

PROCJEMBENI ELABORAT – 131/23



Nekretnina: **Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade**

Lokacija: **Rubeši 10E, 51215 Kastav**

Naručitelj: **Erste&Steiermärkische Bank d.d., Rijeka**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj: **FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.**

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Rijeka, 15.04.2023.

VLASNIK: PRIMUS NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 02509895742, KASTAV,
TOMETIĆI 1/C

IZVRŠITELJ: BIM consult d.o.o. Rijeka

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade
Adresa:	Rubeši 10E, 51215 Kastav
Zemljišnoknjižni uložak:	4627
Suvlasnički udio redni broj:	10. (E-10)
Zemljišnoknjižna čestica:	5769/1
ZK katastarska općina:	Kastav
Katastarska čestica:	5769/1
Katastarska općina:	Kastav
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	15.04.2023. (očevid izvana)
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 180.000,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade
na adresi: Rubeši 10E, 51215 Kastav

180.000,00 €

Napomena:

Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-421/2020-6

Broj:

Rijeka, Rijeka, 12. studenoga 2020.

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/2016, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi BIM consult d.o.o. iz Rijeka, Demetrova 6, OIB: 16086216507, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina. Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. navedenog Pravilnika, utvrđeno je da je pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem broj: Tt-20/5385-2 od 28. kolovoza 2020. godine, a da je zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-9/2019 od 16. srpnja 2020. godine, na vrijeme od 4 (četiri) godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
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)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
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, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/2019, 31/20)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku
Bilten XII.2021. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja 1, Institut IGH d.d., Zagreb, Prosinac 2021.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 4627 k.o. Kastav, Zk odjel Rijeka, 15.04.2023. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana, od 15.04.2023. - neslužbena verzija
3. Prijepis posjedovnog lista, od 15.04.2023. - neslužbena verzija
4. Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: 361-05/08-01/00096, Rijeka, 19.12.2008.
5. Potvrda o samostalnim uporabnim cjelinama, klasa: 361-03/08-10/14, Rijeka, 05.06.2008.
6. Izvadak iz etažnog elaborata

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade, na adresi Rubeši 10E, 51215 Kastav, a na temelju vanjskog pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 15.04.2023.

Datum kakvoće: 15.04.2023.

Datum vrednovanja: 15.04.2023.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Izvadak iz ZK:	Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak:	4627
Suvlasnički udio redni broj:	10. (E-10)
Zemljišnoknjižna čestica:	5769/1
ZK katastarska općina:	Kastav
Katastarska čestica:	5769/1
Katastarska općina:	Kastav
Opis nekretnine:	Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade
Vlasnik:	PRIMUS NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 02509895742, KASTAV, TOMETIĆI 1/C
Zabilježba:	Prema priloženom zk izvatku
Teret:	Prema priloženom zk izvatku
Pristup:	Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu, k.č. 8688 k.o. Kastav, upisano kao nerazvrstana cesta - Grad Kastav - javno dobro u općoj uporabi

Legalitet:

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo sa određenim omjerima.

Priloženo je:

Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: 361-05/08-01/00096, Urbroj: 2170/1-07-01/13-08/05, izdano u Rijeci 19.12.2008.,

Potvrda o samostalnim uporabnim cjelinama, klasa: 361-03/08-10/14, izdana u Rijeci, 05.06.2008.,

Izvadak iz etažnog elaborata

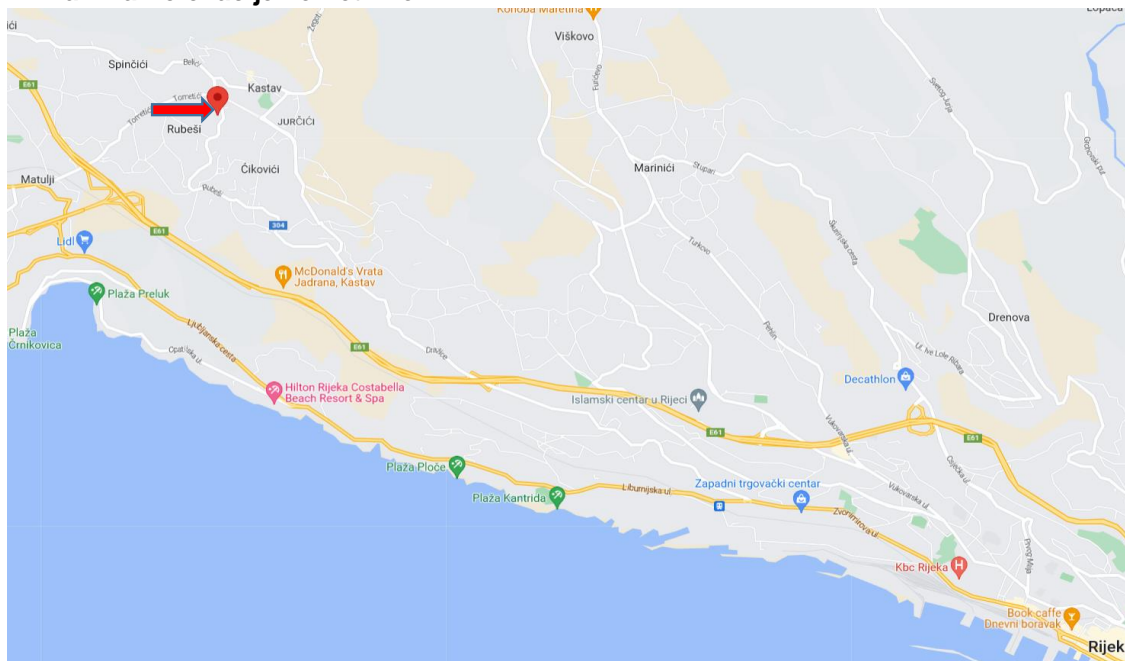
Temeljem navedenog, može se pretpostaviti legalnost nekretnine.

Ulazak u nekretninu nije omogućen.

LOKACIJA

Primorsko-goranska županija nalazi se na zapadu Hrvatske i ima 3582 m² kopnene površine. Sastoji se od 14 gradova, 22 općine i 536 naselja u sastavu gradova i općina. Kastav se nalazi na brdima uz sjeverni rub Riječkog zaljeva, a smješten je cca. 11 km zapadnije od Rijeke. Jezgra starog grada nalazi se na brdašcu cca. 350 m iznad mora. Kastav se povijesno računao kao dio Istre no danas je zapravo predgrađe Rijeke. Izdignut iznad gradske vreve, Kastav je tijekom dugih stoljeća očuvao svoju bogatu povijest, brojne vrijedne arhitektonske i druge spomenike, kulturu i tradiciju, netaknutu prirodu. Istovremeno je, hodeći ukorak s vremenom, razvio suvremen poduzetnički duh vidljiv u atraktivnoj i osebujnoj turističkoj ponudi, kao i u tradicionalnim gospodarskim granama. Nekretnina je smještena u naselju Rubeši, u neposrednoj blizini prometnice Kastav - Rijeka. Nekretnina je od centra Kastva udaljena cca 1 km a od centra Rijeke cca 9 km. U blizini se nalaze osnovna škola, vrtić, sportska dvorana, trgovine, uslužni sadržaji i sl.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Vanjskim očevikom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina: Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade, na adresi: Rubeši 10E, 51215 Kastav.

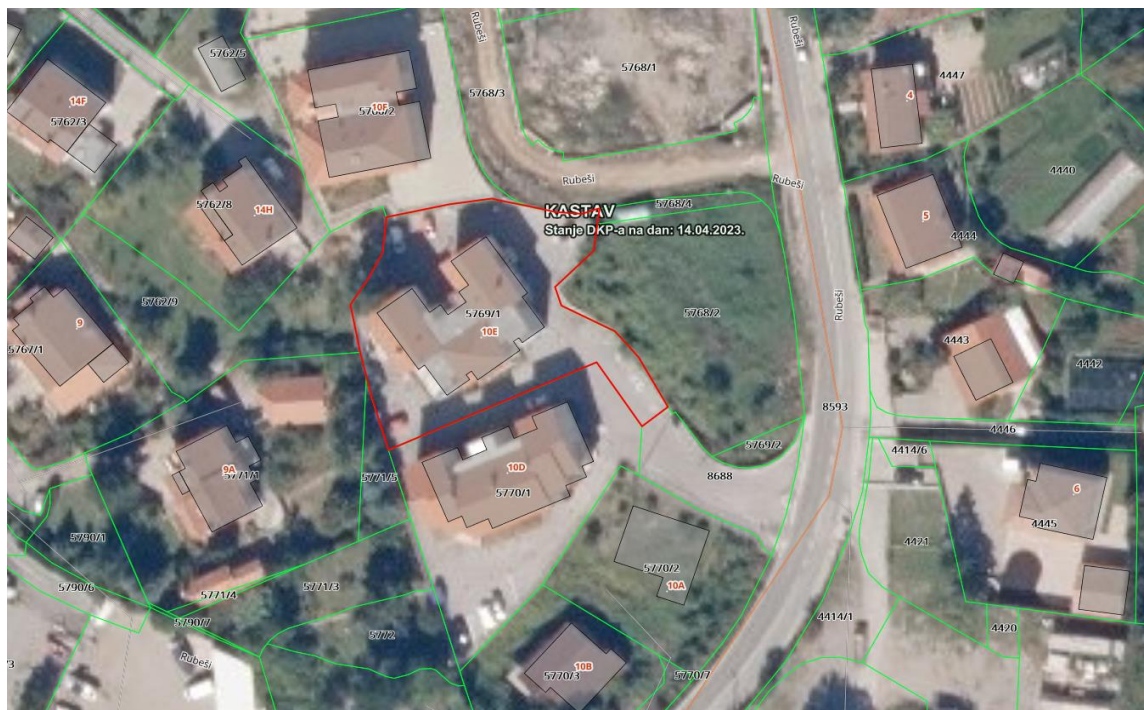
Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade u Kastvu, na adresi Rubeši 10E. Zgrada je katnosti Po+P+2. izgrađena na z.k.č.br. 5769/1 k.o. Kastav.

Prilikom očevida na terenu nije omogućen ulazak u stan, vanjsko stanje zgrade je dobro te je pretpostavka procjene da tehničko stanje unutrašnjosti stana odgovara tehničkom stanju zajedničkih dijelova stambene zgrade.

Prema upisu u ZK i etažno elaboratu, stan se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaoalice, tri sobe i dva balkona, ukupne površine prema ZK, 109,50 m². Stanu pripada spremište br. 10 površine 1,9 m², te garažno parkirno mjesto br. 8 površine 14,70 m², oboje u podrumu zgrade te vanjsko parkirno mjesto br. 12, površine 12,50 m². Stan ima jugozapadnu orijentaciju.



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

Godina izgradnje:	2008
Adaptacija:	nepoznato
Kat (katnost):	2. kat (Po+P+2)
Orijentacija:	JZ
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidana opekom ojačana AB serklažima
Pregradni zidovi:	od opeke
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovnna konstrukcija:	dijelom ravna ab ploča, dijelom kosa
Pokrov:	crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Fasada:	ožbukano, obojano
Obrada podova:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Obrada stropova:	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	PVC sa IZO staklom, PVC rolete

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	septička taložnica
El. energija	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	nema priključak
Telefon:	nije utvrđeno
Grijanje:	nije utvrđeno
Klima uređaj:	nije utvrđeno
Dodatne instalacije:	-

STANJE I ODRŽAVANJE

Vanjsko stanje nekretnine je dobro. Pretpostavka procjene jest da tehničko stanje unutrašnjosti stana odgovara tehničkom stanju zajedničkih dijelova stambene zgrade sa stupnjem dovršenosti 100%.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno dobro opremljenoj ulici.

Prometna povezanost je dobra - prijevoz javnim gradskim prijevozom (autobus) i osobnim automobilom.

5. Prikaz površina

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Površina stana preuzeta je iz ZK:

E-10	m²	k	NKP
STAN			
dnevni boravak i kuhinja	54,10	1,00	54,10
hodnik	6,85	1,00	6,85
kupaonica	9,80	1,00	9,80
soba 1	14,95	1,00	14,95
soba 2	12,45	1,00	12,45
soba 3	7,40	1,00	7,40
balkon 1	2,40	0,25	0,60
balkon 2	1,55	0,25	0,39
PRIPATCI			
spremište br. 10	1,90	0,50	0,95
parkirno mjesto br. 8	14,70	0,50	7,35
vanjsko parkirno mjesto br. 12	12,50	0,20	2,50
SVEUKUPNO E-10:	138,60		117,34

Za ovu procjenu korištena je površina preuzeta iz etažnog elaborata, korigirana odgovarajućim faktorima korekcije:

UKUPNO E-10:	117,34
---------------------	---------------

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	117,34	x	1,20	
			BRP =	140,81 m²

5.3. Brutto volumen (BVO)

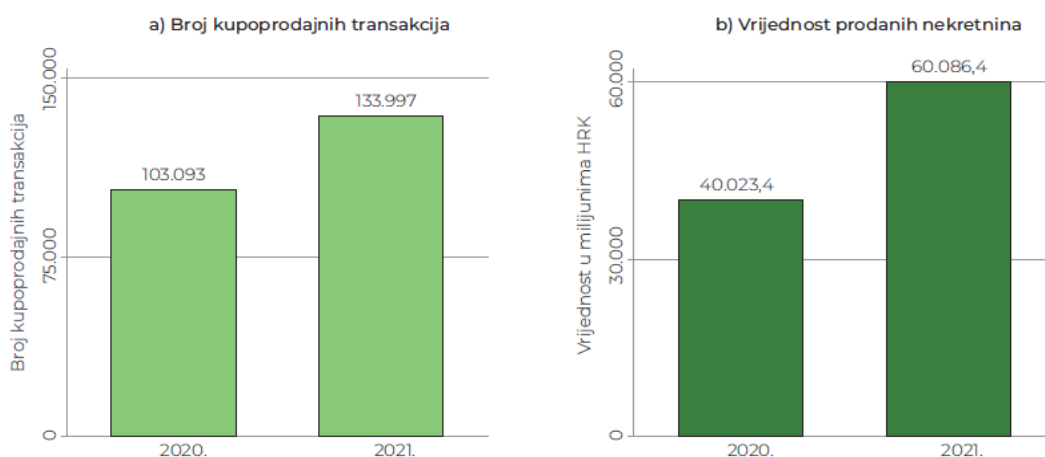
BVO =	BRP	x	h	
BVO =	140,81	x	2,90	
			BVO =	408,33 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	117,34	m²
BRP =	140,81	m²
BVO =	408,33	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

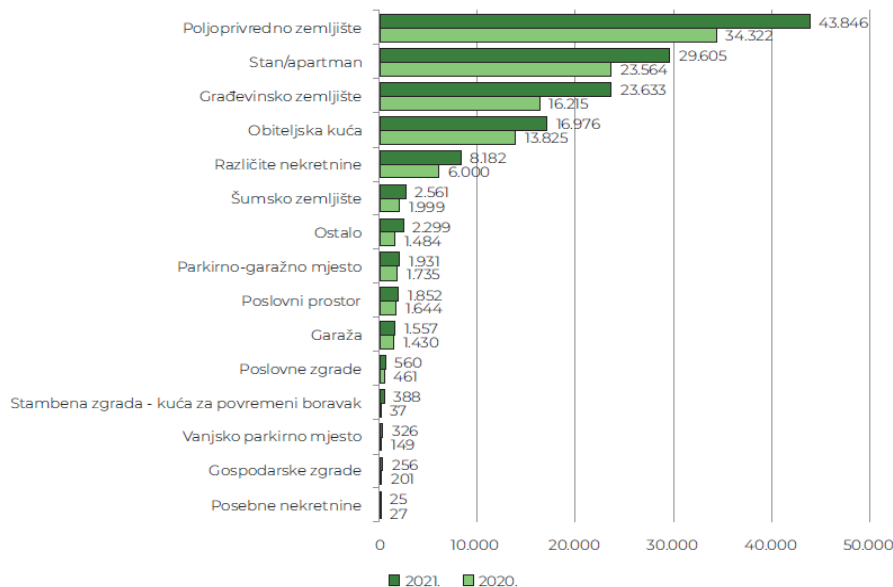
Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 %. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 % ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 % od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 % ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 % ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1 %. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna.



Izvori: EIZ i MPGL.

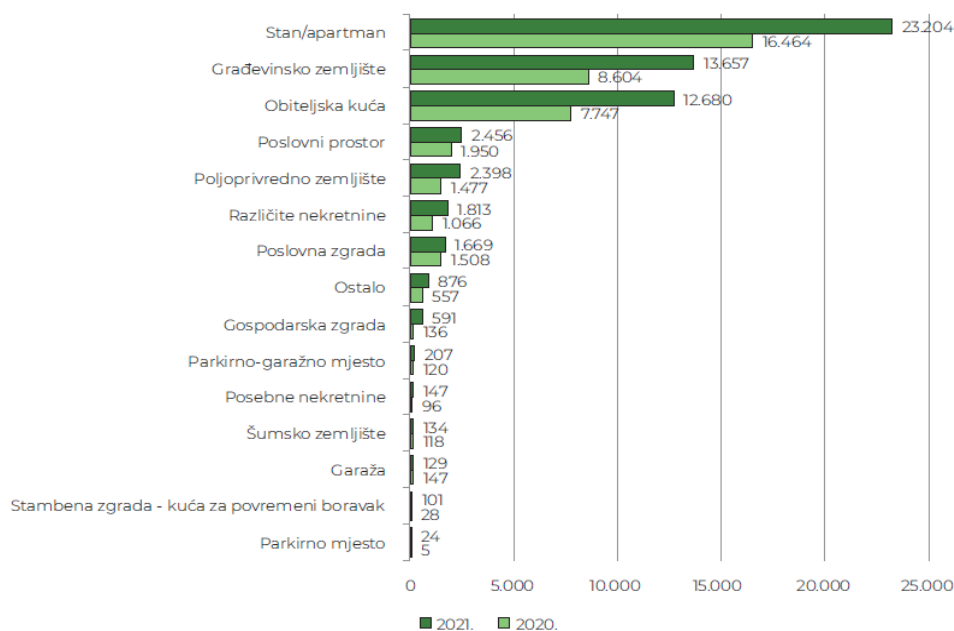
Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini

Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380 %, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6 %, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7 % te parkirna-garažna mjesta za 72,5 %. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7 %), poljoprivredna zemljišta (62,4 %), stanovi i apartmani (40,9 %) te građevinska zemljišta (58,7 %). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2 %.



Izvori: EIZ i MPGL.

Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGL.

Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište.

Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2 % svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/apartmana. Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5 %) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske - Rašić, Slijepčević, Stojčić, Vizek, rujan 2022, Ekonomski institut Zagreb

Tržište nekretnina na području Kastva je dobro razvijeno.

Na predmetnoj lokaciji, oglašena je prodaja više stanova po internetskim portalima, te je na portalu "e-nekretnine" označena kupoprodaja većeg broja stanova. Temeljem navedenoga možemo zaključiti da na predmetnoj lokaciji postoji ponuda i potražnja stanova.

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka

MGIPU RH - eNekretnine: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1850164

Lokacija: Kastav, Rubeši 2

Datum ugovora: 29.11.2022

ICSN: 160,87

K.č.: 4435/1

K.o.: Kastav

Površina (m²): 110,89

Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 1

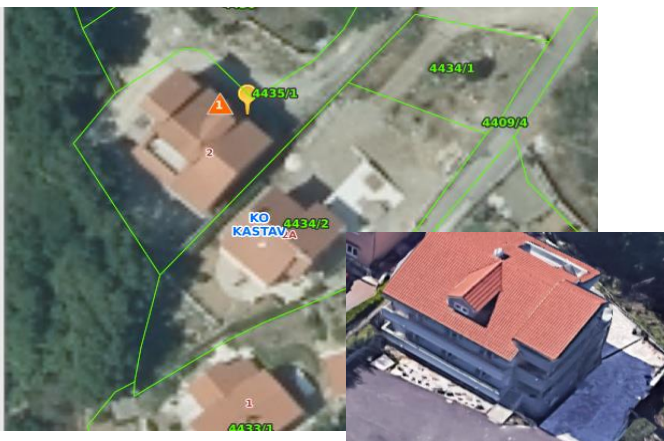
Kat: Prizemlje

Cijena (kn): 1.280.865,00

Cijena (€): 170.000,00

Cijena (€/m²): 1.533,05

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1850164
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4960373
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.03.2023
Površina u prometu	110,89
Vrijednost nekretnine (KN)	1.280.865,00
Datum ugovora	29.11.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1546180

Lokacija: Kastav, Rubeši 12

Datum ugovora: 9.4.2021

ICSN: 151,52

K.č.: 4411

K.o.: Kastav

Površina (m²): 108,00

Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 1

Kat: -

Cijena (kn): 1.059.786,56

Cijena (€): 140.000,00

Cijena (€/m²): 1.296,30

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1546180
Datum pregleda	15.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4616223
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.12.2021
Površina u prometu	108,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.059.786,56
Datum ugovora	09.04.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1467786

Lokacija: Kastav, Jurjeniči 1

Datum ugovora: 20.11.2020

ICSN: 127,61

K.č.: 6113

K.o.: Kastav

Površina (m²): 91,45

Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 1

Kat: 1. kat

Cijena (kn): 907.376,76

Cijena (€): 120.000,00

Cijena (€/m²): 1.312,19

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1467786
Datum pregleda	15.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4517015
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.07.2021
Površina u prometu	91,45
Vrijednost nekretnine (KN)	907.376,76
Datum ugovora	20.11.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 160,87

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,68	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,40	141,20	166,70	182,30	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

* izvor: www.dzs.hr

8.3. Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Sobnost	Kat	Godina izgradnje
15.04.2023.	Kastav	Kastav, Rubeši 10E	STAN	117,34	3	1.	2008.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA							
Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr							

ID ZKC	Cjenovni blok Kastav	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Kat	Godina izgradnje
1850164	Kastav, Rubeši 2	29.11.2022	1.533	110,89	3	Prizemlje	2016.
1546180	Kastav, Rubeši 12	9.4.2021	1.296	108,00	-	-	2020.
1467786	Kastav, Jurjeniči 1	20.11.2020	1.312	91,45	3	1. kat	2010.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr							

ID ZKC	Cjenovni blok Kastav	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja 15.04.2023.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1850164	Kastav, Rubeši 2	44894	1.533	160,87	160,87	1,00	1.533
1546180	Kastav, Rubeši 12	9.4.2021	1.296	151,52		1,06	1.376
1467786	Kastav, Jurjeniči 1	20.11.2020	1.312	127,61		1,26	1.654

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.							

ID ZKC	Cjenovni blok Kastav	Koeficijenti povoljnosti					
		Katnost	Orijentacija i geo položaj	Utjecaj okoliša	Smanjeni komfor	Opremljenost	Kp
1850164	Kastav, Rubeši 2	Prizemlje	dvostrano- poprečno	uređeno naselje	bez utjecaja	standardna	0,98
		0,92	1,08	1,00	1,00	1,00	
1546180	Kastav, Rubeši 12	-	dvostrano- poprečno	uređeno naselje	bez utjecaja	standardna	1,01
		1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	
1467786	Kastav, Jurjeniči 1	1. kat	dvostrano- poprečno	uređeno naselje	bez utjecaja	standardno	1,01
		1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	
predmetna nekretnina	Kastav, Rubeši 10E	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,01

STATISTIČKA OBRADA							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Kastav	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ²	Kp	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1	Odstupanje od prosjeaka %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Kastav, Rubeši 2	1.533	0,98	1.557	-2,29%	-35	1.216
2	Kastav, Rubeši 12	1.376	1,01	1.366	10,21%	155	24.148
3	Kastav, Jurjeniči 1	1.654	1,01	1.642	-7,92%	-121	14.527

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m ²	Odstupanje		Kp	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
1.522	115	7,58	1,01	1.533

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			EUR/m ²	EUR	
15.04.2023.	STAN	117,34	1.533	179.855,27	
	ukupno zaokruženo:	117,34		180.000,00	

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan br. 10 na 2. katu stambene zgrade

Adresa: Rubeši 10E, 51215 Kastav
Zemljišnoknjižna čestica: 5769/1
ZK katastarska općina: Kastav
Zemljišnoknjižni uložak: 4627
Suvlasnički udio redni broj: 10. (E-10)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

180.000,00 €

1.534,04 €/m² NKP

Tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva

Izrada:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, 15.04.2023.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Direktor:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



Rijeka, 15.04.2023.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 4627 k.o. Kastav, Zk odjel Rijeka, 15.04.2023. - neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 15.04.2023. 11:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj ZK uložka: 4627

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15795/2014

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5769/1	KUĆA I DVORIŠTE			1299	Pripis iz uložka 3612
		UKUPNO:			1299	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50m2, sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10m2, što sveukupno čini 138,60m2. PRIMUS NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 02509895742, KASTAV, TOMETIĆI 1/C	
5.1	Zaprimljeno 23.12.2010. broj Z-20121/10 Na temelju ovog naredbe posl. broj Ovr-4424/10 od 23. prosinca 2010. i priloženog prijedloga za ovrhu, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na predmetnim nekretninama.	ZAB. OVRŠNOG POSTUPKA
5.2	Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-2504/11 Na temelju ovog sudnog rješenja o ovrši od 11. veljače 2011. posl.br. Ovr- 4424/10 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A , utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1	Zaprimljeno 23.12.2014. broj Z-15795/14 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 22. prosinca 2014., sukladno čl. 84/a ZZK, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4198/14.	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 324574, KASTAV

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4627

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 10 (129/1000)			
1.1	<p>Zaprimljeno 14.11.2006. broj Z-17082/2006</p> <p>Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 873/06-1, solemn pod br.OU-517/06 od 23.listopada 2006.g.,uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 15.000.000,00 KN, u korist:</p> <p>ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</p>	15.000.000,00 KN	<p>SPOREDNI Z.K.UL.</p> <p>GLAVNI Z.K.UL. 3612 ISTE K.O.</p>

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.04.2023.

3. Prijepis posjedovnog lista, od 15.04.2023. - neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 15.04.2023. 12:00

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KASTAV (Mbr. 324574)

Posjedovni list: 4272
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
8	73/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	
9	79/1000	BOHNIČKA KREŠIMIR, BAPSKA, S. RADIĆA 32 (VLASNIK)	1/1	
10	129/1000	PRIMUS NEKRETNINE D. O. O., KASTAV, TOMETIĆI 1/C (VLASNIK)	1/1	02509895742
3	63/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	
5	48/1000	MIŠLJENOVIC ŽELJKO, RATKA PETROVIĆA 76, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20127490322
6	125/1000	PRIMC CLAUDIO, MARŠALA TITA 30, OPATIJA (VLASNIK)	1/1	05183221149
7	68/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	
13	68/1000	TRBOVIĆ ĐURĐICA, KASTAV, RUBEŠI 10 E (VLASNIK)	1/1	
2	69/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	
11	68/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	
1	70/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	
12	71/1000	KAUZLARIĆ MATEA, OPATIJA, VEPRINAČKOG STATUTA 4 (VLASNIK)	1/1	
4	69/1000	I.B. NEKRETNINE D.O.O., RIJEKA, MINAKOV PUT 10 (VLASNIK)	1/1	

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
		5769/1	RUBEŠI	1299	33		
			KUĆA, RUBEŠI	351			
			DVORIŠTE	948			
Ukupna površina katastarskih čestica				1299			

4. Uvjerenje za uporabu građevine, klasa: 361-05/08-01/00096, Rijeka, 19.12.2008.



L- 20 228/08

KLASA : 361-05/08-01/00096
URBROJ: 2170/1-07-01/13-08/05
Rijeka, 19. prosinac 2008.

Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, nadležan prema čl. 333. st. 1., Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07), povodom zahtjeva investitora "I.B. NEKRETNINE" d.o.o., Rijeka, Minakov put 10, za izdavanje uvjerenja za uporabu, nakon provedenog postupka i z d a j e

UVJERENJE ZA UPORABU GRAĐEVINE

U t v r đ u j e s e d a j e građevina stambene namjene sagrađena na k.č. 5769/1, k.o. KASTAV, ukupnog gabarita 22,50 x 19,30 m, ukupne visine građevine 8,0 m ($P_{od}+P+2$), koja u podrumu građevine ima izveden garažni prostor i pomoćni prostor (drvarnice), u prizemlju građevine ima pet stanova, a na I i II katu građevine izvedena su po četiri stana (ukupno 13 stanova), u pogledu vanjskih gabarita uključujući i smještaj građevine na građevnoj čestici te namjene, izgrađena u skladu sa Građevnom dozvolom klasa: UP/I-361-03/06-01/00174, ur.broj: 2170-77-02-00-07-17 od 06.03.2007. godine, pravomoćne od 28.03.2007. godine izdane od Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove.

1. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što su činjenice iz tč. 1. ovog uvjerenja utvrđene na očevidu, održanom dana 26.06.2008., kao i uvida u potvrdu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Odjela inspekcijskog nadzora, Područne jedinice u Rijeci, klasa: 362-01/08-12/00368, ur.broj: 531-07-1-14-08-792 od 26.05.2008. godine, da u vezi s predmetnom građevinom, sukladno čl. 333. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07), nije u tijeku postupak građevinske inspekcije.
2. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu uporabe građevine iz tč. 1. ovog uvjerenja, njezina evidentiranja u katastarskom operatu i brisanja zabilješke u zemljišnim knjigama da prilikom njezina upisa nije priložena uporabna dozvola.

- 2 -

3. Upravna pristojba za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. broju 1. i Tar. broju 63, točki 5., podtočki 2, Tarife Zakona o upravnim pristojbama (NN, br. 8/96, 117/07), u iznosu 820 kn, plaćena je u cijelosti.



Pročelnica

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

DOSTAVITI:

- ① Podnosiocu zahtjeva
"I.B. NEKRETNINE" d.o.o., Rijeka, Minakov put 10
2. Arhiva, ovdje

5. Potvrda o samostalnim uporabnim cjelinama, klasa: 361-03/08-10/14, Rijeka, 05.06.2008.

2 9233/1



UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 361-03/08-10/14
URBROJ: 2170/01-07-01/11-08-3
Rijeka, 5.06.2008.godine

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva I.B. nekretnine d.o.o. Rijeka, Minakov put 10, u predmetu potvrđivanja samostalnih uporabnih cjelina te izdavanja potvrde, na temelju članka 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06), članka 172. stavka 1. Zakona općem upravnom postupku (NN, broj 53/91 i 103/96 - Odluka USRH) izdaje slijedeću

POTVRDU

Potvrđuje se da

Stan br. 1 u prizemlju, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, balkona, površine 53,50 m², sa pripadajućim spremištem 1, garažno mjesto 1, parkirno mjesto 1, površine 28,45 m², što sveukupno čini 81,95 m²

Stan br. 2 u prizemlju, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoana, balkon, površine 52,80 m², sa pripadajućim spremištem 2, garažno mjesto 2, parkirno mjesto 2, površine 28,45 m², što sveukupno čini 81,25 m².

Stan br. 3 u prizemlju, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, ormar, balkon, površine 52,10 m², sa pripadajućim spremištem 3, parkirno mjesto 3, parkirno mjesto 4, površine 27,05 m², što sveukupno čini 79,15 m².

Stan br. 4 u prizemlju, koji se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoane, hodnika, balkona, površine 55,45 m², sa pripadajućim spremištem 4, garažno mjesto 3, parkirno mjesto 7, površine 23,80 m², što sveukupno čini 79,25 m².

Stan br. 5 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, ormar, balkon, površine 38,00 m², sa pripadajućim spremištem 5, parkirno mjesto 5, parkirno mjesto 6, površine 27,05 m², što sveukupno čini 65,05 m².

Stan br. 6 na prvom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka, hodnika, kupaoane, tri sobe, ormar, wc, dva balkona, površine 106,95 m², sa pripadajućim spremištem 6, garažno mjesto 4 parkirno mjesto 8, površine 26,95 m², što sveukupno čini 133,90 m².

- 2 -

Stan br.7 na prvom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, ormar, balkon, površine 52,20 m², sa pripadajućim spremištem 7, garažno mjesto 5, parkirno mjesto 9, površine 26,75 m², što sveukupno čini 78,95 m².

Stan br.8 na prvom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, hodnika, balkona površine 55,45 m²,sa pripadajućim spremištem 8, garažno mjesto 6, parkirno mjesto 10, površine 29,25 m², što sveukupno čini 84,70 m².

Stan br. 9, na prvom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, ormar, balkon, površine 54,00 m², sa pripadajućim spremištem 9, garažno mjesto 7, parkirno mjesto 11, površine 27,60 m², što sveukupno čini 81,60 m².

Stan br. 10, na drugom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaoana, tri sobe, dva balkona, površine 109,50 m²,sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m², što sveukupno čini 138,60 m².

Stan br. 11, na drugom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoane, ormara, balkona, površine 52,35 m², sa pripadajućim spremištem 11, garažno mjesto 9, parkirno mjesto 13, površine 26,60 m², što sveukupno čini 78,95 m².

Stan br. 12, na drugom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoane, hodnika, balkona, površine 55,85 m²,sa pripadajućim spremištem 12, garažno mjesto 10, parkirno mjesto 14,površine 26,80 m², što sveukupno čini 82,65 m².

Stan br. 13, na drugom katu, koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, dvije sobe, kupaoana, ormar, balkon, površine 53,90 m², sa pripadajućim spremištem 13, garažnim mjestom 11, parkirnim mjestom 15, površine 25,25 m², što sveukupno čini 79,15 m².

u zgradi u Kastvu, izgrađenoj na k.č.br.5769/1, k.o.Kastav, što odgovara z.č.br. 5769/1, k.o. Kastav, upisanoj u z.k.ul. 3612, predstavljaju samostalne uporabne cjeline i izgrađeni su u skladu s građevinskom dozvolom ovog tijela KLASA: UP/I 361-03/06-01/00174, URBROJ: 2170-77-02-00-07-17, od 6.03.2007.godine

Potvrda se izdaje nakon izvršenog uvida u ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA . izrađenom u ožujku 2008.god., po „ GEOSFERA“ d.o.o.Rijeka, ovlaštenog inženjera geodezije Sandre Blažević, dipl.ing.geod. iz Rijeke, koji je sastavni dio ove potvrde, kao i nakon očevida na licu mjesta dana 5.06.2008.god.

Potvrda se izdaje u svrhu uspostave vlasništva posebnih dijelova predmetne građevine te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Upravna pristojba u državnim biljezima u iznosu od 40,00 kn po Tbr. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN, broj 8/96, 131/97, 68/98 i 145/99) nalijepljena je na podnesku stranke i poništena.



Pročelnica:

dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl.ing.građ.

6. Izvadak iz etažnog elaborata

GEOSFERA d.o

PREGLED POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE

LOKACIJA OBJEKTA: KASTAV

DRUGI KAT

STAN BR. 10 – na drugom katu

DRUGI KAT

Stan br. 10 na drugom katu se sastoji od slijedećih prostorija:

J 1-	DNEVNI BORAVAK I KUHINJA	54,10 m ²
J 2-	HODNIK	6,85 m ²
J 3-	KUPAONA	9,80 m ²
J 4-	SOBA 1	14,95 m ²
J 5-	SOBA 2	12,45 m ²
J 6-	SOBA 3	7,40 m ²
J 7-	BALKON 1	2,40 m ²
J 8-	BALKON 2	1,55 m ²

NETTO POVRŠINA STANA BR. 10 :

$\Sigma = 109,50 \text{ m}^2$

Pripadci stanu br. 10:

J 9-	SPREMIŠTE 10	1,90 m ²
J 10-	GARAŽNO MJESTO 8	14,70 m ²
J 11-	PARKIRNO MJESTO 12	12,50 m ²

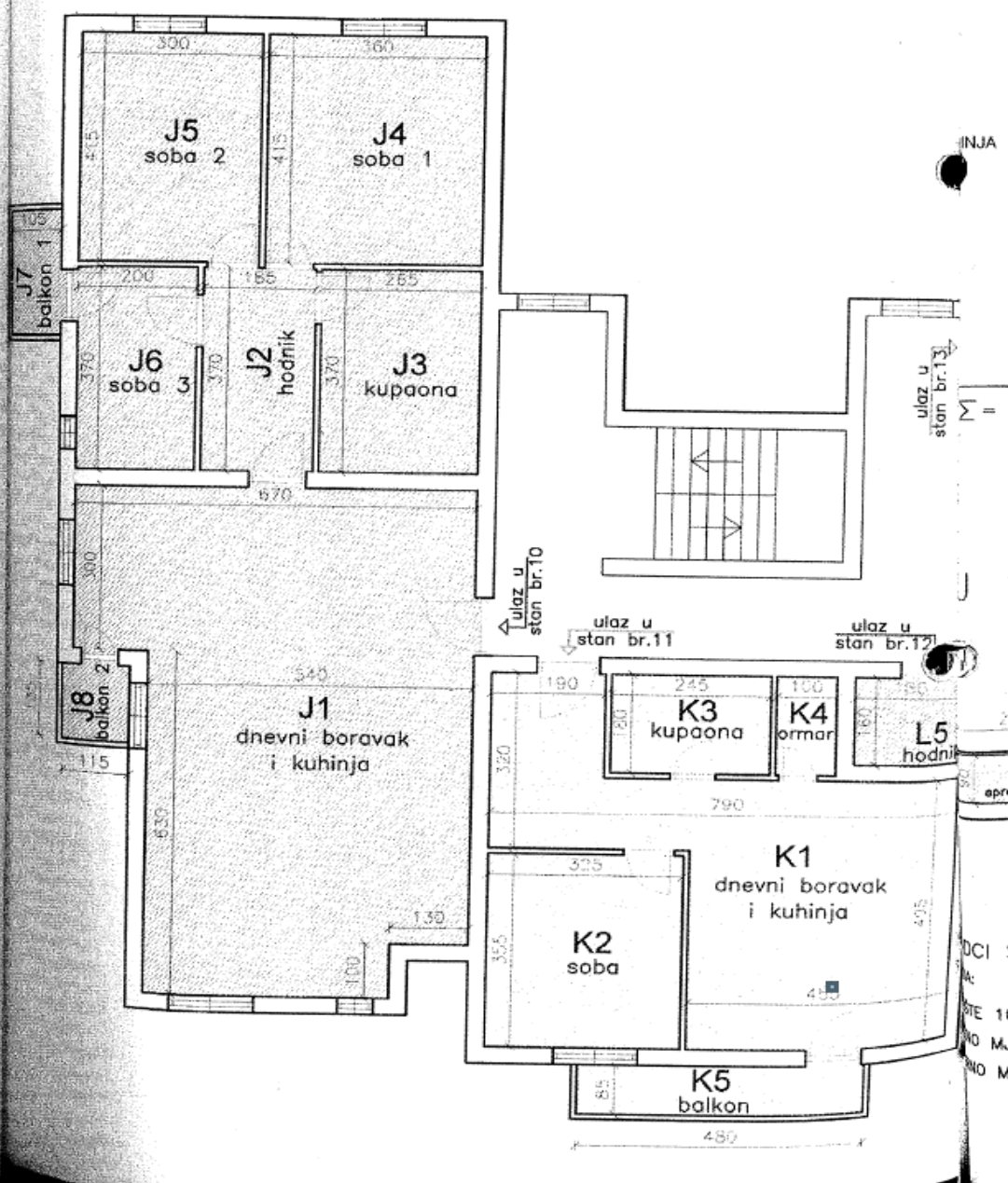
NETTO POVRŠINA PRIPADAKA STANU BR. 10 :

$\Sigma = 29,10 \text{ m}^2$

**NETTO POVRŠINA STANA BR. 10 I
PRIPADAKA STANU BR. 10 :**

$\Sigma = 138,60 \text{ m}^2$

DRUGI KAT MJ 1:100 AN
TLOCRT STANA BR.10, STANA BR.
STANA BR.12 I STANA BR.13



ANU BR.10
3R.

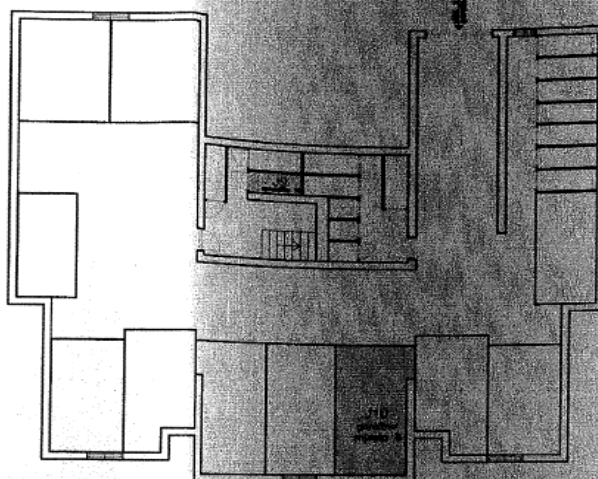
INJA	54,10 m ²
	6,85 m ²
	9,80 m ²
	14,95 m ²
	12,45 m ²
	7,40 m ²
	2,40 m ²
	1,55 m ²
Σ	= 109,50 m ²

J 1:100

5	210
podni	J9
	apremije 10
DCI STANU BR.10	
A:	
STE 10	1,90 m ²
NO MJESTO 8	14,70 m ²
NO MJESTO 12	12,50 m ²
Σ	= 29,10 m ²

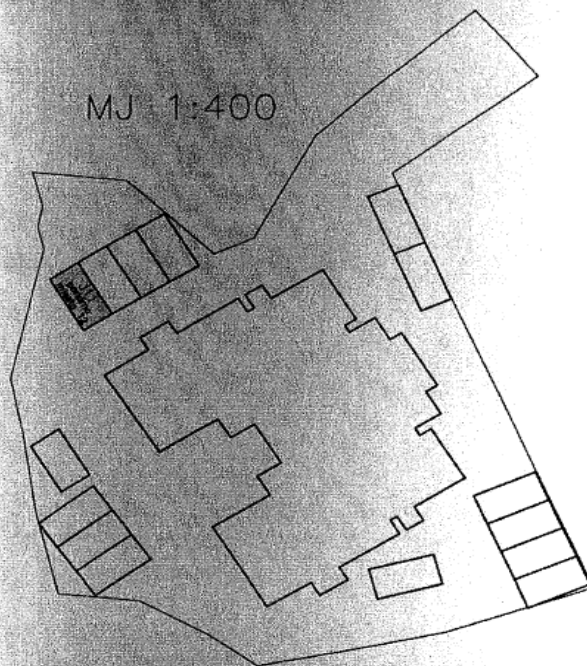
PODRUM

MJ 1:200



OKUĆNICA

MJ 1:400



GEOSFERA d.o.o.