

## PROCJEMBENI ELABORAT – 250/20



Nekretnina: **Poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade**

Lokacija: **51000 Rijeka, Fiorella la Gurdie 13**

Naručitelj: **B2 KAPITAL d.o.o.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

**U 6 -10- 2020**

Neposredno - predano pošti: 05-10-2020  
Obično - preporučeno: 05-10-2020  
Pošta: 47000 R 3  
Primjeraka: 1 prilogu 3  
Pristojbe: 1 kn. državnim biljezima  
Prilozi: 3

Procjenitelj:  
Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.  
Demetrova 6, Rijeka  
stalni sudski vještak iz područja graditeljstva  
i procjene nekretnina



Rijeka, rujan 2020. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k. izvratku**

**SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina**

Adresa:  
Zemljišnoknjižni uložak:  
Suvlasnički udio redni broj:  
Zemljišnoknjižna čestica:  
ZK katastarska općina:  
Katastarska čestica:  
Katastarska općina:  
Namjena:  
Datum pregleda građevine:  
Svrha procjenjivanja:  
Pretpostavka procjenjivanja:  
Interna oznaka:

**Poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade**

51000 Rijeka, Fiorella la Gurdie 13  
5183  
1. Suvlasnički dio: 69/200  
1118/1  
Rijeka  
3415  
Stari Grad  
Poslovna  
17.09.2020.  
Određivanje tržišne vrijednosti  
Potrebe naručitelja  
EP2

**Legalitet:**

Dozvola za građenje: nije priložena  
Uporabna dozvola: nije priložena  
Infrastrukturna opremljenost: dobra  
Usklađenost ZK i katastra: nije usklađeno

**Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade  
na adresi: 51000 Rijeka, Fiorella la Gurdie 13

iznosi zaokruženo:

**1.050.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,608042 kn

**138.000,00 €**

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***

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



## Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA  
Žrtava fašizma 7  
Broj: 4 Su-9/2019

Broj: Rijeka, 16. srpnja 2020.  
Rijeka.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu Franke Romčević Prgić za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

### RJEŠENJE

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif. iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 52852358103, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Franka Romčević Prgić radi imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da je Franka Romčević Prgić hrvatska državljanica, da posjeduje potrebnu školsku spremu, da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja, da nema zapreka za prijam u državnu službu, da je obavila stručnu obuku, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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



PREDSEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

#### DOSTAVITI:

1. Franki Romčević Prgić iz Rijeke, Demetrova 6 (e-mail: [info@bimconsult.hr](mailto:info@bimconsult.hr))
2. Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

## **SADRŽAJ:**

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



## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.odjel Rijeka, od 17.09.2020. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana od 17.09.2020. - neslužbena verzija

### Napomene i ograde:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

*Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

*Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade u Rijeci, Fiorella la Guardie 13, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 17.09.2020.

Datum kakvoće: 17.09.2020.

Datum vrednovanja: 17.09.2020.

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

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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak Općinskog suda u Rijeci z.k. odjel Rijeka
Katastarska općina:	Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak:	5183
Suvlasnički udio redni broj:	1. Suvlasnički dio: 69/200
Zemljišnoknjižna čestica:	1118/1
Zemljišnoknjižna k.o.:	Rijeka
Katastarska čestica:	3415
Katastarska općina:	Stari Grad
Opis nekretnine:	Poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade
Površina prostora:	139,41 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

### **Legalitet:**

***Poslovni prostori upisani su u Izvadak iz zemljišne knjige kao etažno vlasništvo sa određenim udjelom, bez zabilježbi vezanih uz legalitet.***

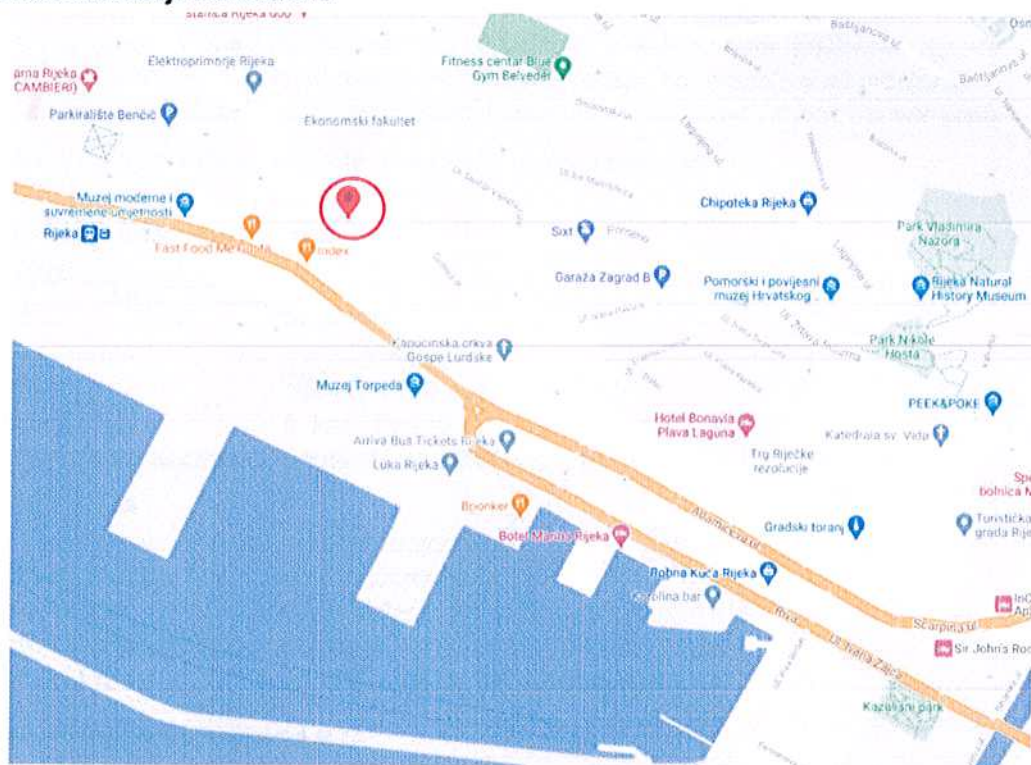
***Nekretnina se smatra legalnom.***



## LOKACIJA

Predmetna nekretnina, poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade, nalazi se u širem centru Rijeke, u gradskoj četvrti Brajda, na adresi Fiorella la Guardie 13. Riječ je o solidnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina kolektivne gradnje, stambene i poslovne namjene namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na javnoj površini u blizini zgrade.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



## Prikaz mikrolokacije nekretnine



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



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 17. rujna 2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poslovna zgrada katnosti S+P+6, koja se nalazi u širem centru Rijeke, gradska četvrt Brajda, na adresi Fiorella la Guardia 13, izgrađena na z.k.č. 1118/1 k.o. Rijeka (k.č. 3415 k.o. Stari Grad). Predmet procjene je poslovni prostor na zapadnom dijelu 5. kata poslovne zgrade. Ulazak u nekretninu nije omogućen te je pretpostavka procjene prosječna opremljenost prostora. Okolna gradnja su građevine kolektivne gradnje, stambene, poslovne i mješovite namjene.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

#### OPĆENITO

Namjena:	poslovna
Godina izgradnje:	nije utvrđeno
Adaptacija:	nije utvrđeno
Katnost:	5. kat / S+P+6
Vertikalna komunikacija:	unutarnje stubište i dizalo

#### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
Pregradni zidovi:	nije utvrđeno
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovište i pokrov:	ab ploča, ravan neprohodan krov

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano i obojano
Limarija:	pocinčana, obojana
Obrada podova:	nije utvrđeno
Obrada zidova:	nije utvrđeno
Obrada stropova:	nije utvrđeno
Unutarnja stolarija:	nije utvrđeno
Vanjska stolarija:	pvc stolarija, izo staklo

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacije i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacije i priključak na mrežu
Struja:	instalacije i priključak na mrežu
Plin:	nema priključak
Telefon:	nije utvrđeno
Grijanje:	el. klima uređaji
Dizalo:	da

#### STANJE - ODRŽAVANJE

Prosječno.

#### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina važnih gradskih prometnica, centra grada i javnog gradskog prijevoza - autobus.



## 5. Prikaz površina

Površina prostora preuzeta je iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige:

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>hodnik</i>	15,92	1,00	15,92
<i>ured 1</i>	22,40	1,00	22,40
<i>ured 2</i>	21,36	1,00	21,36
<i>ured 3</i>	29,45	1,00	29,45
<i>ured 4</i>	10,80	1,00	10,80
<i>ured 5</i>	9,36	1,00	9,36
<i>ured 6</i>	9,72	1,00	9,72
<i>ured 7</i>	20,40	1,00	20,40
	139,41		139,41

**NKP<sub>ukupno</sub> = 139,41 m<sup>2</sup>**

Površine su preuzete iz prethodne procjene br. 3861/10 izrađene od strane Hypo Alpe-Adria-nekretnine d.o.o., od 15.11.2010.

### 5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

<i>NKP</i>	<i>x</i>	<i>k</i>	<i>BRP</i>
139,41	139,41	1,20	167,29

**BRP<sub>ukupno</sub> = 167,29 m<sup>2</sup>**

### 5.3. Brutto volumen (BVO)

<i>BRP</i>	<i>x</i>	<i>h</i>	<i>BVO</i>
167,29	x	2,80	468,42

**BVO<sub>ukupno</sub> = 468,42 m<sup>3</sup>**

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>139,41</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>167,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>468,42</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

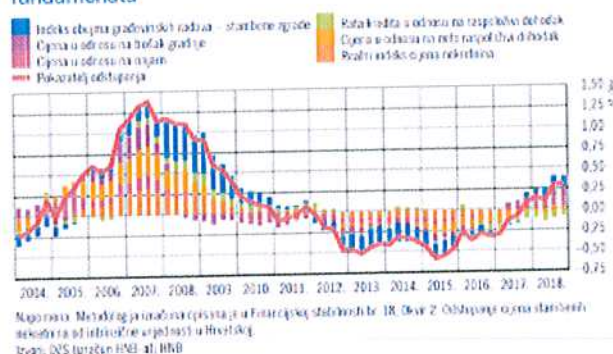
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)



## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

#### Sadašnja građevinska vrijednost

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

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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



### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

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

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

### **7.2. Odabir metode procjenjivanja**

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

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



## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4244065

Lokacija: Rijeka, Nikole Tesle 9  
Datum ugovora: 29.11.2019 ICSN: 120,35  
K.č.: 3379/4  
K.o.: Stari Grad  
Površina (m²): 46,14  
Cijena (€): 56.494,46 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,434357  
Cijena (€/m²): 1.224,41

Podaci o nekretnosti

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1286174
Datum prijava	17.9.2020
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PU (PU)	4244065
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.07.2020
Površina u prometu	46,14
Vrijednost nekretnosti (KN)	420.000,00
Datum ugovora	29.11.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Opterećenje	
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3688422

Lokacija: Rijeka, Užarska 11  
Datum ugovora: 13.7.2017 ICSN: 105,46  
K.č.: 4540/1  
K.o.: Stari Grad  
Površina (m²): 134,20  
Cijena (€): 139.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,401192  
Cijena (€/m²): 1.035,77

Podaci o nekretnosti

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	875445
Datum prijava	17.9.2020
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PU (PU)	3688422
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	134,20
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.028.765,68
Datum ugovora	13.07.2017
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3693997

Lokacija: Rijeka, Josipa Završnika 2a

Datum ugovora: 1.4.2017

ICSN: 106,58

K.č.: 3096/2

K.o.: Stari Grad

Površina (m<sup>2</sup>): 73,33

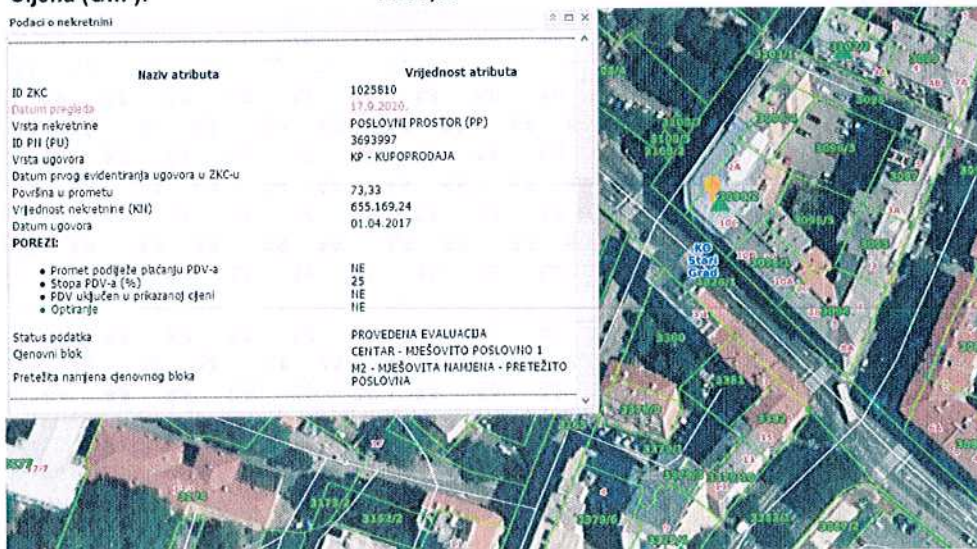
Cijena (€): 88.000,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,445105

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 1.200,05

Podaci o nekretnosti

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1025810
Datum pregleda	17.9.2020.
Vrsta nekretnosti	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PU (PU)	3693997
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	73,33
Vrijednost nekretnosti (KIJ)	655.169,24
Datum ugovora	01.04.2017
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Otpis	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Členovi blok	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO I
Pretežita namjena členovog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNO



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 125,39



## 8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* Indeks na dan sklopanja ugovora (A)	Bazni* Indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Rijeka, Nikole Tesle 9	56.494,46	120,35	125,39	1,0419	58.860,33	1.275,69
Rijeka, Užarska 11	139.000,00	105,46		1,1890	165.268,44	1.231,51
Rijeka, Josipa Završnika 2a	88.000,00	106,58		1,1765	103.530,87	1.411,85



### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

<b>51000 Rijeka, Fiorella la Gurdie 13</b>	<i>Procjenjivana nekretnina</i> 51000 Rijeka, Fiorella la Gurdie 13	<i>Usporedba</i> 1 Rijeka, Nikole Tesle 9	<i>Usporedba</i> 2 Rijeka, Užarska 11	<i>Usporedba</i> 3 Rijeka, Josipa Završnika 2a
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	58.860,33	165.268,44	103.530,87
Netto korisna površina	139,41	46,14	134,20	73,33
Cijena po metru kvadratnom	1.306,35	1.275,69	1.231,51	1.411,85
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Starost	-	slično	slično	novije
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.259,29	1.275,69	1.231,51	1.270,66
Tehničko stanje	prosječno	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.217,58	1.275,69	1.169,93	1.207,13
Lokacija	prosječna	slična	bolja	slična
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	1.178,59	1.275,69	1.052,94	1.207,13
Veličina prostora	139,41	46,14	134,20	73,33
Prilagodba	1,00	0,70	1,00	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	990,66	892,98	1.052,94	1.026,06
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	990,66	892,98	1.052,94	1.026,06
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	990,66	892,98	1.052,94	1.026,06
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	990,66	892,98	1.052,94	1.026,06
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	990,66	892,98	1.052,94	1.026,06
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	990,66	892,98	1.052,94	1.026,06
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-30%	-15%	-27%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>990,66</b>	<b>892,98</b>	<b>1.052,94</b>	<b>1.026,06</b>

**Odbitak vrijednosti za nedovršenost:**

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			97,68	-62,28	-35,40
Odstupanje od prosjeka u postotku:			10%	6%	4%
Kvadrat odstupanja:			9.541	3.879	1.253
Standardno odstupanje:	69,94	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	139,87	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**Vrijednost nekretnine ukupno:**

**138.108,08 €**



## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poslovni prostor na 5. katu poslovne zgrade  
na adresi: 51000 Rijeka, Fiorella la Gurdie 13  
z.k.č.: 1118/1  
k.o.: Rijeka  
z.k.ul.: 5183  
poduložak: 1. Suvlasnički dio: 69/200

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine (E-32) iznosi zaokruženo:

1.050.000,00 kn

1€ = 7,608042 kn

138.000,00 €

990,00 €/m<sup>2</sup> NKP

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

Procjenitelj:

**Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.**

stalni sudski vještak iz područja graditeljstva  
i procjene nekretnina



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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, rujan 2020. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

**Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.**

stalni sudski vještak iz područja graditeljstva  
i procjene nekretnina



Rijeka, rujan 2020. godine



## 11. Prilozi



# FOTOGRAFIJE





## DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 16.09.2020. 23:41

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16633/2020  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5183

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1118/1	POSEBNI DIJELOVI ZGRADE  PETI KAT:  STAN KOJI SE SASTOJI OD 19 NEJEDNAKIH KANCELARIJSKIH PROSTORIJA, DVA WC-A SA JEDNIM UMIVAONIKOM I PREDPROSTOR ZA ZAPADNI DIO PROSTORIJA, DVA WC-A SA PREDPROSTORIMA I UMIVAONIKOM ZA ISTOČNI DIO PROSTORIJA, ČAJNA KUHINJA TE OSOBNO DIZALO. SVE U ZGRADI BR. 13 U ULICI FIORELLO LA GUARDIA SAGRAĐENA NA ČEST. KAT. BR. 1118/1 UPISANA U Z.K.U.L. 5168 OVE K.O.				
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 69/200 TEH-PROJEKT NISKOGRADNJA D. O. O., OIB: 41059893645, RIJEKA, L. LA. GUARDIA 13	
1.2	Zaprimljeno 20.02.2017 g. pod brojem Z-6896/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-766/2016-15 17.02.2017, na 69/200 dijela nekretnina upisanih u A, vlasništvo Teh-projekt niskogradnja d.o.o.	na 1 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 131/200 TEH PROJEKT HIDRO D. O. O. RIJEKA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 1 (69/200)		
4.1	Zaprimljeno 23.11.2010. broj Z-18438/10  Na temelju Ugovora o kreditu broj 305-51008705 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 19. studenog 2010. solem. pod posl.br.OV-8753/2010 uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama Teh-projekt niskogradnja d.o.o. upisanim u A za iznos glavnice od 70.000,00 EUR u kunsjoj prohutvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR uz pripadajuću kamatu, naknadu i troškove, za korist:	70.000,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.09.2020. 14:01:23

Stranica: 1

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.3	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-17947/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 4.1
<b>5. Na suvlasnički dio: 1 (69/200)</b>			
5.1	Zaprimljeno 03.02.2011. broj Z-1498/11  Na temelju Ugovora o kreditu broj 305-51009174 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 31. siječnja 2011.g., solem pod posl.br OV-521/2011... uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama Teh-projekt niskogradnja d.o.o. upisanim u A, za iznos od 29.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe Adria Bank d.d., uz pripadajuću kamatu, naknadu i troškove, za korist:	29.000,00 EUR	
5.3	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-17947/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 5.1
<b>6. Na suvlasnički dio: 1 (69/200)</b>			
6.1	Zaprimljeno 06.04.2011. broj Z-5152/11  Na temelju Sporazuma o uknjižbi prava zalogu na nekretnini od 06. travnja 2011.g., uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama TEH PROJEKT NISKOGRADNJA upisanim u A, u iznosu od 238.640,00 Kn (32.380 EUR), za korist: <b>TOPOING D.O.O., OIB: 87976895636, KASTAV, RUBEŠI 80 A</b>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 1 (69/200)</b>			
7.1	Zaprimljeno 13.07.2020.g. pod brojem Z-16633/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. OVR-2326/18 22.05.2018, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 92.870,00 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe upisane pod posl. OVR-3218/19 br. Z-10989/13, za korist: <b>RIJEKAPROJEKT - GEOTEHNIČKO ISTRAŽIVANJE D.O.O., OIB: 73830211347, JANKA POLIĆA KAMOVA 111, 51000 RIJEKA</b>	92.870,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 13.07.2020.g. pod brojem Z-16633/2020  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1
<b>8. Na suvlasnički dio: 1 (69/200)</b>			
8.1	Zaprimljeno 13.07.2020.g. pod brojem Z-16633/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. OVR-2326/18 22.05.2018, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 9.961,85 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka, u prvenstvenom redu zabilježbe ovrhe pod posl. br. OVR-1702/14 br. Z-7804/14, za korist: <b>GRADITELJ - STAN D.O.O., OIB: 54503374450, PROLAZ MARIJE KRUCIFIKSE KOZULIĆ 1, 51000 RIJEKA, HRVATSKA</b>	9.961,85 KN	vezano uz B 1 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 13.07.2020.g. pod brojem Z-16633/2020  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 8.1
<b>9. Na suvlasnički dio: 1 (69/200)</b>			



Katastarska općina: 999906, RIJEKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5183

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 13.07.2020.g. pod brojem Z-16633/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. OVR-2326/18 22.05.2018, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine u iznosu od 4.000,00 kuna sa pripadajućim zakonskim zateznom kamatom i troškovima postupka, u prvenstvenom redu zabilješke ovrhe upisane pod posl. br. OVR- 6095/15 br. Z-2874/16, za korist: <b>ŽIVKOVIĆ MARKO, OIB: 51105813553, BUZETSKA 9, 51000 RIJEKA</b>	4.000,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 13.07.2020.g. pod brojem Z-16633/2020  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		iz 9.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.09.2020.



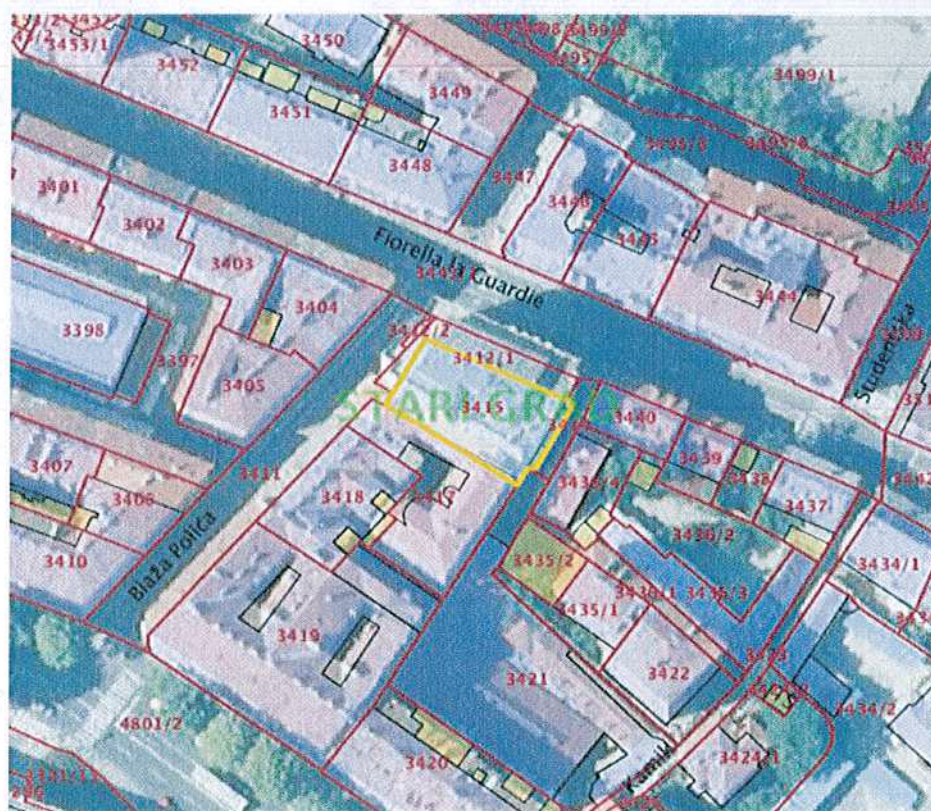
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 324779  
k.č. br: 3415

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 17.09.2020



