

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 01-07-2022



NEKRETNINA:	ZEMLJIŠTA GRAĐEVNE NAMJENE
LOKACIJA:	Plješivička ul., Gornji Zamet, 51000 Rijeka
NARUČITELJ:	AxFina Croatia d.o.o.
SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenitelj:

EXPERIENTIA d.o.o.

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Robert Vrabec, RICS REV

Recognised European Valuer

Zagreb, 18.07.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Plješivička ul., Gornji Zemet, 51000 Rijeka
Tip nekretnine	ZEMLJIŠTA GRAĐEVNE NAMJENE
Katastarska općina	ZAMET
ZK. uložak	5650, 5651
Zemljišno knjižna čestica	77/1, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/10, 68/12
Površina zemljišta (m²)	4.093 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.119.700
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	149.000
Legalitet	Stanje ZK i Katastra je usklađeno.
Prilaz javno prometnoj površini	NE (posredan)
Procjenitelj:	EXPERIENTIA d.o.o.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021
Zagreb, 5. listopada 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

riješio je

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- * Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **ZEMLJIŠTA GRAĐEVNE NAMJENE**

na lokaciji: **Piješivička ul., Gornji Zamet, 51000 Rijeka**

dan kakvoće: 17.07.2022.

dan vrednovanja: 17.07.2022.

Opis nekretnine: Predmetom procjene su 7 ZK, odnosno 6 katastarskih međusobno povezanih čestica, a koje čine cjelinu unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, na lokaciji Gornji Zamet, Rijeka, ukupne površine svih čestica 4.093 m².

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

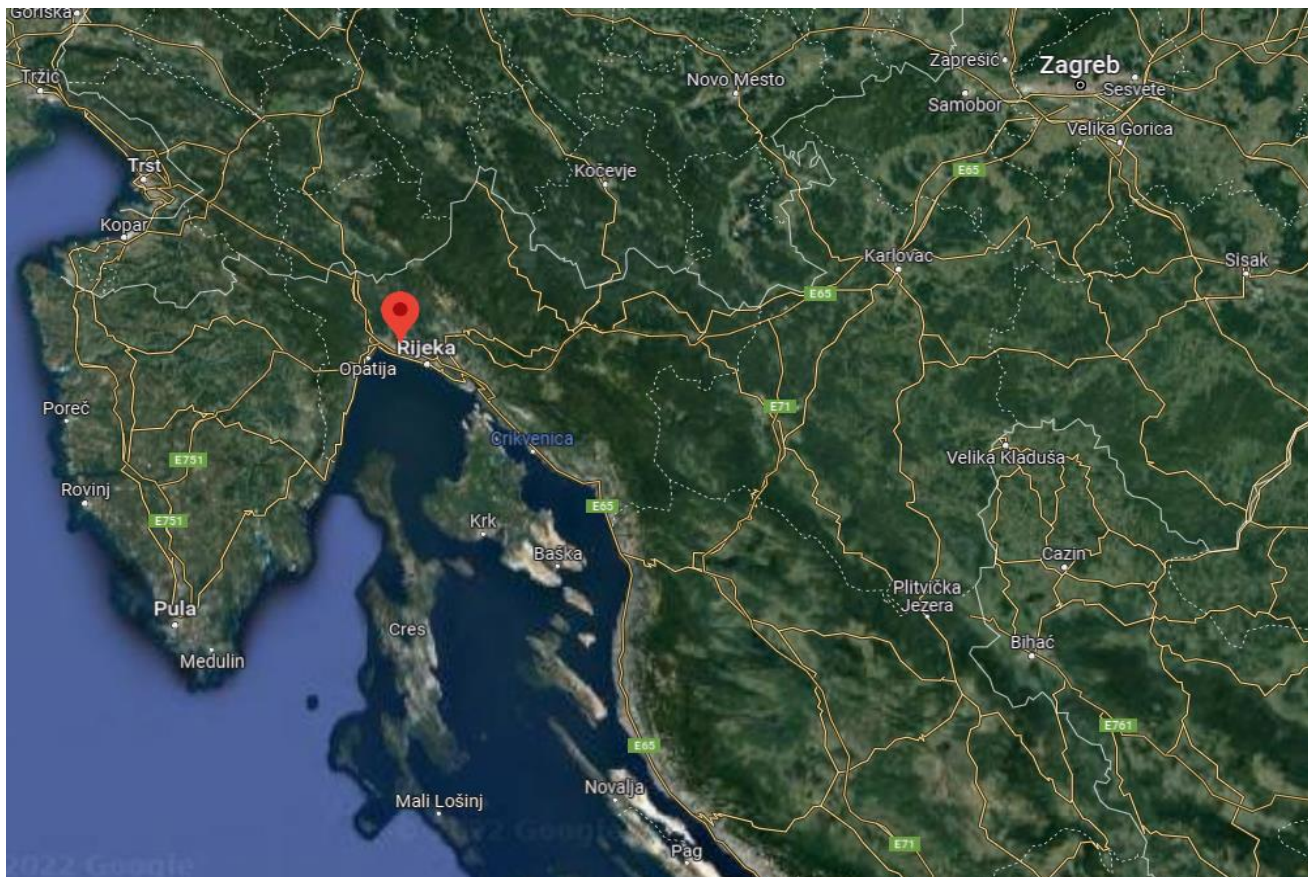
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Rijeka je najveća je hrvatska luka, treći po veličini grad u Republici Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Rijeka se nalazi na zapadu Hrvatske, na sjevernoj obali Riječkog zaljeva. Grad leži na ušću Rječine u Riječki zaljev, podno planinske zapreke. Sam grad se prostire na 44 kvadratnih kilometara, sa 108.622 stanovnika u 2021.

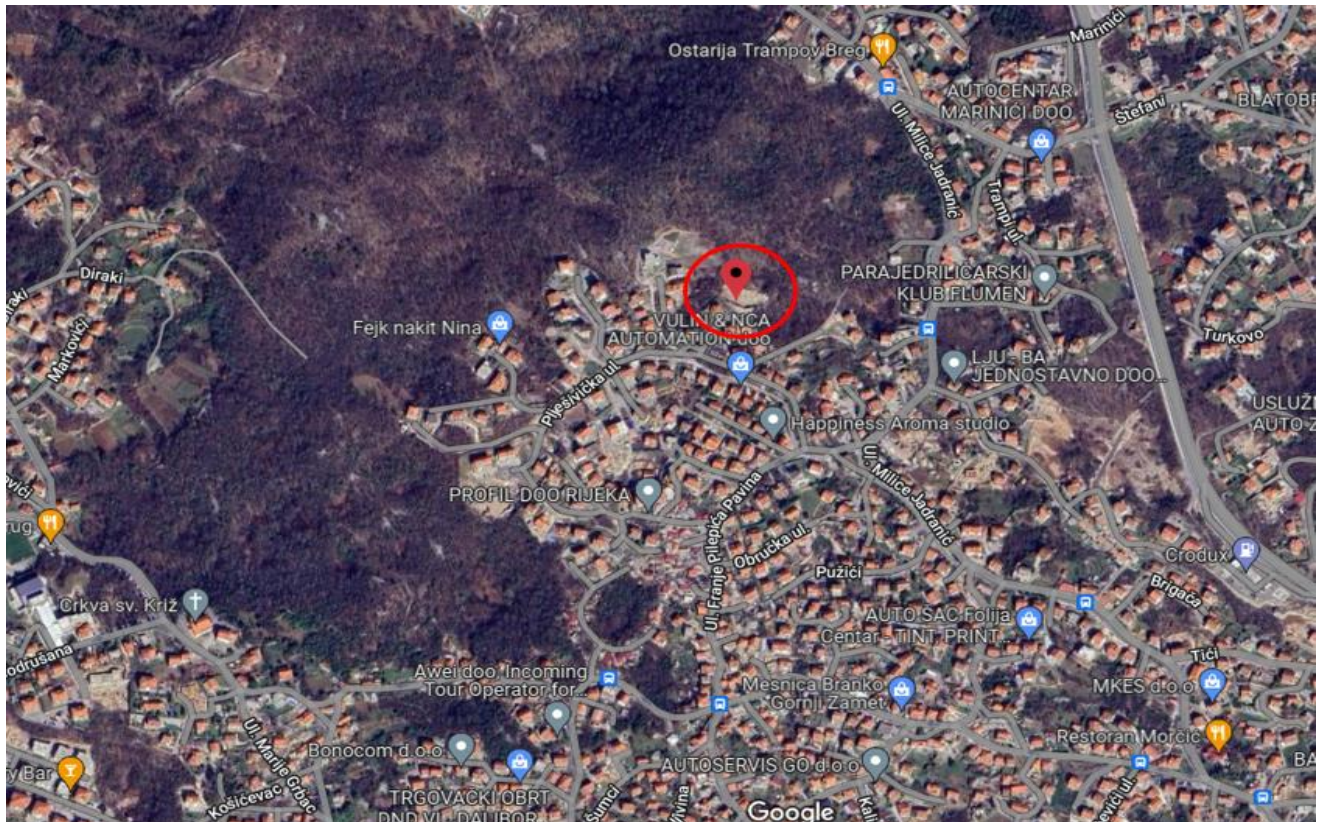


izvor: <https://www.google.hr>

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnost nalazi se u sjevero-zapadnom dijelu grada Rijeke, predio Gornji Zamet, Plješevićka ulica. Pristup na parcele moguć je direktno sa javne prometne površine, a parkiranje je omogućeno na parceli.



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

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Rijeka, stanje na dan 09.07.2022.

Provjera ZK izvadaka i Katastra izvršena od strane procjenitelja.

Kopije ZK izvadaka i Posjedovnog lista, a za čestice predmetom ove procjene, nalaze se u prilogu ovog elaborata.

Grafički prikaz: sažetak identifikacije ZK i Katastra.

IDENTIFIKACIJA na dan 10.07.2022., izvor (https://oss.uredjenazemlja.hr), (https://www.katastar.hr)									
ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR					
ZK ul. br.	kat. općina	ZK čestica br.	površina m2	katas.čestica br.	posjedovni list br.	kat.općina	površina m2	Vlasnik/Posjednik	Usklađenost ZK i Katastra
1.	5650	Zamet	77/1	95	-	-	-	8/20 PEŠA PETAR, SIN ŠIME, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK) 98124915570 1/20 SARŠON JASNA, ROD. JADRANIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL. LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK) 8/20 PEŠA LOVORKA, ROD. ŠTEFAN, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK) 59011791964 2/20 VALENTIĆ GRADNJA D.O.O., RIJEKA-DIO, ANTE KOVAČIĆA 22 (VLASNIK) 53483592888 1/20 TOMASOVIĆ MARINA, PUT D. TOMINIĆA 2, OPRIČ. 51415 LOVRAN (VLASNIK)	NIJE USKLAĐENO
2.			77/5	604	430/1	649	604	1/2 PEŠA PETAR, SIN ŠIME, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI 98124915570 1/2 PEŠA LOVORKA, ROD. ŠTEFAN, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI 59011791964	
3.			77/6	657	430/2		657		
4.			77/7	653	430/3		653		
5.			77/8	440	430/4		440		
6.			77/10	1.217	430/6		1.217		
7.	5651		68/12	427	424/6		522	1/4 SARŠON JASNA, ROD. JADRANIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL. LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK) 1/4 JADRANIĆ RUŽA, ROD. MATEJČIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL. LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK) 2/4 MAURIĆ DOBRILA, R. JADRANIĆ, RIJEKA-DIO, VLADIVOJA I MILIVOJA LENCA 83 (VLASNIK)	
UKUPNO:			4093			UKUPNO:	4093		

6.2. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

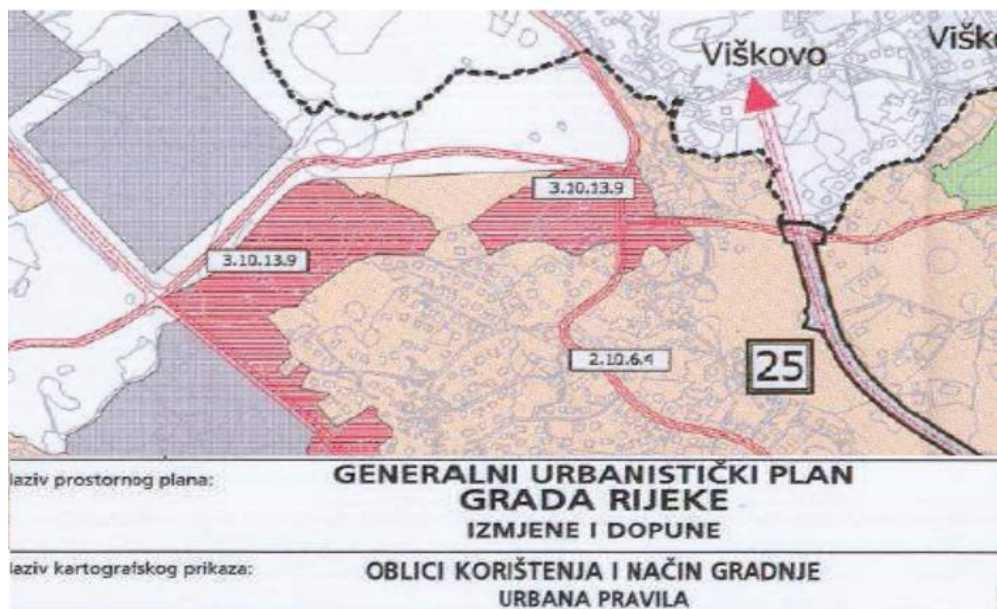
Pristup na JPP s procjenjivanih međusobno povezanih čestica 424/6, 430/4, 430/3, 430/2, 430/1, 430/6, sve k.o. Srdoči, moguć je posredno (neposredno u naravi), preko čestice br. 428/10 k.o. Srdoči, upisana kao put, 5/20 PEŠA PETAR, SIN ŠIME, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK) 98124915570, 1/20 RUKAVINA ANA, A. MANDIĆA 2, OPATIJA (VLASNIK) 68640402605, 2/20 UZELAC DAVOR, RIJEKA-DIO, NEGRIEVA 12 (VLASNIK), 1/20 PAUREVIĆ JANJA, RIJEKA-DIO, PLETENCI 25/B (VLASNIK), 5/20 PEŠA LOVORKA, ROĐ. ŠTEFAN, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK) 59011791964, 2/20 VALENTIĆ GRADNJA D.O.O., RIJEKA-DIO, ANTE KOVAČIĆA 22 (VLASNIK) 53483592888, 1/20 SARŠON JASNA, ROĐ. JADRANIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL. LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK), 1/20 PAUREVIĆ ZORAN, RIJEKA-DIO, PLETENCI 25/B (VLASNIK), 1/20 KROLO MIRKO, PODVINJSKA 20A, SLAVONSKI BROD (VLASNIK), 1/20 TOMASOVIĆ MARINA, PUT D. TOMINIĆA 2, OPRIĆ, 51415 LOVRAN (VLASNIK), i čestice br. 426/2 k.o. Srdoči, upisana kao put, 1/4 KOŠAK VILIM, SIN VINKA, RIJEKA V. ŠIROLA PAJE 14, RIJEKA 50885880851, 2/4 KOŠAK VINKO, SIN PAVLA, RIJEKA V. ŠIROLA PAJE 14, RIJEKA 46630308760, 1/4 KOŠAK MARINO, SIN VINKA, RIJEKA V. ŠIROLA PAJE 14, RIJEKA 22697981362, na česticu br. 416/2 k.o. Srdoči, OPĆINA RIJEKA, RIJEKA

6.3. Prostorno planska dokumentacija

Procjenitelju nije dostavljena lokacijska informacija za čestice predmetom procjene: 424/6, 430/4, 430/3, 430/2, 430/1, 430/6, sve k.o. Srdoči, međutim dostupan je uvid u prostorni plan uređenja Grada Rijeke.

Izvor: <https://krsevan.grad-zadar.hr/>

PPUG Rijeka



Slijedom procjenitelju dostupnih podataka, zemljišta predmetom procjene nalaze se unutar građevinskog područja, neizgrađeni dio naselja. U slučaju drugačijeg saznanja potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

7. OPIS NEKRETNINE

Predmetom procjene su 7 ZK, odnosno 6 katastarskih međusobno povezanih čestica, a koje čine cjelinu unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, na lokaciji Gornji Zamet, Rijeka, ukupne površine svih čestica 4.093 m².

Infrastruktura

U neposrednoj blizini:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža

Ostale karakteristike

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne imisije u okruženju | vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju | na parceli |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | stambene namjene |

Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| - Sadašnje korištenje nekretnine | neuređeno zemljište |
|----------------------------------|---------------------|

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Rijeke i okolice je dobro, a prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina:

zbirka kupoprodajnih cijena GRADEV. ZEMLJIŠTA

Poredba 1:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Srdoči

Katastarska čestica: 533/1

IDZKC: 1626174

Obilježja:

kategorija: 1
veličina zemljišta: 1.490,00 (m2)
cijena: 61.972,94 (€)
datum transakcije: 20.12.2021.

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,513279 kn

41,59 €/m2

Poredba 2:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Srdoči

Katastarska čestica: 521

IDZKC: 1314710

Obilježja:

kategorija: 1
veličina zemljišta: 1.560,00 (m2)
cijena: 49.920,00 (€)
datum transakcije: 03.04.2019.

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,422756 kn

32,00 €/m2

Poredba 3:

Građevinsko zemljište

Katastarska općina: Srdoči

Katastarska čestica: 1763/1

IDZKC: 1276793

Obilježja:

kategorija: 1
veličina zemljišta: 698,25 (m2)
cijena: 42.420,60 (€)
datum transakcije: 12.07.2019.

1€ =
srednji tečaj HNB-a: 7,388389 kn


60,75 €/m2

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

- U** - lokacija usporednih nekretnina
- P** - lokacija predmetne nekretnine



9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.							
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 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
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

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Srdoči	Srdoči	Srdoči		
Katastarska čestica:	533/1	521	1763/1		
Datum transakcije:	20.12.2021.	03.04.2019.	12.07.2019.		
Površina (m2) :	1.490,00	1.560,00	698,25		
Ugovorna vrijednost (€):	61.972,94	49.920,00	42.420,60		
Cijena (€/m2):	41,59	32,00	60,75		
Cijena (kn/m2) :	312,50	237,53	448,86		
Indeks / dan transakcije:	147,28	119,24	118,05		
Indeks / dan vrednovanja:	147,28	147,28	147,28		
Korekcijski faktor:	1,00	1,24	1,25		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	312,50	293,38	560,01		

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:	GRAD.ZEMLJIŠTE				
Kategorija:	1				
Veličina(m2):	4.093 m2				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Srdoči	Srdoči	Srdoči		
Katastarska čestica:	533/1	521	1763/1		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	312,50	293,38	560,01		
Kategorija	1	1	1		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	1.490	1.560	698		
Prilagodba	-5%	-5%	-15%		
Fizičke karakteristike:	bolje	bolje	bolje		
Prilagodba	-5%	-5%	-10%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Izgradivost	bolja	bolja	bolja		
Prilagodba	0%	0%	-5%		
Atraktivnost lokacije	bolja	bolja	bolja		
Prilagodba	-10%	-10%	-10%		
Korigirana vrijednost (%):	-20%	-20%	-40%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	250,00	234,71	336,00		
STATISTIKA					
Prosjek:	273,57				
Odstupanja od prosjeka:	-23,57	-38,86	62,43		
Kvadrat odstupanja:	555,65	1.510,27	3.898,06		
suma	5.963,99				
Standardno odstupanje:	44,59	16,30%			
Pravilo dva-sigma (±)	89,17				
Odstupanja od prosjeka:	-8,62%	-14,21%	22,82%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	273,57				
Prosječna vrijednost (€/m2):	36,39				
Vrijednost građ.zemljišta (kn)	1.119.720,54				
Vrijednost građ.zemljišta (eur)	148.955,06				

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

ZEMLJIŠTA GRAĐEVNE NAMJENE

na lokaciji:

Plješivička ul., Gornji Zamet, 51000 Rijeka

na dan kakvoće: 17.07.2022.

na dan vrednovanja: 17.07.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja :

7,52 kn

zaokruženo

1.119.700 Kn

149.000 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Robert Vrabec, RICS REV

Recognised European Valuer



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Robert Vrabec, RICS REV

Recognised European Valuer



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 09.07.2022. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uložka: 5650

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7815/2018
Aktivne plombe: Z-21775/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	77/1	ŠUMA			95	Pripis iz uložka 198
2.	77/5	ŠUMA I LIVADA			604	Pripis iz uložka 198
3.	77/6	ŠUMA I LIVADA			657	Pripis iz uložka 198
4.	77/7	ŠUMA I LIVADA			653	Pripis iz uložka 198
5.	77/8	ŠUMA I LIVADA			440	Pripis iz uložka 198
6.	77/10	ŠUMA I LIVADA			1217	Pripis iz uložka 198
		UKUPNO:			3666	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
MD ADRIA D. O. O. , OIB: 01509028280, VIŠKOVO, GORNJI SROKI 82 B		
5.1	Zaprimljeno 30.04.2013. broj Z-6441/13	ZABILJEŽBA
Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 30.travnja 2013., posl.br.St-135/2013-14 zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine dužnika MD-ADRIA d.o.o.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-3223/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 10618020006 od 24. veljače 2010. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A I za iznos od EUR 78.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca s zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporezuma iznosi 17,00 % godišnje, promjenjiva, te s drugim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama, za korist:	78.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL.
7.2	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-7815/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 08.11.2017, pod posl.br. Z-3223/10, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 7.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 26.02.2010. broj Z-3278/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 10618020007 od 24. veljače 2010. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama u A I za iznos od EUR 174.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca s zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporezuma iznosi 17,00 % godišnje, promjenjiva, te s drugim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama, za korist:	174.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL.
9.2	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-7815/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 08.11.2017, pod posl.br. Z-3278/10, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 12.05.2011. broj Z-7172/11 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-1668/11 od 12. svibnja 2011.g., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.		OVR-1668/11
11.			
11.1	Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-16008/11 Na temelju ovosudnog rješenja od 19.listopada 2011. posl.br. Ovr-1668/11 uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama MD ADRIE d.o.o. upisanim u A za iznos glavnice od 432.293,84 kn uvećano za kamate, nakande i troškove sukladno ugovoru za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	432.293,84 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 09.07.2022. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Broj ZK uložka: 5651

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39190/2018
Aktivne plombe: Z-21784/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	68/12	ŠUMA			427	Pripis iz uložka 497
		UKUPNO:			427	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 MD ADRIA D. O. O. , OIB: 01509028280, VIŠKOVO, GORNJI SROKI 82 B	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 25.02.2010. broj Z-3223/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 10618020006 od 24. veljače 2010. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A I za iznos od EUR 78.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca s zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporezuma iznosi 17,00 % godišnje, promjenjiva, te s drugim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama, za korist:	78.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.
7.2	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-7815/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 08.11.2017, pod posl.br. Z-3223/10, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 7.1
9.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324850, ZAMET

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5651

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 26.02.2010. broj Z-3278/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama br. 10618020007 od 24. veljače 2010. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama u A I za iznos od EUR 174.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika važećem na dan dospijeca s zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja ovog sporezuma iznosi 17,00 % godišnje, promjenjiva, te s drugim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama, za korist:	174.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.
9.2	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-7815/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 08.11.2017, pod posl.br. Z-3278/10, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 12.05.2011. broj Z-7172/11 Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci posl. broj Ovr-1668/11 od 12. svibnja 2011.g., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.		OVR-1668/11
11.			
11.1	Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-16008/11 Na temelju ovosudnog rješenja od 19.listopada 2011. posl.br. Ovr-1668/11 uknjižuje se ovršno pravo zaloge na nekretninama MD ADRIE d.o.o. upisanim u A za iznos glavnice od 432.293,84 kn uvećano za kamate, nakande i troškove sukladno ugovoru za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	432.293,84 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRDOČI (Mbr. 324752)

Posjedovni list: 2543

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
8/20	PEŠA PETAR, SIN ŠIME, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK)	98124915570
1/20	SARŠON JASNA, ROĐ. JADRANIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL. LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK)	
8/20	PEŠA LOVORKA, ROĐ. ŠTEFAN, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI (VLASNIK)	59011791964
2/20	VALENTIĆ GRADNJA D.O.O., RIJEKA-DIO, ANTE KOVAČIĆA 22 (VLASNIK)	53483592888
1/20	TOMASOVIĆ MARINA, PUT D. TOMINIĆA 2, OPRIČ, 51415 LOVRAN (VLASNIK)	

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
		428/13	PIRINJAK	186	10		
			PUT	186			
Ukupna površina katastarskih čestica				186			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRDOČI (Mbr. 324752)

Posjedovni list: 2482

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	SARŠON JASNA, ROĐ. JADRANIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL.LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK)	
1/4	JADRANIĆ RUŽA, ROĐ. MATEJČIĆ, RIJEKA VLAD. I MIL.LENCA 83, RIJEKA (VLASNIK)	
2/4	MAURIĆ DOBRILA, R.JADRANIĆ, RIJEKA-DIO, VLADIVOJA I MILIVOJA LENCA 83 (VLASNIK)	

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
		421/1	PIRINJAK	382	3		
			PAŠNJAK	382			
		424/1	PIRINJAK	20559	3		
			ŠUMA	20559			
		424/6	PIRINJAK	522	3		
			ŠUMA	522			
		428/18	PIRINJAK	37	10		
			ŠUMA	37			
Ukupna površina katastarskih čestica				21500			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRDOČI (Mbr. 324752)

Posjedovni list: 649

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	PEŠA PETAR, SIN ŠIME, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI	98124915570
1/2	PEŠA LOVORKA, ROĐ. ŠTEFAN, BEZJAKI 68/A, MARINIĆI	59011791964

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
		428/5	PIRINJAK	46	10		
			ŠUMA	46			
		428/6	PIRINJAK	169	10		
			ŠUMA	169			
		428/11	PIRINJAK	9			
			ŠUMA	9			
		428/12	PIRINJAK	42			
			ŠUMA	42			
		428/16	PIRINJAK	34	10		
			ŠUMA	34			
		430/1	PIRINJAK	604	3		
			ŠUMA	604			
		430/2		657	3		
			ŠUMA	657			
		430/3		653	3		
			ŠUMA	653			
		430/4		440	3		
			ŠUMA	440			
		430/5		137	3		
			ŠUMA	137			
		430/6		1217	3		
			ŠUMA	717			
			PAŠNJAK	500			
		431	PIRINJAK	1021	3		
			PAŠNJAK	1021			

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
		449	DRAGA	1652	3		
			PAŠNJAK	1652			
		450	REBAR	6185	3		
			ŠUMA	6185			
		471/1	TRAMPI	307	3		
			KUĆA, TRAMPI	129			
			DVORIŠTE	178			
		471/2	ŠTERNA	287	3		
			ORANICA	287			
Ukupna površina katastarskih čestica				13460			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenje

KLASA : 350-05/12-05/233
UR. BROJ: 2170/01-13-01-12-2 /ŽS/
Rijeka, 4. rujna 2012.

MD-ADRIA d.o.o.
Gornji Sroki 82/B
51216 Viškovo

Predmet: uvjeti gradnje na k.č. 424/6, 430/4, 430/3, 430/2, 430/1, 430/6, k.o. SRDOČI
- mišljenje, daje se

Podneskom od 13. kolovoza 2012. godine, obratili ste se ovom upravnom tijelu sa zahtjevom za izdavanje mišljenja o uvjetima gradnje na k.č. 424/6, 430/4, 430/3, 430/2, 430/1, 430/6, k.o. SRDOČI.

Uvidom u dokumentaciju prostora utvrđeno je da za predmetno područje je na snazi Generalni urbanistički plan grada Rijeke (SN PGŽ br. 07/07), a Vaše katastarske čestice nalaze se prema kartografskom prikazu broj 4.4. u zoni neposredne provedbe Plana, za koje se sukladno kartografskom prikazu broj 4.7. primjenjuje urbano pravilo broj 6.

Temeljem čl. 102. Plana, uvjeti gradnje obiteljske i višeobiteljske građevine na području Gornji Zamet oznake 2-10-6.4., su sljedeći:

- o najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine iznosi 600 m², za gradnju dvojne i završne građevine niza iznosi 400 m², a za gradnju građevine u nizu iznosi 300 m²,
- o **najveća dozvoljena bruto razvijena površina građevine iznosi 400 m²**,
- o najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi: za samostojeću građevinu 0,3, za dvojnju i završnu građevinu niza 0,4, a za građevinu u nizu 0,45,
- o najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi: za samostojeću građevinu 0,8, za dvojnju i za građevinu u nizu 1,0,
- o najveći dozvoljeni broj etaža višeobiteljske građevine iznosi podrum ili suteran i tri nadzemne etaže,
- o najveća dozvoljena visina građevine iznosi 7,0 m za obiteljsku građevinu, a 9,0 m za višeobiteljsku građevinu,
- o najveći dozvoljeni broj stanova za obiteljsku građevinu iznosi dva stana, a za višeobiteljsku građevinu iznosi četiri stana,
- o najmanje 35% građevne čestice potrebno je ozeleniti i hortikulturno urediti,
- o broj parkirališnih mjesta na građevnoj čestici potrebno je osigurati sukladno čl. 156. Odluke Plana,



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Odjel za katastar nekretnina
p.p. 267
Riva 10, Rijeka
Klasa : 936-02/12-04/00001
Ur.br : 541-17-2-6/ 6 - 3483
U Rijeci, 19. 9. 2012. 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 160. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), povodom zahtjeva _____ izdaje

UVJERENJE

Uspoređivanjem 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.
SRDOCI	424/6	3,10	ZAMET	68/12	52,54
				77/1	
	430/4			77/8	
	430/3			77/9	
	430/2			77/6	
	430/1			77/5	
	430/6			77/10	
	428/13			76/11	

Prema članku 160. st. 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od _____ kuna u državnim blagajnama 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, 16/00).

Uspoređivanje izvršio:

