

Mjesto i datum : Lič, 24.04.2023.g

**Procjembeni  
elaborat broj :** 800/23-PROM-  
DOPUNA  
PROCJENE  
677/20

**Naručitelj:** AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.  
Jadranski trg 4  
51000 Rijeka  
OIB: 67641553147

**Predmet:** Procjena vrijednosti (PV) nekretnine

**Objekt procjene:** Građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

**Svrha elaborata:** Potraživanje duga u sudskom procesu



<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>	<b>49.000,00 €</b>
---	--------------------

Procjenitelj:  
Marinko Prostran, d.i.g.

Izvoditelj:

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

## SADRŽAJ

1.	ISPRAVE I RJEŠENJA .....	3
1.1.	Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.....	3
1.2.	Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i 4 SU-229/2016 od 12.12.2016.g.....	4
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE .....	5
3.	OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE .....	6
3.1.	Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine .....	7
3.1.1.	Novonastalo stanje površine k.č. 1558/1, k.o. Vasanska .....	8
4.	REZULTATI OČEVIDA.....	9
4.1.	Iskaz geometrijskih podataka .....	9
4.2.	Fotografije procijenjivane nekretnine.....	11
5.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	13
6.	OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA.....	15
6.1.	Troškovna metoda .....	15
6.2.	Poredbena metoda.....	15
6.3.	Prihodovna metoda.....	15
6.4.	Odabrana metoda - poredbena metoda .....	16
6.4.1.	Proračun za građevinsko zemljište I. kategorije .....	20
7.	ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE.....	23
8.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	24
9.	PRILOZI.....	25

# 1. ISPRAVE I RJEŠENJA

## 1.1. Izvadak iz sudskog registra od 28.12.2016.g.

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA  
OIB: 040101511  
OIB: 74360083856

TVRTKA:  
4 KARLOLINE - Kline za građevinarstvo društvo s ograničenom odgovornošću  
4 KARLOLINE - Kline d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:  
1 Lio (Općina Pušine)  
Lio 14

PRAVNI OBLIK:  
1 društvo s ograničenom odgovornošću

POSLOVANJE:  
1 45 - Građevinarstvo  
1 50 - Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila  
1 51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima  
1 52.1 - Trgovina na malo u nespecijalizirana prod. zasnivanje i izrada nacrt (projektiranje) zgrada i nadzor nad gradnjom, izrada nacrt strojeva i industrijskih postrojenja, inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti  
1 \* - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja i projekata akustičnosti  
4 \* - energetske certificiranja, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi  
4 \* - djelatnost procjene vrijednosti nekretnosti  
4 \* - djelatnost procjene vrijednosti pokretnosti  
4 \* - poslovi upravljanja nekretnostima i održavanje nekretnosti  
4 \* - posredovanje u prometu nekretnosti  
4 \* - poslovanje nekretnostima  
4 \* - stručni poslovi zaštite okoliša  
4 \* - djelatnost druge obrade otpada  
4 \* - djelatnost oporabe otpada  
4 \* - djelatnost posredovanja u gospodarenju otpadom  
4 \* - djelatnost prijevoza otpada  
4 \* - djelatnost sakupljanja otpada  
4 \* - djelatnost trgovanja otpadom  
4 \* - djelatnost zbrinjavanja otpada  
4 \* - gospodarenje otpadom

D064, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

POSLOVANJE:  
4 \* - djelatnost ispitivanja i analize otpada  
4 \* - poljoprivredna djelatnost  
4 \* - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  
4 \* - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost  
4 \* - proizvodnja i usgoj usgojno valjanih životinja  
4 \* - oplodivanje domaćih životinja  
4 \* - trgovina usgojno valjanim životinjama i genetičkim materijalom  
4 \* - turističke usluge u nautičkom turizmu  
4 \* - ostale turističke usluge (iznajmljivanje pribora i opreme za sport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za sletanje, bicikli na vodi, sunčobrani, ležaljke i sl.)  
4 \* - turističke usluge koje uključuju sportsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  
4 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane  
4 \* - pripremanje i usluživanje pića i napitaka  
4 \* - pružanje usluga smještaja  
4 \* - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priprema i sl.) i opskrba tom hranom (catering)  
4 \* - sportska priprema  
4 \* - sportska rekreacija  
4 \* - sportska poduka  
4 \* - organiziranje sportskog natjecanja  
4 \* - vođenje sportskih natjecanja  
4 \* - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  
4 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem  
4 \* - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi  
4 \* - tehničko ispitivanje i analiza  
4 \* - promidžba (reklama i propaganda)  
4 \* - čišćenje svih vrsta objekata

OSNIIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:  
4 Marinko Prostran, OIB: 17019381297  
1 Rijeka, Marković 28  
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:  
1 Marinko Prostran, OIB: 17019381297  
Lio, Lio 14  
1 - direktor  
1 - zastupnik samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:  
4 20.000,00 kuna

D064, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 2 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNOVNI ODNOSI:  
Osnivački akt:  
1 Ugovor o osnivanju zaključen je dana 24. listopada 1994. godine i usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 28. prosinca 1995. godine  
3 Odlukom člana društva od 14. travnja 1998. godine izmijenjena su odredbe Izjave o usklađenju, te je pročišćeni tekst dostavljen u zbirku isprava.  
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. Izjava o osnivanju izmijenjena je u cijelosti te je u potpunom tekstu dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:  
3 Odlukom člana društva od 29. prosinca 1997. godine temeljni kapital društva povećan je sa iznosa od 4.000,00 kuna, za iznos od 14.000,00 kuna, na iznos od 18.000,00 kuna.  
4 Odlukom člana društva od 28. siječnja 2016. temeljni kapital društva povećan je uplatom u novcu sa iznosa od 18.000,00 kn za iznos od 2.000,00 kn na iznos od 20.000,00 kn.

OSTALI PODACI:  
1 Subjekt do sada upisan u reg. uložku broj 1-22563-00 Trgovačkog suda u Rijeci.

FINANCIJSKA IZVJEŠTAJA:  
Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja  
eu 23.03.16 2015 01.01.15 - 31.12.15 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:  
SSD Tt Datum Naziv suda  
0001 Tt-95/8898-7 12.11.1997 Trgovački sud u Rijeci  
0002 Tt-95/8898-9 15.01.1998 Trgovački sud u Rijeci  
0003 Tt-97/4735-7 07.09.1998 Trgovački sud u Rijeci  
0004 Tt-16/542-2 08.02.2016 Trgovački sud u Rijeci  
eu / 27.03.2009 elektronički upis  
eu / 26.03.2010 elektronički upis  
eu / 16.03.2011 elektronički upis  
eu / 27.03.2012 elektronički upis  
eu / 26.03.2013 elektronički upis  
eu / 05.04.2014 elektronički upis  
eu / 27.03.2015 elektronički upis  
eu / 23.03.2016 elektronički upis

D064, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 3 od 4

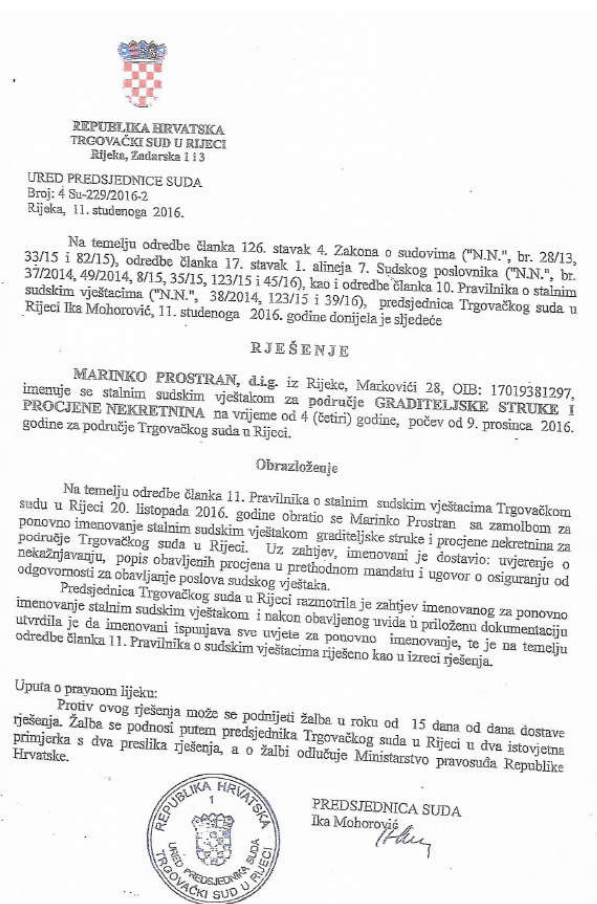
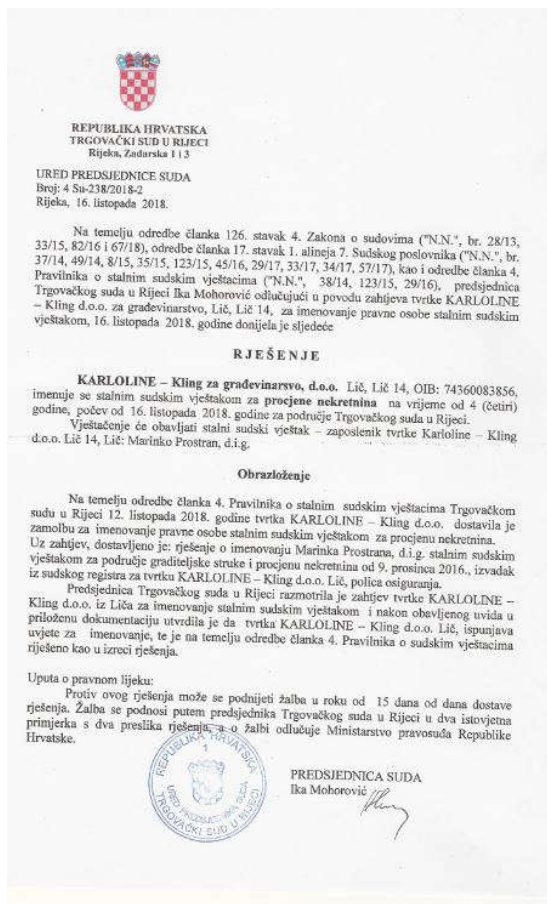
REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Rijeci, 21. ožujka 2017.

D064, 2017-03-21 10:22:02 Stranica: 4 od 4

## 1.2. Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj: 4 SU-238/2018-2 od 16.10.2018.g. i 4 SU-229/2016 od 12.12.2016.g.



## **2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE**

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

### **Opći akti:**

- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)**
- **Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)**
- **Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19)**
- **Prostorni plan uređenja Grada Opatije (SN br. 1/07, 56/12, 4/16, 8/16)**

### **Korištena literatura:**

- **Uhlir, Majčica; 2016.g.; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina**
- **IGH; lipanj 2018.g.; Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji; Bilten VI**
- **Tkalec, Vizek, Žilić; kolovoz 2018.g.; Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017.; 1. izdanje; Ekonomski institut; Zagreb**
- **prema normi HRN ISO 9836:2017**

### **Isprave:**

- **Zemljišnoknjižno stanje**
- **Katastarsko stanje**
- **eNekretnine**

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

### 3. OPIS ZADATKA I SVRHA IZRADE

Na temelju usmene narudžbe od 21.03.2023. g. od Naručitelja (AMEC) od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja zatražena je dopuna procjene 677/20 od datuma 25.09.2020.g. vrijednosti (PV) nekretnine, zbog novonastale okolnosti umanjivanja površine predmetne nekretnine:

- građevinskog zemljišta na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska.

Nekretnine se procjenjuju zbog toga da se dobije početna cijena na tržištu nekretnina za potraživanje duga u sudskom procesu.

Naručitelj je sa strane sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, a koji su relevantni za procjenu ove imovine daje pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, a iz razloga što će isti biti upotrijebljeni u izradi ovog procjembenog elaborata.

**Nije predmet ovog procjembenog elaborata imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova, niti identifikacija katastarskog u odnosu na vlasničko stanje, a sve prema zahtjevu i narudžbi Naručitelja.**

Za ovu dopunu procjene novi obavezni očevid izvršen je 19.04.2023. g sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. i njegove suradnice Ane Ivančić, mag.ing.aedif.

Preuzimanjem ovog procjembenog elaborata Naručitelj je upoznat sa sadržajem i načinom izrade istog, te je suglasan da ovaj procjembeni elaborat kao takav zadovoljava zahtjeve i zadatke narudžbe, a također i o kvalifikaciji dobivenih podataka sudskom vještaku-procjenitelju ovog elaborata.

**Predmetna čestica se nalazi prema Lokacijskoj informaciji (u prilogu) dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, a dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja GP8-17 prema Prostornom planu uređenja Grada Opatije (SN br. 1/07, 56/12, 4/16, 8/16).**

K.č., k.o.	Kategorija	Namjena	Kis; kig	Dan vrednovanja	Dan kakvoće
1558/1, k.o. Vasanska	1.	građ. zemljište	0,9; 0,3	19.04.2023.	19.04.2023.



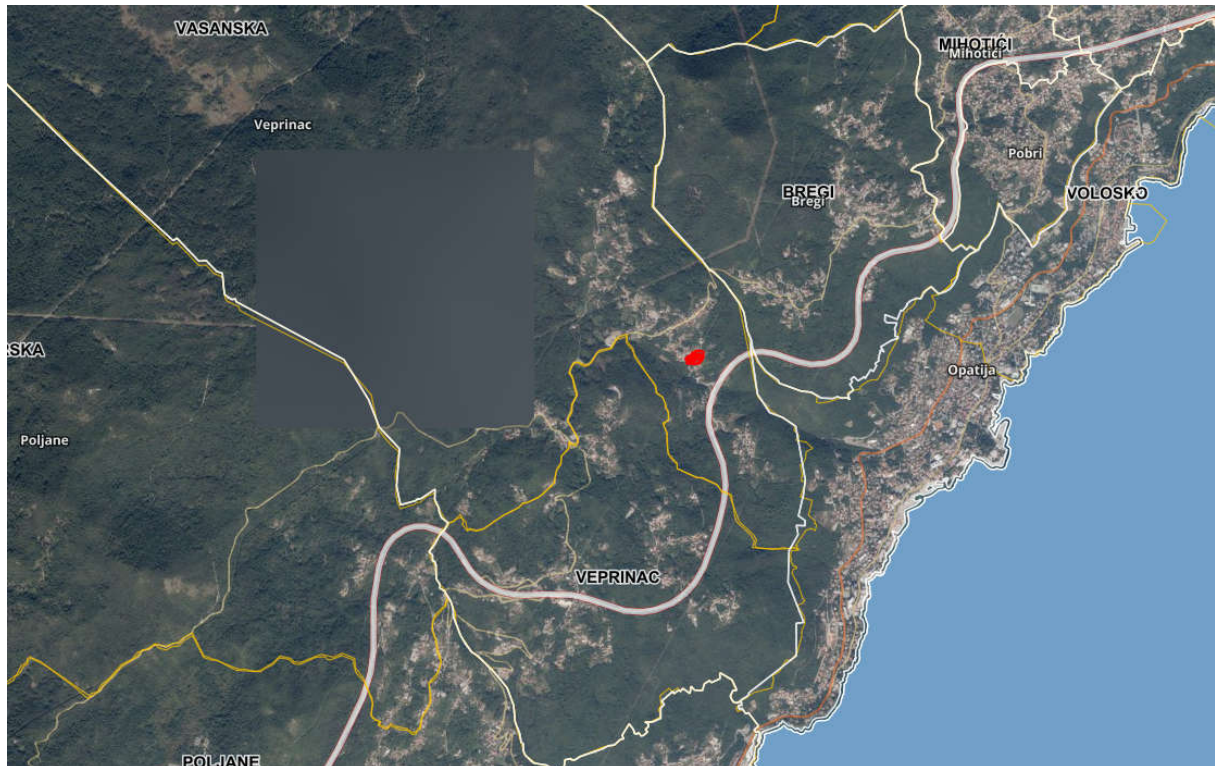
Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

### 3.1. Identifikacija i prikaz položaja predmetne nekretnine

Predmet procjene je građevinsko zemljište na k.č. k.č. 1558/1, k.o. Vasanska.



Slika 1. Satelitski snimak predmetne čestice na dan 19.04.2023.g. (Izvor: Geoportal)

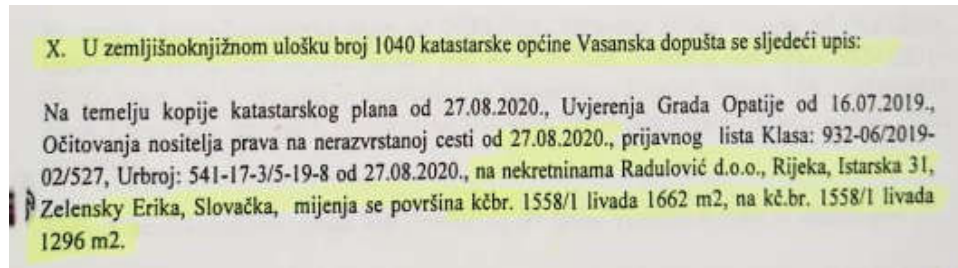


Slika 3. Satelitski snimak šireg područja (Izvor: Geoportal)

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

### 3.1.1. Novonastalo stanje površine k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

Prema Rješenju Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, zemljišno knjižni odjel u ime Republike Hrvatske od dana 26.10.2020.g. po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Marini Tićak Bogmić, riješio je u zemljišnoknjižnom ulošku broju 1040 katastarske općine Vasanska:



Prema navedenom, ovaj sudski vještak zaključuje da je od dana 24.09.2020. kad je nekretnina vrednovana od strane ovog sudskog vještaka, k.č. 1558/1, k.o. Vasanska kako u katastarskom operatu tako i u zemljišnoknjižnom dijelu (evidentirana površina u vlasničkom listu od dana 24.09.2020.g. je bila 1.662,00m<sup>2</sup>, u prilogu) promijenjena datuma 26.10.2020.g. na 1.296,00 m<sup>2</sup>, što je evidentirano u katastarskom operatu kao i u zemljišnim knjigama (prilog vlasnički list).

Do promjene i smanjenja čestice, uvidom u dostupnu dokumentaciju, je došlo usred cijepanja dijela nekretnine za potrebe nerazvrstane ceste u korist Grada Opatije.



## 4. REZULTATI OČEVIDA

### 4.1. Iskaz geometrijskih podataka

Prema vl. listovima (u prilogu):

k.č.	k.o.	ukupna površina (m <sup>2</sup> ) iz zemljišnih knjiga
1558/1	Vasanska	1.296,00

Očevidom na terenu utvrđeno je da kroz česticu 'prolazi' dalekovod, a uvidom u kartografski prikaz broj 2A - Infrastrukturni sustav - energetski sustav Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine" broj 11/7, 56/12, 4/16, 8/16 - pročišćeni tekst ) **utvrđeno je da se k.č. 1558/1 k.o. Vasanska nalazi u koridoru dalekovoda 110 kV TE Plomin – TS Lovran - TS Matulji, te se ugrubo može podijeliti na tri dijela (zeleno, narančasto i žuto, a sve označeno na Geoportalovom prikazu katastra).**

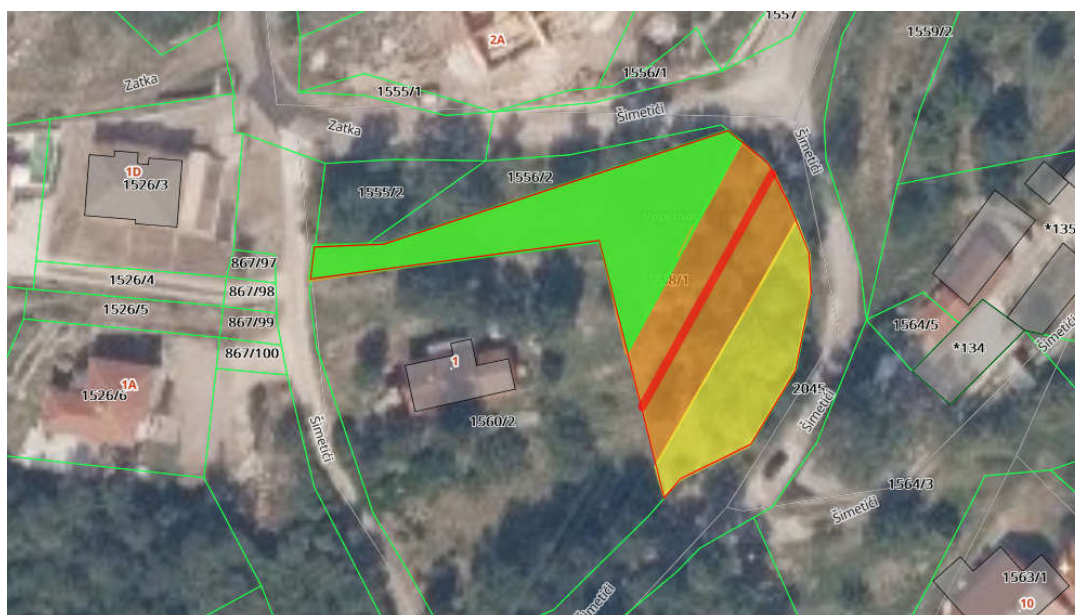
Crvena linija predstavlja os dalekovoda, **zaštitni pojas dalekovoda** (gdje nije moguća gradnja) obuhvaća 10 m (5m od osi dalekovoda sa svake strane) i **označen je narančastom bojom**, te njegova izmjerena **površina sa Geoportala iznosi cca. 379,00 m<sup>2</sup>.**

**Žuto označeno je dio čestice čija je izmjerena površina sa Geoportala cca. 270,00 m<sup>2</sup>, II. je kategorije** i na njoj se ne može ishoditi građevinska dozvola jer je prema PPU Grada Opatije min. površina čestice za izgradnju 600,00 m<sup>2</sup>.

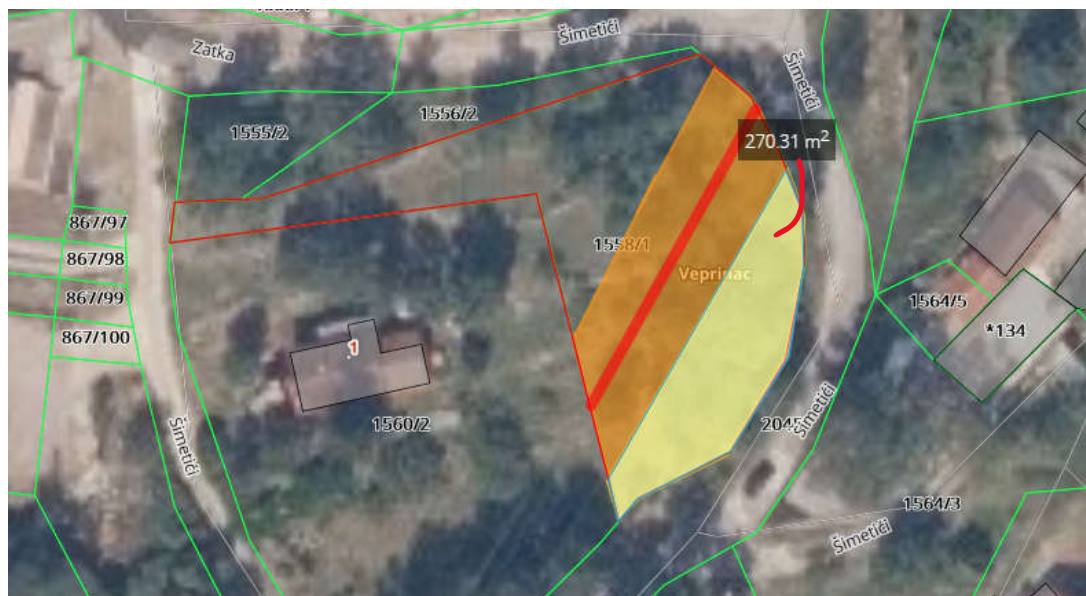
Prema Prilogu 4. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina udjel vrijednosti II. kategorije u je 50% zemljišta I. kategorije.

**Zeleno označeno je dio čestice čija je površina cca. 647,00 m<sup>2</sup>, I. je kategorije** i na njoj se može ishoditi građevinska dozvola.

**Napomena: sve površine kao što je navedeno očitane su sa Geoportala i one su vrlo približno točne, ali jedino geodetskom izmjerom bi se dobile precizne dimenzije i površine.**



Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

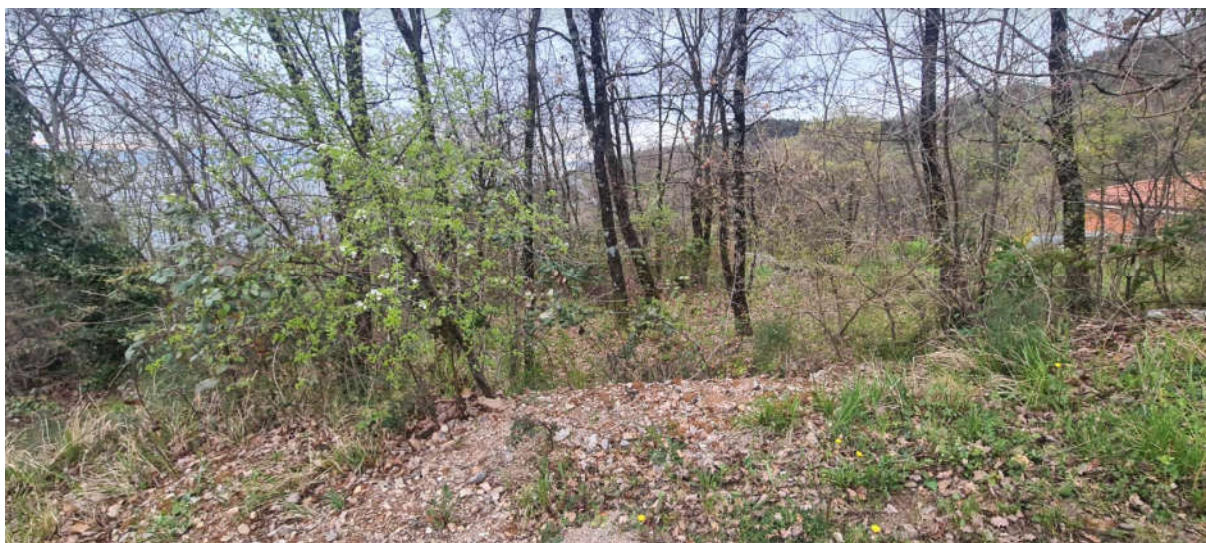




## 4.2. Fotografije procijenjivane nekretnine



\*zaokruženo crveno - dalekovod









## 5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema Izvješću o tržištu nekretnina za 2018. godinu za područje Primorsko-goranske županije moguće je pratiti temeljne informacije o stanju i trendovima na tržištu nekretnina, te na takav način ekonomičnije raspolaganje nekretninama, kao i učinkovitije i svrsishodnije upravljanje hrvatskim prostorom. Analiza je napravljena za sljedeće vrste nekretnina:

- ST – stan/apartman
- OK – stambeni objekt (kuća)
- **GZ – građevinsko zemljište**
- PZ – poljoprivredno zemljište

### 3.2.3. Građevinsko zemljište

GRAD / OPĆINA	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	kn/m <sup>2</sup>
Bakar	63	34.500.725,39	83.585,36	412,76
Baška	104	18.897.276,69	24.369,65	775,44
Brod Moravice	-			
Cres	31	3.344.315,24	10.458,51	319,77
Crikvenica	84	13.708.429,45	32.870,47	417,04
Čabar	-			
Čavle	8	2.055.370,8	9.679,09	212,35
Delnice	14	840.002,62	5.956,80	141,02
Dobrinj	87	27.758.815,08	66.940,15	414,68
Fužine	8	1.421.257,59	9.587,16	148,25
Jelenje	18	1.646.271,43	10.312,37	159,64
Kastav	77	27.032.531,56	56.369,99	479,56
Klana	10	244.531,54	9.776,7	25,01
Kostrena	112	13.565.042,81	33.485,57	405,10
Kraljevica	56	5.359.103,27	21.101,36	253,97
Krk	75	21.573.007,08	44.473,4	485,08
Lokve	-			
Lopar	37	6.233.617,94	11.618,74	536,51
Lovran	43	13.458.506,2	43.232,23	311,31
Mali Lošinj	89	25.133.363,31	44.132,67	569,50
Malinska - Dubašnica	98	97.406.192,58	88.757,44	1.097,44
Matulji	104	40.825.637,38	139.873,32	291,88
Mošćenička Draga	53	16.501.880,44	18.154,70	908,96
Mrkopalj	6	385.208,36	3.993,94	96,45
Novi Vinodolski	47	12.299.852,42	26.823,28	458,55
Omišalj	18	2.658.213,79	4.512,62	589,06
Opatija	93	48.557.113,57	79.133,92	613,61
Punat	86	54.340.988,95	70.189,35	774,21
Rab	79	17.550.668,98	33.405,22	525,39
Ravna Gora	4	351.830,45	9.042,00	38,91
Skrad	3	121.241,83	972,70	124,64
Vinodolska	55	4.100.198,81	22.234,55	184,41
Viškovo	40	8.024.534,64	77.620,85	103,38
Vrbnik	71	24.308.808,66	43.164,81	563,16
Vrbovsko	12	328.000,00	6.501,21	50,45
<b>UKUPNO</b>	<b>1.685</b>	<b>544.532.538,86</b>	<b>1.142.330,13</b>	<b>476,69</b>

Kada govorimo o transakcijama za kupoprodaje **građevinskog zemljišta** kojih je 40,22% od ukupnog broja evidentiranih transakcija, nije moguće razlučiti o kojoj se kategoriji zemljišta radi (prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, „Narodne novine“ br. 105/15) što osim namjene i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji uvelike utječe na vrijednost zemljišta.

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit se se Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a za ostalo. **Trenutni bazni indeks je za 3. tromjesečje 2022. godine i za Jadran iznosi 155,80**

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

Hedonički indeks cijena nekretnina HNB-a s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>).

## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENA NEKRETNINA

Stupanjem na snagu **Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)** kao i prema **Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)**, po prvi puta u Republici Hrvatskoj detaljno je propisana norma procjene vrijednosti nekretnina.

Prometna - tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. **Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.**

**Metoda se odabire prema vrsti procijenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.**

### 6.1. Troškovna metoda

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

**Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.**

### 6.2. Poredbena metoda

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### 6.3. Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži

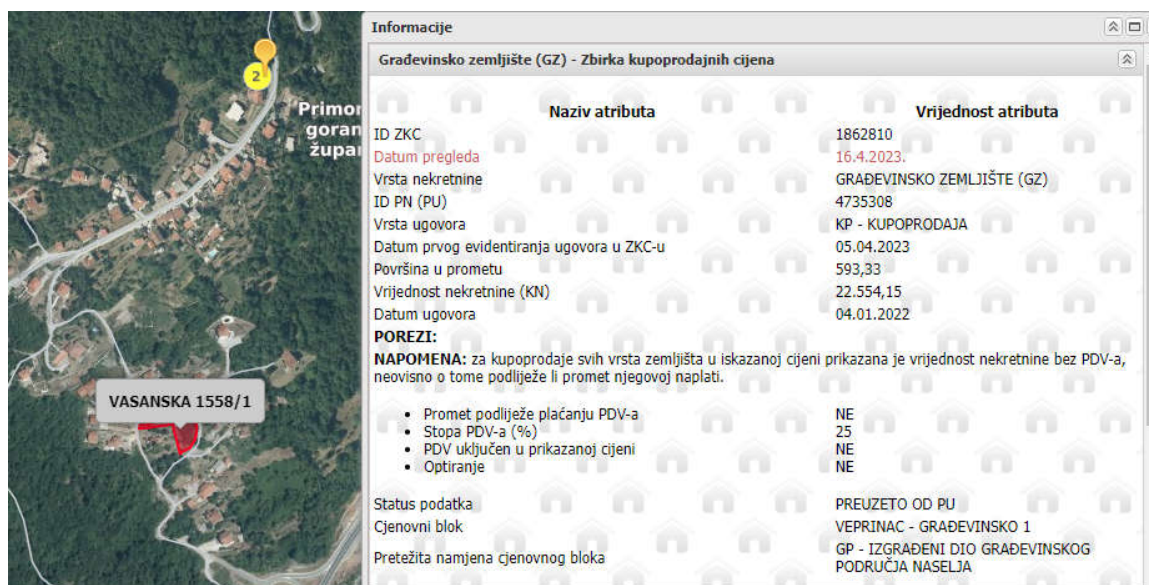
prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### 6.4. Odabrana metoda - poredbena metoda

Poredbena metoda odabrana je kao osnovna-glavna metoda sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), zbog mogućnosti uporedbe nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom ili sličnom području u bliskom vremenskom razdoblju, a koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja (izgled, vrsta, veličina, namjena, pozicija, prometna povezanost, pristup).

Sukladno navedenom uzeti će se u obzir uporedne nekretnine prema dobivenim podacima o uporednim realiziranim kupoprodajama od nadležnih institucija koja je u ovom slučaju 'eNekretnine', kojoj sudski vještak ima pristup i koji je za ovu dopunu procjene uzeo u obradu novo ažuriranih 10 realiziranih prodaja (provjerljive pod ID ZKC brojem) dolje navedenih u periodu od protekle 3,5 godina:



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1862810	
Datum pregleda	16.4.2023.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4735308	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.04.2023	
Površina u prometu	593,33	
Vrijednost nekretnine (KN)	22.554,15	
Datum ugovora	04.01.2022	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• 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	VEPRINAC - GRAĐEVINSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	



Informacije		
PODRUČJA NASELJA		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1478520	
Datum pregleda	16.4.2023.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4204482	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2021	
Površina u prometu	205,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	59.078,82	
Datum ugovora	28.08.2019	
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	





**Informacije**


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1483648
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4434952
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.08.2021
Površina u prometu	991,00
Vrijednost nekretnine (KN)	227.045,55
Datum ugovora	18.02.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje



**Informacije**

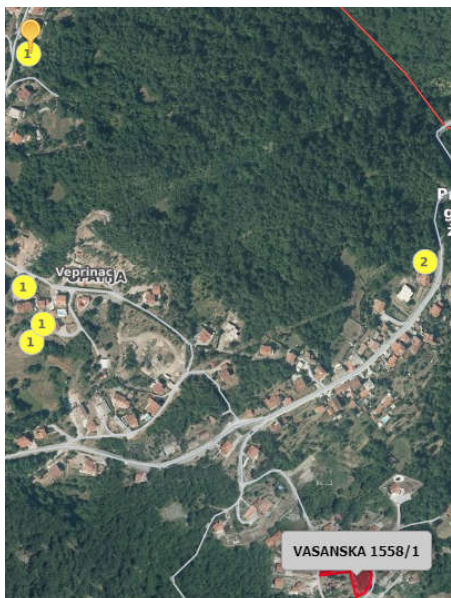
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1594552
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4647947
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.02.2022
Površina u prometu	604,00
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Datum ugovora	15.12.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje



**Informacije**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

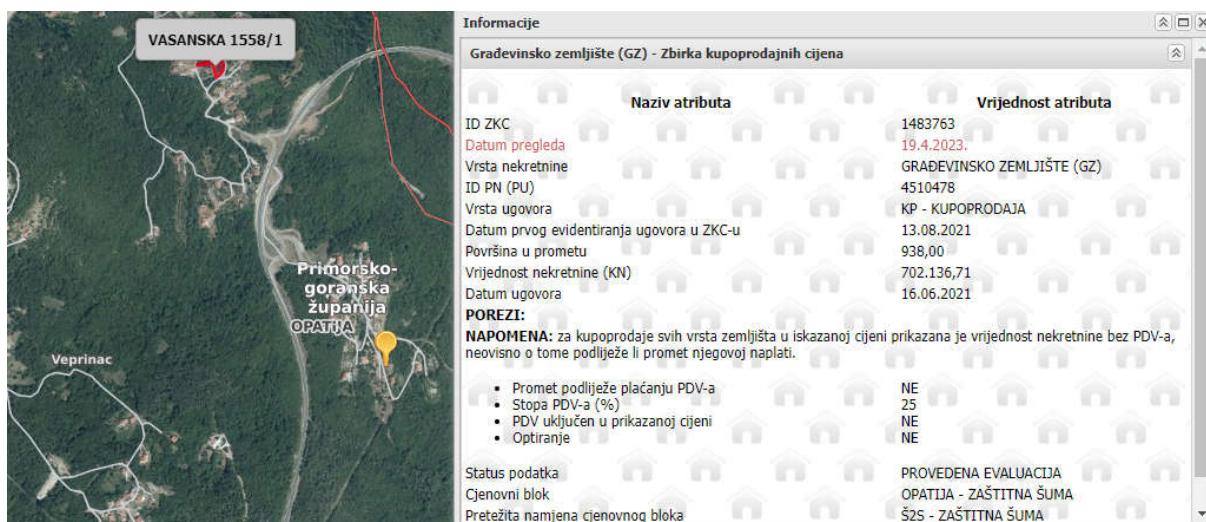
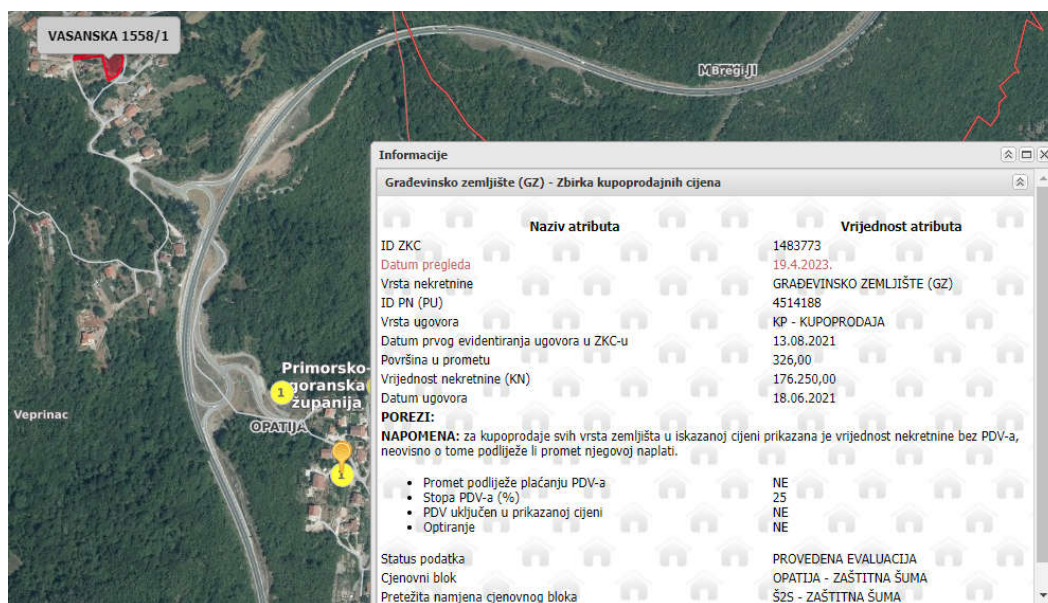
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1478548
Datum pregleda	16.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4327852
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2021
Površina u prometu	815,00
Vrijednost nekretnine (KN)	263.258,03
Datum ugovora	02.09.2020

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje





Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1511008
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4548397
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.10.2021
Površina u prometu	644,00
Vrijednost nekretnine (KN)	359.718,57
Datum ugovora	23.08.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OPATIJA - GOSPODARSKA ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUME GOSPODARSKE NAMJENE

VASANSKA 1558/1

Primorsko-goranska županija

OPATIJA

Općina



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1483634
Datum pregleda		19.4.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4408952
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.08.2021
Površina u prometu		2.366,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.629.421,70
Datum ugovora		07.12.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		OPATIJA - ZAŠTITNA ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA



Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

#### 6.4.1. Proračun za građevinsko zemljište I. kategorije

ULAZNI PODATCI - UPOREDNE NEKRETNOSTI	R.br. transakcije	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	LOKACIJA	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac	Veprinac
	ID ZKC	1862810	1478520	1483648	1594552	1478548	1862570	1483773	1483763	1511008	1483634
	KČ.	1379	1311/8	1324	1245/3	1296/4	1758/5	1837/1	206/2	1848	1848
	K.O.	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska	Vasanska
	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	593,33	205,00	991,00	604,00	815,00	1.057,00	326,00	938,00	644,00	2.366,00
	UKUPNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	3.000,00	8.000,00	30.000,00	23.943,72	35.000,00	27.986,42	23.527,69	93.800,00	48.000,00	216.000,00
	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	5,06	39,02	30,27	39,64	42,94	26,48	72,17	100,00	74,53	91,29
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.01.2022.	28.08.2019.	18.02.2021.	15.12.2021.	02.09.2020.	31.08.2022.	18.06.2021.	16.06.2021.	23.08.2021.	07.12.2020.
	NAMENA	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja	Opmasclja
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (R/S)	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOZ ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE										
	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA KIPOPORODAJE (A)	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80	155,80
	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KIPOPORODAJE (B)	147,30	118,10	132,80	142,50	126,90	155,80	134,30	134,30	138,20	127,60
	KOREKTIVNI FAKTOR (A/B)	1,06	1,32	1,17	1,09	1,23	1,00	1,16	1,16	1,13	1,22
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	5,35	51,48	35,52	43,34	52,72	26,48	83,72	116,01	84,03	111,47
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE										
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (R/S) PN	0,9									
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP) PN	0,95									
	KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE (KP) UN	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
STATISTIKA	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (PN)	1									
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (PN)	100,00%									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (UN)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	ODABRANI ODNOS prema prilogu 4. Pravilnika (%) (UN)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	KOREKTIVNI FAKTOR (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA	5,35	51,48	35,52	43,34	52,72	26,48	83,72	116,01	84,03	111,47
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	61,01									
	RELATIVNO ODSUPANJE	-91,23	-15,62	-41,79	-28,96	-13,58	-56,60	37,23	90,14	37,72	82,70
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-55,66	-9,53	-25,50	-17,67	-8,29	-34,53	22,71	55,00	23,01	50,46
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI		51,48		43,34	52,72					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		90,82		312,23	68,67					
	ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€/m <sup>2</sup> )	49,18									

Izvadci iz Zakona i Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina:

Prema članku 30. stavku 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u slučaju da okrnjenost umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti građevinskih čestica zbog različite mjere njihova korištenja između poslužne nekretnine neopterećene služnošću puta i dijela poslužne nekretnine koji nije opterećen tom služnošću prema pravilniku iz članka 26. ovoga Zakona.

Prema članku 8. i stavku 5. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti služnosti vodova u slučaju da okrnjenosti ne umanjuju mjeru korištenja cijele nekretnine, primjenjivat će se koeficijenti iz tablice u Prilogu 3. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, kojima se izračunava umanjenje vrijednosti prostora za izvršavanje služnosti vodova na poslužnoj nekretnini (pojasa) od strane nositelja predmetne osobne služnosti.

Također, prema članku 36. stavku 5. u slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem



Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

PRILOG 3.

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

Zeleno označeno je dio čestice čija je **površina cca. 647,00 m<sup>2</sup>, I. je kategorije** i na njoj se može ishoditi građevinska dozvola.

**Zaštitni pojas dalekovoda snažno ograničava korištenje čestice** (gdje nije moguća gradnja obuhvaća 10 m - 5m od osi dalekovoda sa svake strane) i označen je narančastom bojom, te njegova **površina iznosi cca. 379,00 m<sup>2</sup>**, te će se njegova vrijednost umanjiti prema koeficijentu za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova koji prema Prilogu 3. Pravilnika iznosi 0,80.

<b>Površina(m<sup>2</sup>) – površina dijela čestice koji je I. kategorije, te površina zaštitnog pojasa dalekovoda (zeleni i narančasti površina; 647,00m<sup>2</sup> + 379,00 m<sup>2</sup>)</b>	1.026,00
<b>Jedinična cijena (€/m<sup>2</sup>) dobivena poredbenom metodom</b>	49,15
<b>Tržišna vrijednost nekretnine neopterećene pravom služnosti (€) (površina x jedinična cijena)</b>	50.427,90
<b>Površina(m<sup>2</sup>) – površina zaštitnog pojasa dalekovoda (narančasti površina)</b>	379,00 kn
<b>Stupanj okrnjenosti</b>	snažno ograničava ostala korištenja - u ovom slučaju gradnju
<b>Koeficijent za preračunavanje</b>	0,80
<b>Umanjenje vrijednosti radi služnosti vodova (površina dalekovoda x jed. cijena x koef. okrnjenosti) u €</b>	14.902,28
<b>Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom služnosti vodova (€) (50.427,90€ - 14.902,28€)</b>	<b>35.525,62</b>

Kako pojas dalekovoda 'siječe' česticu na 2 dijela, manji, **žuto označeni** dio je dio čestice čija je **površina cca. 270,00 m<sup>2</sup> i prema tome je II. kategorije** (na njoj se ne može graditi niti ishoditi građevinska dozvola jer je prema PPU Grada Opatije min. površina čestice za izgradnju 600,00 m<sup>2</sup>).

Prema članku 10. Pravilnika, II. kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Prema Prilogu 4. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina udjel vrijednosti II. kategorije u je 50% zemljišta I. kategorije.

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

STRANICA 120 – BROJ 105

NARODNE NOVINE  
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Površina(m2) – površina dijela čestice koji je II. Kategorije (žuta površina)	270,00
Jedinična cijena (€/m2) dobivena poredbenom metodom za zemljište I. Kategorije	49,15
Koeficijent za preračunavanje	0,50
Tržišna vrijednost dijela nekretnine koja je II. kategorije (€) (površina x jed. Cijena x koef 0,50)	13.270,5

Ukupna tržišna vrijednost prema svemu navedenom k.č. 1558/1, k.o. Vasanska je sljedeća:

$35.525,62 \text{ €} + 13.270,50 \text{ €} = 48.796,12 \text{ €}$

REKAPITULACIJA

Dan vrednovanja	K.č.	K.o.	Vrsta	Površina (m <sup>2</sup> )	J.C. (€/m <sup>2</sup> ) prosječna	Prometna (tržišna) vrijednost u €
19.04.2023.	1558/1	Vasanska	građ. zemljište	1.296,00	37,65	48.796,12

\*tečaj na dan vrednovanja

1 € = 7,53

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

## 7. ZAKLJUČAK PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINE

Primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ovaj sudski vještak i procjenitelj kroz ovu dopunu procjembenog elaborata, primjenom glavne metode (poredbene metode) zaključuje procjenu vrijednosti (PV) nekretnina kako slijedi:

<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>	<b>48.796,12 €</b>
---	--------------------

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH (Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine; 21.12.2022.), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem pa u ovom slučaju zaključna procijenjena vrijednost (PV) iznosi:

<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) poredbenom metodom–glavnom metodom za građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>	<b>49.000,00 €</b>
---	--------------------

**NAPOMENA:** Sukladno članku 68., stavku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), procijenjena vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

Elaborat je izrađen od strane trgovačkog društva "KARLOLINE-KLing" d.o.o. Lič putem procjenitelja ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi Izvoditelja i ispisan je na ukupno 34 stranice.

Sudski vještak i procjenitelj:  
Marinko Prostran, d.i.g.

Izvoditelj:

Lič, 24.04.2023. g.

## 8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata poštovao sam načelo nepristranosti i neovisnosti , nezainteresiranosti za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne procjenjivane nekretnine
2. Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake i procjenitelje , odnosno prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Ovaj procjembeni elaborat je izveden samostalno, uz stručnu pomoć snimanja objekta od navedenih kolega iz ureda kao i u prikupljanju i obradi podataka, ali bez utjecaja na izradu procjenjene vrijednosti, kao i bez utjecaja drugih zainteresiranih osoba.
4. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koji su zatraženi od Naručitelja i ostalih institucija, a u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata, tretiraju se kao stambena tajna te se na takav način reguliraju važećim zakonskim aktima.
5. Ovaj procjembeni elaborat služi samo Naručitelju za namjenu procjene vrijednosti nekretnine, te bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti je parcijalno i od strane Naručitelja i od strane ostalih interesenata nije važeće niti primjenjivo.
6. Svi navedeni podaci u ovom procjembenom elaboratu su točni, dobiveni in situ, ili od Naručitelja ili od nadležnih institucija ili iz dostupne dokumentacije i zakonske regulative
7. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.  
Naručitelj je bio upoznat o potrebi fotografiranja nekretnine i bio prisutan u toku fotografiranja i dao dozvolu za fotografiranje.
8. Izjavljujem da imam potrebitu stručnu spremu, iskustvo i znanje i potrebito ovlaštenje- Rješenje o imenovanju koje je sastavni dio ovog procjembenog elaborata
9. Vrijednost izvršene usluge ne ovisi o zaključku –procijenjenoj vrijednosti nekretnine

Sudski vještak i procjenitelj:  
Marinko Prostran, d.i.g.



Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

## 9. PRILOZI

Vlasnički list od 16.04.2023.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA  
Stanje na dan: 16.04.2023. 17:55

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33223/2020  
Aktivne plombe: Z-29358/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1040

VIŠE ZK TIJELA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
III						
1.	1526/6	ŠUMA			511	
		UKUPNO:			511	
IV						
1.	1558/1	SV. LOVREČ			1296	
		LIVADA			1296	
		UKUPNO:			1296	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 SUŠANJ DALIBOR, OGULIN, PRAPUČANSKA 74		
ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2 RADULOVIĆ D.O.O., RIJEKA, ISTARSKA 31		
3.1	Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-1618/13  Temeljem Rješenja FINA-e, Regionalni centar Rijeka od 18. ožujka 2013.g. Klasa: UP-I/110/07/12-01/28, Ur.br. 04-06-13-28-23 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Radulović d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 19.02.2014. broj Z-1097/14  Temeljem čl. 111. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Radulović d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII Divizije 45, radi brisanja zabilježbe upisane na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 17.09.2018.g. pod brojem Z-35579/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-952/13 13.09.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Radulović d.o.o., OIB: 24952382289, u A, a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, br. 14. St-952/2013 od 13. rujna 2018, po prijedlogu predlagatelja Financijske agencije Regionalni centar Rijeka, Nagodbeno vijeće, RI01, Rijeka, Frana Kurelca 8, OIB. 85821130368.	na 2 (1.1)
ZK tijelo IV - 3. Suvlasnički dio: 1/2 ZELENSKY ERIK, SLOVAČKA, CIFER, TRNAVSKA 517/13, TRNAVA		

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1040  
VIŠE ZK TIJELA

## B

### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.12.2010. broj Z-7759/10  Temeljem čl.85. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spor - tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji koji se vodi kod Općinskog suda u Opatiji pod posl.br.P-705/10, na nekretninama na zč.1558/1, predlagatelja Lovorke Vilenice iz Matulja.	
3.3	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-43950/2017  Prvenstveni red upisa: Z-1867/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL BR. OVR-1688/16 11.10.2017, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, iz Trg Maršala Tita 9, spram ovršenika Markovićova Božena, iz Cifer, Jamna 64, Slovačka i Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, pod prvenstvenim redom Z-1867/16.	ZABILJEŽBA OVRHE na 3 (1.1)

## C

### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. ZK tijelo IV</b>			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2015. broj Z-2074/15 Ozn.Z-3583/15  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr- 3725/15 od 14. srpnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama Radulović d.o.o. Rijeka i Zelensky Erika, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Rijekatekstil - Domus dd. Rijeka iz iznosa adobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
<b>1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
1.1	Zaprimljeno, 21. veljače 2006. posl. br. Z-691/06  temeljem ugovora o zajmu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na zemljištu od 17. veljače 2006. koji ima snagu javnobilježničkog akta br. OU-231/06 uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama Radulović d.o.o. u iznosu od 45.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: <b>RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47</b>	45.000,00 EUR	
<b>2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2797/10  Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-224/10-6 od 11.6.2010. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Božene Markovićove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
3.1	Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-171/12  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 15. prosinca 2011., posl. br. Ovr - 2958/11 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina tvrtke Radulović d.o.o., ovrhovoditelja tvrtke Ekonomika d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>7. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 320153, VASANSKA**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 1040**  
**VIŠE ZK TIJELA**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 15.11.2012. broj Z-9018/12  Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-906/12-3 od 26.11.2012.godine zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja RH MF Porezna uprava Područni ured Rijeka iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.04.2023.**





KLASA :350-05/20-10/000049  
 URBROJ: 2170/1-03-6/7-20-04  
 Opatija, 6. travnja 2020. godine

Primorsko - goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, na temelju članka 36. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), na zahtjev Siniše Glušice, Ivana Grohovca 3, Rijeka, OIB 93380693621, izdaje

### LOKACIJSKU INFORMACIJU

U svrhu upoznavanja s namjenom prostora i uvjetima provedbe zahvata u prostoru/građenja na k.č. 1558/1 k.o. Vasanska, daje se informacija kako slijedi:

1. Prostorni plan unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:

- Odluka o donošenju prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ br. 32/13, 7/17, 41/18, 4/19)
- Odluka o donošenju izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16, 8/16-pročišćeni tekst)

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom :

► Uvidom u kartografski prikaz broj 4A 2 - Građevinska područja Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16, 8/16-pročišćeni tekst ) utvrđeno je da se k.č. 1558/1 k.o. Vasanska nalazi dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, dijelom unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja GP8-17;

► Uvidom u kartografski prikaz broj 2A - Infrastrukturni sustav – energetski sustav Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opatije („Službene novine“ broj 1/07, 56/12, 4/16, 8/16-pročišćeni tekst ) utvrđeno je da se k.č. 1558/1 k.o. Vasanska nalazi u koridoru dalekovoda 110kV TE Plomin – TS Lovran – TS Matulji;

3. Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čije su izrade i donošenja u tijeku:

- Odluka o izradi II. izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ br. 32/19)

4. Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana ovim Zakonom:

Čestica k.č. 1558/1 k.o. Vasanska ne nalazi se u području za koje je propisano donošenje UPU-a.

5. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.), ako se zemljište nalazi na takvom području:

Čestice k.č. 1558/1 k.o. Vasanska ne nalazi se u području za koje je propisano poseban režim korištenja prostora;

6. Uvid u prostorne planove možete izvršiti u Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Opatija, Maršala Tita 4/I, u sobi 6 u uredovno vrijeme (ponedjeljak od 8,30 do 11,00 sati; srijeda od 8,30 do 11,00 sati i od 12,00 do 15,30 sati), ili uvidom u ISPU na web stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, odnosno u Registar prostornih planova Primorsko-goranske županije na web-stranici: [www.zavod.pgz.hr](http://www.zavod.pgz.hr)

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba za izdavanje ove obavijesti je plaćena prema Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 40,00 kn prema Tar.br. 1. i Tar. br. 4. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19, 128/19).

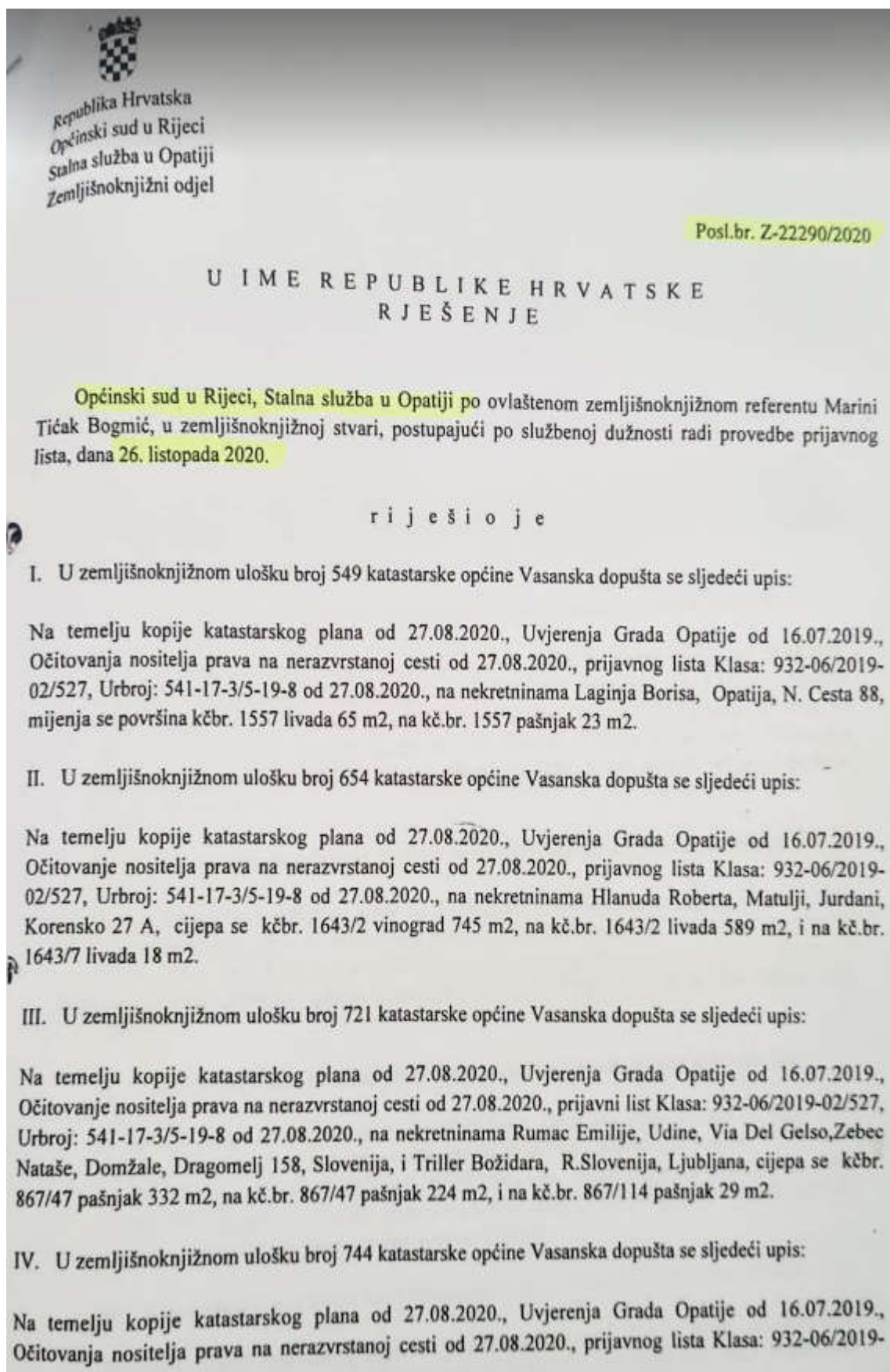


Voditeljica Ispostave

Ljiljana Žeželić, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

- 1) Siniša Glušica, Ivana Grohovca 3, Rijeka
- 2) U spis





02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Hlanuda Roberta, Korensko 27A, Jurđani, Matulji, cijepa se kčbr. 1643/4 oranica 158 m<sup>2</sup>, na kč.br. 1643/4 livada 96 m<sup>2</sup>, i na kč.br. 1643/9 livada 06 m<sup>2</sup>.

V. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 827 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Janeš Katice, Veprinac, Vas 5, i Janeš Miroslava, Delnice, Amerikanska 10, mijenja se površina kčbr. 1649 oranica 388 m<sup>2</sup>, na kč.br. 1649 voćnjak 347 m<sup>2</sup>.

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 969 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Rumac Gorana, Veprinac 44, mijenja se površina kčbr. 1564/3 pašnjak 1268 m<sup>2</sup>, na kč.br. 1564/3 pašnjak 1152 m<sup>2</sup>.

VII. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1015 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Rumac Emilije P.Josipa, iz Udine, Via Del Gelso, Zebec Nataša, Domžale, Dragomelj 158, Slovenija, i Triller Božidar (M), R.Slovenija, Ljubljana, cijepa se kčbr. 867/54 pašnjak 100 m<sup>2</sup>, na kč.br. 867/54 dvorište 96 m<sup>2</sup>, i na kč.br. 867/115 dvorište 29 m<sup>2</sup>.

X. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1040 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Radulović d.o.o., Rijeka, Istarska 31, Zelensky Erika, Slovačka, mijenja se površina kčbr. 1558/1 livada 1662 m<sup>2</sup>, na kč.br. 1558/1 livada 1296 m<sup>2</sup>.

XI. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1096 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-02/527, Urbroj: 541-17-3/5-19-8 od 27.08.2020., na nekretninama Jarda Marije, OIB: 51006087277, Šimetići 1, Veprinac, mijenja se površina kčbr. 1560/2 kuća, livada i dvorište 1522 m<sup>2</sup>, na sada kč.br. 1560/2 kuća, livada, dvorište površine 1374 m<sup>2</sup>.

XII. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1196 katastarske općine Vasanska dopušta se sljedeći upis:

Na temelju kopije katastarskog plana od 27.08.2020., Uvjerenja Grada Opatije od 16.07.2019., Očitovanja nositelja prava na nerazvrstanoj cesti od 27.08.2020., prijavnog lista Klasa: 932-06/2019-

Procjembeni elaborat:	800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20
Predmet:	Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska

## Vlasnički list od 23.09.2020.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA  
Stanje na dan: 23.09.2020. 00:06

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19499/2019  
Aktivne plombe: Z-22290/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1040

VIŠE ZK TIJELA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: IV (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
IV						
1.	1558/1	LIVADA			1662	
		UKUPNO:			1662	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2 RADULOVIĆ D.O.O., RIJEKA, ISTARSKA 31		
3.1	Zaprimljeno 19.03.2013. broj Z-1618/13  Temeljem Rješenja FINA-e, Regionalni centar Rijeka od 18. ožujka 2013.g. Klasa: UP-1/110/07/12-01/28, Ur.br. 04-06-13-28-23 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Radulović d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 19.02.2014. broj Z-1097/14  Temeljem čl. 111. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Radulović d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII Divizije 45, radi brisanja zabilježbe upisane na nekretninama u A.	ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 17.09.2018.g. pod brojem Z-35579/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-952/13 13.09.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Radulović d.o.o., OIB: 24952382289, u A, a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci, br. 14: St-952/2013 od 13. rujna 2018, po prijedlogu predlagatelja Financijske agencije Regionalni centar Rijeka, Nagodbena vijeće, RI01, Rijeka, Frana Kurelca 8, OIB. 85821130368.	na 2 (1.1)

#### ZK tijelo IV - 3. Suvlasnički dio: 1/2

##### ZELENSKY ERIK, SLOVAČKA, CIFER, TRNAVSKA 517/13, TRNAVA

2.1	Zaprimljeno 22.12.2010. broj Z-7759/10  Temeljem čl.85. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spor - tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji koji se vodi kod Općinskog suda u Opatiji pod posl.br.P-705/10, na nekretninama na zč.1558/1, predlagatelja Lovorke Vilenice iz Matulja.	
3.3	Zaprimljeno 09.11.2017.g. pod brojem Z-43950/2017  Prvenstveni red upisa: Z-1867/2016  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-1688/16 11.10.2017, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, iz Trg Maršala Tita 9, spram ovršenika Markovićova Božena, iz Cifer, Jarnna 64, Slovačka i Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, pod prvenstvenim redom Z-1867/16.	ZABILJEŽBA OVRHE na 3 (1.1)
3.4	Zaprimljeno 08.12.2017.g. pod brojem Z-48591/2017  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka zabilježuje se prigovor predlagatelja Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, protiv ovosudnog rješenja pod posl. br. Z-43950/17 od 14.11.2017. godine.	ZABILJEŽBA PRIGOVORA na 3 (3.3)
3.5	Zaprimljeno 12.07.2019.g. pod brojem Z-19499/2019  ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, na nekretnini upisanoj u A u vlasništvu u 1/2 dijela Zelensky Erik, iz Cifer, Trnavska 517/13, Slovačka, zabilježuje se žalba predlagateljice Vilenica Lovorka, OIB: 82695025986, protiv ovosudnog rješenja pod posl. br. Z-42702/18 od 21.05.2019.	ZABILJEŽBA ŽALBE na 3 (3.3), 3 (3.4)

<b>Procjembeni elaborat:</b>	<b>800/23-PROM-DOPUNA PROCJENE 677/20</b>
<b>Predmet:</b>	<b>Procjena vrijednosti (PV) nekretnina: građevinsko zemljište na k.č. 1558/1, k.o. Vasanska</b>

**C**  
**Teretovnica**

<b>Rbr.</b>	<b>Sadržaj upisa</b>	<b>Iznos</b>	<b>Primjedba</b>
<b>1. ZK tijelo IV</b>			
1.1	Zaprimljeno 15.04.2015. broj Z-2074/15 Ozn.Z-3583/15  Temeljem rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr- 3725/15 od 14. srpnja 2015. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama Radulović d.o.o. Rijeka i Zelensky Erika, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Rijekatekstil - Domus dd. Rijeka iz iznosa adobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
<b>1. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
1.1	Zaprimljeno, 21. veljače 2006. posl. br. Z-691/06  temeljem ugovora o zajmu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na zemljištu od 17. veljače 2006. koji ima snagu javnobilježničkog akta br. OU-231/06 uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama Radulović d.o.o. u iznosu od 45.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: <b>RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47</b>	45.000,00 EUR	
<b>2. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
2.1	Zaprimljeno 14.06.2010. broj Z-2797/10  Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-224/10-6 od 11.6.2010. godine, zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Božene Markovićove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>3. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
3.1	Zaprimljeno 05.01.2012. broj Z-171/12  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 15. prosinca 2011., posl. br. Ovr - 2958/11 zabilježuje se ovrha na dijelu nekretnina tvrtke Radulović d.o.o., ovrhovoditelja tvrtke Ekonomika d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
<b>7. ZK tijelo IV, na suvlasnički dio: 2 (1/2)</b>			
7.1	Zaprimljeno 15.11.2012. broj Z-9018/12  Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-906/12-3 od 26.11.2012.godine zabilježuje se ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja RH MF Porezna uprava Područni ured Rijeka iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2020.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE  
KLASA: 364-04/21-01/2  
URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-23  
Zagreb, 21.12.2022.

#### PREMA DOSTAVNOJ LISTI

#### UPUTA O NAČINU ZAOKRUŽIVANJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI POVODOM UVOĐENJA EURA KAO SLUŽBENE VALUTE U RH

Ova uputa donosi se zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (dalje u tekstu: Pravilnik).

U st. 5., čl. 68. Pravilnika, propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 20.000,00 EUR na cijele stotice,
- b) vrijednosti od 20.000,00 EUR do 150.000,00 EUR na cijele tisućice,
- c) vrijednosti veće od 150.000,00 EUR na cijele deset tisućice.

**PREDSJEDNIK VISOKOG  
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA**  
mr.sc. Željko Uhlir

