

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-603/2016 od 30.01.2017.
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

Broj elaborata: **2019/Pr-33**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
u svrhu poslova sudskih postupaka

Poslovni objekt

Kastav, Ćikovići 73a



Tržišna vrijednost nekretnine:

950.000,00 kn
128.378,00 EUR

NARUČITELJ: POLYXO d.o.o. u stečaju
Zagreb, Cimermanova 58



Rijeka, 24.06.2019.

 **SAŽETAK**

| | |
|--|---|
| Oznaka elaborata | 2019/Pr-33 |
| Predmet | Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Nekretnina | Poslovni objekt |
| Adresa | Kastav, Ćikovići 73a |
| Svrha | Poslovi sudskih postupaka |
| Naručitelj | POLYXO d.o.o. u stečaju Zagreb, Cimermanova 58 |
| Vlasništvo nekretnine | Sonja Lučić. - omjer vlasništva: 1/1 |
| Upisana prava (ako imaju utjecaj na vrijednost nekretnine) | |
| Zakonitost nekretnina | Zakonita; Za objekt je ishodovana uporabna dozvola |
| Tržišna vrijednost nekretnine | 950.000,00 kn 128.378,00 EUR |
| Dan vrednovanja | 21.06.2019. |
| Dan kakvoće | 21.06.2019. |
| Izrada procjene | Ivan Vučemil, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina |

SADRŽAJ:

| | |
|--|----|
| IMENOVANJE..... | 4 |
| POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA | 5 |
| ZADATAK | 6 |
| OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE | 7 |
| OČEVID, OPIS OBJEKTA I ZEMLJIŠTA | 7 |
| FOTODOKUMENTACIJA | 8 |
| OBILJEŽJA NEKRETNINE | 9 |
| TLOCRTI | 10 |
| GEOMETRIJSKI PODACI | 11 |
| PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ... | 12 |
| PROCJENA | 13 |
| ZAKLJUČAK | 20 |
| PRILOZI | 21 |



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7**

Broj: 4 Su-603/2016
Rijeka, 30. siječnja 2017. godine
Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

IVAN VUČEMIL, dipl.ing.građ. iz Rijeke, A. B. Šimića 38, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Ivan Vučemil, dipl.ing.građ. radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina i uz molbu je priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Ivan Vučemil, dipl.ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovoga suda posl.br. 4 Su-848/2012 od 29. siječnja 2013. godine, a koja djelatnost je proširena rješenjem istog posl.br. od 03. prosinca 2015. godine i na procjene nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnog objekta u Kastvu, Čikovići 73a

Predmet procjene – prema izvratku iz zemljišne knjige

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| zk. uložak | 2950 |
| k.o. | Kastav |
| zk.č.br. | 7736/2 |
| vrsta | Salon prodaje i dvorište |
| površina zemljišta (zk) | 462 m ² |
| vlasništvo | Sonja Lučić - omjer vlasništva: 1/1 |
| zabilježba zakonitosti (zk) | - |

Opće i posebne napomene:

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika, posjednika ili naručitelja procjene.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja, pribavljena od tijela lokalne samouprave i preuzeta sa službenih internetskih stranica tijela državne uprave vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne / laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja ili nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Analize tla i geološke studije nisu posebno izrađene za potrebe ovog elaborata.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje iznešeni.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranaka, izrađen u pet primjeraka.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

LOKACIJA, PRISTUP I OKRUŽENJE

Nalazi se na području Grada Kastva, na adresi Ćikovići 73a. Prilaz do objekta je omogućen asfaltiranom prometnicom s južne strane. Smještena je sa sjeverne strane ceste Rijeka – Kastav, neposredno uz cestu. Od centra Rijeke je udaljena cca 8,5 km, a od centra Kastva cca 1,2 km. Lokacija predmetne nekretnine je komunalno opremljena vodovima električne energije, vodovoda, kanalizacije i telekomunikacija.

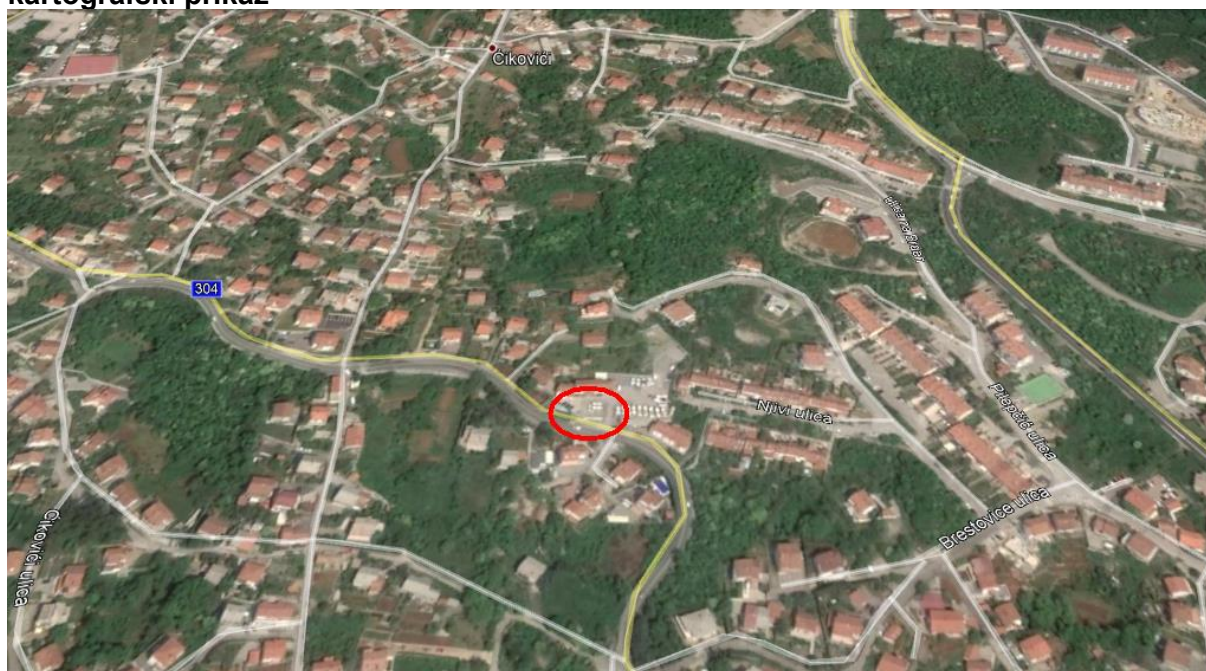
Pristup pješački i osobnim automobilom.

Linija javnog prijevoza je udaljena cca 150 metara

Okolni bliži objekti su uglavnom obiteljske kuće od kojih neke u prizemljima imaju udio poslovnih prostora razne namjene, te višestambeni objekti.

Objekti društvene, javne, kulturne, sakralne i komunalne namjene se nalaze uglavnom u centru Kastva i Rijeke.

kartografski prikaz



izvor: google earth

OČEVID

OPIS OBJEKTA I ZEMLJIŠTA

Očevidom na terenu i uvidom u dokumentaciju je utvrđeno:

Poslovni objekt je izveden kao prizemni objekt sa ravnim prohodnim krovom, sa sjeverne strane ukopan u okolni teren. Sastoji se od jedne prostorije, bez sanitarnog čvora. Ispred objekta – prema cesti se nalazi manji, kulirom popločani plato na kojem je moguće privremeno parkiranje. Zapadno od predmetnog objekta je izveden kameno-betonski potporni zid sa stepenicama koje vode prema objektu na adresi Ćikovići 73c.

FOTODOKUMENTACIJA

Pogledi na objekt



Prostor unutar objekta



Sisjedni objekti i prilazna cesta

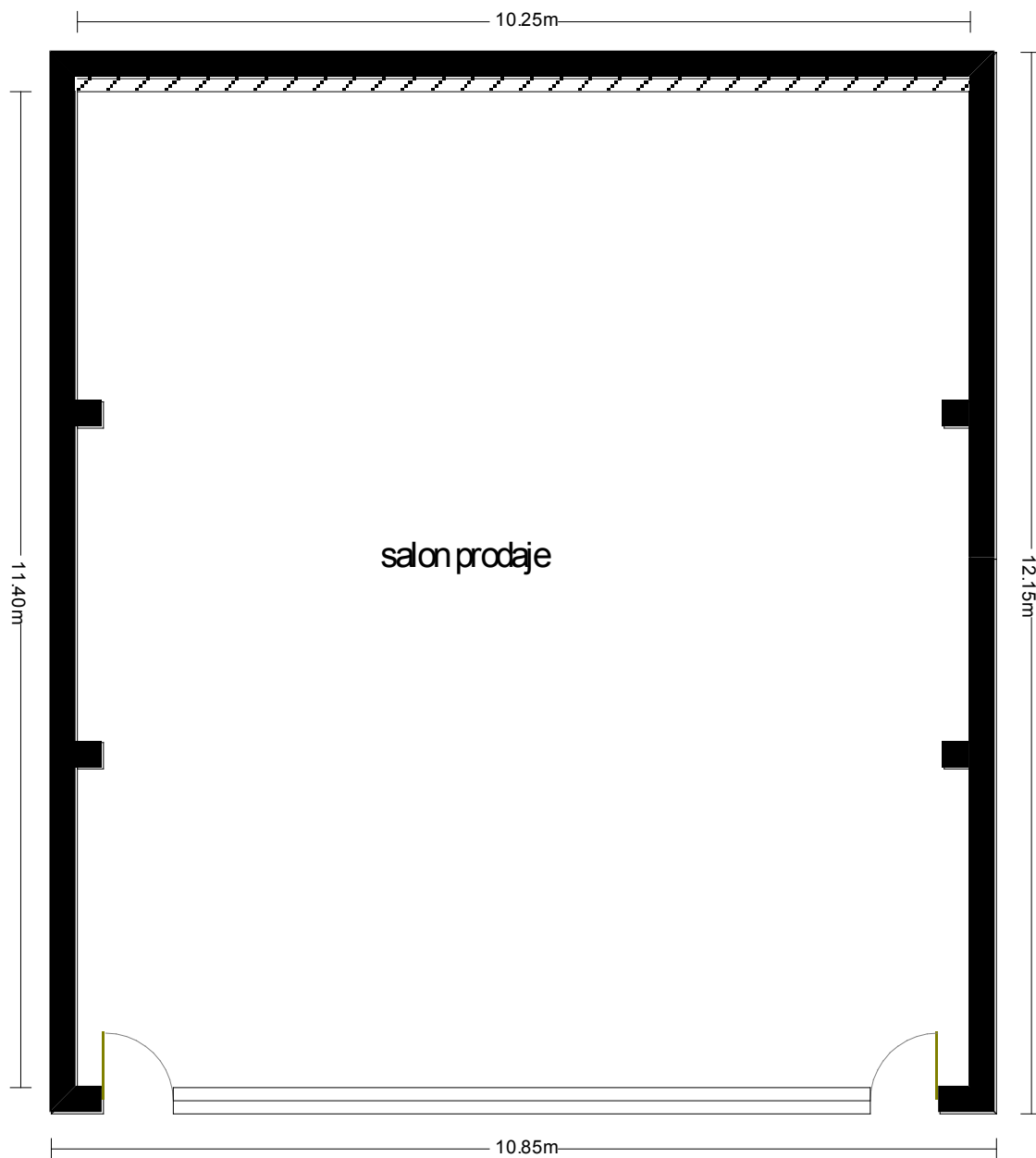


TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Pregledom su utvrđena sljedeća **obilježja nekretnine**:

| | |
|-----------------------|---|
| TIP NEKRETNINE: | Poslovni objekt – salon prodaje |
| GODINA GRADNJE: | 1994 – prema uporabnoj dozvoli; |
| KATNOST: | prizemlje |
| STANJE / ODRŽAVANJE | Dobro |
| TEMELJI: | Betonski trakasti |
| NOSIVA KONSTRUKCIJA: | Betonski zidovi |
| PROČELJE: | Ožbukano i obojano |
| KROVIŠTE: | Ravni prohodni izolirani krov |
| LIMARIJA: | Pocinčana |
| OBRADA ZIDOVA: | Žbukani i bojeni, |
| OBRADA STROPOVA: | Spušteni strop s ugrađenom rasvjetom i klimatizacijom |
| PODNE OBLOGE: | Keramika, |
| VANJSKA STOLARIJA: | Aluminijska bravarija s izo ostakljenjem, |
| UNUTRAŠNJA STOLARIJA: | nema |
| INSTALACIJE: | električna energija s priključkom na susjedni objekt, klimatizacija |
| ENERGETSKI RAZRED: | nepoznat |
| RIZIK ZAGAĐENJA: | prema dostupnim podacima ne postoji |

TLOCRTI



GEOMETRIJSKI PODACI

| | | | | NP neto površina | | | KP korisna površina |
|-------|------------|--------|--------|------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| r.br. | prostorija | širina | dužina | komada | m ² | koeficijent | m ² |

| SALON PRODAJE | | | | | | | |
|----------------------|---------------|-------|-------|-------|---------------|------|---------------|
| prizemlje | | | | | | | |
| 1 | salon prodaje | 10,25 | 11,40 | 1,00 | 116,85 | 1,00 | 116,85 |
| | | 0,30 | 0,30 | -4,00 | -0,36 | 1,00 | -0,36 |
| SVEUKUPNO | | | | | 116,49 | | 116,49 |

| bruto površina i obujam | | | | BP bruto površina | visina* za obračun obujma | OG obujam građevine |
|--------------------------------|------------------|--------|--------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| r.br. | vrsta prostorije | širina | dužina | m ² | visina | m ³ |

| prizemlje | | | | | | | |
|------------------|--|-------|-------|--|---------------|------|---------------|
| | | 10,85 | 12,15 | | 131,83 | 4,00 | 527,31 |
| SVEUKUPNO | | | | | 131,83 | | 527,31 |

| GEOMETRIJSKI PODACI OBJEKTA | | KP korisna površina | BP bruto površina | OG obujam građevine |
|--|--|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | | m ² | m ² | m ³ |
| SALON PRODAJE | | 116,49 | 131,83 | 527,31 |

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

BN indeks u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa.

Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

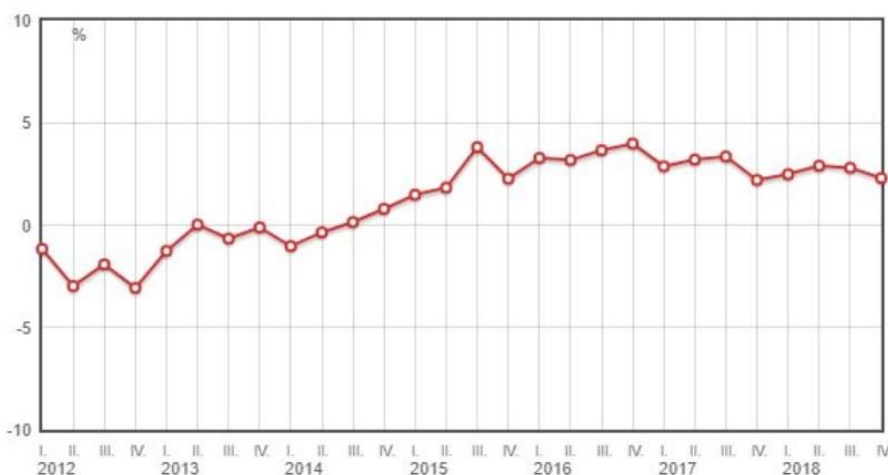
Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tromjesečni obračun BDP-a

 Bruto domaći proizvod (tržišne cijene)

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. 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 cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

ODABIR METODE PROCJENE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke u ovoj procjeni **korištena je PRIHODOVNA metoda procjene.**

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštovanje 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 procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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 vrijednosti 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 građevnih 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. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

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.

PRIHODOVNA METODA

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

Utvrđivanje 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.

Procjena udjela u vrijednosti predmetne nekretnine - zemljišta izvršena je poredbenom metodom, sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, a na temelju dostupnih podataka.

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOM ZEMLJIŠTU

| Dan vrednovanja | Lokacija | z.k.č.br. k.o. Kastav | Vrsta | Površina m ² | Namjena prema prostornom planu | Kategorija zemljišta | kis |
|-----------------|----------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----|
| 21.06.2019. | Kastav | 7736/2 | zemljište | 462,00 | M | 1 | 1 |

OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA - IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka realiziranih cijena nekretnina MGIPU RH: eNekretnine. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima, ne starije od 4 godine.

| Redni broj transakcije | Lokacija | Datum transakcije | Kupoprodajna cijena EUR/m ² | Površina m ² | Namjena prema prostornom planu | Kategorija zemljišta | kis |
|------------------------|----------|-------------------|--|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----|
| 1 | Kastav | 30.01.2018. | 108,01 | 1.298 | M | 1 | 1,4 |
| 2 | Kastav | 14.10.2015. | 91,94 | 217 | M | 1 | 1 |
| 3 | Kastav | 28.09.2018. | 117,70 | 894 | M | 1 | 1,4 |

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

| Redni broj transakcije | Lokacija | Datum transakcije | Kupoprodajna cijena EUR/m ² | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Bazni indeks* na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor =(B)/(A) | Korigirana - međuvremenski i izjednačena cijena EUR/m ² |
|------------------------|----------|-------------------|--|--|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| 1 | Kastav | 30.01.2018. | 108,01 | 110,54 | 113,50 | 1,03 | 110,90 |
| 2 | Kastav | 14.10.2015. | 91,94 | 100,51 | 113,50 | 1,13 | 103,82 |
| 3 | Kastav | 28.09.2018. | 117,70 | 112,20 | 113,50 | 1,01 | 119,06 |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost.

| Redni broj transakcije | Lokacija | Površina m ² | Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² | Kis poredbenih nekretnina | Kis procijenjivane nekretnine | Koeficijent za preračunavanje | Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ² |
|------------------------|----------|-------------------------|---|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| 1 | Kastav | 1.298 | 110,90 | 1,40 | 1,40 | 0,84 | 93,16 |
| 2 | Kastav | 217 | 103,82 | 1,00 | 1,40 | 1,00 | 103,82 |
| 3 | Kastav | 894 | 119,06 | 1,40 | 1,10 | 0,84 | 100,01 |

| Redni broj transakcije | Lokacija | Položajna obilježja - poredba sam predmetnom nekretninom | | | | Kpo Koeficijent položajnih obilježja | Fk Faktor korekcije |
|------------------------|----------|--|-----------|---------------|----------------|---|------------------------|
| | | Mikrolokacija | Namjena | Teren | Infrastruktura | | |
| 1 | Kastav | slična | mješovita | dijelom strmo | uz prometnicu | 1,00 | 1,00 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| 2 | Kastav | slična | mješovita | dijelom strmo | uz prometnicu | 1,00 | 1,00 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| 3 | Kastav | slična | mješovita | dijelom strmo | uz prometnicu | 1,00 | 1,00 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |

| | | | | | | | |
|----------------------|--|------|------|------|------|------|------|
| predmetna nekretnina | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
|----------------------|--|------|------|------|------|------|------|

STATISTIČKA OBRADA

| Redni broj transakcije | Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina | Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ² | Kp x Fk | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m ² | Odstupanje od prosjeka % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno - u izraženoj cijeni) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|------------------------|--|---|---------|---|--------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | da | 93,16 | 1,00 | 93,16 | 5,90% | 5,84 | 34,11 |
| 2 | da | 103,82 | 1,00 | 103,82 | -4,87% | -4,82 | 23,28 |
| 3 | da | 100,01 | 1,00 | 100,01 | -1,03% | -1,02 | 1,03 |

| POREDBENE NEKRETNINE | | | PROCJENJIVANA NEKRETNINA | |
|---|--------------------|------|--------------------------|---------------------------------------|
| Prosje (medijan) EUR/m ² (a) | Odstupanje | | Kp * Fk (b) | Vrijednost EUR/m ² (a x b) |
| | EUR/m ² | % | | |
| 99,00 | 4,41 | 4,46 | 1,00 | 99,00 |

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| Dan vrednovanja | Vrsta | Površina m ² | PROCJENJENA VRIJEDNOST prije zaokruživanja | | |
|-----------------|-----------|-------------------------|--|--------------------|------------------|
| | | | koef. | EUR/m ² | EUR |
| 21.06.2019. | zemljište | 462,00 | 1,00 | 99,00 | 45.737,05 |
| | ukupno | | | | 45.737,05 |

TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA - potpora prihodovnoj metodi

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

| A | DOPRINOSI | Kn/m3 | EUR/m3 | OG | 6.773 | EUR |
|---|--------------------|-------|--------|--------|-------|-----|
| | Komunalni doprinos | 85,00 | 11,49 | 527,31 | 6.057 | EUR |
| | Vodni doprinos | 10,05 | 1,36 | 527,31 | 716 | EUR |

| B | PRIKLJUČCI | Kn/m2 | EUR/m2 | BP | 0 | EUR |
|---|------------|-------|--------|--------|---|-----|
| | | 0 | 0,00 | 131,83 | 0 | EUR |

| C | GRAĐENJE - NV nova vrijednost | C1+C2+C3 | 91.889 | EUR |
|---|-------------------------------|----------|--------|-----|
|---|-------------------------------|----------|--------|-----|

| D | GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost | D1+D2+D3 | 74.733 | EUR |
|---|-----------------------------------|----------|--------|-----|
|---|-----------------------------------|----------|--------|-----|

| Građevina | Nova vrijednost | | Umanjenje NN 52/84 | | Sadašnja vrijednost | |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|------|
| | udio | EUR/m ² | n/N | % | EUR/m ² | udio |
| konstrukcija | 50% | 325,00 | 0,13 | 0,06 | 284,38 | 52% |
| zatvaranje | 10% | 65,00 | 0,20 | 0,02 | 52,00 | 10% |
| završni radovi | 25% | 162,50 | 0,20 | 0,05 | 130,00 | 24% |
| instalacije | 8% | 52,00 | 0,20 | 0,02 | 41,60 | 8% |
| cen.pogon.uređaji | 7% | 45,50 | 0,20 | 0,01 | 36,40 | 7% |
| ugrađena oprema | 0% | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| ukupno | 100% | 650,00 | | 0,16 | 544,38 | 100% |
| <i>godina procjene</i> | 2019. | <i>n - starost</i> | 25 god. | <i>umanjenje konstrukcije</i> | | |
| <i>godina izgradnje</i> | 1994. | <i>N - max vijek</i> | 100 god. | <i>(0,80xn/Nx(n+N)/2N)</i> | | |
| C1 | NV nova vrijednost | 650,00 | umanjenje | KP m2 | 75.718,50 | EUR |
| D1 | SV sadašnja vrijednost | 544,38 | 16% | 116,49 | 63.414,24 | EUR |

| Vanjsko uređenje | EUR/j.m. | j.m. | vrijednost |
|-------------------------|-------------------------------|-----------|---------------|
| ograde, prilazi i drugo | 35,00 | 462,00 | 16.170 EUR |
| C2 | NV nova vrijednost | umanjenje | 16.170,00 EUR |
| D2 | SV sadašnja vrijednost | 30% | 11.319,00 EUR |

| Utvrđivanje OOVK-a | | | | | |
|----------------------------|----------|------|--|----------------------|-----|
| Godina procjene | 2019. | | | Faktor korištenja FK | |
| Godina izgradnje | 1994. | | | A | 2,0 |
| Starost zgrade G | 25 god. | | | B | 1,0 |
| OVK | 100 god. | | | C | 2,0 |
| Relativna starost Rs=G/OVK | 25% | | | 2,0 | |
| OOVK | 66 god. | 0,66 | | | |

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | Lokacija | Vrsta | Namjena | Površina m ² | Kat | | |
|-----------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----|--|--|
| 21.06.2019. | KASTAV | Kastav, Čikovići | POSLOVNI OBJEKT | PRODAJNI SALON | 116,49 | pr | | |

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su ugovorene jedinične cijene zakupa za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE CIJENA ZAKUPA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci preuzeti iz baze podataka Grada Rijeke - direkcija za imovinske i pravne poslove

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok | Datum sklapanja ugovora o zakupu | Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj | Namjena | Površina m ² | Kat | | Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj |
|------------------------|----------------|----------------------------------|---|------------------|-------------------------|-----|--|--|
| | KASTAV | | | | | | | |
| 1. | Tometići | 01.12.2015. | 514 | poslovni prostor | 120,00 | pr | | 4,28 |
| 2. | Trg M. Laginje | 29.12.2015. | 107 | poslovni prostor | 20,00 | pr | | 5,37 |
| 3. | Žegoti | 30.12.2015. | 2.740 | poslovni prostor | 354,31 | pr | | 7,73 |

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, ne starije od 4 godine, zbog vremenskog promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok | Datum sklapanja ugovora o zakupu | Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m ² /mj | Bazni indeks na dan objave ugovora A | Bazni indeks na dan vrednovanja B | Korekcijski faktor B/A | | Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ² /mj |
|------------------------|----------------|----------------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--|---|
| | KASTAV | | | | 21.06.2019. | | | |
| 1. | Tometići | 01.12.2015. | 4,28 | 100,51 | 113,5 | 1,13 | | 4,83 |
| 2. | Trg M. Laginje | 29.12.2015. | 5,37 | 100,51 | 113,5 | 1,13 | | 6,06 |
| 3. | Žegoti | 30.12.2015. | 7,73 | 100,51 | 113,5 | 1,13 | | 8,73 |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavljeno je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja koja bi značajno utjecala na tržišnu vrijednost. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok KASTAV | Koeficijenti povoljnosti | | | | | Kp | Fk |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------|-----------|----------|----------|-------------------------|------------------|
| | | Mikrolokacija | Opremljenost | Katnost | Površina | Namjena | Koeficijent povoljnosti | Faktor korekcije |
| 1. | Tometići | slična | lošija | prizemlje | slična | poslovna | 0,88 | 1,00 |
| | | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| 2. | Trg M. Laginje | bolja | lošija | prizemlje | manja | poslovna | 1,00 | 1,00 |
| | | 1,30 | 0,70 | 1,00 | 1,30 | 1,00 | | |
| 3. | Žegoti | slična | standardno | prizemlje | veća | poslovna | 1,00 | 1,00 |
| | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |

| | | | | | | | | |
|----------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|
| predmetna nekretnina | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
|----------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|

STATISTIČKA OBRADA

| Redni broj transakcije | Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina | Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2/mj | Kp i Fk | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2/mj | Odstupanje od prosjeka % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|------------------------|--|--|---------|--|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1 | da | 4,83 | 0,88 | 5,49 | 18,79% | 1,27 | 1,61 |
| 2 | da | 6,06 | 1,00 | 6,06 | 10,35% | 0,70 | 0,49 |
| 3 | da | 8,73 | 1,00 | 8,73 | -29,14% | -1,97 | 3,88 |

| POREDBENE NEKRETNINE | | | PROCJENJIVANA NEKRETNINA | |
|----------------------|------------|-------|--------------------------|-------------------|
| Prosjek EUR/m2 | Odstupanje | | Kp i Fk | Vrijednost EUR/m2 |
| | EUR/m2 | % | | |
| 6,76 | 1,41 | 20,89 | 1,00 | 6,76 |

Za izračun je odabrana jedinična vrijednost zakupnine dobivena poredbenom metodom od 6,76 EUR/m². Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove procijenjenog izostanka zakupnine koje vlasnik neće moći naplatiti tijekom održivog vijeka korištenja. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji, sukladna Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRIHOD OD NEKRETNINE

| R.br | Kat | Namjena | Površina | | Mjesečni zakup, neto | | |
|----------------------------|-----|----------------|----------|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| | | | | m ² | ugovorni EUR/m ² | procijenjen i EUR/m ² | procijenjeni EUR |
| 1 | pr | Prodajni salon | | 116,49 | | 6,76 | 787,71 |
| GODIŠNJI NETO ZAKUP | | | | 12,00 | | 787,71 | 9.452,53 EUR |

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| | | | | | | |
|------------------------------------|-------|--------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|------------|
| godišnji bruto prihod | | | | | 9.452,53 | EUR |
| operativni troškovi | 17% | = | 14,11 EUR/m ² | | -1.643,79 | EUR |
| ukamaćivanje vrijednosti zemljišta | 6,00% | | 45.737 EUR | | -2.744,22 | EUR |
| prosječna kapitalizacijska rata | 6,00% | | | godišnji neto prihod građevine | 5.064,51 | EUR |
| OOVK | 66 | godina | VRIJEDNOST GRAĐEVINE | | 82.604,66 | EUR |
| multiplikator | 16,31 | | VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | | 45.737,05 | EUR |
| UKUPNO | | | 1.101,74 | EUR/m² | 128.341,71 | EUR |
| | | | | GIY | 7,37% | |

Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

| | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|------------|
| troškovi upravljanja | 3% | godišnjeg neto zakupa | 245,77 | EUR |
| održavanje | 4 EUR/m ² | korisne površine | 465,96 | EUR |
| izostanak zakupnine | 5% | godišnjeg neto zakupa | 472,63 | EUR |
| modernizacija | 0,5% | 91.889 EUR | 459,44 | EUR |
| UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI | | 17% | 1.643,79 | EUR |

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

| PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti | TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja | KP m ² | EUR/m ² KP |
|---|---|-------------------|-----------------------|
| GRAĐEVINA | 82.604,66 EUR | 116,49 | 709 |
| ZEMLJIŠTE | 45.737,05 EUR | | 393 |
| UKUPNO | 128.341,71 kn | 116,49 | 1.102 |
| | 949.728,68 kn | | |

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 24.06.2019. te iznosi 7,400 kn/€.

| ZAKLJUČAK (zaokruženo u kn) | TRŽIŠNA VRIJEDNOST | KP m ² | | |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|----------|--------------------|
| | 128.378 EUR | 116,49 | 1.102 | EUR/m ² |
| | 950.000 kn | | 8.155 kn | kn/m ² |

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti izraženom u kn, je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5.

Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnine značene kao k.č.br. 7736/2 i upisane u zk.ul. 2950 k.o. Kastav, iznosi: **950.000,00 kn.**

Rijeka, 24.06.2019.

Elaborat izradio:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene nekretnina
rješenje br. 4.Su.-603/2016 od 30.01.2017.

Rijeka, A. B. Šimića 38

mob. 098/424-441




PRILOZI

KOPIJA ISVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**
Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 23.06.2019. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324574, KASTAV**Broj ZK uložka: 2950**
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-5305/2019
 Aktivne plombe:
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--------------------------|----------|-----|------------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 7736/2 | SALON PRODAJE I DVORIŠTE | | | 462 | |
| | | UKUPNO: | | | 462 | |

B**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|------------|
| 2. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| LUČIĆ SONJA, ČIKOVIĆI 73, KASTAV | | |
| 6.1 | Primljeno, 4.kolovoza 2000. Z-7008/00. Zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovog Suda između tužitelja Parax AG, Schmiedengasse 25, CH-4500, Solothurn, Scweiz i tužene Gverine Benković iz labina, tradi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na nekretninama upisanim u A. | |
| 7.1 | Primljeno, 8.prosinca 2000. Z.10963/00. Na temelju ovog.rješenja od 5.prosinca 2000. posl.broj P-4060/00. zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina upisanih u A, do okončanja parnice. | |
| 8.1 | Zaprimljeno 20.07.2006. broj Z-11031/2006 Na temelju ovog. rješenja o ovrsi od 19.srpnja 2006. posl.broj Ovr-1858/06. zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. | |
| 9.1 | Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-16865/10 Na temelju ovog.sudnog rješenja od 18.listopada 2010., posl.br.OVRV-II-2628/00 zabilježuje se ovrha na nekretnine Lučić Sonje u A, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom. | ZABILJEŽBA |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|-----------------------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 20.11.2017.g. pod brojem Z-45442/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, RJEŠENJE ST-6753/16 15.11.2017, zabilježuje se da je prijedlog Trgovačkog suda u Zagrebu za zabilježbu otvaranja stečajnog postupka, odbijen. | ZABILJEŽBA na 2 (1.1) |

Katastarska općina: 324574, KASTAV

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2950

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | <p>Primljeno, 15/06/99 Z-5901/99</p> <p>Na temelju ugovora o zasnivanju založnog prava od 8 lipnja 1999</p> <p>Uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama upisanim u A tijelo I za iznos glavnice od 3.880.000 kn s redovnom kamatom stopom u visini 15% godišnje, koja je promjenjiva, zateznom kamatom na sva dospijeca, naplaćena novčana potraživanja i to u visini 25% godišnje odnosno zakonskom zateznom kamatom ukoliko bude viša od navedene zatezne kamatne stope, te sve uvećano za 20% na ime eventualnih troškova i zakonom propisane poreze u korist:</p> <p>POLYXO D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 29/III, ZAGREB</p> | 3.880.000,00 KN | |
| 1.2 | <p>Zaprimljeno, 02.12.2010. Z-18914/10</p> <p>Zabilježuje se da se podzalog upisan pod Z-18914/10 odnosi na zalog upisan pod C 1.1 , posl.br. Z-5901/99.</p> | | |
| 3. | | | |
| 3.1 | <p>Primljeno, 06/10/99 Z-9352/99</p> <p>Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava od 1. listopada 1999</p> <p>Uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama upisanim u A tijelo I temeljem ugovora o garanciji br. 33/99 od 30 rujna 1999 temeljem kojeg je Bjelovarska banka dd Bjelovar izdala za korist iveco S.P.A. VIA PUGLIA 35 10156 TORINO ITALIA garanciju na iznos glavnice od 150.000.00 DEM s zateznom kamatom u skladu s važećom Odlukom o kamatama Bjelovarske banke d.d. na iznose koje Bjelovarske banke d.d. Bjelovar plati po predmetnoj garanciji, te sve uvećano za 20% na ime eventualnih troškova i zakonom propisane poreze, s rokom važenja predmetne garancije do 01. listopada 2000 g., u korist:</p> <p>POLYXO D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 29/III, ZAGREB</p> | 150.000,00 DEM | |
| 3.2 | <p>Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-18914/10</p> <p>Zabilježuje se da se podzalog upisan pod Z-18914/10 odnosi na zalog upisan pod C 3.1., posl.br. Z-9352/99.</p> | | |
| 4. | | | |
| 4.1 | <p>Primljeno, 06.10. 1999 Z-9352/99</p> <p>Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava od 1. listopada 1999.</p> <p>Uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A tijelu I</p> <p>temeljem Ugovora o garanciji br. 34/99 od 30 rujna 1999 g temeljem kojeg je Bjelovarska banka d.d. Bjelovar izdala za korist IVECO s.p.a. Via puglia 35, 10156 Torino, Italia garancija na iznos glavnice od 50.000.00 ITL s zateznom kamatom u skladu s važećom Odlukom o kamatama Bjelovarske banke d.d. na iznose koje Bjelovarska banka d.d. Bjelovar plati po predmetnoj garanciji, te sve uvećano za 20 % na ime eventualnih troškova i zakon propisane poreze, s rokom važenja predmetne garancije do 01 listopada 2000 g u korist:</p> <p>POLYXO D.O.O., ULICA KNEZA BRANIMIRA 29/III, ZAGREB</p> | 50.000.000,00 ITL | |
| 4.2 | <p>Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-18914/10</p> <p>Zabilježuje se da se podzalog upisan pod Z-18914/10 odnosi na zalog upisan pod C 4.1. , posl.br. Z-9352/99.</p> | | |
| 2. Na suvlasnički dio: 2 | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2950

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|--|--------------|---------------------|
| 2.1 | Zaprimljeno 02.12.2010. broj Z-18914/10 Temeljem ovosud. rješenja o ovrši posl.br.Ovr- 3975/10 od 29. studenog 2010.g., uknjižuje se prisilno sudsko podzaložno pravo na nekretninama ovršenikovog dužnika upisanim u A, i to glede ukupnih tražbina osiguranih hipotekama ovršenika POLYXO d. o.o. , upisanim pod C1.1. posl.br. Z-5901/99, pod C3.1. posl.br. Z-9352/99 i pod C4.1. posl.br. Z-9352/99, za korist: IVIĆ SANDRA, OIB: 15170218132, STARA VRATA 8, RIJEKA | | |
| 2.2 | Zaprimljeno 19.03.2015. broj Z-3951/15 Zabilježuje se prigovor Sandre Ivić uložen na ovos. Z-8901/14. | | |
| 2.3 | Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-5305/2019 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Zabilježuje se žalba Ivić Sandre, OIB: 15170218132, Rijeka, Stara vrata 8, izjavljena na ovos.rješenje posl.br. Z-3974/17 kojim je odbijen prigovor izjavljen na ovos. Z-8901/14 | | na 2.2 |
| 5. Na suvlasnički dio: 2 | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 20.10.2017.g. pod brojem Z-41237/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, NAREDBA POSL. BROJ OVR-5395/2017 18.10.2017 | | vezano uz B 2 (1.1) |
| 6. | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 30.10.2017.g. pod brojem Z-42482/2017 ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ODO U RIJECI BROJ: IP-DO-1443/17 27.10.2017, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ODO U RIJECI BROJ: O-DO-706/17 19.10.2017, zabilježuje se da je u pogledu nekretnina upisanih u A u vlasništvu Sonje Lučić , pokrenut ovršni postupak pod posl. br. OVR-5395/17 temeljem čl. 84 a st. 1 ZZK. | | |
| 6.2 | Zaprimljeno 05.12.2017.g. pod brojem Z-47863/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. OVR-5395/2017 30.11.2017, radi osiguranja tražbine u iznosu od 53.221,69 kuna uvećano za troškove, kamate i naknade sukladno Rješenju kao i troškove postupka , u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 | 53.221,69 KN | na 6.1 |
| 6.3 | Zaprimljeno 05.12.2017.g. pod brojem Z-47863/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE | | na 6.2 |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.06.2019.

KOPIJA IZVODA IZ KATASTARSKOG PLANA



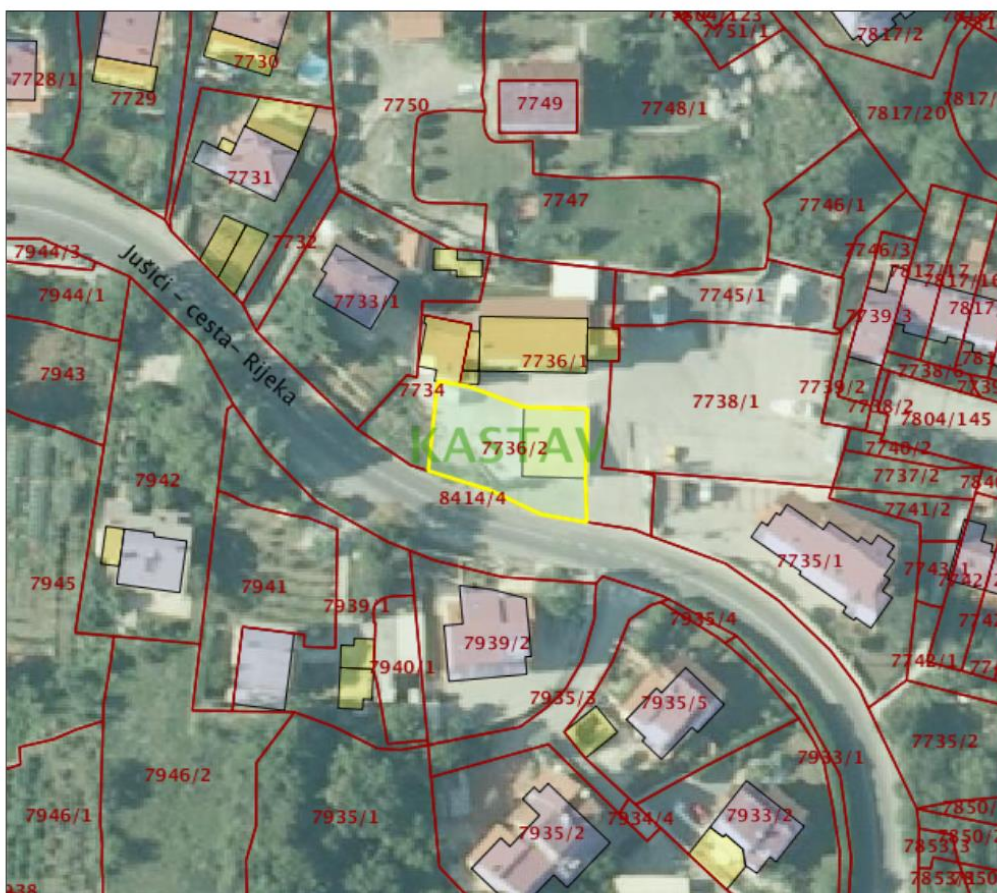
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KASTAV, 324574
k.č. br.: 7736/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 24.06.2019

KOPIJA UPORABNE DOZVOLE

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA

URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLISA
RIJEKA
Odsjek za graditeljstvo

Klasa : UP/I 361-05/94-01/00029
Ur.br.: 2170-04-01-00-94-04 /BB/
Rijeka, 15.06.94

*Rješenje je pravomoćno.
Rijeka 16.11.94*



Ured za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, Odsjek za graditeljstvo nadležan prema čl.45. i 50. Zakona o građenju (Narodne novine 77/92), čl.53. stavak 1. točka 2. Zakona o sustavu državne uprave (Narodne novine 75/93) i čl.7. Uredbe o ustrojavanju županijskih ureda (Narodne novine 116/93) povodom zahtjeva LUCIĆ IGOR, Kastav Čikovići 73, kojim traži izdavanje uporabne dozvole, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

1. Dio rekonstruirane - dograđene građevine u prizemlju, koji se sastoji od izložbeno prodajnog salona, auto servisa i garaže a nalazi se u Kastvu, na k.č. br.: 7733/2, 7745/2, 7738/8, 7740/4, 7736 i 7741/4 k.o. KASTAV, za koji je izdana građevna dozvola klasa: UP/I 361-03/93-01/00188, ur.br.: 2170-01-01-12-93-04/VT/, od 13. rujna 1993., i građevne dozvole klasa: UP/I 361-03/94-01/021, ur.br.: 2170-04-01-00-94-02/VT/, od 15. travnja 1994., može se koristiti - staviti u pogon.

2. Zapisnik o tehničkom pregledu sastavni je dio ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Na zahtjev LUCIĆ IGOR, Kastav, Čikovići 73, za izdavanje uporabne dozvole za rekonstrukciju - dogradnju (postojećeg auto mehaničkog servisa) i izgrađenog izložbenog autosalona u Kastvu, Čikovići 73, na k.č. broj: 7733/2, 7745/2, 7738/8, 7740/4, 7736 i 7741/4, k.o. KASTAV, ovaj Ured osnovao je Komisiju za tehnički pregled građevine i o mjestu, danu i satu tehničkog pregleda obavijestio investitora svojim zaključkom klasa: UP/I 361-05/94-01/00029, ur.br.: 2170-04-01-00-94-02/BB/, od 2. svibnja 1994.

Po završenom tehničkom pregledu Komisija je sastavila zapisnik koji je sastavni dio ove uporabne dozvole i u kojem je dato mišljenje članova komisije da se dio predmetne građevine koji se sastoji od izložbeno prodajnog auto salona, auto servisa i garaže može koristiti - staviti u pogon.



- 2 -

Uporabna dozvola za dio građevine daje se na osnovu zapisnika Komisije za tehnički pregled od 6. svibnja 1994., koji se prilaže ovoj uporabnoj dozvoli i čini njezin sastavni dio.

Upravna pristojba na ovu uporabnu dozvolu naplaćena je u virmanom u iznosu od 74.00 K, na osnovu Tbr. 1. i 60. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 97/93).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša, Zagreb, Avenija Vukovar br.78, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Uredu za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

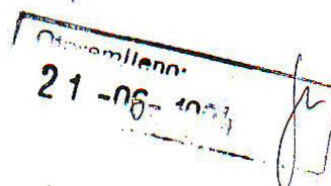
Upravna pristojba na žalbu iznosi 4,00 K prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 97/93).

P.o. v.d. PROCELNIKA
POMOČNIK PROCELNIKA:

TOMO VIDOVIĆ, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Investitoru:
LUCIĆ IGOR
Kastav, Cikovići 73
2. Izvoditelj:
"ELLEX"d.o.o.
Rijeka Rujevića 6
3. Odsjek građevinsko-urbanističke
inspekcije i zaštite okoliša, ovdje
4. Odsjek, ovdje
5. Arhiva, ovdje



*Rjesenje iz 2 posluca investic
ri 20.06.1994 (Tud)*

*Opsema posthu
ala forhu*