

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-260/2016-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEBENI ELABORAT 20-07-2020

VRSTA NEKRETNINE : STAN
LOKACIJA : OBALA FRANA SUPILA 6, VOLOSKO
NARUČITELJ PROCJENE : CTR D.O.O. U STEČAJU
E.BOŠNJAKA 8, OPATIJA
OIB: 47638823379
SVRHA PROCJENE : UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

1.830.000,00 kn (243.008,36 EUR)

Rijeka, 20.07.2020.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	CTR D.O.O. U STEČAJU
Adresa nekretnine	Obala Frana Supila 6, Volosko
Vrsta nekretnine	Stan sa pripadcima
zk.ul.br.	1524
suvlasnički dio	E-3
zk.č.br.	*181
k.o.	Volosko
Posjedovni list broj	207
k.č.br.	*406
k.o.	Volosko
Površina zemljišta	29,50 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	68,24 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	1.830.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1000,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	68.240,00 €
Legalitet	DA - legalna nekretnina
Građevinska dozvola	Nije predložena
Uporabna dozvola	Nije predložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije predložena
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	PRJE 15.02.1968.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije predložen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Odličan
Katnost zgrade	Pr+3
Položaj u zgradi	1. KAT (prizemlje)
Lift	Ne
Koeficijent katnosti stana	1,00
Orijentacija prostora	Ugaono-trostrano
Održavanje zgrade	Dobro
Održavanje stana	Dobro
Datum vrednovanja	20.07.2020.
Datum kakvoće	17.07.2020.
Indeks na dan procjene - DZS	120,35

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Regionalni položaj
 - 2.1.2. Lokalni položaj
 - 2.1.3. Opremljenost
 - 2.1.4. Buka, zagađenje
 - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2. Površina prostora
 - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, stečajne upraviteljice Lilijane Augustin CTR D.O.O. U STEČAJU , E. Bošnjaka 8, Opatija , vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci:

- grč 181 zgrada 177 m² , z.k.ul. 1524 k.o. Volosko

3. Suvlasnički dio : 1/6 etažno vlasništvo E-3

Stan na I katu sa konobom, dva spremišta i WC-om u prizemlju , sve na nacrtu označeno žutom bojom

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 20.07.2020.

Datum očevida, kakvoće : 17.07.2020.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak
postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog
lista, izvod iz katastarskog plana, etažni elaborat

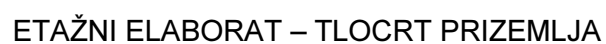
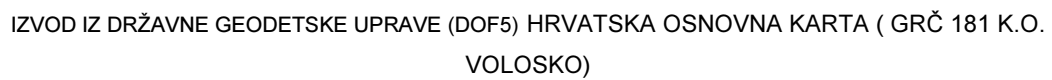
1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

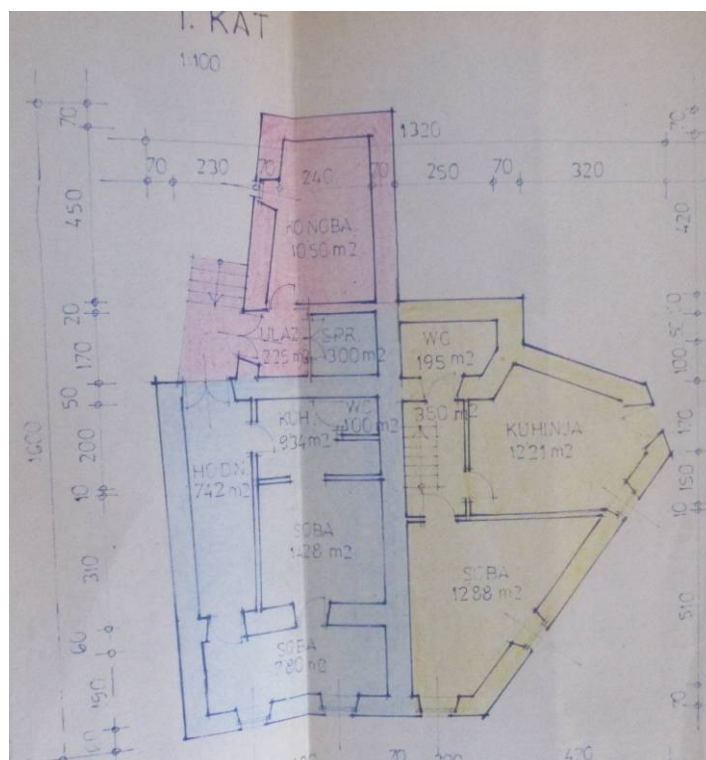
Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, za k.o. Volosko, br.z.k.ul.1524, suvl. dio E-3.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Nekretnina se smatra legalnom s osnova starosti zgrade (zgrada je izgrađena prije 15.02.1968. godine) .

ETAŽNI ELABORAT – TLOCRT PRIZEMLJA





ETAŽNI ELABORAT – TLOCRT I KATA

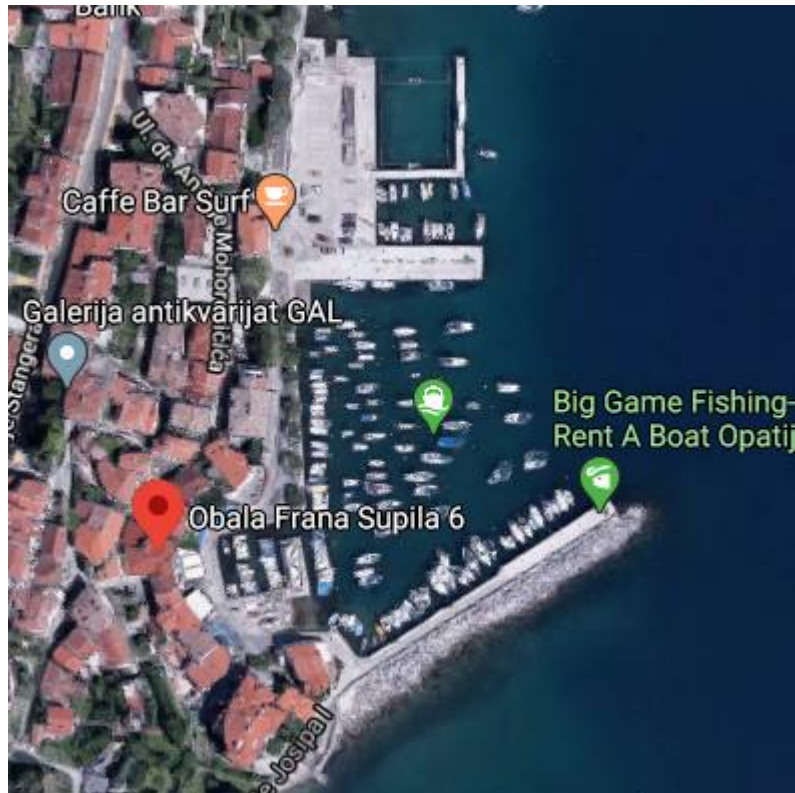
U odnosu na etažni elaborat spremišta su uređena kao ured i dio ugostiteljskog prostora , a na katu je izmijenjen raspored prostorija .

Nekretnina je stambene namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je stan na prvom katu sa pripatcima u prizemlju na adresi obala Frana Supila 6 u Volosku. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim vozilima – lokalno . Parkiralište je riješeno na javnoj površini. Lokacija procjenjivane nekretnine je odlična , u samom centru , na obali , na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (voda, kanalizacija, struja, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



2.1.1. Regionalni položaj

Opatija je grad u Primorsko–goranskoj županiji. Gradu Opatija pripada 10 naselja: Dobreć, Gornje Selo, Ičići, Ika, Opatija, Oprič, Pobri, Poljane, Vela Učka i Veprinac. Opatija je smještena podno planine i parka prirode Učka. Nalazi se na istočnoj obali istarskog poluotoka. Najveći je grad i središte liburnijskog prostora. Opatija je središte rivijere s najdužom tradicijom u turizmu Hrvatske. Povoljan geoprometan položaj, bujna vegetacija i ugodna klima najvažniji su razlozi začetka i naglog razvoja turizma krajem 19. stoljeća. Građena na prijelazu 19. u 20. stoljeće, do danas je zadržala sklad s prirodom. Njegovani parkovi, osvijetljeno obalno šetalište (lungomare 12 km), uređena kupališta i fontane okvir su za vile i hotele u koje se može smjestiti do 6.000 gostiju.

Volosko je manje ribarsko i turističko mjesto na Kvarneru, udaljeno oko 2 kilometra sjeverno od središta Opatije.

2.1.2. Lokalni položaj

Stan se nalazi u Volosku , u samom centru , na atraktivnoj lokaciji na moru u blizini svih sadržaja.

2.1.3. Opremljenost

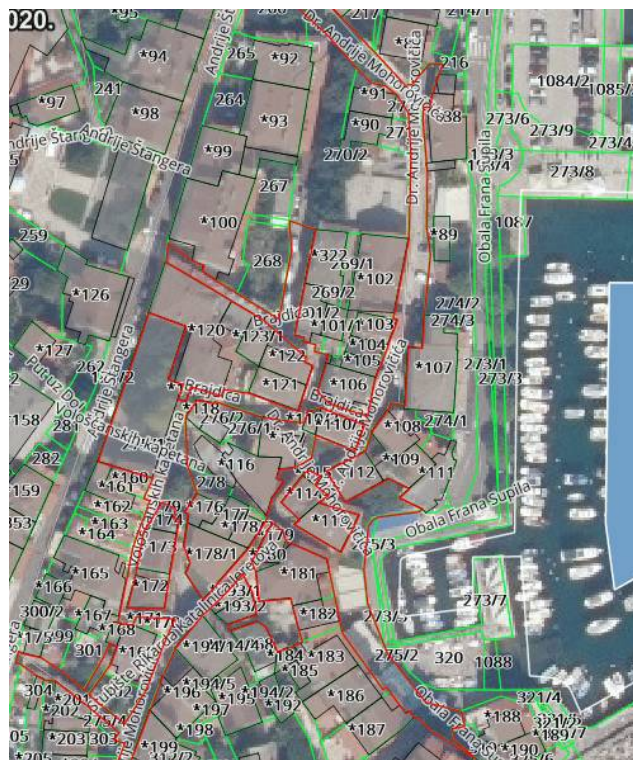
Prometna povezanost : gradska cesta

Prometnica : glavna prometnica (obala Frana Supila) nalazi se sa istočne strane , služi za lokalni promet

Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, kanalizacija, voda, telefon

Parkiranje : javna površina

Pristup na javnu površinu je direktan na k.č. 275/1 k.o. Volosko – put Volosko , vlasnik Grad Opatija.



2.1.4. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine

2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena stambena zgrada katnosti P+3. Zgrada je dio niza . Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene je stambena građevina katnosti prizemlje i tri kata, izgrađena prije 15.02.1968. godine. Stan je adaptiran , kao i pripatci u prizemlju.

Stan se nalazi na 1. katu i sastoji se od dnevnog boravka sa blagovaonom i kuhinjom, te kupaonice. U prizemlju je uređen prostor koji se koristi kao ured, prostor spremišta i prostor koji predstavlja dio ugostiteljskog lokala u prizemlju zgrade .

Energetski certifikat nije priložen.

3.2.2. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina:

ISKAZ POVRŠINA ETAŽNI ELABORAT					
NAMJENA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE					
1	SPREMIŠTE		13,70	1,00	13,70
2	SPREMIŠTE		12,00	1,00	12,00
3	WC		2,00	1,00	2,00
4	KONOBA		10,00	1,00	10,00
UKUPNO PRIZEMLJE			37,70		37,70
PRVI KAT					
1	HODNIK		3,50	1,00	3,50
2	SOBA		12,88	1,00	12,88
3	KUHINJA		12,21	1,00	12,21
4	WC		1,95	1,00	1,95
UKUPNO PRVI KAT			30,54		30,54
SAŽETAK					KVP (m²)
					68,24

ISKAZ POVRŠINA IZMJERA NA TERENU										
NAMJENA		Visina h (m)	Korisna površina	Koeficijent korisne	Korisna vrijednost					
PRIZEMLJE										
1	DIO UGOSTITELJSOG PROSTORA	2,54	7,60	1,00	7,60					
2	URED		12,06	0,90	10,85					
3	SPREMIŠTE		11,92	0,90	10,73					
UKUPNO PRIZEMLJE			31,58		29,18					
PRVI KAT										
1	DNEVNI BORAVAK, BLAG, KUHINJA	2,55	32,78	1,00	32,78					
2	KUPAONICA	2,47	6,86	1,00	6,86					
UKUPNO PRVI KAT			39,64		39,64					
SAŽETAK						KVP (m ²)				
						68,82				

Osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti nekretnine biti će površina iz ETAŽNOG ELABORATA 68,24 m².

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - temelji: | kameni |
| - nosiva konstrukcija: | kameni |
| - stropna konstrukcija: | ab ploča |
| - krovšte i pokrov: | drveno, pokrov crijep |

b) INSTALACIJE

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - vodovodna: | izvedena |
| - odvodnja: | izvedena |
| - električna: | izvedena |
| - gromobranska: | izvedena |
| - telefonska: | izvedena |
| - grijanje, hlađenje: | klima uređaj |
| - ventilacija: | prirodna |
| - plinska: | nije izvedena |
| - lift: | nije izveden |
| - alarm: | - |

c) ZANATSKI RADOVI

- | | |
|---------------------------------|--|
| - hidroizolacija: | izvedena |
| - fasada: | ožbukana i oličena |
| - limarija: | pocinčani lim |
| - pregradni zidovi: | opeka |
| - obrada podova: | ker. pločice, parket |
| - obrada zidova: | ožbukani, oličeni, ker. pločice u mokrim čvorovima |
| - obrada stropova: | ožbukani i oličeni |
| - fasadni otvori: | drveni |
| - unutarnji otvori: | drveni |
| - oprema sanitarnih prostorija: | sve potrebno izvedeno |
| - vlažnost: | nije uočena |
| - praktičnost prostora: | dobra |

Stanje: nekretnina je vrlo dobro održavana, prostor je kompletno adaptiran.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	preko priključka na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorima
Plinska instalacija:	nije izvedena
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	izvedena

Stanje : prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

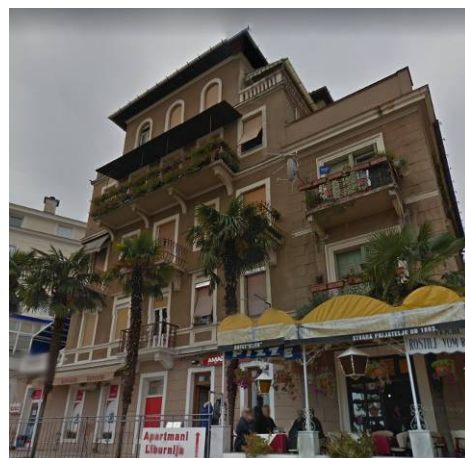
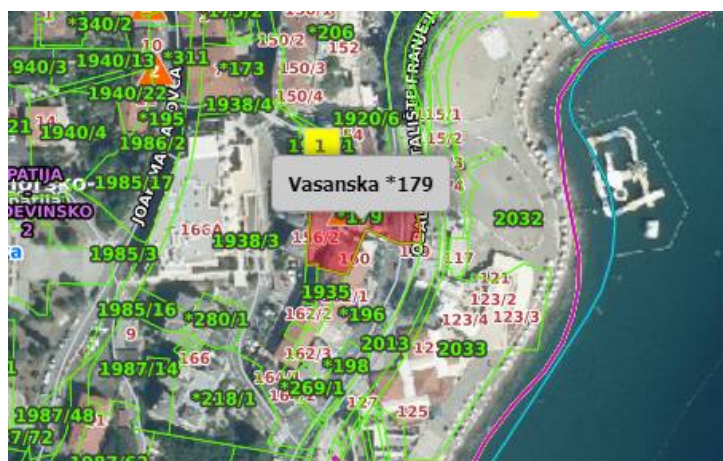
Predmetni stan nalazi se u Volosku, obala Frana Supila 6, na atraktivnoj lokaciji . Stan je funkcionalan, vrlo dobro održavan. Procjenjuje se interes za predmetnu nekretninu radi lokacije, tehničkog stanja, te funkcionalnosti.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

USPOREDBA 1



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	906770
	Datum pregleda	9.9.2019.
	Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
	ID PN (PU)	3728718
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	52,07
	Vrijednost nekretnine (KN)	1.523.653,48
	Datum ugovora	25.01.2018
	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 2
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č. *179 Vasanska

Adresa: Maršala Tita 55. Opatija

Korisna površina: 53,97 m²

Datum: 25.01.2018.

Cijena: 1.523.653,48 KN – 28.231,49 kn/ m²

10.Suvlasnički dio: 1/20 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. Stan br. 9 na II katu zgrade, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoalice, hodnika, predsoblja i dva balkona, s pripadkom drvarnice br. 9 u površini od 1,90 m², ukupne površine 53,97 m².

USPOREDBA 2



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1126531
Datum pregleda	9.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4065116
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	75,41
Vrijednost nekretnine (KN)	2.666.701,80
Datum ugovora	13.06.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VOLOSKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č. 91/5 k.o.Volosko

Adresa: Črnikovica 9, Volosko

Korisna površina: 75,41 m²

Datum: 13.06.2019.

Cijena: 2.666.701,80 KN – 35.362,71 kn/ m²

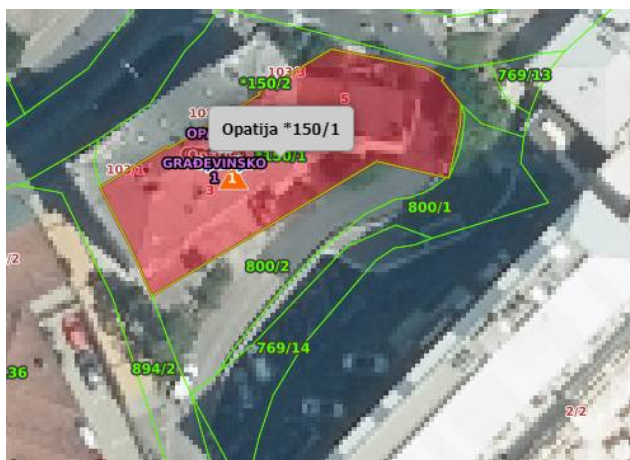
10. Suvlasnički dio: 30/654 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. Apartman br. 7 na I. katu, ukupne površine 29,82 m², a koji se sastoji od ulaza, kuhinje, kupaoonice, sobe i terase, označen plavom bojom.

11. Suvlasnički dio: 46/654 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

1. Apartman br. 8 na I. katu, ukupne površine 45,59 m², a koji se sastoji od ulaza, dnevne sobe, kuhinje, kupaoonice, sobe i terase, označen žutozelenom bojom.

USPOREDBA 3



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	906768
Datum pregleda	9.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3750558
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	54,55
Vrijednost nekretnine (KN)	1.302.337,22
Datum ugovora	26.02.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č. *150/1 k.o. Opatija

Adresa: Maršala Tita 103, Opatija

Korisna površina: 70,85 m²

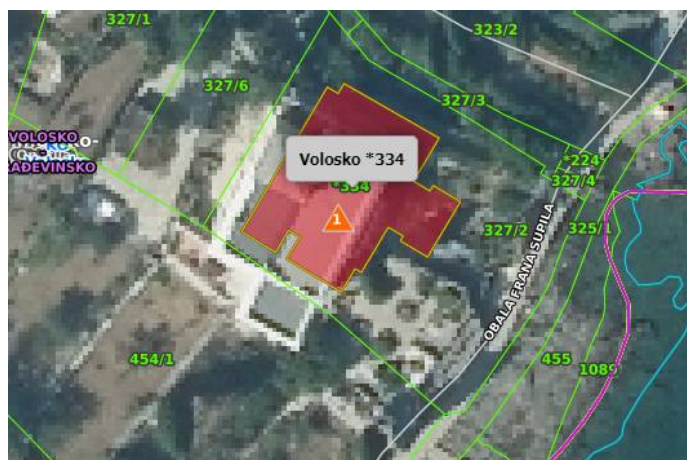
Datum: 26.02.2018.

Cijena: 1.302.337,22 KN – 18.381,61 kn/ m²

25. Suvlasnički dio: 2/72 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)

Stan br. 2 B u prizemlju zgrade, koji se sastoji od jedne sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom, kupaoonice, hodnika i balkona, ukupne površine stana 54,55 m², te pripadaka u prizemlju drvarnice površine 13,60 m² i spremišta površine 2,70 m², sveukupne korisne površine 70,85 m², u elaboratu sve označeno zelenom bojom.

USPOREDBA 4



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		906781
Datum pregleda		9.9.2019.
Vrsta nekretnine		ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3773695
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		60,74
Vrijednost nekretnine (KN)		2.455.205,94
Datum ugovora		28.03.2018
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VOLOSKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č. *334 k.o.Volosko

Adresa: Andrije Mohorovičića 4, Opatija

Korisna površina: 60,74 m²

Datum: 28.03.2018.

Cijena: 2.455.205,94 KN – 40.421,47 kn/ m²

1.Suvlasnički dio: 1/4 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Stan u prizemlju na nacrtu označeno žutom bojom

USPOREDBA 5



Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1184636
Datum pregleda	29.11.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4144200
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	73,25
Vrijednost nekretnine (KN)	2.005.321,32
Datum ugovora	11.11.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IČIĆI - GRAĐEVINSKO
Preporučena namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Stan br. 1 u suterenu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika i izbe, ukupne površine 73.25 m², u elaboratu obojano zelenom bojom. Stanu pripada dio okućnice, površine 81.00 m² i jedno parkirno mjesto, površine 20.00 m² u okućnici, oznake P1 u situaciji obojano zelenom bojom;

Adresa: Liburnijska 5, Ičići

K.č.447/2 k.o. Ičići

Korisna površina stana : 85,36 m²

Datum transakcije: 11.11.2019.

Kupoprodajna cijena: 2.005.321,32 kn – 123.495,27 kn/m²

USPOREDBA 6



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1061635
Datum pregleda	29.11.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3987598
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	49,70
Vrijednost nekretnine (KN)	1.112.200,65
Datum ugovora	23.02.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IČIĆI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Stan br. 2 u suterenu koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem te kupaonice, ukupne površine 49,70 m², u elaboratu obojano crvenom bojom. Stanu pripada dio okućnice, površine 50.00 m² i jedno parkirno mjesto, površine 18.00 m² u okućnici, oznake P2 u situaciji obojano crvenom bojom;

Adresa: Liburnijska 5, Ičići

K.č.447/2 k.o. Ičići

Korisna površina stana : 58,30 m²

Datum transakcije: 23.02.2019.

Kupoprodajna cijena: 1.112.200,65 kn – 19.077,20 kn/m²

USPOREDBA 7



2. Suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Stan sa spremištem na I katu, na nacrtu označeno plavom bojom

Adresa: Obala Frana Supila 6, Volosko

grč 181 , k.o. Volosko

Korisna površina stana : 41,34 m²

Datum transakcije: 07.12.2017.

Kupoprodajna cijena: 720.500,00 kn – 17.428,64 kn/m²

USPOREDBA 8



Podaci o nekretnini		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1200643
Datum pregleda		18.7.2020.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4167659
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		56,31
Vrijednost nekretnine (KN)		1.725.000,00
Datum ugovora		04.10.2019
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		OPATIJA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

5. Suvlasnički dio: 69/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE

APARTMAN oznake "D" na 2. katu depadanse hotela, a koji se sastoji od ulaznog hodnika, sobe br. 1, kupaonice, wc-om i sobe br. 2 sa kuhinjom, ukupne površine 56,31 m², te pripadka balkona D na 2. katu površine 13,68 m² i jednog parkirališnog mjesta oznake D u podrumu -1, površine 15,19 m², u elaboratu sve označeno žutom bojom i oznakom D.

Adresa: Ive Kaline , Opatija

k.č. 764 k.o.Volosko

Korisna površina stana : 70,75 m²

Datum transakcije: 04.10.2019.

Kupoprodajna cijena: 1.725.000,00 kn – 17.428,64 kn/m²

USPOREDBA 9



Adresa: Maršala Tita, Opatija

k.č. *336 k.o.Volosko

Korisna površina stana : 55,66 m²

Datum transakcije: 14.08.2019.

Kupoprodajna cijena: 1.623.722,32 kn – 29.172,16 kn/m²

4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_{k_o} + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

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

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekratnim zgradama, IGH

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0176$$

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾****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 Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	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

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNOSTI										
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	ADRESA	Maršala Tita , Opatija	Črnkovića 9, Volosko	Maršala Tita 103, Opatija	Andrije Mohorovičića 4, Opatija	Liburnijska 5, Ičići	Liburnijska 5, Ičići	Obala Frana Supila 6, Volosko	Ive Kaline , Opatija	Maršala Tita, Opatija
	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
	POVRŠINA STANA	53,97 m2	75,41 m2	70,85 m2	60,74 m2	85,35 m2	58,30 m2	41,34 m2	70,75 m2	55,66 m2
	PRIPADAK	dravnica		dravnica, spremište		okućnica , parkimo mjesto	okućnica , parkimo mjesto	spremište	parkimo mjesto	
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	1.523.653,48 kn	2.666.701,80 kn	1.302.337,22 kn	2.455.205,94 kn	2.005.321,32 kn	1.112.200,65 kn	720.500,00 kn	1.725.000,00 kn	1.623.722,32 kn
	JEDINIČNA CIJENA kn/ m2	28.231,49	35.362,71	18.381,61	40.421,57	23.495,27	19.077,20	17.428,64	24.381,63	29.172,16
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.01.2018.	13.06.2019.	26.02.2018.	28.03.2018.	11.11.2019.	23.02.2019.	7.12.2017.	04.10.2019.	14.08.2019.
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	Pr+4	S+Pr+1 + mansarda	S+Pr+3+Potkr.	Pr+2+Potk.	S+Pr+1	S+Pr+1	Pr+3	Po+Pr+2	Pr+2+ mansarda
	ETAŽA	2.kat	1. kat	prizemlje	prizemlje	suleren	suleren	1. kat	2. kat	
	SOBNOST STANA	2s	2 X 1s	1s +db		3s	2s	1s	2s	
	CJENOVNI BLOK	OPATIJA	VOLOSKO	OPATIJA	OPATIJA	IČIČI	IČIČI	VOLOSKO	OPATIJA	OPATIJA
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	110,54	119,24	110,54	110,54	120,35	118,67	108,67	120,35	118,05
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,09	1,01	1,09	1,09	1,00	1,01	1,11	1,00	1,02
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	0,92	0,92	0,92	0,92	1,08	1,00	1,08
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,93	0,93	1,09	1,09	1,09	1,09	0,93	1,00	0,93
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA kn/m2	28.460,12	33.048,05	21.753,16	47.835,68	25.538,34	21.029,64	17.872,12	24.381,63	27.537,53
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA kn/ m2:	27495,14								
	APSOLUTNO ODSUPANJE kn/ m2	964,98	5552,91	-5741,98	20340,54	-1956,80	-6465,50	-9623,02	-3113,52	42,38
	RELATIVNO ODSUPANJE	3,51%	20,20%	-20,88%	73,98%	-7,12%	-23,52%	-35,00%	-11,32%	0,15%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA	DA	NE	DA	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST kn/ m2	28460,12	33048,05	21753,16		25538,34	21029,64		24381,63	27537,53
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	931.177,38	30.834.838,81	32.970.314,94		3.829.080,24	41.802.653,46		9.693.978,25	1.796,43
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	120.063.839,51	STANDARDNA DEVIJACIJA	4.473,33	17,23%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	8.946,65			
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA kn/ m2	25964,07								

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
CTR D.O.O. U STEČAJU		
Stan sa pripatcima		
Obala Frana Supila 6, Volosko		
NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena kn/ m2		25.964,07
Površina predmetne nekretnine		68,24 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		1.771.787,88 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
Koeficijent orijentacije stana - k _o		
Ugaono-trostrano		1,08
Koeficijent geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
J, JZ ili JI		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{eks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,04
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		1.834.154,81 kn
ZAOKRUŽENO		1.830.000,00 kn

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, stana na 1. katu sa pripatcima u prizemlju , na adresi obala Frana Supila 6, Volosko, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul. 1524, suvl.dio (E-3), k.o. Volosko , razumno predstavlja iznos od :

1.830.000,00 kn (243.008,36 €)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 18.07.2020. 1EUR : 7,530605 kn

Rijeka, 20.07.2020.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

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

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/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

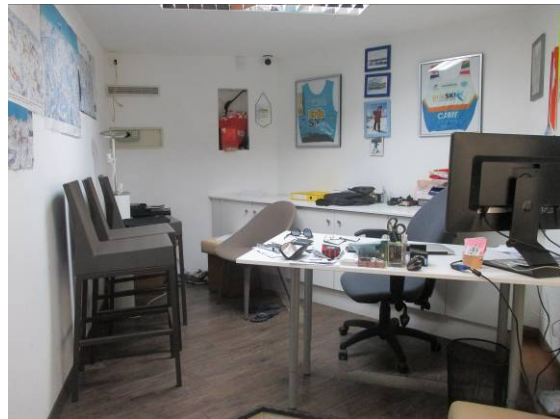
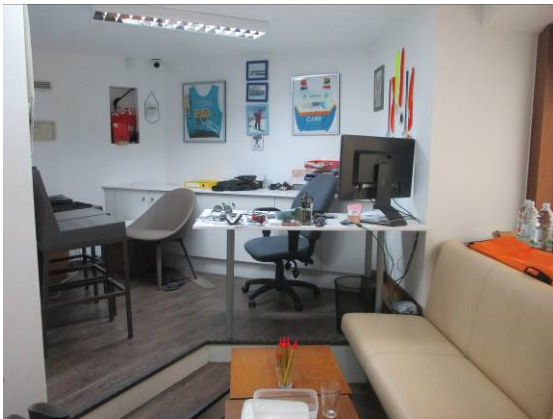
5. LITERATURA

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

PRILOZI

- Fotodokumentacija
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Tlocrt stana – Izmjera na terenu
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

Prilog br.1: Fotografije







Prilog 2: Izvadak iz Zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
 Stanje na dan: 19.07.2020. 23:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320170, VOLOSKO

Broj ZK uložka: 1524

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8775/2020
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	GRČ. 181	ZGRADA			177	
		UKUPNO:			177	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1/6 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Stan na I katu sa konobom, dva spremišta i WC-om u prizemlju, sve na nacrtu označeno žutom bojom CTR D.O.O. OPATIJA, E.BOŠNJAKA 8	
3.3	Zaprimljeno 23.03.2020.g. pod brojem Z-8775/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-224/18 17.03.2020, zabilježuje se prodaja nekretnine u stečajnom postupku.	na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 3 (1/6)		
3.1	Zaprimljeno, 28. lipnja 2006. br. Z-2886/06 Temeljem ovosudnog rješenja br. RI-31/06-3 od 27. lipnja 2006., uknjiženo je pravo zaloge u iznosu od 25.095,33 kn s kamatom od 17. siječnja 2005. g., po stopi od 15% pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA	25.095,33 KN	
4.	Na suvlasnički dio: 3 (1/6)		
4.1	Zaprimljeno 14.01.2009. broj Z-192/09 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi od 12. siječnja 2009., posl. br. Ovr-692/08-2, zabilježuje se ovrha na nekretninama u A, utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (čl. 79 st. 1 OZ-a).		
5.	Na suvlasnički dio: 3 (1/6)		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

20.07.2020. 01:18:55

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2798/10 Temeljem rješenja o ovrsi od 11. lipnja 2010., posl. br. Ovr - 368/10 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina u vlasništvu tvrtke CTR d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
6. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
6.1	Zaprimljeno 16.09.2010. broj Z-4754/10 Temeljem rješenja o ovrsi od 28. rujna 2010., posl. br. Ovr - 602/10 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina CTR d.o.o. Opatija- Etaža: 1/6, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
10. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
10.2	Zaprimljeno 29.10.2014. broj Z-6045/14, Ozn Z-1892/15 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji od 26. ožujka 2015. posl. br. Ovr-794/14 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A u vlasništvu CTR D.O.O., Opatija, E. Bošnjaka 8, radi naplate novčane tražbine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
13. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
13.1	Zaprimljeno 14.12.2017.g. pod brojem Z-49334/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno, 7. travnja 2006. br. Z-1438/06 Temeljem Ugovora o kupoprodaji i prijenosu tražbine sa svim sporednim pravima od 01. prosinca 2017.g., i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 7. travnja 2005. br. OU-168/05, uknjiženo je pravo zaloga u iznosu od 100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria dd na dan plaćanja sa kamatom po stopi od 15% godišnje koji teče od dospelosti do plaćanja, uvećano za iznos pripadajućih kamata i troškova koji mogu nastati u svezi namirenja te tražbine, za korist: ŠEPIĆ TOMISLAV, OIB: 27887369272, PUT ZA VEPRINAC 7C, IČIČI 51410 OPATIJA	100.000,00 EUR	Sa redom prvenstva Z-1438/06
14. Na suvlasnički dio: 3 (1/6)			
14.1	Zaprimljeno 13.04.2018.g. pod brojem Z-15183/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. 15 ST-224/18 11.04.2018. zabilježuje se postupak naknadne diobe Stečajne mase iza dužnika C. R.T. d.o.o. Matulji, Šmogorska 43.		ZABILJEŽBA vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.07.2020.

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OPATIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.07.2020. 23:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VOLOSKO (Mbr. 320170)

Posjedovni list: 207

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/6	GRAD OPATIJA , (VLASNIK)	1/1	
2	1/6	DAVOR CRNOGAJ, DVORI NARCA 24, 51523 BAŠKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38627606516
3	1/6	CTR D.O.O. OPATIJA , E.BOŠNJAKA 8 (VLASNIK)	1/1	
6	1/6	SKOBLAR KAZIMIR , RIJEKA, BOK BR.54 (VLASNIK)	1/1	
7	2/6	ANTE SCLAUNICH, OBALA FRANA SUPILA 6, 51410 OPATIJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47864666822

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		181	OBALA FRANA SUPILA 6	177	4		
			ZGRADA	177			
Ukupna površina katastarskih čestica				177			

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

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

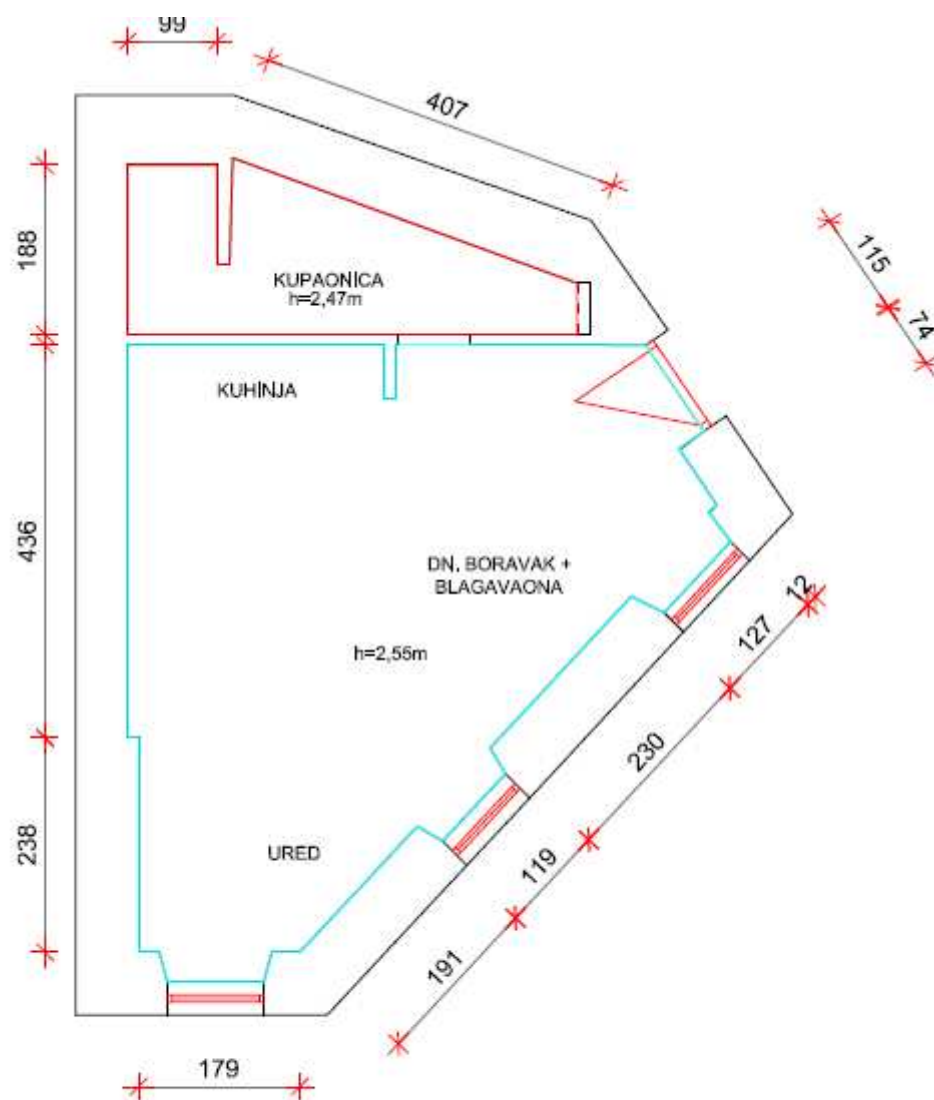
Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 20.07.2020

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: – STAN, VOLOSKO , OBALA FRANA SUIPLA 6





TLOCRT I. KATA

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 obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



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

URED PREDSEDNICE 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 Trgovačkog suda 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.

Upuća 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.



PREDSEDNICA SUDA

Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje