

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA, LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.Su – 227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT 19-01-2021

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNE ZGRADE - SKLADIŠTA
LOKACIJA : PODŠTOR 2A I 2B, DELNICE
NARUČITELJ PROCJENE : BILJEMERKANT d.o.o. "u stečaju"
KNEZA TRPIMIRA 12, OSIJEK
OIB: 59922178515



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

2.662.900,00 kn (352.409,18 €)

Rijeka, 19.01.2021.

SAŽETAK PROCJENE:

PODACI	ZABILJEŽBE
Ime komitenta	BILJEMERKANT d.o.o. "u stečaju" Kneza Trpimira 12, Osijek
Tip nekretnine	POSLOVNE ZGRADE – SKLADIŠTA
Z.K.UL.	1778
Z.K.Č.	15077/1, 15094/1, 15100/2, 15132/2
K.O.	DELNICE II
Netto korisna površina	CENTRALNO SKLADIŠTE: 2.104,47 m ² (1.104,13 m ²) <u>MONTAŽNA HALA: 951,60 m² (475,80 m²)</u> UKUPNO: 3.016,07 m ² (1.559,92 m ²)
Površina zemljišta	7.083,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnina UKUPNO:	2.662.900,00 kn (352.409,18 EUR)
Godina izgradnje	Centralno skladište izgrađeno je prije 15.veljače 1968. godine dok je hala Izgrađena cca 70.ih godina
Adresa	PODŠTOR 2A I 2B, DELNICE
Legalitet nekretnine	NIJE MOGUĆE UTVRDITI TOČAN LEGALITET NEKRETNINA

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
 - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode
 - 4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis
 - 4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija
 - 4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 4.1.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
 - 4.1.3.2. Poredbene nekretnine – opis
 - 4.1.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **BILJEMERKANT d.o.o. "u stečaju", Kneza Trpimira 12, Osijek**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, kao:

- k.č.15077/1, CENTRALNO SKLADIŠTE (KUĆA I DVOR), površine 4.633 m²,
- k.č. 15094/1, DVORIŠTE MED PUTI, površine 93 m²,
- k.č. 15100/2, DVORIŠTE I SKLADIŠTE PLINA, površine 2.120 m²,
- k.č. 15132/2, DVORIŠTE PLOŠKOVO, površine 237 m², sve upisano u zk.ul. 1778, k.o. Delnice II

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 19.01.2021.

Datum očevida, kakvoće : 13.01.2021.

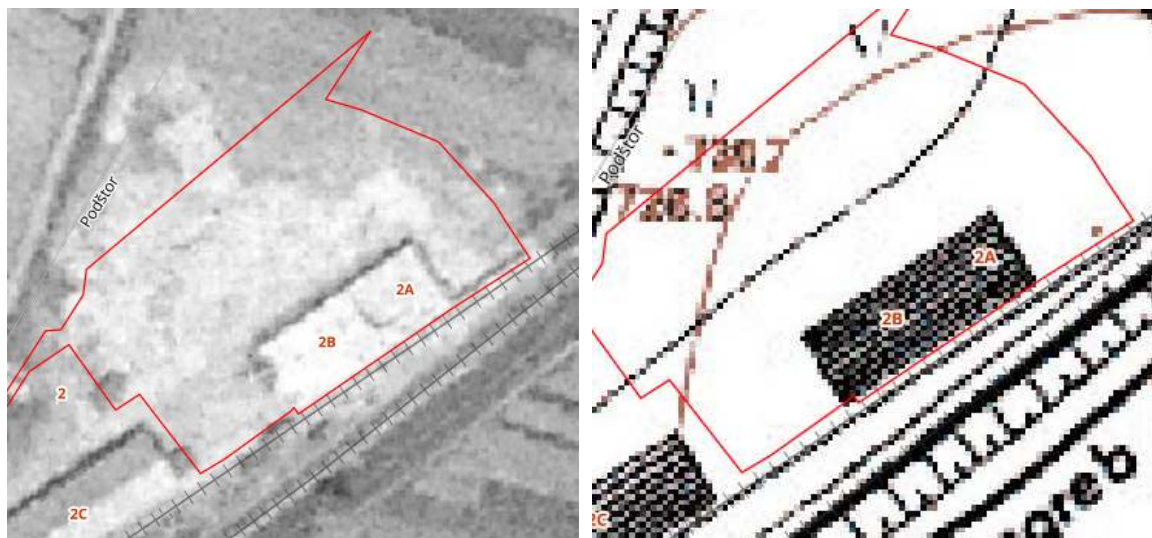
Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Nekretnina je upisana u Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, k.o. Delnice II, br.z.k.ul. 1778. U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Prema Hrvatskoj osnovnoj karti i Informacijskom sustavu prostornog uređenja – karta prije 1968. godine vidljivo je da je centralno skladište izgrađeno prije 15.veljače 1968. godine.



Na uvid nije dana nikakva dokumentacija po pitanju legaliteta stoga nije moguće u potpunosti utvrditi legalitet predmetnih nekretnina.

Građevine su upisane u Glavnu Knjigu i posjedovni list te su ucrtane u kopiju plana. Na predmetnom zemljištu nalazi se pomoćna zgrada koja je ucrтана u katastar no ne navodi se u vlasničkom niti posjedovnom listu. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

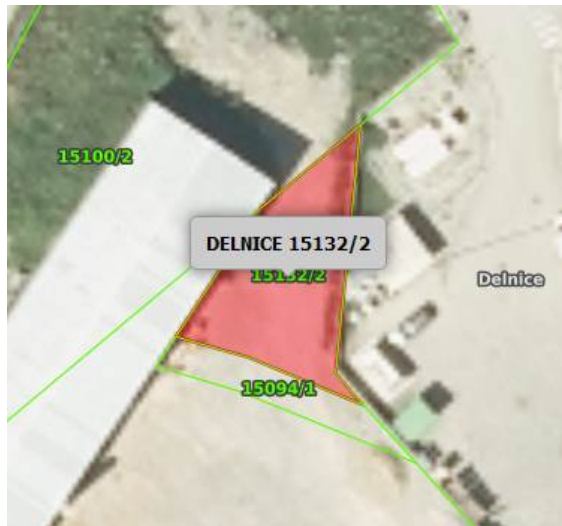
Centralno skladište nalazi se na čestici 15077/1 dok se montažna hala nalazi na dvije čestice, 15077/1 i 15100/2. Čestice se neće procjenjivati pojedinačno već kao cjelina.

Nekretnine su poslovne namjene –skladišta.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene su dva skladišta u Delnicama na adresi Podštor 2A i 2B. Mikro okolica su poslovni i stambeni objekti. Pristup je asfaltiranom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je povoljna. Nalazi se na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, telefon). Procjenjivana nekretnina prosječno je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



GEOPORTAL

(k.č. 15077/1, 15094/1, 15100/2, 15132/2, k.o. Delnice)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Delnice su grad u Hrvatskoj. Nalaze se na području Gorskog kotara, Primorsko-goranska županija. Sveobuhvatno područje Grada, nalazi se na visoravni prosječne visine od 700 do 900m koju okružuju brda i iznad 1500m nadmorske visine. Delnice su središnje i najveće naselje Grada i cijelog Gorskog kotara. Smještene na Delničkom polju i okružene vrhovima Drgomalj, Petehovac i Japlenški vrh, s nadmorskom visinom od 730m, „najviši“ su grad u Hrvatskoj. Bogatstvo i ljepota Grada, najviše se očituju u netaknutoj prirodi koja ga okružuje i njegov je neizostavni dio. Kako bi se sačuvala, mnoga su područja zaštićena. Prometnice imaju veliko značenje za razvoj gospodarstva i povezuje sjeverne i južne dijelove Republike Hrvatske. Zeleni pašnjaci i doline uz rijeke omogućuju razvoj stočarstva. Uzajaju se ovce, a nešto manje goveda. Obradiva tla nema mnogo, klimatski uvjeti nepovoljni su za poljodjelstvo. Ipak, uzgoj krumpira, kupusa i kukuruza ima dugu tradiciju u tim krajevima. Uzgajaju se i jabuke, kruške i šljive. Kao najšumovitiji kraj Hrvatske ima razvijenu drvnu industriju i šumarstvo.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

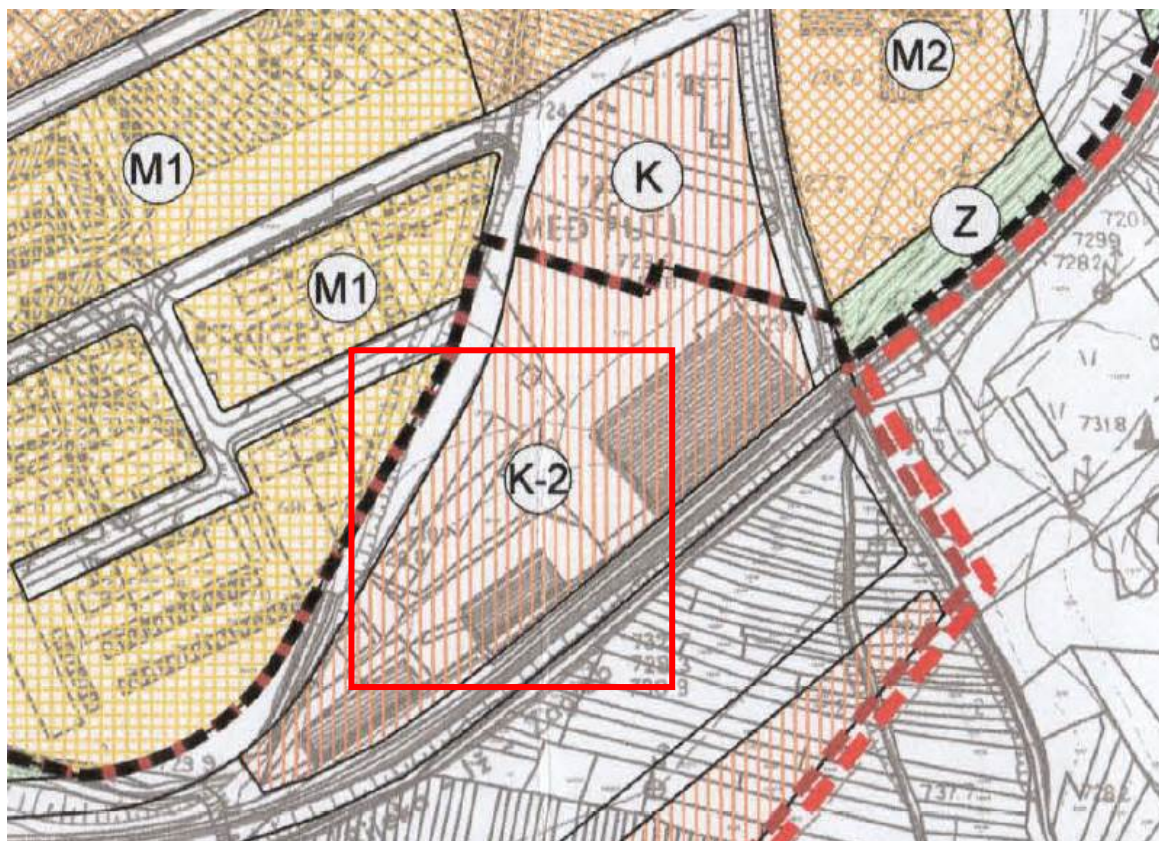
Predmetne nekretnine nalaze se u Delnicama. Smještene su u poslovnoj zoni u blizini centra grada.

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je Urbanističkim planom uređenja naselja Delnice, područje poslovne namjene K-1 i K-2 (SN Grada Delnice 2005-07, 2011-23, 2016-02, 2017-03).

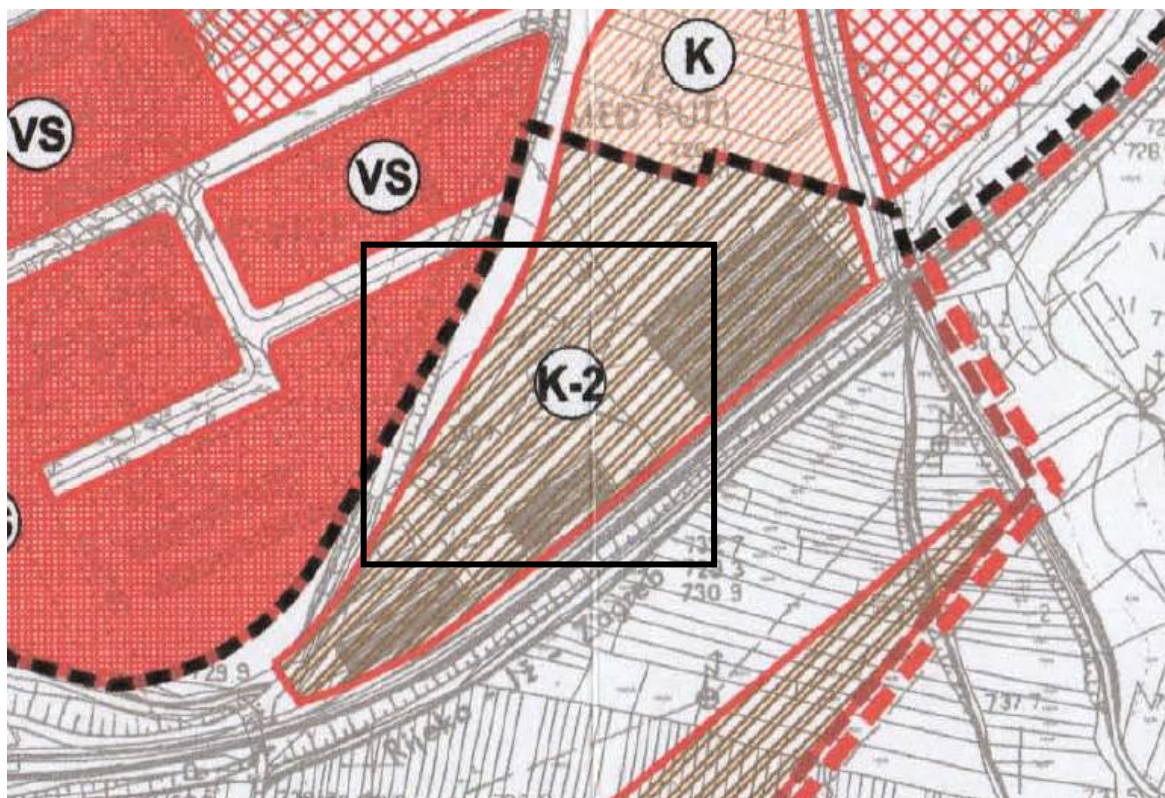


RAZVOJ I UREĐENJE PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE K-2-2



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Županija:	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad:	GRAD DELNICE	
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE I PODRUČJA POSLOVNE ZONE K-1-1 I K-2-2	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana:	Službene novine Grada Delnica br. 2/17	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:	Službene novine Grada Delnica br. 03/17	



NAČIN GRADNJE



MJEŠOVITA GRADNJA

Kig (koeficijent izgrađenosti) - ne može biti veći od:

- 0,45 (za poslovne građevine)
- 0,50 (za građevine poslovne namjene s proizvodnim sadržajima)

V (visina građevine u metrima) - najviša visina vijenca građevine:

- 12,0 m (za poslovne građevine)
- 6,00 m (za građevine poslovne namjene s proizvodnim sadržajima, viša visina samo iznimno, kada je to nužno zbog odvijanja proizvodno - tehnološkog procesa)

Županija:	PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad:	GRAD DELNICE	
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA DELNICE I PODRUČJA POSLOVNE ZONE K-1-1 I K-2-2	
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE	
Broj kartografskog prikaza:	4	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:	
Službene novine Grada Delnica br. 2/17	Službene novine Grada Delnica br. 03/17	

OPĆI UVJETI ZA GRADNJU GRAĐEVINA

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

2.1. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u građevnom području naselja Delnice

Članak 50.

Minimalna površina građevne čestice gospodarske namjene iznosi 400 m².

Širina građevne čestice iz stavka 1. ovog članka ne smije biti manja od 20,0 m.

Veličina građevnih čestica iz stavka 1. i 2. ovog članka može biti i manja, ali ne manja od 200 m² odnosno 10 m, kod zamjenske gradnje i interpolacija na postojećim građevnim česticama.

Građevne čestice iz stavka 1. i 2. ovog članka mogu biti priključene na javnu prometnu površinu zasebnim kolnim pristupom najmanje širine 3,5 m i najveće duljine 50 m.

Članak 52.a.

Za potrebe izgradnje nove tržnice definirana je površina K1 unutar koje je moguće smjestiti građevinu tržnice uz uvjete za poslovne građevine i sljedeće iznimke:

koeficijent izgrađenosti (kig) ne može biti veći od 0,5;

koeficijent iskorištenosti (kis) ne može biti veći od 0,8;

najveći broj etaža iznosi jedna nadzemna etaža uz mogućnost gradnje podruma;

visina građevine može iznositi najviše 7,5m;

širina građevne čestice tržnice iznimno smije biti manja od 12,0 m;

udaljenost građevine i njenih nadstrešnih djelova od granice građevinske čestice iznosi najmanje 3m;

Najmanje 10 % od ukupne površine građevne čestice tržnice mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema drugim namjenama trebaju izvesti parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

2.2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti u građevnom području poslovne namjene K-1-1 i K-2- 2

Članak 54.

Najmanja površina građevne čestice gospodarskih djelatnosti iznosi:

u sklopu zone poslovne namjene K-1-1 400,0 m²,

u sklopu zone poslovne namjene K-2-2 600,0 m².

Najmanja širina građevne čestice gospodarskih djelatnosti: u sklopu zone poslovne namjene K-1-1 ne smije biti manja od 20,0 m, u sklopu zone poslovne namjene K-2-2 ne smije biti manja od 30,0 m,

Građevne čestice gospodarskih djelatnosti u sklopu zona poslovne namjene K-1-1 i K-2-2 moraju imati osiguran neposredan kolni pristup na javnu prometnu površinu najmanje širine od 6,0 m.

Članak 55.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica gospodarskih djelatnosti iznosi:

0,40 u sklopu zone poslovne namjene K-1-1,

0,45 u sklopu zone poslovne namjene K-2-2,

Iznimno, za rekonstrukciju i gradnju građevina poslovne namjene s proizvodnim sadržajima najveći koeficijent izgrađenosti je 0,50.

Najmanje 20 % od ukupne površine građevne čestice gospodarskih djelatnosti u sklopu zona poslovne namjene K-1-1 i K-2-2 mora biti uređeno kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, dok se prema drugim namjenama trebaju izvesti parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi, u skladu s uvjetima zaštite okoliša.

Minimalna udaljenost građevine od susjedne međe u sklopu zona poslovne namjene K-1-1 i K-2-2 iznosi 4,0 m, odnosno najmanje pola visine građevine za građevine više od 8,0 m.

Iznimno, za građevine poslovne namjene s proizvodnim sadržajima minimalna udaljenost od susjedne međe iznosi najmanje 5,0 m.

Članak 56.

Visina građevina u sklopu zone poslovne namjene K-1-1 i K-2-2:

za gospodarske poslovne i prateće građevine ne smije biti viša od Po (podrum) + 3 nadzemne etaže + potkrovlje, odnosno ne smije biti viša od 12,0 m;

za građevine poslovne namjene s proizvodnim sadržajima ne smije biti viša od Po (podrum) +1 nadzemna etaža, odnosno ne smije biti viša od 6,0 m. Viša visina može se dozvoliti samo iznimno, kada je to nužno zbog odvijanja proizvodno - tehnološkog procesa ili djelatnosti koja se u njima obavlja.

Vrsta i nagib krova nisu ograničeni.

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost: uz asfaltiranu cestu

Prometnica: glavna prometnica nalazi se sa SZ strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena

Komunalna infrastruktura: vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon

Parkiranje: u dvorištu kompleksa

Pristup na javnu površinu k.č. 16135 k.o. Delnice II (LOKALNA CESTA 58116, D3-ŽELJ.KOLODVOR DELNICE - D3), u vlasništvu REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI NA UPRAVLJANJU ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE PGŽ.



GEOPORTAL
(k.č. 16135, k.o. Delnice)

2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja prosječno su izraženi. Nemaju utjecaja na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu su izgrađena dva skladišta, centralna zgrada i montažna hala. Okružena su javnom površinom, cestom na SZ te željezničkom prugom na JI. Na zemljištu se nalazi i manja pomoćna zgrada.

Prema UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K-1 i K-2, zemljište se nalazi na području gospodarske namjene-poslovne.

Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevinama

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevina

Predmet procjene su skladišta koja se nalaze na području poslovne zone u Delnicama. Centralna zgrada izgrađena je prije 15. veljače 1968. godine dok je montažna hala izgrađena cca 1970.ih godina. Obnova zgrada izvršena je 80.ih godina. Energetski certifikat nije priložen.

3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

NAMJENA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
MONTAŽNA HALA				
PRIZEMLJE				
1 Otvoreno skladište	-	85,16	0,50	42,58
2 Skladište 1	4,95 - 3,55	147,74	0,50	73,87
3 Radiona 1	5,47 - 4,22	160,93	0,50	80,47
4 Skladište 2 - Skladišni dio	6,20 - 4,75	132,22	0,50	66,11
5 Skladište 2 - Sanitarni čvor	2,50	3,74	0,50	1,87
6 Skladište 2 - Ured/Garderoba	2,56	17,57	0,50	8,78
7 Skladište 2 - Skladište na galeriji 1	3,59	33,54	0,50	16,77
8 Skladište 2 - Skladište na galeriji 2	-	4,05	0,50	2,03
9 Skladište 2 - Stubište za galeriju	-	2,80	0,50	1,40
10 Skladište 3	6,20 - 4,75	323,85	0,50	161,92
UKUPNO HALA		911,60		455,80
11 Pomoćna zgrada	-	40,00	0,50	20,00
UKUPNO		951,60		475,80

NAMJENA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
CENTRALNA ZGRADA				
PODRUM				
1 Skladište 1	3,07 - 3,32	311,66	0,50	155,83
2 Hodnik	3,07 - 3,32	21,50	0,50	10,75
3 Skladište 2	3,07 - 3,32	25,50	0,50	12,75
4 Skladište 3	3,07 - 3,32	146,32	0,50	73,16
5 Unutarnje stubište sut.-priz.	-	14,77	1,00	14,77
6 Lift	-	3,90	1,00	3,90
UKUPNO PODRUM		523,65		271,16
PRIZEMLJE				
1 Vanjska rampa (podest)	-	62,56	0,50	31,28
2 Hodnik	3,30	16,97	1,00	16,97
3 Kancelarija	3,30	9,54	1,00	9,54
4 Wc	3,30	2,50	1,00	2,50
5 Glavno stubište prizemlje-1.kat	-	14,10	1,00	14,10
6 Skladište 1	3,30	26,46	0,50	13,23
7 Skladište 2	3,30	268,20	0,50	134,10
8 Skladište 3	3,30	25,50	0,50	12,75
9 Skladište 5	3,30	146,32	0,50	73,16
10 Unutarnje stepenice priz.-1.kat	-	14,77	1,00	14,77
UKUPNO PRIZEMLJE		586,92		322,40
1.KAT				
1 Glavno stubište 1.kat-2.kat	-	13,50	1,00	13,50
2 Skladište 1	3,27 - 2,60	20,32	0,50	10,16
3 Skladište 2	3,27 - 2,60	383,22	0,50	191,61
4 Skladište 3	3,27 - 2,60	74,05	0,50	37,03
5 Unutarnje stubište 1.kat-2.kat	-	13,73	1,00	13,73
UKUPNO 1.KAT		504,82		266,02
2.KAT				
1 Skladište 1	3,10 - 3,40	20,32	0,50	10,16
2 Skladište 2	3,10 - 3,40	90,75	0,50	45,38
3 Skladište 3	3,10 - 3,40	20,69	0,50	10,35
4 Skladište 4	3,10 - 3,40	357,32	0,50	178,66
UKUPNO 2.KAT		489,09		244,54
UKUPNO ZGRADA		2104,47		1104,13
UKUPNO		3056,07		1579,92

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

MONTAŽNA HALA

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: AB temelji
- nosiva konstrukcija: čelični I profili
- stropna konstrukcija: čelične grede ispod galerija
- krovšte i pokrov: puni čelični nosači sa završnim pokrovom od sendvič profiliranog AL lima

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: peć na drva
- ventilacija: prirodna
- plinska: -
- lift: -
- alarm: nije izveden

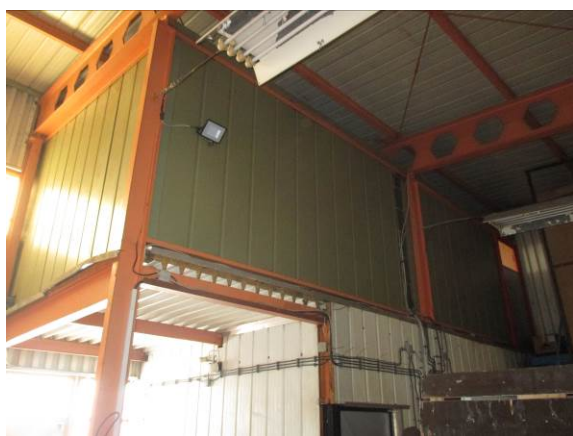
c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: al. profilirani lim
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: al. profilirani lim
- obrada podova: asfaltni premaz, keramičke pločice, laminat (ured)
- obrada zidova: vidljivi čelični I profili i al. profilirani lim, u jednom skladištu vidljiva toplinska izolacija postavljena uz al. profilirani lim, lamperija
- obrada stropova: vidljiva stropna konstrukcija
- fasadni otvori: metalni
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: wc školjka, umivaonik, bojler, vodokotlić
- vlažnost: -
- praktičnost prostora: prosječna

Stanje: Održavanje je prosječno prema vrsti gradnje .

FOTODOKUMENTACIJA







CENTRALNA ZGRADA

a) KONSTRUKCIJA

- | | |
|--------------------------------|---|
| - temelji: | AB temelji |
| - nosiva konstrukcija: | opeka, AB stupovi i grede |
| - stropna konstrukcija: | betonska |
| - krovšte i pokrov: | polumontažni betonski strop, pokrov lim |

b) INSTALACIJE

- vodovodna:	izvedena
- odvodnja:	izvedena
- električna:	izvedena
- gromobranska:	izvedena
- telefonska:	nije izvedena
- grijanje, hlađenje:	lokalno
- ventilacija:	prirodna
- plinska:	-
- lift:	izveden
- alarm:	nije izveden

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija:	izvedena
- fasada:	ožbukana i oličena, drvena obloga
- limarija:	pocinčani lim
- pregradni zidovi:	opeka
- obrada podova:	ind. beton, laminat, keramičke pločice
- obrada zidova:	ožbukani i oličeni
- obrada stropova:	ožbukani i oličeni, lamperija
- fasadni otvori:	drveni prozori u derutnom stanju, bravarske izrade metalna vrata u prizemlju i podrumu
- unutarnji otvori:	drveni
- oprema sanitarnih prostorija:	wc školjka, umivaonik, vodokotlić
- vlažnost:	uočena vlaga po zidovima i stropovima
- praktičnost prostora:	prosječna

Stanje: Objekt je slabije održavan. Potrebna je adaptacija – sanacije vlage .

FOTODOKUMENTACIJA









3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	izveden priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu

Ventilacija : prirodna
Opskrba toplom vodom : nije izvedeno

Stanje: prosječno

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora

4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod)

- POREDBENA METODA

Kao poredbene nekretnine koristiti će se zemljišta sličnih obilježja na području Delnica.

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci o zakupima iz vlastite baze podataka te podaci o zakupima dobiveni preko Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke.

USPOREDBA 1



Poslovna zgrada (pilana) i dvorište

Iznos zakupa: 20.000,00 kn + PDV – 16.000,00 kn – 2.159,00 € - 1,92 €/m²

Datum ugovora: 01.12.2018. (7,410822)

Trajanje zakupa: 20 godina

Površina poslovnog prostora: 2111 m² (sa dvorištem)

Adresa: Kukuljanovo 446, Rijeka

USPOREDBA 2



Poslovni prostor u garažnom dijelu za skladištenje robe

Iznos zakupa: 41.207,23 kn – 5.550,00 EUR - 0,50 EUR/m²

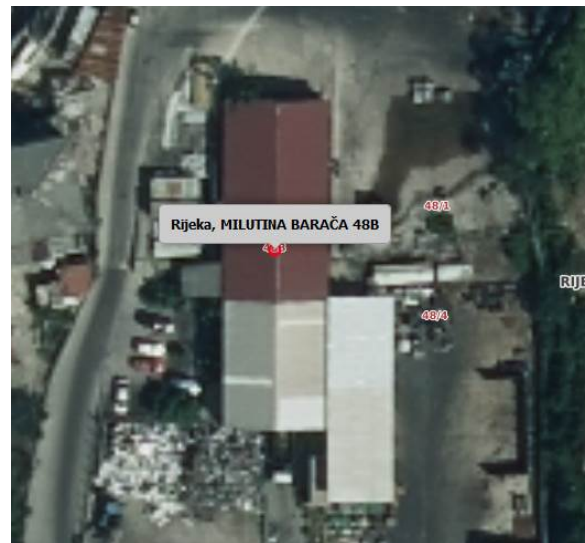
Datum sklapanja ugovora: 12.04.2019. (7,424727)

Trajanje zakupa: 5 godina

Površina: 11.100,00 m²

Adresa: Kukuljanovo

USPOREDBA 3



Skladišno-poslovni prostor

Iznos zakupa: 3.250,14 kn – 438,60 EUR - 0,85 €/m²

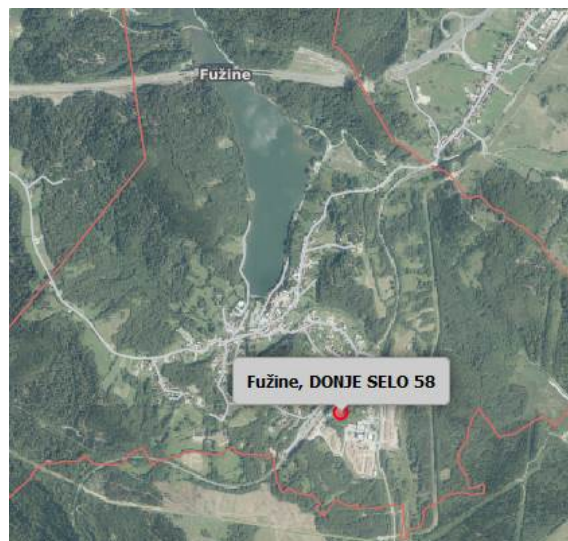
Datum ugovora: 09.05.2019.

Trajanje zakupa: 5 godina

Površina poslovnog prostora: 516 m²

Adresa: Milutina Barača 48B, Rijeka

USPOREDBA 4



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	974473
Datum pregleda	19.1.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	630,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.150,00
Datum ugovora	31.05.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	25
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	FUŽINE - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Poslovna zgrada – skladište

Iznos zakupa: 3.150,00 kn/mj –
426,65 € - 0,68 EUR/m2

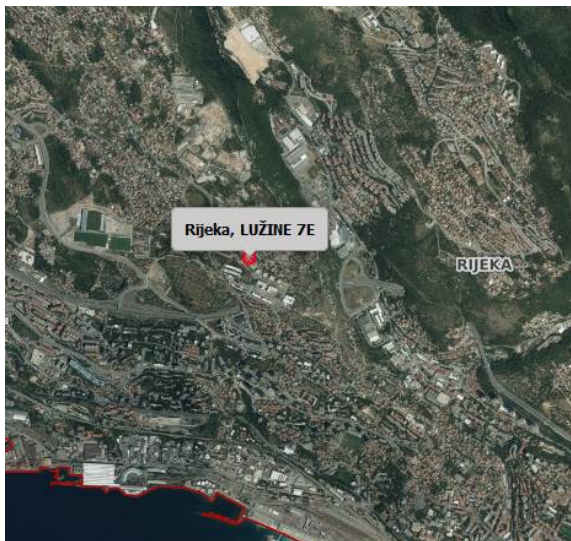
Datum ugovora: 31.05.2018.

Trajanje zakupa: 5 godina

Površina poslovnog prostora:
630,00 m2

Adresa: Donje Selo 58, Fužine

USPOREDBA 5



Skladišno-poslovni prostor

Iznos zakupa: 157,52 EUR - 0,88 EUR/m²

Datum ugovora: lipanj 2018.

Trajanje zakupa: 08.06.2018. – 06.06.2028.

Površina poslovnog prostora: 179,00 m²

Adresa: Lužine 7E, Rijeka

USPOREDBA 6



Id prostora	Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²	Zakupnik	Djelatnost
200945	LUŽINE	1 / 8	P	792,00	RI-PETROL D.O.O.	52.10 - Skladištenje robe

Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €	Mjesečni iznos kn	Zakup od
III	1,49	1.180,08	0,00	07.12.2020

Poslovni prostor u prizemlju

Namjena: skladišni prostor

Iznos zakupa: 1.180,08 EUR – 1,49 EUR /m²

Datum ugovora: 07.12.2020.

Trajanje zakupa: 07.12.2020. – 07.12.2025.

Površina poslovnog prostora: 792 m²

Adresa: Lužine 1/8, Rijeka

USPOREDBA 7



Id prostora	Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²	Zakupnik	Djelatnost
200942	LUŽINE	1	P	267,00	MODERNI PROJEKTI D.O.O.	31.00 - Proizvodnja namještaja
Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €	Mjesečni iznos kn	Zakup od		
III	1,80	480,60	0,00	15.10.2020		

Poslovni prostor u prizemlju

Namjena: Proizvodnja namještaja

Iznos zakupa: 480,60 EUR – 1,80 EUR /m²

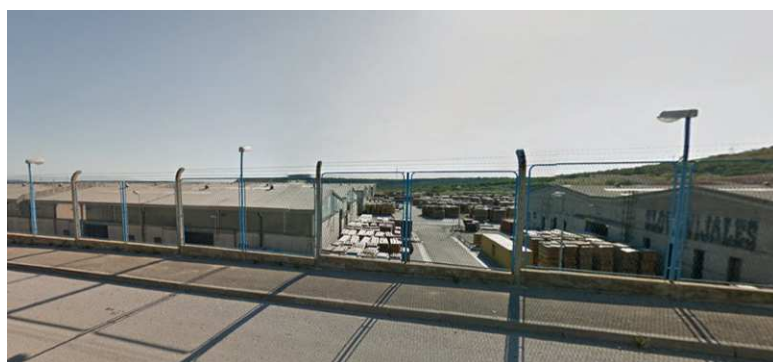
Datum ugovora: 15.10.2020. (7,568667)

Trajanje zakupa: 15.10.2020. – 15.10.2025.

Površina poslovnog prostora: 267 m²

Adresa: Lužine 1, Rijeka

USPOREDBA 8



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1259372
Datum pregleda	19.1.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	6.600,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	24.400,38
Datum ugovora	27.07.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKRLJEVO - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Poslovna zgrada – skladišni prostor

Iznos najma: 24.400,38 kn/mj – 3.300,00 € - 0,50 EUR/m²

Datum ugovora: 27.07.2018.

Trajanje zakupa: 2 godine

Površina poslovnog prostora: 6.600,00 m²

Adresa: Kukuljanovo

4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

PRILOG 13.

ORIJEKTAJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
Stambena namjena:			
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže	6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale	6,0 – 7,0%
Poslovna namjena:		benzinske crpke	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	Posebna namjena:	
robne kuće	5,5 – 6,5%	hoteli	6,0 – 7,0%
		gastronomija	6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
		klinike	6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:			
stanovi	4,0%	kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
uredi	5,0%	naročito dobra	do -0,5%
lokali	5,5%	prosječna	0,0%
robne kuće	5,5%	naročito loša	do +1,0%
Prilagodavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka		gospodarska situacija:	
		naročito dobra	do -0,5%
		prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		razvojni potencijal nekretnine:	
		ne postoji	0,0%
		uočljiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE 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
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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izvor: Državni zavod za statistiku

4.1.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.1.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

kategorija zemljišta:	I. kategorija (kao cjelina)
vrsta:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	- gospodarska namjena (poslovna)

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

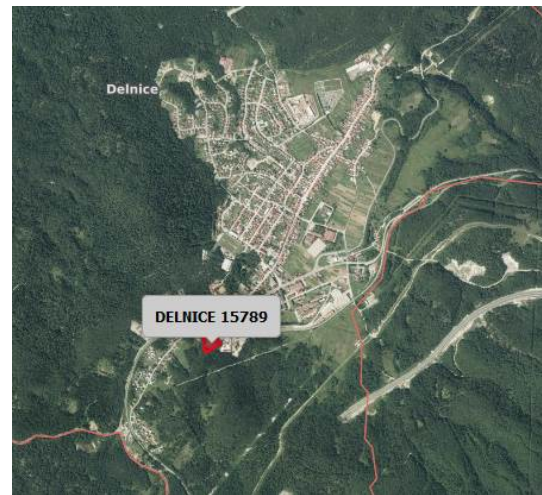
1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>.

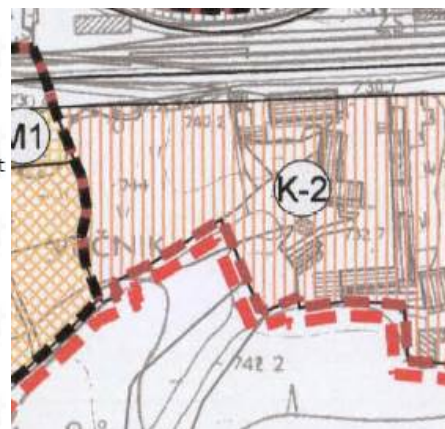
4.1.3.2. Poredbene nekretnine – opis

GOSPODARSKA NAMJENA - K

USPOREDBA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1318509
Datum pregleda	1.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4329147
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.09.2020
Površina u prometu	6.234,00
Vrijednost nekretnine (KN)	141.513,39
Datum ugovora	15.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DELNICE - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA



Datum: 15.06.2020. (Tečaj 7,566752 kn)

Površina nekretnine: 6.234,00 m²

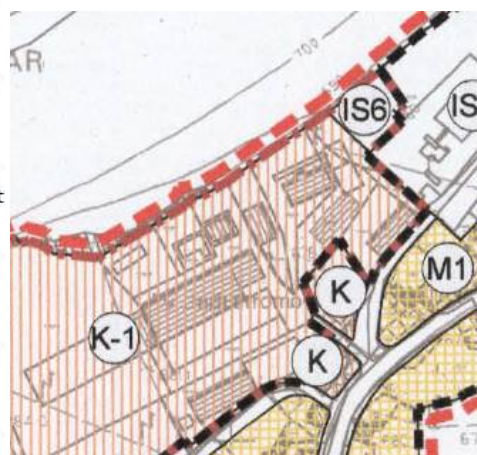
Cijena: 141.513,39 kn – 18.702,00 EUR (3,00 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 6.234,00 m²

USPOREDBA 2



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1093696
Datum pregleda	1.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4026030
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	38,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.097,00
Datum ugovora	06.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DELNICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO



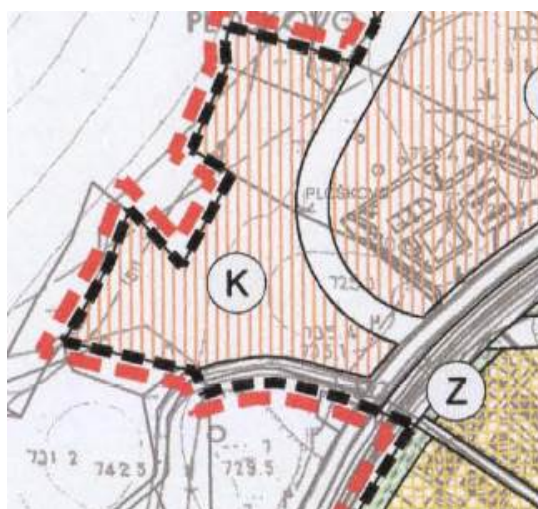
Datum: 06.05.2019. (Tečaj 7,404896 kn)

Površina nekretnine: 38,00 m²

Cijena: 3.097,00 kn – 418,24 EUR (11,01 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 1.946,00 m²

USPOREDBA 3



A)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1319693
Datum pregleda	1.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4330363
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.10.2020
Površina u prometu	34,75
Vrijednost nekretnine (KN)	8.350,00
Datum ugovora	09.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DELNICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO

Datum: 09.06.2020. (Tečaj 7,569360 kn)

Površina nekretnine: 34,75 m²

Cijena: 8.350,00 kn – 1.103,13 EUR
(31,74 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 9.500,00 m²

B)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1292646
Datum pregleda	1.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4289485
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.07.2020
Površina u prometu	81,20
Vrijednost nekretnine (KN)	19.483,34
Datum ugovora	11.03.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DELNICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO

Datum: 11.03.2020. (Tečaj 7,523717 kn)

Površina nekretnine: 81,20 m²

Cijena: 19.483,34 kn – 2.589,59 EUR (31,89 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 9.500,00 m²

C)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1280576
Datum pregleda	1.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4269275
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.06.2020
Površina u prometu	8,70
Vrijednost nekretnine (KN)	2.087,50
Datum ugovora	03.01.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DELNICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO

Datum: 03.01.2020. (Tečaj 7,442783 kn)

Površina nekretnine: 8,70 m²

Cijena: 2.087,50 kn – 280,47 EUR (32,24 EUR/m²)

Površina u Zemljišnim knjigama: 9.500,00 m²

4.1.4. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	BILJEMERKANT d.o.o. "u stečaju", Kneza Trpimira 12, Osijek
Adresa nekretnine	Podštor 2A i 2B, Delnice
Vrsta nekretnine	Poslovna zgrada -Skladišna
zk.ul.br.	1778
zk.č.br.	15077/1, 15100/2,
k.o.	Delnice II
Posjedovni list broj	3176
k.č.br.	15077/1, 15100/2,
k.o.	Delnice
Površina zemljišta	6.753,00 m2
Korisna površina - KP	2.104,47 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	1.970.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	500,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	1.052.236,35 €
Legalitet	Nije moguće utvrditi točan legalitet nekretnine, zgrada je evidentirana na karti od 15.veljače 1968. godine
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Nije priložena
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntnice	DA
Usklađenost katastra i gruntnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	cca 50.ih godina
Godina obnove / adaptacija	80.ih godina
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Pod+Pr+2. kata
Namjena	Skladišni prostor
Orijentacija prostora	Ulična
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Smanjeno
Stanje nekretnine	Neodržavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Gospodarska namjena - poslovna
Indeks na dan procjene - DZS	115,90
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	1,80
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,36

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA									
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Kukuljanovo 446, Rijeka	Kukuljanovo	Milutina Barača 4B8, Rijeka	Donje Selo 58, Fužine	Lužine 7E, Rijeka	Lužine 1/8, Rijeka	Lužine 1, Rijeka	Kukuljanovo
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-	-
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Poslovna zgrada (pilana) i dvorište	Skladišno-poslovni prostor	Skladišno-poslovni prostor	Poslovna zgrada – skladište	Skladišno-poslovni prostor	Skladišno-poslovni prostor	Skladišno-poslovni prostor	Poslovna zgrada – skladišni prostor
	ETAŽA	-	prizemlje	prizemlje	-	prizemlje	prizemlje	prizemlje	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	1.125,00	11.100,00	516,00	630,00	179,00	792,00	267,00	6.600,00
	PRIPOMENA (OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA	20 godina	5 godina	5 godina	5 godina	08.06.2018. – 06.06.2028.	07.12.2020. – 07.12.2025.	15.10.2020. – 15.10.2025.	2 godine
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	2.159,00 €	5.550,00 €	438,60 €	426,65 €	157,52 €	1.180,08 €	480,60 €	3.300,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	2.159,00 €	5.550,00 €	438,60 €	426,65 €	157,52 €	1.180,08 €	480,60 €	3.300,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	1,92 €/m2	0,50 €/m2	0,85 €/m2	0,68 €/m2	0,88 €/m2	1,49 €/m2	1,80 €/m2	0,50 €/m2
	DATUM UGOVORA	01.12.2018.	12.04.2019.	09.05.2019.	31.05.2018.	lipanj 2018.	07.12.2020.	15.10.2020.	27.07.2018.
	CJENOVNI BLOK	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	RJEKA	FUŽINE	RJEKA	RJEKA	RJEKA	KUKULJANOVO
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	113,50	119,24	119,24	98,94	109,33	126,30	126,30	112,20
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,02	0,97	0,97	1,17	1,06	0,92	0,92	1,03
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1,96 €/m2	,49 €/m2	,83 €/m2	,79 €/m2	,93 €/m2	1,37 €/m2	1,65 €/m2	,52 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1,07 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0,89 €/m2	-0,58 €/m2	-0,24 €/m2	-0,27 €/m2	-0,13 €/m2	0,30 €/m2	0,59 €/m2	-0,55 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	83,71%	-54,44%	-22,55%	-25,63%	-12,55%	28,18%	54,85%	-51,58%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	DA	NE	NE
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			0,83 €/m2	0,79 €/m2	0,93 €/m2	1,37 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			-0,15 €/m2	-0,19 €/m2	-0,05 €/m2	0,39 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE			-15,69%	-19,04%	-4,80%	39,53%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			0,02	0,03	0,00	0,15		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,21	STANDARDNA DEVIJACIJA	0,27	27,05%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	0,53		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	,98 €/m2							

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.A	3.B	3.C			
	ADRESA	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE			
	Z.K.Č.	15789	12062/8	15760	15760	15760			
	ZK. O.	DELNICE II	DELNICE II	DELNICE II	DELNICE II	DELNICE I			
	K.Č.	15789	12062/8	15760	15760	15760			
	K.O.	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE			
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE			
	VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	18.702,00 EUR	418,24 EUR	1.103,13 EUR	2.589,59 EUR	280,47 EUR			
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	6234,00 m2	38,00 m2	34,75 m2	81,20 m2	8,70 m2			
	JEDINIČNA CIJENA	3,00 €/m2	11,01 €	31,74 €	31,89 €/m2	32,24 €/m2			
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.06.2020.	06.05.2019.	09.06.2020.	11.03.2020.	03.01.2020.			
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice			
	GUP / UPU / DPU	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2			
	NAMJENA	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)			
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/			
	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80			
	NAPOMENA	/	/	/	/	/			
	Odabrana vrijednost	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80			
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.	1.	1.			
	CJENOVNI BLOK	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE			
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA			
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSJEKA							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije		102,24	115,90	109,31	109,31			
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,13	1,00	1,06	1,06			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za preračunavanje (KP)		1,36	1,36	1,36	1,36			
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00			
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%			
STATISTIKA	ODABRANI ODNOS		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00			
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		12,48 €/m2	31,74 €/m2	33,81 €/m2	34,18 €/m2			
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	28,05 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-15,58 €/m2	3,69 €/m2	5,76 €/m2	6,13 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-55,53%	13,15%	20,53%	21,84%			
	ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	DA	DA			
STATISTIKA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST			31,74 €/m2	33,81 €/m2	34,18 €/m2			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			13,62	33,17	37,55			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	84,34	STANDARDNA DEVIJACIJA		6,49	19,53%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		12,99
STATISTIKA	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	33,25 €/m2							

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT CENTRALNO SKLADIŠTE					
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2021			
GODINA IZGRADNJE		1968			
Starost objekta (G):		53 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		60 god		PROIZVODNE GRAĐEVINE, RADIONICE - proizvodnja, obrada, skladištenje (30 - 60)	
Preostali vijekt korištenja (4-3):		7 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	2	2	1,5		
Odabrani faktor korištenja:		2			
Relativna starost GIOVK (%) (G/OVK):		88,33%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		50,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		30 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		0,98 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovna zgrada - skladišna 6.0-7.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %		1,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša : do +1.0 %		1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		8,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		12,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		60 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		30 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		11,26		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,099		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		24.746,64 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		2.969,60 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		21.777,05 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		245.209,55 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 15077/1		154.047,25 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		15.308,80 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		260.518,35 €		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			260.518,35 €		
			1.968.547,80 kn		
ZAKRUŽENO			1.970.000,00 kn		
JEDINIČNA CIJENA			936,10 kn/m2		

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	BILJEMERKANT d.o.o. "u stečaju", Kneza Trpimira 12, Osijek
Adresa nekretnine	ulica Podštor, Delnice
Vrsta nekretnine	Poslovna zgrada -Skladišna
zk.ul.br.	1778
zk.č.br.	15100/2
k.o.	Delnice II
Posjedovni list broj	3176
k.č.br.	15100/2
k.o.	Delnice
Površina zemljišta	2.120,00 m2
Korisna površina - KP	951,60 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	610.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	200,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	190.319,28 €
Legalitet	Nije moguće utvrditi legalitet
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Nije priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE - građevina se nalazi na dvije čestice, pomoćna zgrada uctana je u katastar no nije evidentirana u zemljišnoj knjizi i posjedovnom listu
Godina izgradnje	cca 70.ih godina
Godina obnove / adaptacija	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Prizemlje
Namjena	Skladišni prostor
Orijentacija prostora	Ulična
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Smanjeno
Stanje nekretnine	Smanjeno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Gospodarska namjena - poslovna
Indeks na dan procjene - DZS	115,90
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,72

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.A	3.B	3.C			
ADRESA	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE			
Z.K.Č.	15789	12062/8	15760	15760	15760			
ZK. O.	DELNICE II	DELNICE II	DELNICE II	DELNICE II	DELNICE II			
K.Č.	15789	12062/8	15760	15760	15760			
K.O.	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE			
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE			
VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	18.702,00 EUR	418,24 EUR	1.103,13 EUR	2.589,59 EUR	280,47 EUR			
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	6234,00 m2	38,00 m2	34,75 m2	81,20 m2	8,70 m2			
JEDINIČNA CIJENA	3,00 €/m2	11,01 €	31,74 €	31,89 €/m2	32,24 €/m2			
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.06.2020.	06.05.2019.	09.06.2020.	11.03.2020.	03.01.2020.			
PROSTORNI PLAN	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice	PPU Grada Delnice			
GUP / UPU / DPU	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2	UPU naselja Delnice, područja poslovne namjene K 1-1 i K-2-2			
NAMJENA	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)	gospodarska namjena- poslovna (K)			
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/			
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80			
NAPOMENA	/	/	/	/	/			
Odabrana vrijednost	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80			
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.	1.	1.			
CJENOVNI BLOK	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE	DELNICE			
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA			
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSJEKA							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije		102,24	109,31	109,31	109,31			
Korektivni faktor (PN/UN)		1,13	1,06	1,06	1,06			
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
Koeficijent za preračunavanje (KP)		1,36	1,36	1,36	1,36			
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		0,53	0,53	0,53	0,53			
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%			
ODABRANI ODNOS		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%			
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00			
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		6,62 €/m2	17,86 €/m2	17,94 €/m2	18,14 €/m2			
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	15,14 €/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE		-8,52 €/m2	2,72 €/m2	2,80 €/m2	3,00 €/m2			
RELATIVNO ODSTUPANJE		-56,27%	17,96%	18,51%	19,80%			
ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	DA	DA			
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			17,86 €/m2	17,94 €/m2	18,14 €/m2			
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			7,40	7,85	8,98			
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	24,23	STANDARDNA DEVIJACIJA		3,48	19,36%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		6,96
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	17,98 €/m2							

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT
SKLADIŠTE PLINA MONTAŽNA HALA

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2021			
GODINA IZGRADNJE		1975		cca 70.ih godina	
Starost objekta (G):		46 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		20 god		LAGANE KONSTRUKCIJE - spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije (20 - 30)	
Preostali vijek korištenja (4-3):		-26 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	2	2,5	2,5		
Odabrani faktor korištenja:		2,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		230,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		45,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		9 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		0,98 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA		Skladišne hale 6.0-7.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORJENTACUSKA KAMATNA STOPA		7,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %		1,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša : do +1.0 %		1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		9,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		6,00%			
ODRŽIVI VUEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		20 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		9 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		6,00		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,460		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		11.190,77 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		671,45 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		10.519,33 €			
PRIHODOVNA VRJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		63.115,96 €			
VRJEDNOST ZEMLJIŠTA K.Č. 15100/2		38.117,60 €			
DISKONTIRANA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		17.550,40 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		80.666,37 €		(PV = PGxM+VZ/q^n)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE			80.666,37 €		
			609.537,08 kn		
ZAKOKRUŽENO			610.000,00 kn		
JEDINIČNA CIJENA			641,03 kn/m2		

k.č. 15094/1							
NEKRETNINA						ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena						33,25 €/m2	
Ukupna površina zemljišta						93,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta				100,00%		93,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:							
				0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu				100,00%		33,25 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)						100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE						3.091,96 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST							
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %				0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %				0,00%	
UKUPNO ODBICI						0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						IZNOS	
Teret služnosti				Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja						0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						3.091,96 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						23.363,73 kn	
ZAOKRUŽENO						23.400,00 kn	
k.č. 15132/2							
NEKRETNINA						ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena						33,25 €/m2	
Ukupna površina zemljišta						237,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta				100,00%		237,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:							
				0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu				100,00%		33,25 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)						100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE						7.879,52 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST							
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %				0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %				0,00%	
UKUPNO ODBICI						0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						IZNOS	
Teret služnosti				Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja						0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA						0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						7.879,52 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						59.539,82 kn	
ZAOKRUŽENO						59.500,00 kn	

Prikaz kupoprodaja poslovnih zgrada

USPOREDBA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	896788
Datum pregleda	16.6.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3799322
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	68,73
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Datum ugovora	26.04.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JAKŠIĆI, VUKELIĆI, NIKŠIĆI, DOKMANOVIĆI, DRAGOVIĆI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Katastarska općina: 333468, MORAVICE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29470/2019
Aktivne plombe:

Broj ZK uloška: 674

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*7179	ZGRADA I DVORIŠTE U DOKMANOVIĆIMA			137	
2.	7179	DOKMANOVIĆI			455	
		DVORIŠTE			232	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE DOKMANOVIĆI k.b. 27			187	
		POMOĆNA ZGRADA - NADSTREŠNICA			36	
		UKUPNO:			455	

7. Suvlasnički dio: 287/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
PIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, MEĐUVLASNIČKI UGOVOR 07.07.2017, POTVRDA
PGŽ UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: DELNICE, POSLOVNE ZGRADE - SKLADIŠTA

Datum kupoprodaje : 26.04.2018.

A satellite map of the Kupjak area. The map shows a road network with a red dashed line indicating a boundary. A red pin marks the location of 'Gina B&B'. A green pin marks the location of 'ADRENALIN PARK "KUPJAK"'. The name 'Kupjak' is written in large red letters in the center of the map. The road 'Leskova Dr' is visible in the bottom right corner.



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1119995	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	4055611	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	15.857,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.119.300,00	
Datum ugovora	31.05.2019	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	KOPJAK - POSLOVNO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	

Katastarska općina: 304557, DIVJAKE

Broj ZK uložka: 1073

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29070/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7622/1	DVORIŠTE U KUPJAKU	88			
2.	7627/1	IND. ZGRADA I DVORIŠTE U KUPJAKU	15319			
3.	7627/10	IND. ZGRADA I DVORIŠTE U KUPJAKU	222			
		UKUPNO:		88	15541	

k.č.7622/1, 7627/1, 7627/10 k.o. Divjake

Industrijske zgrade i dvorište BP cca 4500 m2 preuzeto sa geoportala

Kupoprodajna cijena : 1.119.300,00 kn

Datum kupoprodaje : 31.05.2019.

USPOREDBA 3





Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1137386
Datum pregleda		16.6.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		4080468
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		3.281,56
Vrijednost nekretnine (KN)		1.699.659,98
Datum ugovora		05.07.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		DELNICE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
		NASELJA - IZGRAĐENO - NEIZGRAĐENO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	15699/1	DVORIŠTE U DELNICAMA			520	
2.	15699/2	TRAFOSTANICA			32	
3.	15700/1	MLIN I DVORIŠTE			2627	
		UKUPNO:			3179	

9. Suvlasnički dio: 248/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, UGOVOR O USPOSTAVLJANJU ETAŽNOG VLASNIŠTVA NA NEKRETNINI 07.06.2019, POTVRDA UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA – ISPOSTAVA DELNICE, KL. 361-03/18-07/4 UR.BR.2170/1-03-03/4-18-3 03.10.2018, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA BROJ :237 21.03.2018, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA BROJ :212 15.03.2018, SPECIJALNA PUNOMOĆ 07.03.2018, SPECIJALNA PUNOMOĆ 16.02.2018, ELABORAT O ETAŽIRANJU 01.02.2018

POSLOVNI PROSTOR, koji se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, ukupne netto korisnepovršine od 102,56 m2, a sastoji se od tri prostorije, wc-a i ostave, u elaboratu označeno svijetložutombojom

k.č.15699/1, 15699/2, 15700/1, k.o. Delnice II

U naravi pekara , skladište i mlin

Trafostanica NP10,02 m2

Mlin , skladište žita NP 1190,43 m2

Skladište brašna NP 654,34 m2

Kupoprodajna cijena : 1.699.659,98 kn

Datum kupoprodaje : 05.07.2019.

USPOREDBA 4



Podaci o nekretnini	
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1182167
Datum pregleda	16.6.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4141891
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.215,00
Vrijednost nekretnine (KN)	517.321,84
Datum ugovora	19.09.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uložka: 2286

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30677/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1962/1	LOVAČKI DOM I DVORIŠTE			338	
		UKUPNO:			338	

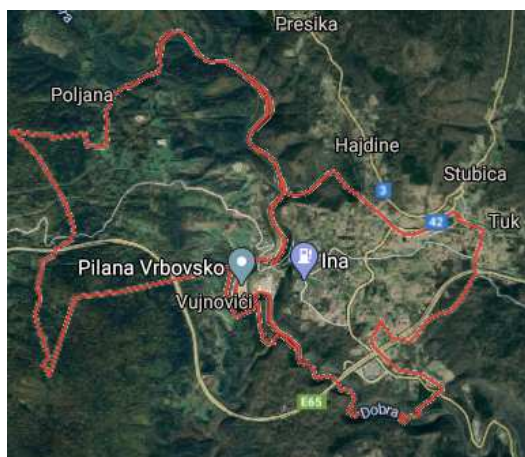
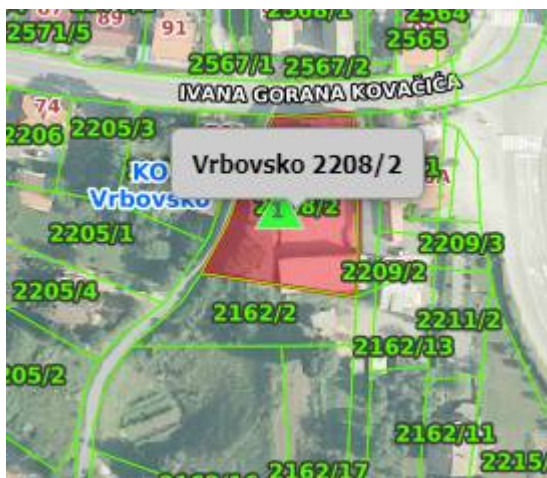
k.č.1962/1 k.o. Vrbovsko

Lovački dom

Kupoprodajna cijena : 517.321,84 kn

Datum kupoprodaje : 19.09.2019.

USPOREDBA 5



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1252283	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	4142207	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	1.713,60	
Vrijednost nekretnine (KN)	517.321,84	
Datum ugovora	19.09.2019	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	VRBOVSKO - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	

Katastarska općina: 333484, VRBOVSKO

Broj ZK uložka: 2179

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30964/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2208/2	UPRAVNA ZGRADA, SKLADIŠTE, GARAŽA I DVORIŠTE			447	
2.	2208/4	DVORIŠTE			16	
3.	2208/5	DVORIŠTE			13	
		UKUPNO:			476	

k.č.2208/2 , 2208/4, 2208/5 k.o. Vrbovsko

Upravna zgrada BP cca 475 m2, garaža 140 m2, skladište 165 m2 – preuzeto sa geoportala

Kupoprodajna cijena : 517.321,84 kn

Datum kupoprodaje : 19.09.2019.

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: DELNICE, POSLOVNE ZGRADE - SKLADIŠTA

USPOREDBA 6



Katastarska općina: 333352, GOMIRJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34116/2019
Aktivne plombe: Z-13266/2020

Broj ZK uložka: 623

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1639/1	UPRAVNA ZGRADA, PILANA I PILANSKO DVORIŠTE	1	1203		
		UKUPNO:	1	1203		

Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1177245	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	4134265	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	12.545,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	383.000,00	
Datum ugovora	10.10.2019	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	LJUBOŠINA, GOMIRJE, MUSULINI	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: DELNICE, POSLOVNE ZGRADE - SKLADIŠTA

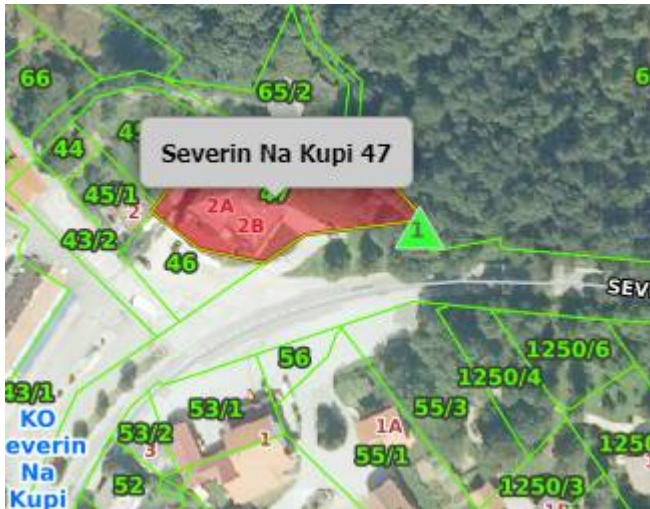
k.č. 1639/1, 1639/2 k.o. Gomirje

Upravna zgrada , pilana i pilansko dvorište BP 2255 m2cca preuzeto sa geoportala

Kupoprodajna cijena : 383.000,00 kn

Datum kupoprodaje : 10.10.2019.

USPOREDBA 7



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1206869
Datum pregleda		16.6.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		4163313
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		92,08
Vrijednost nekretnine (KN)		450.000,00
Datum ugovora		14.11.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SEVERIN NA KUPI - GRAĐEVINSKO - PARK PRIRODE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Katastarska općina: 333450, SEVERIN NA KUPI

Broj ZK uloška: 418

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12465/2019
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.	47	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I VOĆNJAK U SEVERINU NA KUPI			440	
		UKUPNO:			440	

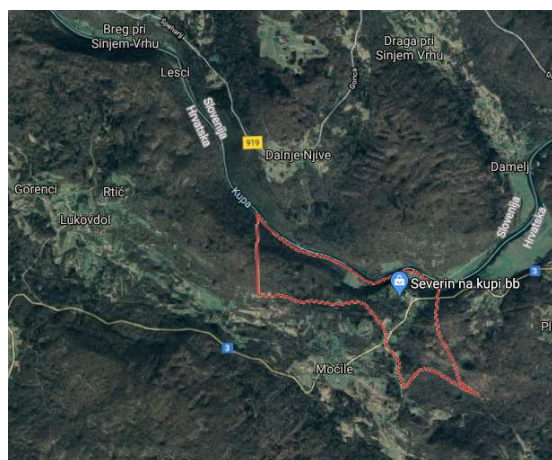
7. Suvlasnički dio: 11874/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade kojeg u naravi čine poslovni prostor, hodnik, pomoćni prostor, spremište tri predprostora, četiri wc-a i terasa, ukupne neto korisne površine $P=92,08 \text{ m}^2$, a koji je na planu posebnih dijelova označen oznakom 7.

Kupoprodajna cijena : 450.000,00 kn

Datum kupoprodaje : 14.11.2019.

USPOREDBA 8



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1211980	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	4181142	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	405,87	
Vrijednost nekretnine (KN)	520.741,69	
Datum ugovora	27.12.2019	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	SEVERIN NA KUPI - GRAĐEVINSKO - PARK PRIRODE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	

Katastarska općina: 333450, SEVERIN NA KUPI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4319/2020
Aktivne plombe:

Broj ZK uloška: 277

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	42	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, SKLADIŠTA, PLINSKA STANICA I DVORIŠTE			574	
		UKUPNO:			574	
II						
1.		DVORANA U ZGRADI BR. 8 SAGRAĐENOJ NA KČBR. 42				

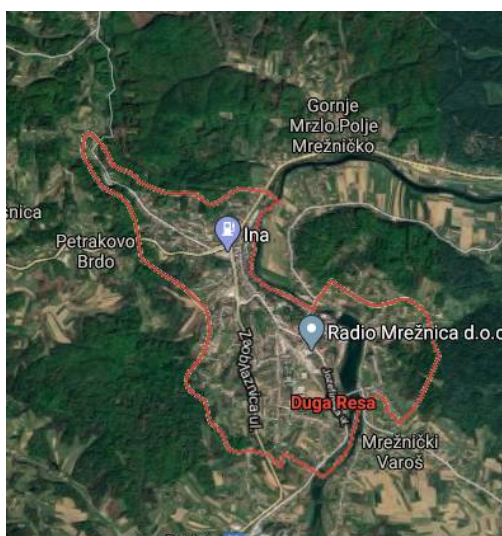
k.č. 42 k.o. Severin na Kupi

Poslovni prostor – bivši restoran u prizemlju površine 405,87 m²

Kupoprodajna cijena : 520.741,69 kn

Datum kupoprodaje : 27.12.2019.

USPOREDBA 9



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1244993
Datum pregleda		16.6.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		4178400
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		2.535,00
Vrijednost nekretnine (KN)		905.000,00
Datum ugovora		13.12.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		DUGA RESA - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Katastarska općina: 338125, DUGA RESA 2

Broj ZK uložka: 163

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-349/2020
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR	Temelj promjene
1.	250	2-3	NASELJE ROGANAC DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE, NASELJE ROGANAC KB 29	2535 1587 948		
		UKUPNO:		2535		

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI: DELNICE, POSLOVNE ZGRADE - SKLADIŠTA

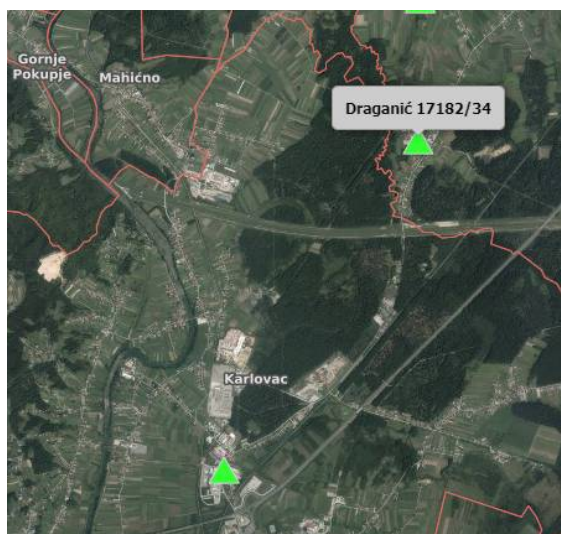
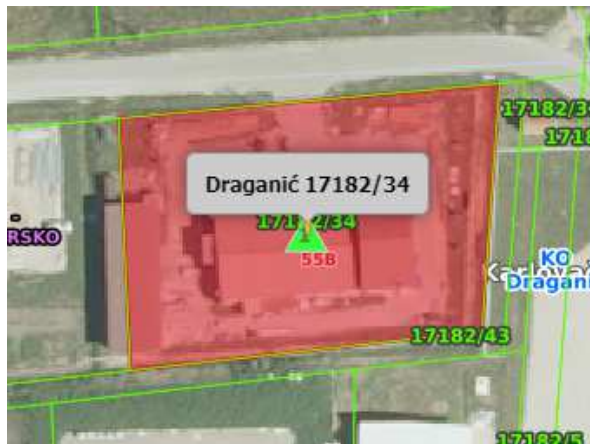
k.č. 250 k.o. Duga Resa 2

Poslovni objekt BP 948 m² + dio kat 280 m²

Kupoprodajna cijena : 905.000,00 kn

Datum kupoprodaje :13.12.2019.

USPOREDBA 10



Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1236013
Datum pregleda		16.6.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		4166202
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		1.932,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.275.000,00
Datum ugovora		30.05.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		BILES - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA I ZANATSKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*17182/34	POSLOVNA GRAĐEVINA - POGON ZA PROIZVODNJU METALNE GALANTERIJE I DVORIŠTE			667	
2.	*17182/34	SAJMIŠTE KRČ U BELEŠU			667	
3.	17182/34	POŽARNA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA			2360 1932 428	
		UKUPNO:			2360	

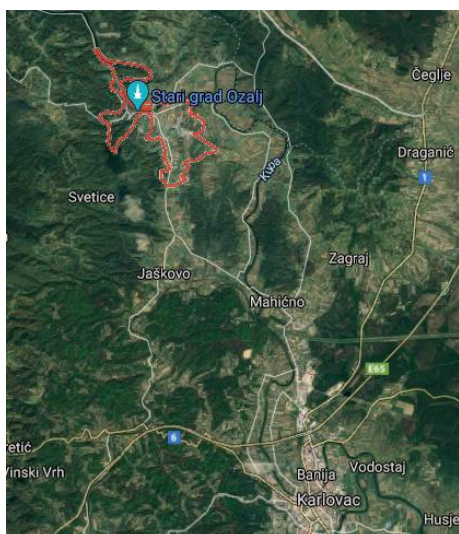
k.č. 17182/34 k.o. Draganići

Poslovna građevina 428 m2 + dio kat 105 m2

Kupoprodajna cijena : 1.275.000,00 kn

Datum kupoprodaje :30.05.2019.

USPOREDBA 11



Podaci o nekretnosti		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1046198	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	3970702	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	1.001,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	228.329,14	
Datum ugovora	20.12.2018	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	OZALJ - PROIZVODNO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10753/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*988	ORANICA LUG			1001	
2.	988	POSLOVNA ZGRADA (POSLOVNO-SKLADIŠNA GRAĐEVINA) I DVORIŠTE, OZALJ, KOLODVORSKA CESTA 39			1001	
		POSLOVNA ZGRADA (POSLOVNO- SKLADIŠNA GRAĐEVINA)			214	
		DVORIŠTE			787	
		UKUPNO:			1001	

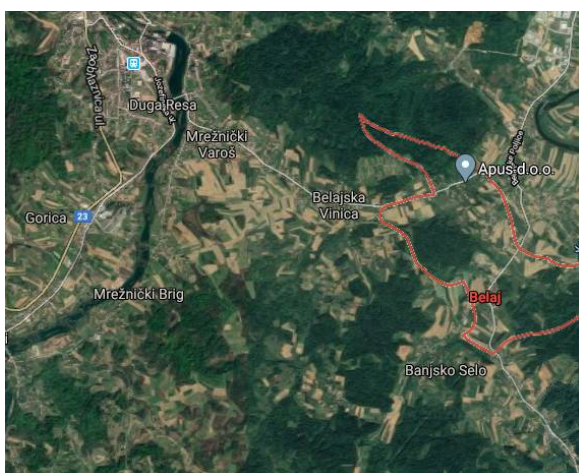
k.č. 988 k.o. Ozalj

Poslovna zgrada BP 214 m²

Kupoprodajna cijena : 228.329,14 kn

Datum kupoprodaje :20.12.2018.

USPOREDBA 12



Podaci o nekretnosti		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	947497	
Datum pregleda	16.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	3848220	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	2.201,12	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.970.000,00	
Datum ugovora	13.07.2018	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	KARLOVAC - INDUSTRIJSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZA
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	*832/10	PAŠNJAK LOGORIŠTE U LOGORIŠTU			612	
2.	832/10	POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE			612	
		POSLOVNA ZGRADA			98	
		DVORIŠTE			514	
		UKUPNO:			612	

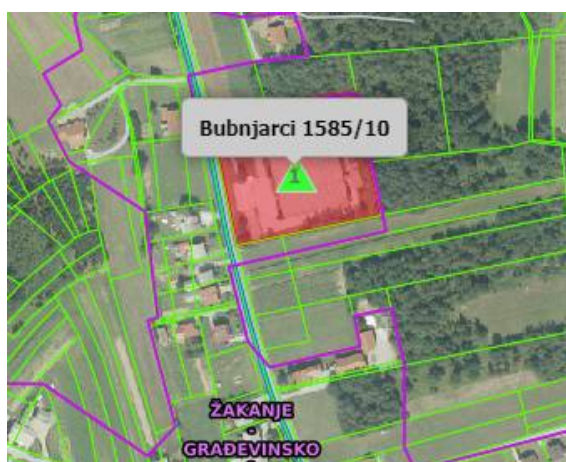
k.č. 832/10 k.o. Belaj

Poslovna zgrada 352,47 m2

Kupoprodajna cijena : 1.970.000,00 kn

Datum kupoprodaje : 13.07.2018.

USPOREDBA 13



Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	968252	
Datum pregleda	24.5.2020.	
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR	
ID PN (PU)	3693819	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	1.858,27	
Vrijednost nekretnine (KN)	6.544.981,39	
Datum ugovora	02.10.2017	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	ŽAKANJE - GRAĐEVINSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	

K.Č. 1585/10 hala 34, nadstrešica , izgrađeno zemljište i dvorište Bubnjarački Brod 34

Suvlasnički dio: 591/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1

UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, ELABORAT O ETAŽIRANJU 06.11.2017, POTVRDA DA SU POSEBNI DIJELOVI SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA 06.11.2017, Na temelju elaborata o etažiranju od 06.studeni .2017. ovjerenog po Upravnom odjelu za graditeljstvo i okoliš, Karlovačke Županije,Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Ispostava Ozalj pod posl br.KI:361-01/17-02/3,Urbr.2133/1-07-02/04-17-03 i potvrde da su posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš Karlovačke Županije,Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo od 6.studeni 2017.posl br. KI:361-01/17-02/3,Urbr.2133/1-07-02/04-17-03 upisuje se:

-prizemlje,koje se sastoji od :hodnika,ured 1, ured 2, server prostorije,ured 3, prijem stranaka,tri prostora sanitarija,dvije radionice,prostora za odmor radnika,tri spremišta,tri skladišta i kotlovnice 2, ukupne površine 1.858,27 m² , u grafičkom dijelu elaborata prikazan križnim linijama crvenom bojom

Kupoprodajna cijena : 6.544.981,39 kn

Datum kupoprodaje : 02.10.2017.

Nekretnine za usporedbu								
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina - BP	Etaža	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena kn	Kupoprodajna cijena kn/ m2 BP	Nadnevak sklapanja ugovora
1.	Dokmanovići 27, Vrbovsko	Poslovna - ugostiteljstvo	84,97 m2	Po + P	Po + P+1	180.000,00	2.118,39	26.04.2018.
2.	Kupjak, Ravna Gora	Poslovna - ind. zgrade , upravna zgrada	4500,00 m2	P,P+1	P,P+1	1.119.300,00	248,73	31.05.2019.
3.	Lujzinska cesta 53, Delnice	Poslovna - pekara , skladište, mlin, poslovni prostor	2250,00 m2	P, P+1	P, P+1	1.699.659,98	755,40	05.07.2019.
4.	Ivana Gorana Kovačića 20, Vrbovsko	Lovački dom		P+1+pot	P+1+pot	517.321,84		19.09.2019.
5.	Ivana Gorana Kovačića 73, Vrbovsko	Poslovna - upravna zgrada , skladište , garaža	780,00 m2	P,P+1+pot	P,P+1+ pot	517.321,84	663,23	19.09.2019.
6.	Jove Brice Stojanovića 12, Vrbovsko	Poslovna - pilana, upravna zgrada	2255,00 m2	P	P	383.000,00	169,84	10.10. 2019.
7.	Severin na Kupi 2B, Vrbovsko	Poslovni prostor - trgovina	92,08 m2	P	S+P+1	450.000,00	4.887,05	14.11.2019.
8.	Severin na Kupi 8, Vrbovsko	Poslovni prostor - restoran	405,87 m2	P	P+1	520.741,69	1.283,03	27.12.2019.
9	Naselje Roganaca 29, Duga resa	Poslovna - proizvodnja , upravni dio	1228,00 m2	P, P+2	P, P+2	905.000,00	736,97	13.12.2019.
10	Lug 55 b, Draganić	Poslovna - pogon za proizvodnju metalne	533,00 m2	P+1, P	P+1, P	1.275.000,00	2.392,12	30.05.2019.
11	Kolodvorska cesta 39, Ozalj	Poslovno skladišna zgrada	214,00 m2	P	P	228.329,14	1.066,96	20.12.2018.
12	Belajske Poljice 1M, Barlović	Poslovna - hala	352,47 m2	P	P	1.970.000,00	5.589,13	13.07.2018.
13	Bubnjarački brod 34, Kamanje	Poslovna - hala	1977,00 m2	P	P, P+1	6.544.981,39	3.310,56	02.10.2017.

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA"							
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina - BP	Etaža	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena kn	Nadnevak sklapanja ugovora
1.	Dokmanovići 27, Vrbovsko	Poslovna - ugostiteljstvo	84,97 m ²	Po + P	Po + P+1	180.000,00	26.04.2018.
2.	Kupjak, Ravna Gora	Poslovna - ind. zgrade , upravna zgrada	4500,00 m ²	P,P+1	P,P+1	1.119.300,00	31.05.2019.
3.	Lujzinska cesta 53, Delnice	Poslovna - pekara , skladište, mlin, poslovni prostor	2250,00 m ²	P, P+1	P, P+1	1.699.659,98	05.07.2019.
4.	Ivana Gorana Kovačića 20, Vrbovsko	Lovački dom	0,00 m ²	P+1+pot	P+1+pot	517.321,84	19.09.2019.
5.	Ivana Gorana Kovačića 73, Vrbovsko	Poslovna - upravna zgrada , skladište ,	780,00 m ²	P,P+1+ pot	P,P+1+ pot	517.321,84	19.09.2019.
6.	Jove Brice Stojanovića 12, Vrbovsko	Poslovna - pilana, upravna zgrada	2255,00 m ²	P	P	383.000,00	10.10. 2019.
7.	Severin na Kupi 2B, Vrbovsko	Poslovni prostor - trgovina	92,08 m ²	P	S+P+1	450.000,00	14.11.2019.
8.	Severin na Kupi 8, Vrbovsko	Poslovni prostor - restoran	405,87 m ²	P	P+1	520.741,69	27.12.2019.
9	Naselje Roganaca 29, Duga resa	Poslovna - proizvodnja , upravni dio	1228,00 m ²	P, P+2	P, P+2	905.000,00	13.12.2019.
10	Lug 55 b, Draganić	Poslovna - pogon za proizvodnju	533,00 m ²	P+1, P	P+1, P	1.275.000,00	30.05.2019.
11	Kolodvorska cesta 39, Ozalj	Poslovno skladišna zgrada	214,00 m ²	P	P	228.329,14	20.12.2018.
12	Belajske Poljice 1M, Barilović	Poslovna - hala	352,47 m ²	P	P	1.970.000,00	13.07.2018.
13	Bubnjarački brod 34, Kamanje	Poslovna - hala	1977,00 m ²	P	P, P+1	6.544.981,39	02.10.2017.
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:					
1		Druga namjena - prodavaonica					
2		Vrlo niska cijena , odudara od prosjeka					
4		Druga namjena - lovački dom					
6		Vrlo niska cijena , odudara od prosjeka					
7		Druga namjena - prodavaonica					
8		Druga namjena - ugostiteljstvo					
10		Viša cijena od prosjeka					
12		Vrlo visoka cijena , odudara od prosjeka					
13		Vrlo visoka cijena , odudara od prosjeka					

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena kn/ m2 BP	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja siječanj 2021. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m2
3.	Lujzinska cesta 53, Delnice	Poslovna - pekara , skladište, mlin, poslovni	2250,00 m2	755,40	05.07.2019.	103,98	115,90	1,11	842,00
5.	Ivana Gorana Kovačića 73, Vrbovsko	Poslovna - upravna zgrada , skladište , garaža	780,00 m2	663,23	19.09.2019.	103,98	115,90	1,11	739,26
9	Naselje Roganaca 29, Duga resa	Poslovna - proizvodnja , upravni dio	1228,00 m2	736,97	13.12.2019.	109,64	115,90	1,06	779,05
11	Kolodvorska cesta 39, Ozalj	Poslovno skladišna zgrada	214,00 m2	1.066,96	20.12.2018.	102,00	115,90	1,14	1.212,36

* izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/ m2 BP	Međuvremenski izjednačena cijena kn	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
3.	Lujzinska cesta 53, Delnice	Poslovna - pekara , skladište, mlin, poslovni prostor	2250,00 m2	05.07.2019.	755,40	842,00	5,73%	51,17	2.617,98
5.	Ivana Gorana Kovačića 73, Vrbovsko	Poslovna - upravna zgrada , skladište , garaža	780,00 m2	19.09.2019.	663,23	739,26	17,23%	153,90	23.686,38
9	Naselje Roganaca 29, Duga resa	Poslovna - proizvodnja , upravni dio	1228,00 m2	13.12.2019.	736,97	779,05	12,78%	114,12	13.023,27
11	Kolodvorska cesta 39, Ozalj	Poslovno skladišna zgrada	214,00 m2	20.12.2018.	1.066,96	1.212,36	-35,74%	-319,19	101.881,99
Transakcija br.		Isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna razlika veća od 30 % :							
11									
Prosjek (medijan) :						893,17			141.209,62
Standardno odstupanje (±):						187,89	21,04%		
Pravilo dva-sigma (±):						375,78			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/ m2 BP	Međuvremenski izjednačena cijena kn	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
3.	Lujzinska cesta 53, Delnice	Poslovna - pekara , skladište, mlin, poslovni prostor	2250,00 m2	05.07.2019.	755,40	842,00	-7,02%	-55,23	3.050,39
5.	Ivana Gorana Kovačića 73, Vrbovsko	Poslovna - upravna zgrada , skladište , garaža	780,00 m2	19.09.2019.	663,23	739,26	6,04%	47,51	2.256,94
9	Naselje Roganaca 29, Duga resa	Poslovna - proizvodnja , upravni dio	1228,00 m2	13.12.2019.	736,97	779,05	0,98%	7,72	59,65
Prosjek (medijan) :						786,77			5.366,97
Standardno odstupanje (±):						42,30	5,38%		
Pravilo dva-sigma (±):						84,59			

Usporednom metodom prosječna cijena poslovnih zgrada – hala je oko 800,00 kn/ m2 BP. Raspon cijena je od 170- 5600,00 kn/ m2 BP .

Više cijene kreću se u rasponu od 2400-5600 kn/ m2 BP .

S obzirom na vrstu skladišnog prostora centralnog skladišta (max. visina 3,4 m) , te površinu , realna tržišna vrijednost je svakako manja od višeg raspona cijena , čemu ide u prilog i prodaja sličnih objekata na području Delnica i okolice gde su tražene cijene u prosjeku oko 250 EUR/ m2(tražene cijene u pravili su više od postignutih) .

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u Delnicama, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Delnice, z.k.ul. 1778, k.o. Delnice II, razumno predstavlja iznos od :

- k.č.15077/1, CENTRALNO SKLADIŠTE (KUĆA I DVOR), površine 4.633 m²,
- k.č. 15100/2, DVORIŠTE I SKLADIŠTE PLINA, površine 2.120 m², kao cjelina

2.580.000,00 kn

- k.č. 15094/1, DVORIŠTE MED PUTI, površine 93 m²

23.400,00 kn

- k.č. 15132/2, DVORIŠTE PLOŠKOVO, površine 237 m²

59.500,00 kn

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

2.662.900,00 kn (352.409,18 EUR)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

***Tržišna vrijednost ne uzima u obzir:** prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).*

ZA DAN 19.01.2021. 1EUR : 7,556273 kn

Rijeka 19.01.2021.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- 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, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- 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)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ (<https://zavod.pgz.hr/>)
- Grad Rijeka, portal (<https://www.rijeka.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 17.01.2021. 22:46

Katastarska općina: 304549, DELNICE II

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47945/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1778

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	15077/1	CENTRALNO SKLADIŠTE KUĆA I DVOR			4633 4633	
2.	15094/1	DVORIŠTE MED PUTI			93	
3.	15100/2	DVORIŠTE I SKLADIŠTE PLINA			2120	
4.	15132/2	DVORIŠTE PLOŠKOVO			237	
		UKUPNO:			7083	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 BILJEMERKANT D.O.O., OSIJEK, KNEZA TRPIMIRA 12, OIB 59922178515	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	<p>4.1 Zaprimljeno 02.03.2009. broj Z-560/09 5.000.000,00 KN</p> <p>Na temelju Ugovora o dugoročnom zajmu broj 021000309 od 24.02.2009.g.i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja upisanih u zemljišne knjige, radi osiguranja novčanog potraživanja predlagatelja osiguranja na temelju sporazuma stranaka od 24.02.2009.g., koji je solemniziran kod Javnog bilježnika dana 25.02.2009.g. pod brojem OV-3893/09 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, za glavnice od 5.000.000,00 (slovima: petmilijunakuna) uz kamate, revalorizaciju i ostale troškove iz Ugovora i Sporazuma, za korist:</p> <p>CROATIA OSIGURANJE D.D., OIB: 26187994862, ZAGREB, MIRAMARSKA 22</p>		
5.	<p>5.1 Zaprimljeno 06.12.2012. broj Z-2293/12 4.000.000,00 KN</p> <p>Na temelju Ugovora o dugoročnom zajmu broj 021000312 od 19.11.2012.g.i Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja upisanih u zemljišne knjige, radi osiguranja novčanog potraživanja predlagatelja osiguranja uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 4.000.000,00 kn (slovima: četirijmilijuna kuna) uz kamate, revalorizaciju i ostale troškove iz Ugovor i Sporazuma, za korist:</p>		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 304549, DELNICE II

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1778

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	CROATIA OSIGURANJE D.D. ZAGREB, OIB: 26187994862		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2021.

Prilog 2: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2021. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DELNICE (Mbr. 304549)

Posjedovni list: 3176

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BILJEMERKANT D.O.O. , KNEZA TRPIMIRA 12, OSIJEK , 31000 OSIJEK (VLASNIK)	59922178515

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
		15077/1	CENTRALNO SKLADIŠTE	4633	10		
			KUĆA I DVOR	4633			
		15094/1	MED PUTI	93	10		
			DVORIŠTE	93			
		15100/2	MRTVICA	2120	10		
			KUĆA, MRTVICA	386			
			DVORIŠTE	1734			
		15132/2	MED PUTI	237	10		
			DVORIŠTE	237			
Ukupna površina katastarskih čestica				7083			

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



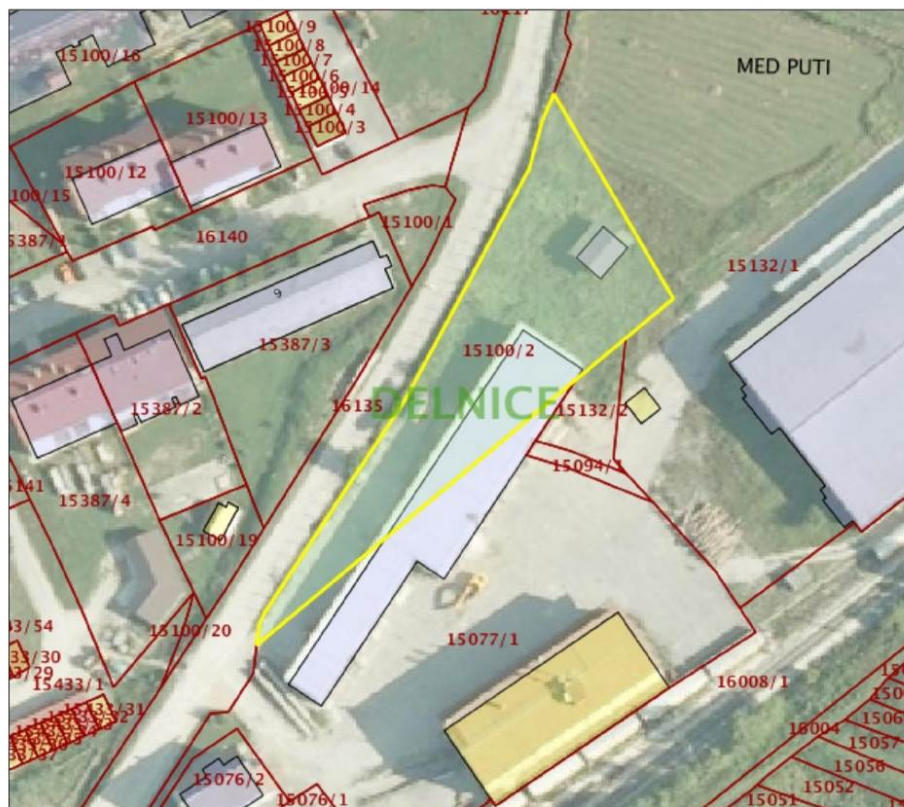
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DELNICE, 304549
k.č. br.: 15100/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 18.01.2021



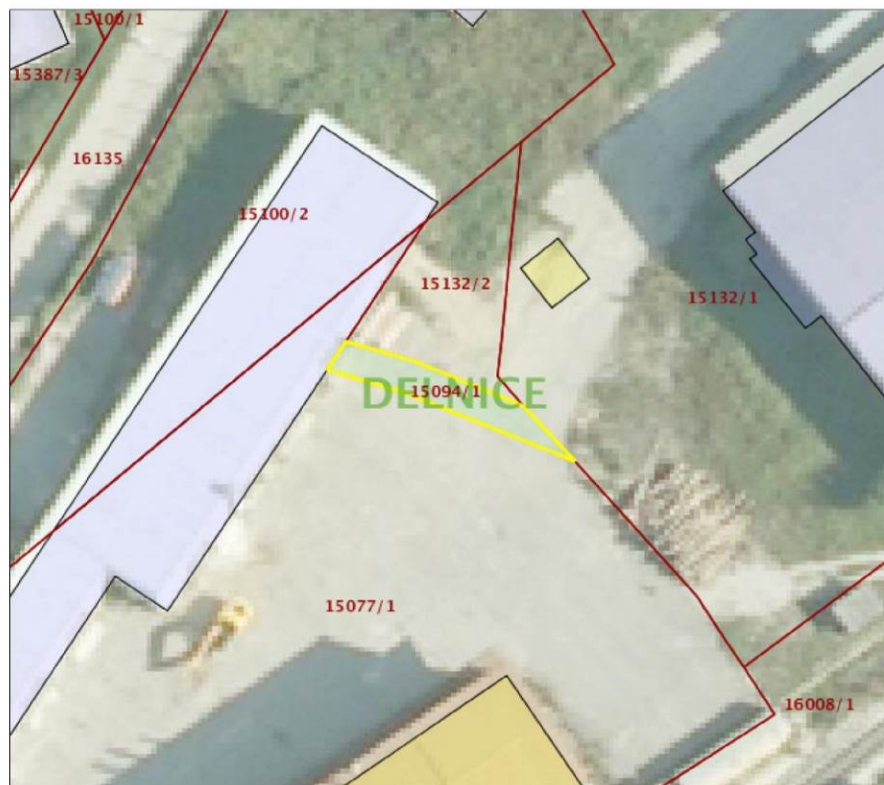
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DELNICE, 304549
k.č. br.: 15094/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.01.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DELNICE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DELNICE, 304549
k.č. br.: 15132/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.01.2021

Prilog 4: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilog 5: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
2.5.4.97#130048523838373835393634393537
L=RIJEKA
S=IKAMOHOVIĆ
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.