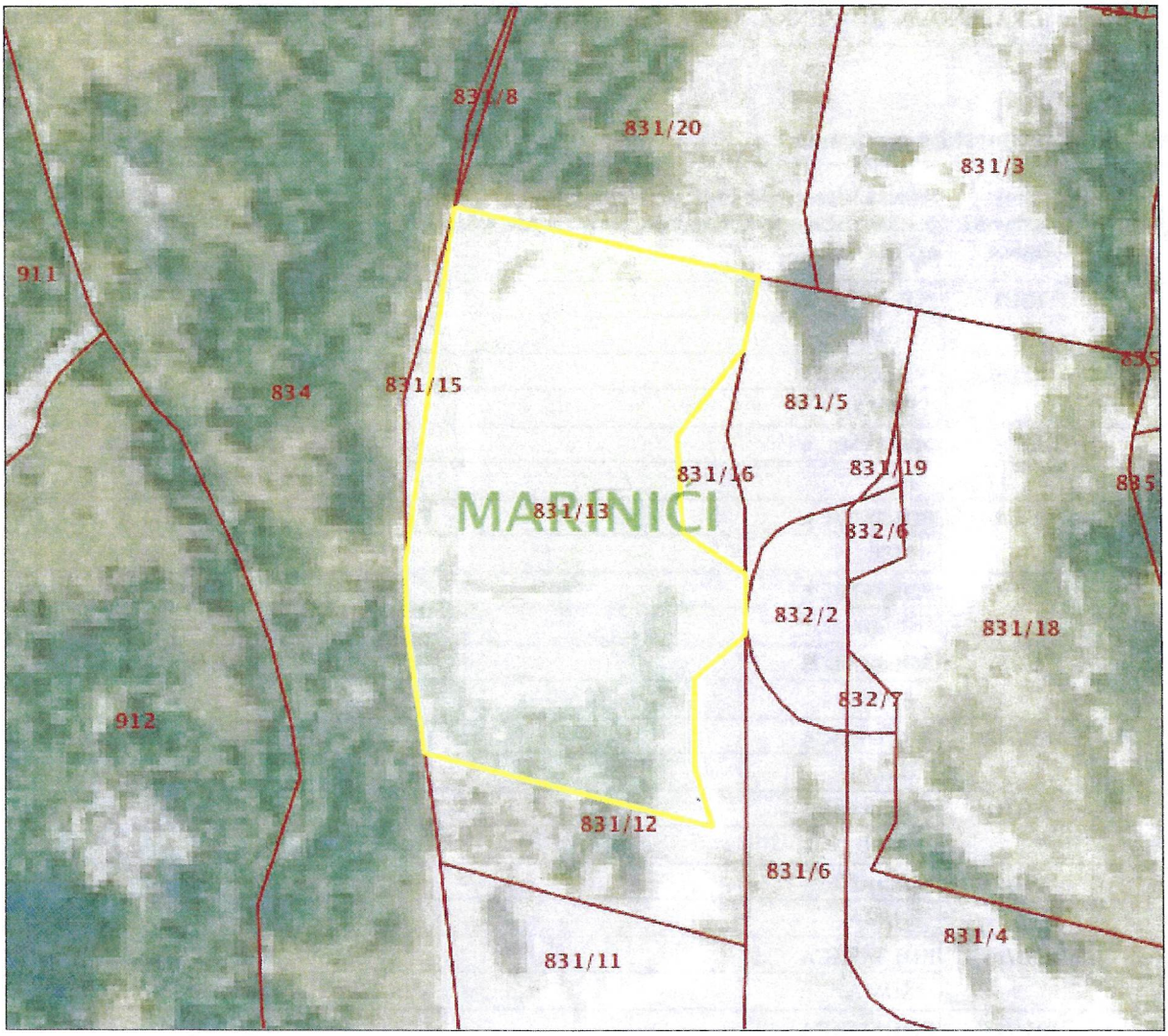
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARINIĆI, 324680
k.č. br.: 831/13

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.04.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 25.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARINIĆI (Mbr. 324680)

Posjedovni list: 72

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRAŽENOVIĆ BLAŽENKA, STUPARI 39, MARINIĆI, HRVATSKA	08645299929

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		831/1	**POLJANICA**	**1601**	6		
			ŠUMA	1601			
		831/4	**POLJANICA**	**539**	6		
			ŠUMA	539			
		831/5	**POLJANICA**	**203**	6		
			PUT	203			
		831/6	**POLJANICA**	**810**	6		
			PUT	810			
		831/7	**POLJANICA**	**75**	6		
			ŠUMA	75			
		831/8	**POLJANICA**	**12**	6		
			ŠUMA	12			
		831/10	**POLJANICA**	**919**	6		
			ŠUMA	919			
		831/11	**POLJANICA**	**947**	6		
			ŠUMA	947			
		831/12	**POLJANICA**	**239**	6		
			ŠUMA	239			
		831/13	**POLJANICA**	**927**	6		
			ŠUMA	927			
		831/14	**POLJANICA**	**68**	6		
			ŠUMA	68			
		831/15	**POLJANICA**	**25**	6		
			ŠUMA	25			
		831/16	**POLJANICA**	**53**	6		
			ŠUMA	53			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		831/17	**POLJANICA**	**3**	**6**		
			ŠUMA	3			
		831/19	**POLJANICA**	**7**	**6**		
			ŠUMA	7			
		833	**POLJANICA**	**240**	**10**		
			PAŠNJAK	240			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**6668**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 24.04.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uloška: 2124

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26347/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1049/1	LIVADA			231	Pripis iz uloška 108
		UKUPNO:			231	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
RI-KAMEN D.O.O., RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3		OIB: 78412232634
2.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-17703/11 Na temelju ovosud. naredbe od od 2. prosinca 2011., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4365/11.	
3.1	Zaprimljeno 06.03.2014. broj Z-2848/14 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-826/14 od 28. veljače 2014.g., zabilježuje se plomba na nekretninama u A, radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
3.2	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-13332/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 19. rujna 2014. posl.br. Ovr-826/2014 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčang iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 25.03.2015. broj Z-4216/15 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 24. ožujka 2015. posl. br. OVR-794/15 , zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretnine upisane u A ,sukladno čl. 84 a ZZk	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2009. broj Z-12777/09 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 461/09-1 solemniziranog pod brojem OV-10580/09 od 21. srpnja 2009.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od EUR 50.000,00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A**	50.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL. GLAVNI Z.K.UL. 2126 OVE K.O.
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18352/10 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. studenog 2010. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u AI za iznos od EUR 27.000.00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom pos topi EURIBOR + 7.2 p.p., za korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA**	27.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA GLAVNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2187 ISTE K. O.
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-19263/11 Na temelju ovos.rješenja od 22.prosinca 2011. posl.broj Ovr-4365/11. uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama upisanim u A u iznosu od 68.526,95 kn sa pripadajućim kamatama i troškovima, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA**	68.526,95 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-17490/15 Na temelju čl. 84.a st. 1. ZZK zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-7382/15 na nekretninama RI-KAMEN d.o.o. upisanim u A. Po donošenju rješenja o ovrsi u zemljišnoj knjizi će se pod ovim posl.br. i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
4.2	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U DELNICAMA, POSL. BR. OVR-7382/15 04.03.2016, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 130.953,41 kn s pripadajućim kamatama i troškovima, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587**	130.953,41 KN	na 4.1
4.3	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, (čl. 297.st.2. OZ-a)		na 4.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 24.04.2022. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uloška: 2126

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26347/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	532/416	PAŠNJAK			696	Pripis iz uloška 2116
		UKUPNO:			696	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
RI-KAMEN D.O.O., RIJEKA, DRENOVSKI PUT 3		OIB: 78412232634
2.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-17703/11 Na temelju ovosud. naredbe od od 2. prosinca 2011., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4365/11.	
3.1	Zaprimljeno 06.03.2014. broj Z-2848/14 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-826/14 od 28. veljače 2014.g., zabilježuje se plomba na nekretninama u A, radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	
3.2	Zaprimljeno 03.11.2014. broj Z-13332/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 19. rujna 2014. posl.br. Ovr-826/2014 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčang iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 25.03.2015. broj Z-4216/15 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 24. ožujka 2015. posl. br. OVR-794/15 , zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na nekretnine upisane u A ,sukladno čl. 84 a ZZk	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2009. broj Z-12777/09 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 461/09-1 solemniziranog pod brojem OV-10580/09 od 21. srpnja 2009.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od EUR 50.000,00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A**	50.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL SPOREDNI Z.K.UL. 2124 OVE K.O.
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18352/10 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. studenog 2010. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u AI za iznos od EUR 27.000.00 u kunskoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom pos topi EURIBOR + 7.2 p.p., za korist: **ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA**	27.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA GLAVNA HIPOTEKA Z. K. UL. 2187 ISTE K. O.
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.12.2011. broj Z-19263/11 Na temelju ovos.rješenja od 22.prosinca 2011. posl.broj Ovr-4365/11. uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama upisanim u A u iznosu od 68.526,95 kn sa pripadajućim kamatama i troškovima, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA**	68.526,95 KN	
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.12.2015. broj Z-17490/15 Na temelju čl. 84.a st. 1. ZZK zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak pod posl.br. Ovr-7382/15 na nekretninama RI-KAMEN d.o.o. upisanim u A. Po donošenju rješenja o ovrsi u zemljišnoj knjizi će se pod ovim posl.br. i prvenstvenim redom izvršiti upis.		ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
4.2	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U DELNICAMA, POSL. BR. OVR-7382/15 04.03.2016, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 130.953,41 kn s pripadajućim kamatama i troškovima, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587**	130.953,41 KN	na 4.1
4.3	Zaprimljeno 21.10.2016.g. pod brojem Z-26347/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, (čl. 297.st.2. OZ-a)		na 4.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2022.

Kontakt

ERSTE Nekretnine

Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr