

naručitelj: H-ABDUCO d.o.o.
Radnička cesta 41
10 000 Zagreb

nekretnina: tri stana

lokacija: Morettiev prolaz, br. 4; 51 000 Rijeka

PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



izradio: Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 06.2022.

SAŽETAK:

vrsta nekretnine:	tri stana
lokacija:	Morettiev prolaz, br. 4; 51 000 Rijeka
zemljišnoknjižni odjel:	Rijeka
broj ZK uloška:	2791, 5072, 67
broj ZK poduloška:	E-1, E-2, E-3 (zk.ul. 67)
broj zemljišta (kat. čestice):	2422/2, 2422/3, 2427/2 (zk.ul. 2791); 2086/2 (zk.ul. 5072); 2086/1 (zk.ul. 67)
katastarska općina:	Sušak
katastarska čestica:	999
površina [m ²]:	529,01
vrijednost:	4.420.000 kn 587.087 €
dan vrednovanja:	5.6.2022
dan kakvoće:	25.5.2022

- ovaj Procjembeni elaborat (u daljnjem tekstu: „Elaborat“), izgrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15) (u daljnjem tekstu: „Zakon“) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu: „Pravilnik“)
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- sukladno čl. 12., st. 3. Pravilnika, „Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine“

S A D R Ź A J :

- 1. Rješenje o imenovanju**
- 2. Popis propisa i stručne literature**
- 3. Pretpostavke**
- 4. Zadatak**
 - 4.1. Procjenjivana nekretnina
 - 4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti
- 5. Rezultati očevida**
 - 5.1. Fotodokumentacija
 - 5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine
- 6. Kakvoća procjenjivane nekretnine**
- 7. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina**
- 8. Obrazloženje za odabir nekretnine**
- 9. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti**
- 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine**
- 11. Zaključak**
- 12. Prilozi**

1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1
Broj: 4 Su-552/2019-10
Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, struč.spec.ing.građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2. 5. 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ., iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br. 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljanstva, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnosti (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

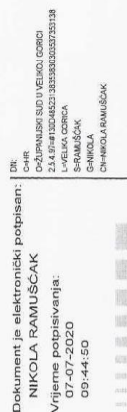
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lulić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Broj zapisa: 17897-64430

Kontrolni broj: 08f2a-ad567-be91c



Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvorik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. Popis propisa i stručne literature

Prilikom izrade ovog Elaborata, korišteni su niže navedeni propisi i literatura:

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 23/00, 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)

- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Važeća prostorno planska dokumentacija

- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)

3. Pretpostavke

Procjena vrijednosti temeljena je na karakteristikama nekretnine opisanima u ovom Procjembenom elaboratu (u daljnjem tekstu: Elaborat). Ukoliko se neka od iznijetih informacija ili pretpostavki na kojima je zasnovan ovaj Elaborat pokaže nevjerodostojnom, konačno mišljenje o vrijednosti može također biti neprecizno i trebalo bi ga ponovno razmotriti.

Predmetna nekretnina je analizirana pod pretpostavkom da je za istu pribavljena adekvatna tehnička i vlasnička dokumentacija, da su izdane građevinska i upotrebna dozvola, kao i druga dokumentacija relevantna za proces procjene vrijednosti nekretnine, osim ako nije drugačije navedeno u Elaboratu. Provjera pravnog statusa predmetne nekretnine, odnosno provjera statusa postojeće građevine sukladno čl. 3., st. 14., Zakona o gradnji (NN 153/13), isključivo je internog karaktera te se u druge svrhe ne može koristiti. Provjera je izvršena isključivo vizualnim putem prilikom očevida predmetne nekretnine, bez dodatnih analiza temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i uvjeta za uporabu građevine te analizu prostorno planskih parametara. Izjavom o pravnom statusu predmetne nekretnine ne komentiramo niti predviđamo, kao niti ne osporavamo odluke nadležnih tijela Republike Hrvatske iz područja vlasništva nekretnina, kao i ishoda akata za građenje i uporabu građevine.

Nismo detaljno ispitali, niti smo imali pristup svoj dokumentaciji o vlasništvu, zakupu ili drugoj relevantnoj dokumentaciji. Informacije o spomenutoj dokumentaciji navedene u Elaboratu predstavljaju naše razumijevanje predmetnog sadržaja. Naglašavamo da je interpretacija predmetne dokumentacije u odgovornosti pravnog savjetnika.

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). Također, dostavljeni dokumenti se smatraju pouzdanim, točnim i relevantnim te ne preuzimamo odgovornost za točnost navedenih dokumenata / podataka. Naručitelj se ne treba oslanjati na priložene grafičke prikaze u cilju definiranja granica parcele/a.

Opis predmetne nekretnine zasnovan je na podacima dostavljenim od strane Naručitelja i drugih uključenih strana. U Elaboratu, korišteni su podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila. Ukoliko dođe do izmjene podataka i dokumentacije koju su nam raspoloživi, zadržavamo pravo na izmjenju i dopunu Elaborata, kao i analiza i zaključaka. Nismo u obavezi ishodovati originalnu vlasničku i projektantsku dokumentaciju, osim ako s Naručiteljem nije drugačije dogovoreno.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom. Izvršen je samo vizualni pregled nekretnine s fotodokumentacijom. Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez pisane suglasnosti autora, odnosno procjenitelja. Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nismo vršili detaljna ispitivanja s ciljem utvrđivanja prisutnosti štetnih materijala u bilo kojem dijelu predmetne nekretnine. Nismo u mogućnosti potvrditi da predmetna nekretnina nema oštećenja. Elaborat je zasnovan na pretpostavci da je nekretnina u ispravnom i funkcionalnom stanju, osim ako je u Elaboratu drugačije navedeno.

Elaborat je izrađen u cilju utvrđivanja vrijednosti po kojoj bi se transakcija nekretnine izvršila novčanom nadoknadom bez uvjetovanja na datum vrednovanja pretpostavljajući:

- dobrovoljnog prodavatelja,
- da nisu uzete u obzir nikakve dodatne ponude potencijalnih kupaca sa specijalnim interesima,
- da su zainteresirane strane informirane te da su predmetnom poslu pristupile svjesno i bez ikakve

Procjena vrijednosti je zasnovana na analizama i iznesenim pretpostavkama u okviru ovog Elaborata, te je prvenstveno zasnovana na dostupnim poredbenim tržišnim transakcijama koje su se dogodile između nezavisnih, nepovezanih i adekvatno informiranih strana. Ograđujemo se od odgovornosti za ekonomske i fizičke efekte koji se mogu dogoditi nakon dana vrednovanja navedenog u Elaboratu.

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

Analize, mišljenja i zaključci su ograničeni samo na iznijete pretpostavke i ograničavajuće uvjete te predstavljaju osobno, nepristrano, profesionalno mišljenje i zaključak. Zaključak o vrijednosti nije zasnovan na unaprijed utvrđenoj vrijednosti, specifičnoj vrijednosti, niti utvrđenim uvjetima financiranja.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja. Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti osobnih podataka, te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Odgovornost Procjenitelja ograničena je isključivo na iznos plaćene naknade za izvršenu uslugu izrade ovog Elaborata. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost Procjenitelja.

Naš angažman i i plaćena cijena za uslugu izrade ovog Elaborata ne mogu biti dovedeni u korelaciju s unaprijed definiranim vrijednostima, niti se može dogoditi da se analiza, vrednovanje ili tijek rada usmjeravaju isključivo prema interesima Naručitelja.

Izjavljujem da je ovaj Elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata 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. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

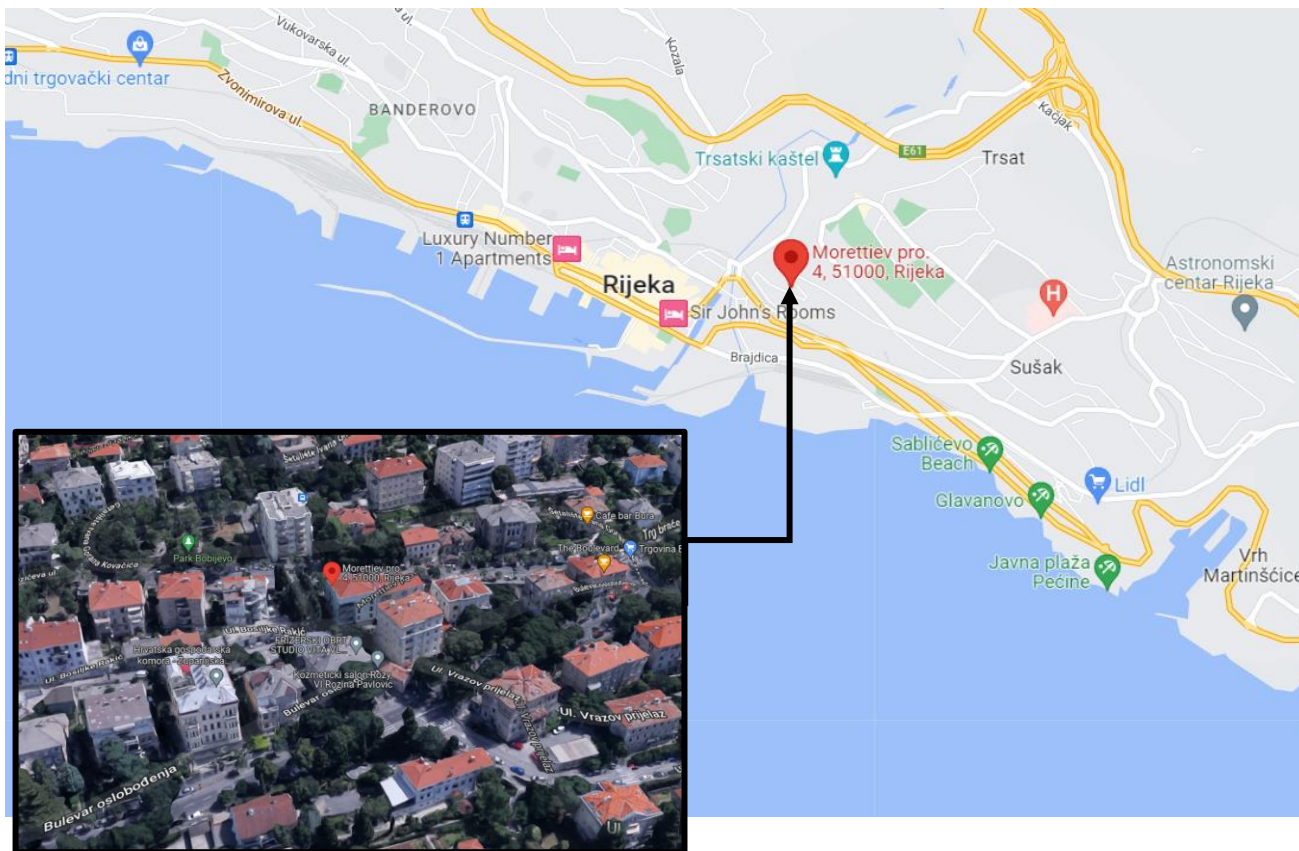
4. Zadatak

4.1. Procjenjivana nekretnina

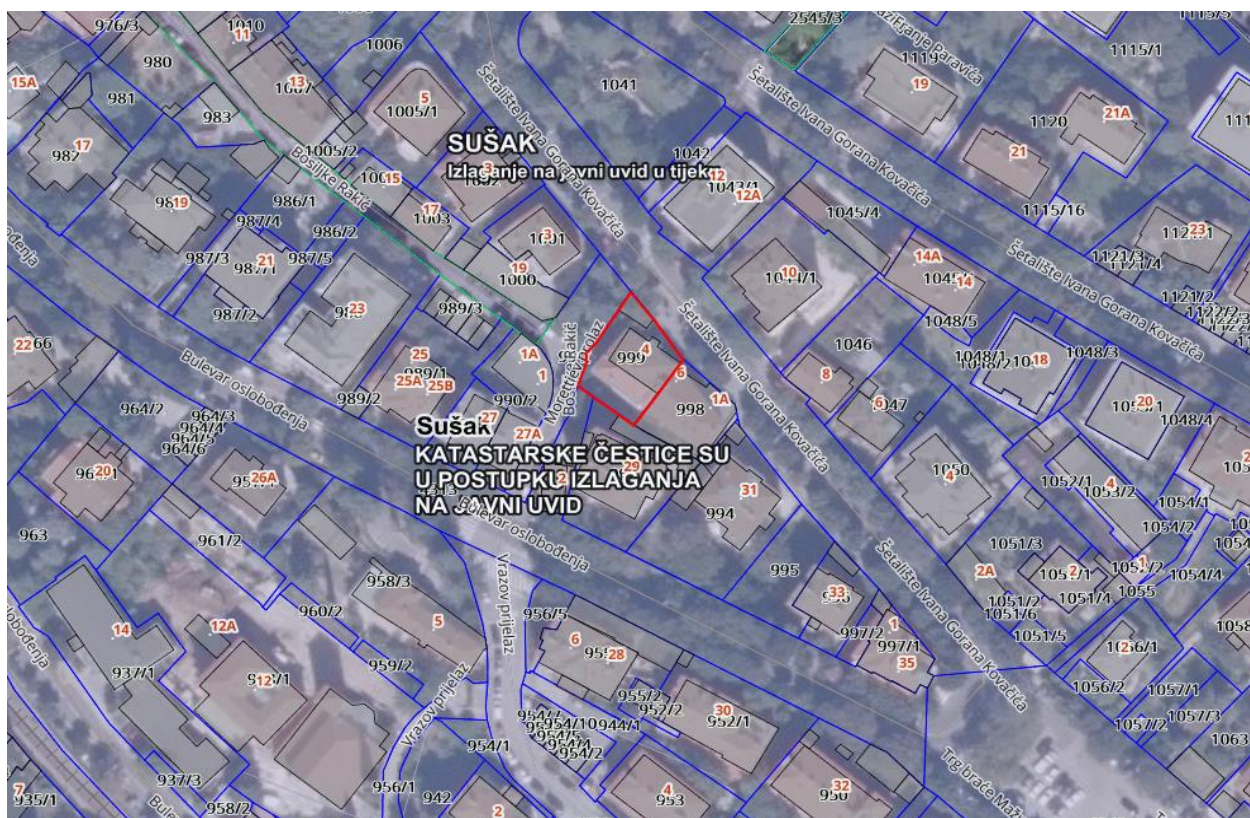
Zadatak ovog Elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže je naveden opis nekretnine, dan vrednovanja, kao i zemljišnoknjižna i katastarska identifikacija predmetne nekretnine:

predmet:	tri stana
lokacija:	Morettiev prolaz, br. 4; 51 000 Rijeka
županija:	Primorsko goranska
grad / općina:	Rijeka
zemljišnoknjižni odjel:	Rijeka
katastarska općina:	Trsat - Sušak
broj ZK uložka:	2791, 5072, 67
broj ZK poduloška:	E-1, E-2, E-3 (zk.ul. 67)
broj zemljišta (kat. čestice):	2422/2, 2422/3, 2427/2 (zk.ul. 2791); 2086/2 (zk.ul. 5072); 2086/1 (zk.ul. 67)
ured za katastar:	Rijeka
katastarska općina:	Sušak
posjedovni list:	876
katastarska čestica:	999
dan vrednovanja:	5.6.2022
dan kakvoće:	25.5.2022

4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti



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

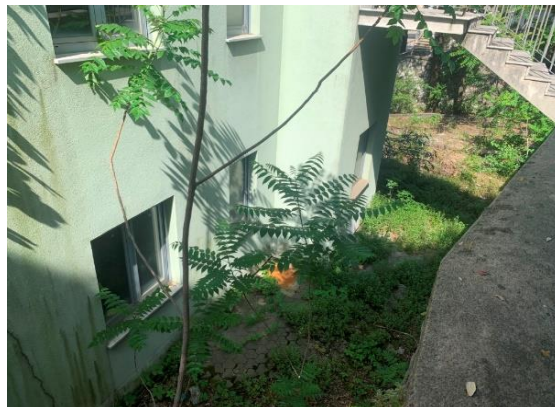


izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

5. Rezultati očevida

5.1. Fotodokumentacija

fotografije eksterijera



fotografije stana u prizemlju (nije omogućen ulazak u predmetni stan)

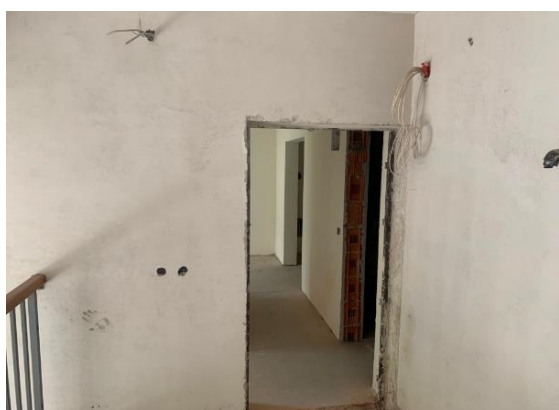


fotografije stana na 1. katu





fotografije stana na 2. katu i visokom potkrovlju







5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u Rijeci. Rijeka je treći po veličini grad u Republici Hrvatskoj, te najveća hrvatska luka, a ujedno je i središte Primorsko goranske županije. U sastavu Grada nalaze se općine Kastav, Viškovo, Grobnik, Kostrena, Bakar, Kraljevica i Klana. Grad Rijeka zauzima površinu od 44 km², dok prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine ima 108.622 stanovnika, što dovodi do prosječne gustoće naseljenosti od oko 4.237 stanovnika/km².

Predmetna nekretnina nalazi se unutar mjesnog odbora Bulevard. Mjesni odbor zauzima površinu od 28,71 ha.

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja tri stan u stambenoj zgradi. Dva stana su jednoetažna (stan u prizemlju i na 1. katu), dok je jedan stan dvoetažan (stan na 2. katu i potkrovlju). Ukupna podna površina stanova iznosi 553,86 m², dok korisna vrijednost površine iznosi 525,18 m². Predmetni stanovi su u roh bau fazi, te su stan u prizemlju i stan na 1. katu na sličnom nivou uređenosti. Stan na 2. katu i potkrovlju ima dijelom izvedene zidne i stropne obloge, te cementni estrih, ali nema izvedeno unutarnje stubište.

Prilikom oglada nekretnine nije omogućen ulazak u stan u prizemlju. Fotografije stana u prizemlju učinjene su kroz vanjsku stolariju. Sukladno tome, moguća su dodatna ulaganja u isti jer naše razumijevanje stanja interijera je ograničeno s obzirom na pristup nekretnini.

- javni i društveni sadržaji nalaze se u blizini predmetne nekretnine
- zatečeno stanje: predmetni stanovi su nedovršeni dulji vremenski period
- položajna obilježja: dobra lokacija
- nisu poznate energetske karakteristike predmetne nekretnine
- parkiranje vozila je moguće na javnim parkirališnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, te na slobodnom dijelu parcele
- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna cesta standardnih gabarita
- predmetna nekretnina, u naravi, ima neposredan pristup na javno prometnu površinu

Obilježja okolnih nekretnina:

- okolne nekretnine su stambeno poslovne građevine slične ili jednake katnosti te načina izgradnje
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Rijeke je dobra, jer se predmetna nekretnina nalazi uz važnije gradske prometnice

Druge odlučne činjenice:

- Alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- Utrživost: prosječna (6 - 12 mjeseci)
- HABU (high and best use): nekretnina je nedovršena dulji vremenski period
- u dostavljenom izvatku iz zemljišne knjige, zk.ul. 67, k.o. Trsat - Sušak, vidljiva je zabilježba:

"Zaprimljeno 02.03.2010. broj Z-3464/10

Na temelju etažnog elaborata i potvrde odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja od 03. prosinca 2009. kl. 361-03/09-05/158 ur. broj 2170/01-13-02-09-3 /VD/ i očitovanja volje od 08. prosinca 2009., zabilježuje se da su posebni dijelovi zgrade upisane u A, izgrađeni protivno građevinskoj dozvoli, kl. UP/I-361-03/01-01/00188 ur. broj 2170-77-02-00-03-09 od 17. siječnja 2003".

Kako nam nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija nismo u mogućnosti utvrditi pravni status predmetne nekretnine. Pretpostavlja se da je predmetna zgrada postojeća zgrada, sukladno čl. 3., st. 23., Zakona o gradnji.

6. Kakvoća procjenjivane nekretnine

stanovi

temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska s ispunom od opeke
međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
krovnna konstrukcija:	drvena
pročelje:	ETICS fasadni sustav
pregrade:	zidane opekom
obrada zidova:	bez završne obrade (stan u prizemlju i na 1. katu); dijelom ožbukano i obojano, dijelom obloženo gipskartonskim pločama (stan na 2. katu i potkrovlju)
podne obloge:	bez završne obrade (stan u prizemlju i na 1. katu); cementni estrih (stan na 2. katu i potkrovlju)
obrada stropa:	bez završne obrade (stan u prizemlju i na 1. katu); dijelom bez završne obrade, dijelom gipskartonske ploče (stan na 2. katu i potkrovlju)
unutarnja stolarija:	nije ugrađena
vanjska stolarija:	od PVC profila s IZO ostakljenjem
dizalo:	ne
vertikalna komunikacija:	zajedničko unutarnje AB stubište; unutarnje stubište u stanu 3 (stan na 2. katu i potkrovlju) nije izvedeno
izvedene instalacije:	nisu izvedene instalacije (stan u prizemlju i na 1. katu) izvedeno prožičenje, izvedene instalacije vodova i odvodnje (stan na 2. katu i potkrovlju)
grijanje:	nije izvedeno
godina izgradnje:	2010. (prema izjavi Naručitelja)
godina adaptacije:	-
opis adaptacije:	-
kat / katnost:	-
okoliš:	zapušteno
stanje nekretnine:	roh bau
razno:	predmetna se nekretnine ne koristi dulji vremenski period, okoliš je zapušten

Iskaz površine

Niže je prikazn iskaz površine predmetne nekretnine. Za izračun korisne vrijednosti površine, korišteni su koeficijenti korekcije iskazani u Prilogu1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine.

stan br. 1 (prizemlje)	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
ulaz	5,68	1,00	5,68	2,75
wc	3,80	1,00	3,80	2,75
hodnik	8,74	1,00	8,74	2,75
kupaona	7,35	1,00	7,35	2,75
soba	18,44	1,00	18,44	2,75
soba	24,48	1,00	24,48	2,75
predsooblje	9,36	1,00	9,36	2,75
soba	9,72	1,00	9,72	2,75
dnevni boravak	29,42	1,00	29,42	2,75
kuhinja	19,39	1,00	19,39	2,75
loggia	13,80	0,75	10,35	2,75
ukupno:	150,18		146,73	
površina upisana u ZK:			146,73	

stan br. 2 (1. kat)	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
hodnik	13,06	1,00	13,06	2,75
wc	2,64	1,00	2,64	2,75
kuhinja	14,81	1,00	14,81	2,75
soba	18,53	1,00	18,53	2,75
kupaona	9,28	1,00	9,28	2,75
soba	14,88	1,00	14,88	2,75
soba	11,90	1,00	11,90	2,75
dnevni boravak	46,22	1,00	46,22	2,75
loggia	13,80	0,75	10,35	2,75
ukupno:	145,12		141,67	
površina upisana u ZK:			141,67	

stan br. 3 (2. kat)	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
hodnik	4,45	1,00	4,45	2,75
kupaona	4,02	1,00	4,02	2,75
soba	4,70	1,00	4,70	2,75
soba	5,78	1,00	5,78	2,75
dnevni boravak i kuhinja	73,96	1,00	73,96	2,75
spremište	5,40	1,00	5,40	2,75
hodnik	6,30	1,00	6,30	2,75
soba	7,38	1,00	7,38	2,75
soba	9,87	1,00	9,87	2,75
loggia	13,80	0,75	10,35	2,75
ukupno:	135,66		132,21	
površina upisana u ZK:			132,21	

stan br. 3 (visoko potkrovlje)	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
hodnik	17,19	1,00	17,19	2,75
soba	6,43	0,75	4,82	1,50-2,20
soba	6,04	0,90	5,44	2,20-2,60
soba	0,97	1,00	0,97	2,60-2,78
ostava	2,87	0,75	2,15	1,50-2,20
ostava	1,56	0,90	1,40	2,20-2,60
kupaona	5,60	0,75	4,20	1,50-2,20
kupaona	4,53	0,90	4,08	2,20-2,60
kupaona	4,37	0,75	3,28	1,50-2,20
kupaona	1,38	0,90	1,24	2,20-2,60
soba	6,58	0,75	4,94	1,50-2,20
soba	5,74	0,90	5,17	2,20-2,60
soba	1,29	1,00	1,29	2,60-2,78
soba	6,14	0,75	4,60	1,50-2,20
soba	6,57	0,90	5,91	2,20-2,60
kupaona	6,87	0,75	5,15	1,50-2,20
kupaona	6,54	0,90	5,89	2,20-2,60
kupaona	0,93	1,00	0,93	1,50-2,20
soba	9,74	0,75	7,31	1,50-2,20
soba	9,52	0,90	8,57	2,20-2,60
soba	1,64	1,00	1,64	1,50-2,20
garderoba	6,45	0,75	4,84	1,50-2,20
garderoba	3,97	0,90	3,57	2,20-2,60
ukupno:	122,92		104,57	
sveukupno:	258,58		236,78	
površina upisana u ZK:			122,92	
ukupna površina upisana u ZK:			255,13	

REKAPITULACIJA POVRŠINE

ukupna podna površina [m ²]:	553,88
ukupna korisna vrijednost površine [m ²]:	525,18
ukupna površina upisana u izvadak iz zemljišne knjige [m ²]:	543,53

odabrana površina: podna površina stanova preuzeta je iz dostavljenog Etažnog elaborata, te je kontrolirana prilikom ogleda nekretnine (za stanove u koje je omogućen detaljan ogled). Korisna vrijednost površine izračunata je pomoću koeficijenata iz Priloga 1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine. U daljnjim analizama koristiti će se korisna vrijednost površine.

7. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 9 (12.2020. godine)

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

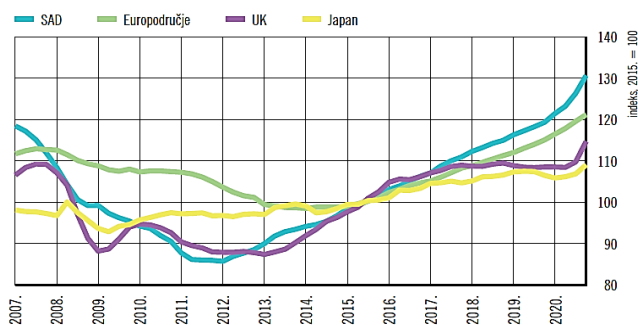
Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 11 (12.2021. godine)

Treće tromjesečje 2021. obilježila je u Hrvatskoj razmjerno povoljna epidemiološka situacija, što je uz preferencije inozemnih posjetitelja vezane uz privatni smještaj i prijevoz osobnim vozilima kao i pojačanu sklonost potrošnji utjecalo na vrlo dobra ostvarenja u visokoj turističkoj sezoni. Tako je realni izvoz usluga gotovo dosegao razinu iz istog razdoblja 2019. Osim toga, na tromjesečnoj razini porasle su sve ostale sastavnice BDP-a, osim državne potrošnje i izvoza robe, pa se realni gospodarski rast na tromjesečnoj razini ubrzao i iznosio 2,7%.

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 22 (05.2021. godine)

Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.6. Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti



Napomena: Prikazan je indeks realnih cijena stambenih nekretnina.
Izvor: OECD

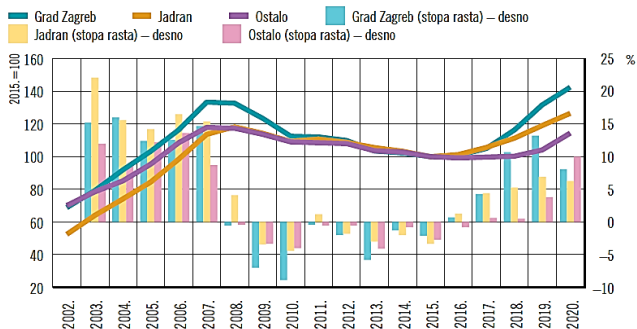
Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena

mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

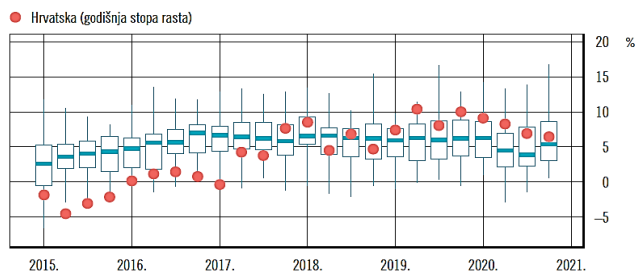
Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.); Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj).
Izvor: DZS

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka

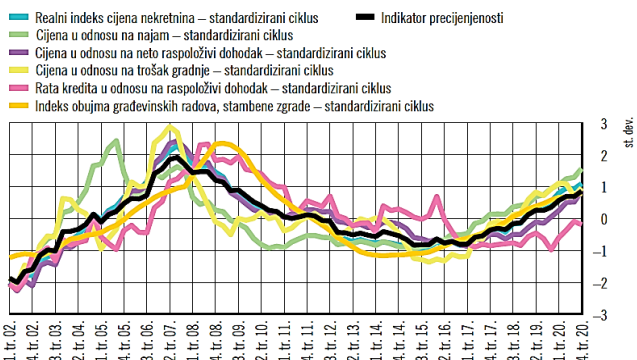


Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svako su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Netipične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.

Izvor: Eurostat

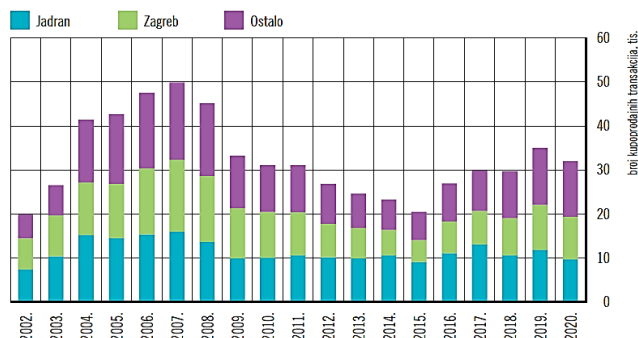
Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Kompozitni indeks odstupanja dobiven je kao prva glavna komponenta šest indikatora prikazanih na slici.
Izvori: DZS; izračun HNB-a

Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina

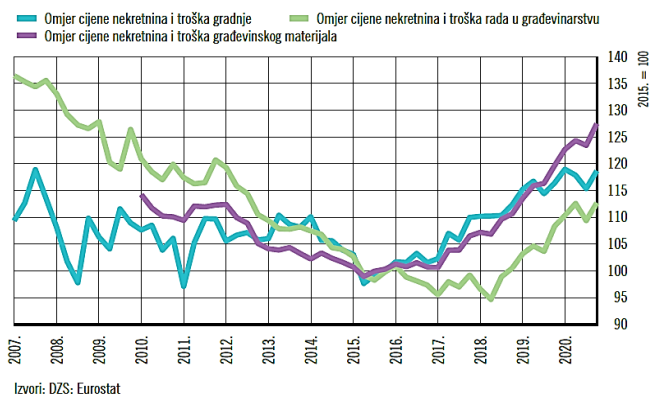


Izvor: Baza PU-a

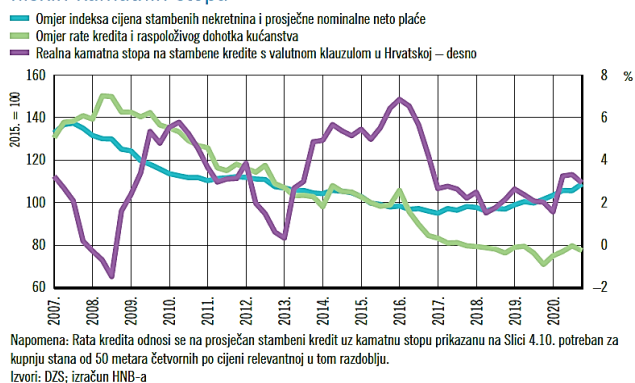
U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa

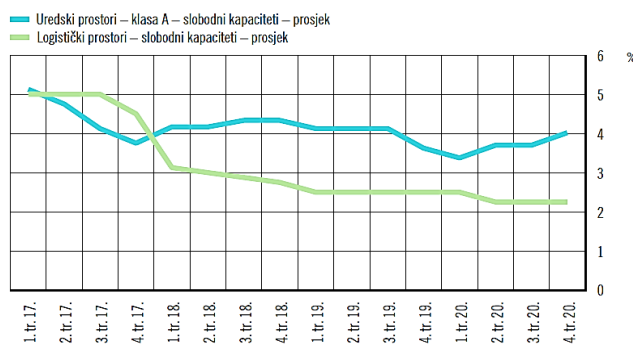


Tržište komercijalnih nekretnina

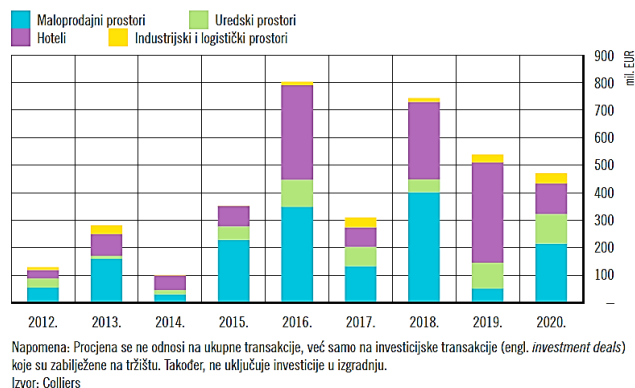
Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m²) ili B (10,5 EUR/m²), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pretkriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogođenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

8. Obrazloženje za odabir nekretnine

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

- opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
- stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
- statistička obrada i izračun.

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, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

POREDBENA METODA

- primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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. Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod), umanjениh za troškove održavanja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom. Prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda, ako su prihodovni odnosi podložni odstupanjima u dogledno vrijeme ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu.

TROŠKOVNA METODA

- primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda te građevine koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine uključujući i uzgredne troškove i planiranja, izradu tehničke i projektne dokumentacije, vršenje stručnog nadzora, troškove ishođenja dozvola i propisanih doprinosa. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

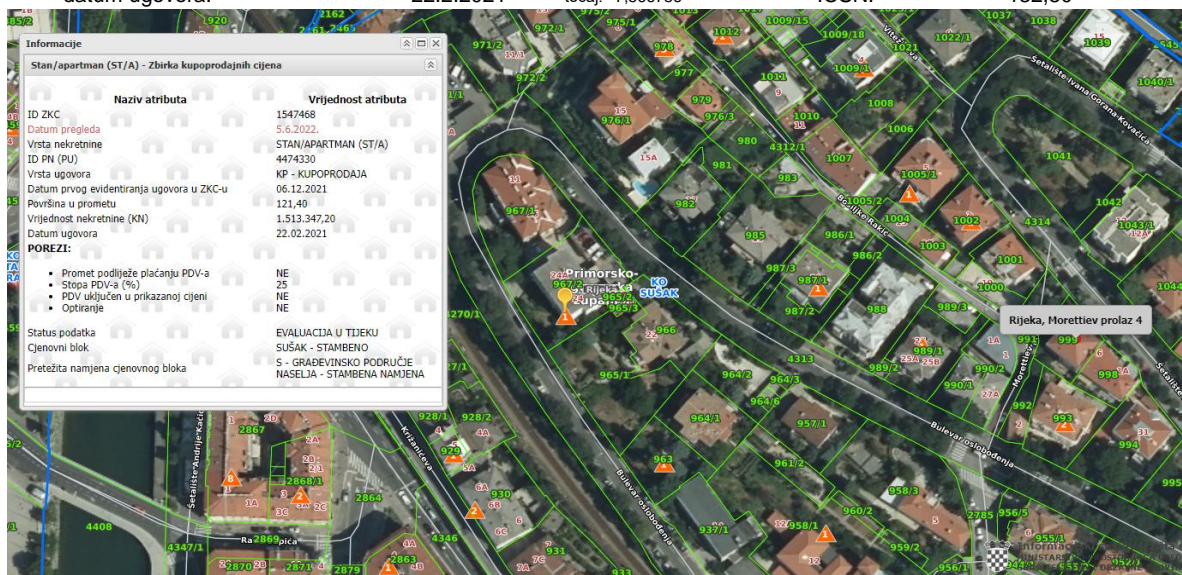
Predmetna nekretnina je stan, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA, jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

9. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Kao izvor podatka korišteni su podaci o realiziranim transakcijama dostupnim na internetskom pregledniku e-Nekretnine, dostupnom na <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

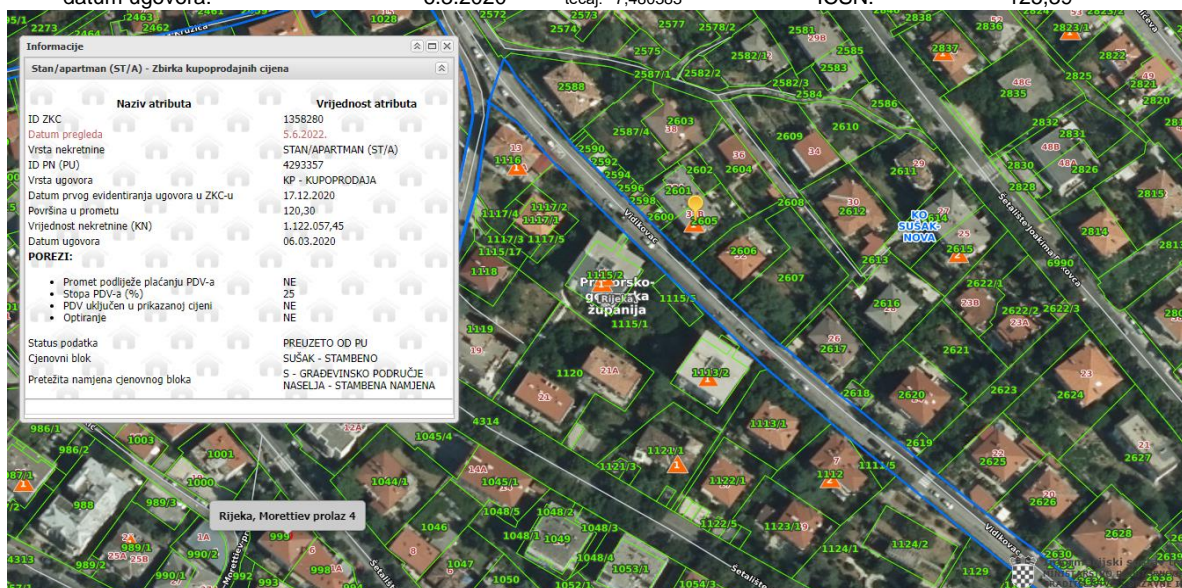
Poredba 1

površina u prometu [m²]: 121,40 smještaj na etaži: -
 vrijednost nekretnine: 1.513.347,20 kn € 200.000,00 kvartal: 1 2021
 datum ugovora: 22.2.2021 tečaj: 7,566736 ICSN: 132,80



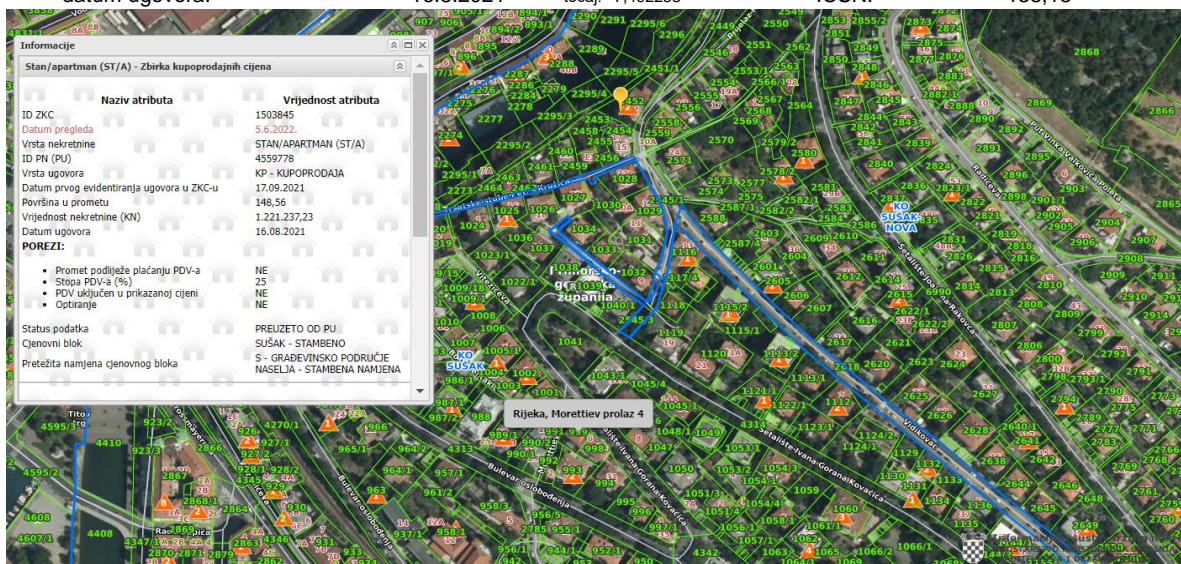
Poredba 2

površina u prometu [m²]: 120,30 smještaj na etaži: -
 vrijednost nekretnine: 1.122.057,45 kn € 150.000,00 kvartal: 1 2020
 datum ugovora: 6.3.2020 tečaj: 7,480383 ICSN: 125,39



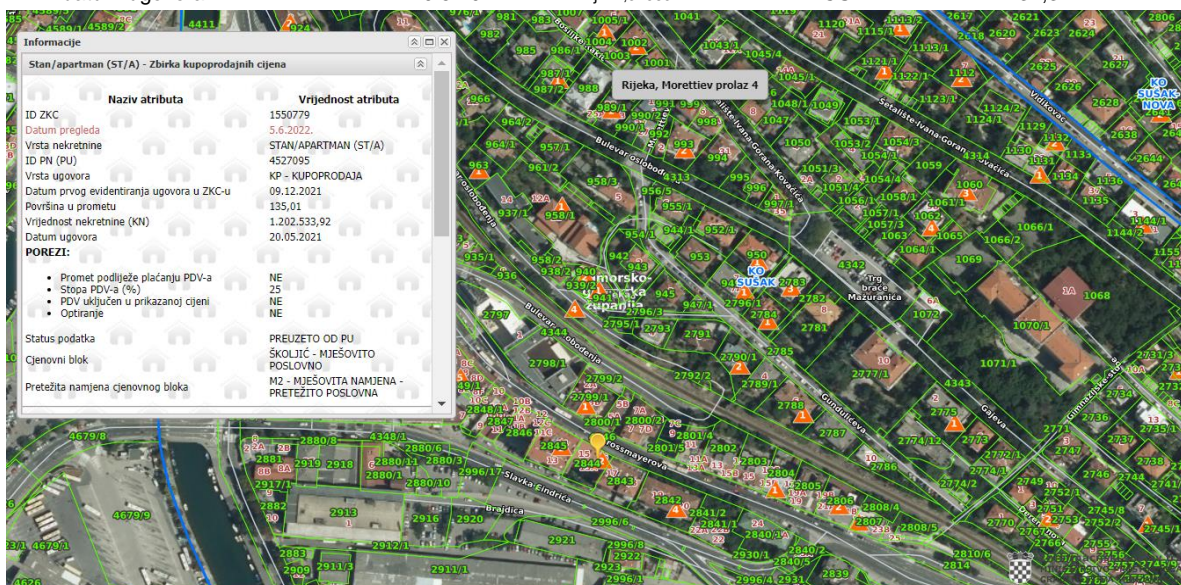
Poredba 3

površina u prometu [m²]: 148,56 smještaj na etaži: -
 vrijednost nekretnine: 1.221.237,23 kn € 163.000,00 kvartal: 3 2021
 datum ugovora: 16.8.2021 tečaj: 7,492253 ICSN: 138,18



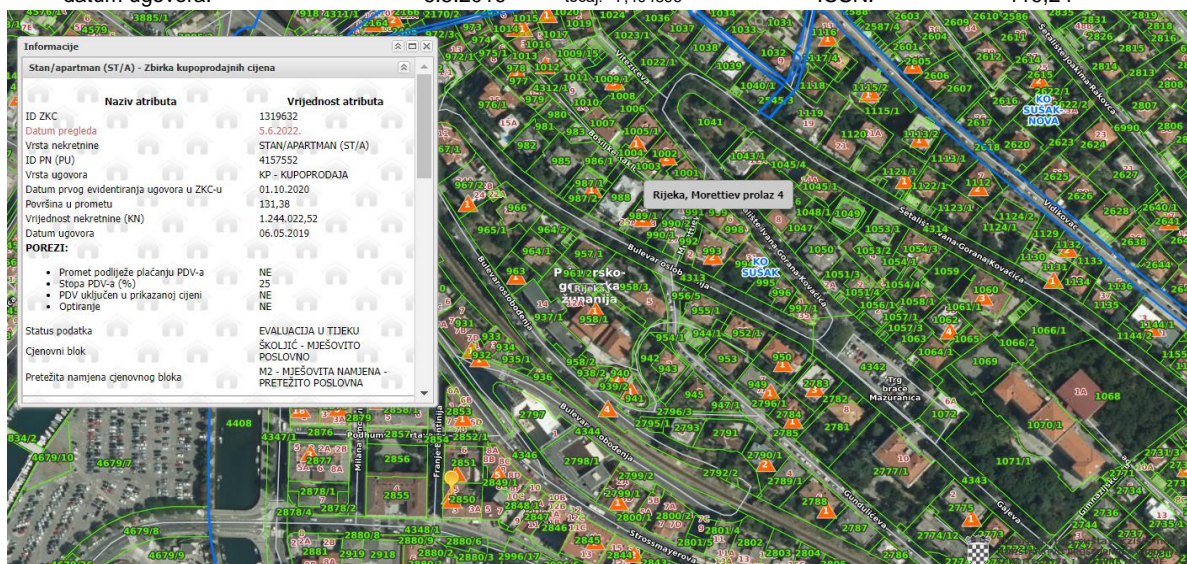
Poredba 4

površina u prometu [m²]: 135,01 smještaj na etaži: -
 vrijednost nekretnine: 1.202.533,92 kn € 160.000,00 kvartal: 2 2021
 datum ugovora: 20.5.2021 tečaj: 7,515837 ICSN: 134,34

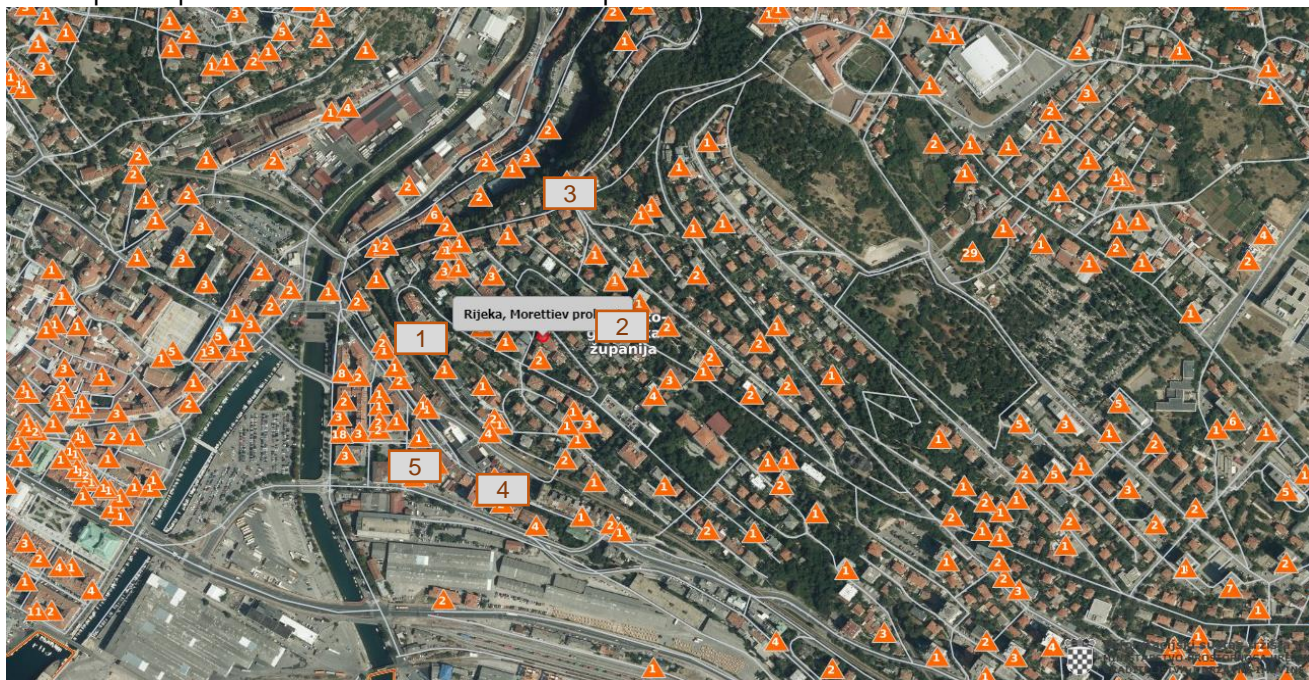


Poredba 5

površina u prometu [m²]: 131,38 smještaj na etaži: -
 vrijednost nekretnine: 1.244.022,52 kn € 168.000,00 kvartal: 2 2019
 datum ugovora: 6.5.2019 tečaj: 7,404896 ICSN: 119,24



Prikaz položaja poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu nekretninu



- 1 - prva poredbena transakcija
- 2 - druga poredbena transakcija
- 3 - treća poredbena transakcija
- 4 - četvrta poredbena transakcija
- 5 - peta poredbena transakcija

Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 DRŽAVNI ZAVOD 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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 142,51

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

Jadran

10. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

tečaj: 1€ = 7,529127	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
površina [m ²]:	525,18	121,40	120,30	148,56	135,01	131,38
vrijednost [kn]:	5.689.534	1.513.347,20	1.122.057,45	1.221.237,23	1.202.533,92	1.244.022,52
datum transakcije:	-	22.2.2021	6.3.2020	16.8.2021	20.5.2021	6.5.2019
vrijednost [€]:	755.670	200.000	150.000	163.000	160.000	168.000
vrijednost [€/m ²]:	1.439	1.647	1.247	1.097	1.185	1.279
korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]:						
grad / općina:	Rijeka	Rijeka	Rijeka	Rijeka	Rijeka	Rijeka
indeks razvijenosti	108,308	108,308	108,308	108,308	108,308	108,308
izjednačenje prema indeksu razvijenosti		1.647	1.247	1.097	1.185	1.279
međuvremensko izjednačenje:						
indeks cijena [ICSN]	142,510	132,80	125,39	138,18	134,34	119,24
međuvrem. izjednačena cijena i prema IR		1.768	1.417	1.132	1.257	1.528
interkvalitativno izjednačenje:						
smještaj na etaži:	-	-	-	-	-	-
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
lokacija:	dobra	slična	slična	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina *:	525,18	121,40	120,30	148,56	135,01	131,38
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
starost:	-	slično	slično	slično	slično	slično
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
atraktivnost:	prosječna	slična	slična	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvr., IR i interkval.		1.768	1.417	1.132	1.257	1.528
prosjeak [€/m ²]:	1.439					
odstupanje od prosjeka		329,03	-21,75	-307,29	-181,70	89,41
apsolutno odstupanje od prosjeka		22,87%	1,51%	21,36%	12,63%	6,21%
kvadrat odstupanja		108.263,13	472,86	94.426,15	33.014,84	7.994,45
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

* svaki stan je analiziran pojedinačno

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjenjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

stan u prizemlju i na 1. katu (stan br. 1 i stan br. 2)

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	20,00%	0,45%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	20,00%	2,55%
	vanjska stolarija	8,63%	0,00%	0,00%
konstrukcija ukupno:		56,30%	5,33%	3,00%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	30,00%	1,58%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	14,99%	1,58%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	100,00%	5,50%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	100,00%	8,46%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	100,00%	6,29%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	strojarske instalacije	2,17%	100,00%	2,17%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	100,00%	23,12%
sveukupno:		100,00%		37,77%

stan na 2. katu i potkrovlju (stan br. 3)

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	20,00%	0,45%
	armiranobetonski radovi	32,67%	10,00%	3,27%
	zidarski radovi	12,77%	5,00%	0,64%
	vanjska stolarija	8,63%	0,00%	0,00%
konstrukcija ukupno:		56,30%	7,73%	4,35%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	30,00%	1,58%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	0,00%	0,00%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	14,99%	1,58%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	75,00%	3,72%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	50,00%	1,52%
završni radovi ukupno:		10,07%	72,64%	7,32%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	75,00%	4,13%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	75,00%	6,35%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	75,00%	4,72%
	klimatizacija	0,70%	75,00%	0,53%
	strojarske instalacije	2,17%	75,00%	1,63%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	75,00%	17,34%
sveukupno:		100,00%		30,58%

stan u prizemlju i na 1. katu (stan br. 1 i stan br. 2)

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:

etalonska cijena građenja [kn/m ²]	postotak učešća	umanjenje [kn/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m ²]
7.000,00	37,77%	2.643,55	2.114,84
etalonska cijena građenja [€/m ²]	postotak učešća	umanjenje [€/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [€/m ²]
929,72	37,77%	351,11	280,89

stan na 2. katu i potkrovlju (stan br. 3)

Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:

etalonska cijena građenja [kn/m ²]	postotak učešća	umanjenje [kn/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m ²]
7.000,00	30,58%	2.140,71	1.712,56
etalonska cijena građenja [€/m ²]	postotak učešća	umanjenje [€/m ²]	umanjenje - bez PDV-a [€/m ²]
929,72	30,58%	284,32	227,46

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

<i>nekretnina</i>	stan u prizemlju	stan na 1. katu	stan na 2. katu i potkrovlju
<i>jedinična vrijednost stana [€/m²]</i>	1.438,87	1.438,87	1.438,87
<i>procjenjeni trošak dovršetka [€/m²]</i>	351,11	351,11	284,32
<i>jedinična vrijednost stana u sadašnjem stanju [€/m²]</i>	1.087,76	1.087,76	1.154,55
<i>površina stana [m²]</i>	146,73	141,67	236,78
<i>vrijednost [€]</i>	159.607,05	154.102,99	273.376,91
vrijednost - ukupno [€]	587.086,95		

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, kao ni položaj na etaži, pa će se njihova navedena obilježja smatrati sličnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost

11. Zaključak

Vrijednost predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja tri stana, koja se nalazi na lokaciji Morettiev prolaz, br. 4; 51 000 Rijeka, u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

4.420.000 kn

587.087 €

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U procjenjenu vrijednost uključen je porez na dodanu vrijednost.

U Zagrebu, 06.2022.

Za **BIA -plan**:

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 04.06.2022. 22:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 2791

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40758/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2422/2	PUT			31	
2.	2422/3	PUT			5	
3.	2427/2	NOVA CESTA			7	
		UKUPNO:			43	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 22.10.2018.g. pod brojem Z-40758/2018	
1.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/5617 18.10.2018, za kč. br. 2422/2, 2422/3, 2427/2 u A, u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi zk ul 5617 i iste ulaze u sastav novoformirane kč. br. 2215 upisanie u zk ul 5617 k.o. Sušak.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 KVARNERSKE NEKRETNINE D.D., VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
2.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-15277/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 13. studenog 2013. posl. br. Ovr-4798/13 zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 stavak 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
3.2	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14861/14 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-4798/2013 od 26. studenog 2014.g., zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZAB. OVRHE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2791

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA
7.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 02.06.2009. broj Z-10029/09 Na temelju ovosudne presude posl.br. P-1055/08 od 17. ožujka 2009 zabilježuje se privremena mjera zabrane i otuđenja nekretnina upisanim u A1.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno, 25. srpnja 2005. Z-10729/05. Na temelju prijedloga broj i datum gornji i ugovora o kreditu broj 301-127/2005 sa sporazumom o osnivanju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05. srpnja 2005. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A1 za iznos kredita od 500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe Adria Bank d.d., zaračunate kamate 6,25% dekurzivno godišnje, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15295/09 Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-03/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 541.000.00 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	541.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2791

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15296/09 Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-04/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 805.000.00 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	805.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA

Stanje na dan: 04.06.2022. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 5072

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40758/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2086/2	DVORIŠTE			16	Pripis iz uložka 67
		UKUPNO:			16	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 22.10.2018.g. pod brojem Z-40758/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/5617 18.10.2018, za kč. br. 2086/2 u A, u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi zk ul 5617 i ista ulazi u sastav novoformirane kč. br. 2215 upisan u zk ul 5617 k.o. Sušak.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 02.06.2009. broj Z-10029/09 Na temelju ovosudne presude posl.br. P-1055/08 od 17. ožujka 2009 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina upisanim u AI.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5072

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Primljeno, 25. srpnja 2005. Z-10729/05.</p> <p>Na temelju prijedloga broj i datum gornji i ugovora o kreditu broj 301-127/2005 sa sporazumom o osnivanju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05. srpnja 2005. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u AI za iznos kredita od 500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe Adria Bank d.d., zaračunate kamate 6,25% dekurzivno godišnje, za korist:</p> <p>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>		<p>GLAVNI ULOŽAK</p> <p>SPOREDNI Z.K.UL. 2791 OVE K.O.</p>
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15295/09</p> <p>Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-03/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 541.000.00 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:</p>	541.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
2.2	<p>Zaprimljeno 07.07.2017.g. pod brojem Z-27146/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PRIJEDLOG 07.07.2017, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE (ORIGINAL SE NALAZI U OVOS. ZBIRCI ISPRAVA Z-10317/2014)KUBŽ 29.05.2014, upisanog pod posl. br. Z-15295/09, za korist:</p> <p>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>		na 2.1
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15296/09</p> <p>Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-04/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 805.000.00 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:</p> <p>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</p>	805.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 04.06.2022. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 67

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10346/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2086/1	KUĆA BR. 24 I DVORIŠTE			326	
		UKUPNO:			326	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 22.10.2018.g. pod brojem Z-40758/2018	
2.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/5617 18.10.2018, za kč. br. 2086/1 u A, u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi zk ul 5617 i ista ulazi u sastav novoformirane kč. br. 2215 upisanje u zk ul 5617 k.o. Sušak.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) STAN BROJ 1 U PRIZEMLJU , koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, tri sobe, kupaoalice, wc-a, hodnika, predsoblja i lođe, ukupne površine 146.73 m2 (na nacrtu označen bijelom bojom). KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5	
3.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
5.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-15277/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 13. studenog 2013. posl. br. Ovr-4798/13 zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 stavak 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
5.2	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14861/14 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-4798/2013 od 26. studenog 2014.g., zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZAB. OVRHE
6.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 67

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA
9.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA
1.3	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15339/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1026/2016-13 12.04.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A i to Stan broj 1 u prizemlju , nad dužnikom Kvarnerske nekretnine d.o.o. OIB 40498301834.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 26/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) STAN BROJ 2 NA PRVOM KATU, koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, tri sobe, kupaoalice, hodnika, wc-a i lođe, ukupne površine 141.67 m2 (na nacrtu označen crvenom bojom). KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
3.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
5.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-15277/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 13. studenog 2013. posl. br. Ovr-4798/13 zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 stavak 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
5.2	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14861/14 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-4798/2013 od 26. studenog 2014.g., zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZAB. OVRHE
6.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 67

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježu se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
2.3	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15339/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1026/2016-13 12.04.2017, zabilježu se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A i to Stan broj 2 na prvom katu , nad dužnikom Kvarnerske nekretnine d.o.o. OIB 40498301834.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 1 (1.1)
3. Suvlasnički dio: 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) STAN BROJ 3 (DVOETAŽNI) NA DRUGOM KATU I VOKOM POTKROVLJU, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom, četiri sobe, kupaonice, spremišta, dva hodnika i lođe na drugom katu ukupne površine 132.21 m2, te četiri sobe, garderoba, tri kupaonice, ostava i hodnik u visokom potkrovlju ukupne površine 122.92 m2, sveukupne površine 255.13 m2 (na nacrtu označen žutom bojom). KVARNERSKE NEKRETNINE D. O. O. , OIB: 40498301834, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5		
3.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12681/11 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 2603/11 od 29. kolovoza 2011. zabilježu se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	
5.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-15277/13 Na temelju ovosudne Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka od 13. studenog 2013. posl. br. Ovr-4798/13 zabilježu se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 stavak 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA PLOMBE
5.2	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14861/14 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog suda u Rijeci posl.br. OVR-4798/2013 od 26. studenog 2014.g., zabilježu se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZAB. OVRHE
6.1	Zaprimljeno 15.11.2013. broj Z-15355/13 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Ovr-4821/13 od 15.studenog 2013., zabilježu se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 26.11.2013. broj Z-15885/13 Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-4971/13 od 25. studenog 2013. zabilježu se plomba radi osiguranja reda prvenstva, na nekretninama upisanim u A, sukladno čl. 54. st. 3 Zemljišnoknjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA
8.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14859/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4971/14 od 27. studenog 2014. zabilježu se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA
9.1	Zaprimljeno 04.12.2014. broj Z-14860/14 Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl .br .OVR- 4821/13 od 26. studenog 2014. zabilježu se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	OVRHA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 67

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15339/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1026/2016-13 12.04.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A i to Stan broj 3 na drugom katu i visokom potkrovlju katu, nad dužnikom Kvarnerske nekretnine d.o.o. OIB 40498301834.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA na 3 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 02.06.2009. broj Z-10029/09 Na temelju ovosudne presude posl.br. P-1055/08 od 17. ožujka 2009 zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina upisanim u A1.	
2.1	Zaprimljeno 02.03.2010. broj Z-3464/10 Na temelju etažnog elaborata i potvrde odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja od 03. prosinca 2009. kl. 361-03/09-05/158 ur. broj 2170/01-13-02-09-3 /VD/ i očitovanja volje od 08. prosinca 2009., zabilježuje se da su posebni dijelovi zgrade upisane u A, izgrađeni protivno građevinskoj dozvoli, kl. UP/I-361-03/01-01/00188 ur. broj 2170-77-02-00-03-09 od 17. siječnja 2003.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (27/100)			
1.1	Primljeno, 25. srpnja 2005. Z-10729/05. Na temelju prijedloga broj i datum gornji i ugovora o kreditu broj 301-127/2005 sa sporazumom o osnivanju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 05. srpnja 2005. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A1 za iznos kredita od 500.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe Adria Bank d.d., zaračunate kamate 6,25% dekurzivno godišnje, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		GLAVNI ULOŽAK SPOREDNI Z.K.UL. 2791 OVE K.O.
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		
2. Na suvlasnički dio: 1 (27/100)			
2.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15295/09 Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-03/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A1 za iznos kredita od 541.000,00 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	541.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
3. Na suvlasnički dio: 1 (27/100)			
3.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15296/09 Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-04/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A1 za iznos kredita od 805.000,00 EUR uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	805.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 67

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15295/09 Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-03/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 541.000.00 EUR uvećano za pripdajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	541.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
3. Na suvlasnički dio: 3 (47/100)			
3.1	Zaprimljeno 10.09.2009. broj Z-15296/09 Na temelju aneksa broj 1 Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 301-04/2008 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. kolovoza 2009. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A I za iznos kredita od 805.000.00 EUR uvećano za pripdajuće kamate i sve ostale troškove, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	805.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA SPOREDNA HIPOTEKA Z.K.UL. 2791 OVE K.O.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK (Mbr. 324795)

Posjedovni list: 876

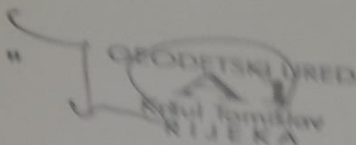
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KVARNERSKE NEKRETNINE D.D. , VOZIŠĆE 5, 51216 VIŠKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	40498301834

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
		999	PR. MATKA LAGINJE	369	19		
			KUĆA, G. ZGR. I DVOR.	369			
Ukupna površina katastarskih čestica				369			

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

" GEODETSKI URED **A 1** "
Osječka ulica 2 Rijeka



L-3464/10

" ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA "

K.Č. 2008/1 - kuća i dvorište ukupna površina 308 m²
- z.a. ul. 87 K.o. TRSAT SUŠAK

VLASNICI POSEBNIH DJELOVA :

KVARNERSKE NEKRETNINE d.d. Vozišće Viškovo

Adresa : RIJEKA, MORETTIEV PROLAZ 4

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Općina gradonje Uprava za provedbu
dokumenta prostornog uređenja i gradnje

ODOBRENO - POTVRDAM

KLASA: 261-03/08-05/158

URISCI: 2.770/01-13-08-08-3/10

Rekla, 3.12.2009. 1009



RIJEKA; 20. studeni 2009.

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

Klasa : 936-02/06-04/00001
Ur.br : 541-14-2/3-06-3261
U Rijeci, 03. 11. 2006. godine

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina, temeljem članka 36. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99) i članka 172. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91), povodom zahtjeva "A-1" 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.
SUŠAK	999	19	TRŠAT-SUŠAK	2427/2	135
			-11-	2422/2	-11-
			-11-	2086/1	-11-
			-11-	2422/3	-11-

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

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od ___ kuna u državnim biljezima prema t.br. 1.i 5. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96 i 131/97) i trošak u iznosu od ___ kuna prema t. 11.3. Pravilnika o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN 19/03).

Uspoređivanje izvršio:

[Signature]

Načelnik:

Marijan Jeletić, dipl.ing.geod.

