

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO I PROCJENU  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NARUČITELJ:	<b>ARHOS d. o. o. ; OIB: 04942921366</b> <b>Rijeka (Grad Rijeka)</b> <b>Franca Prešerna 4</b>
PREDMET PROCJENE:	<b>STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE</b>
LOKACIJA:	<b>Franca Prešerna 4, Rijeka</b> <b>k.č. 2874/2 k.o. Stari Grad (Katastar)</b> <b>k.č. 304/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)</b>
BROJ ELABORATA:	<b>69/2021</b>
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:	<b>DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.</b>
SVRHA ELABORATA:	<b>ZA POTREBE NARUČITELJA</b>

**Kostrena, studeni 2021.**

**Direktor:**

\_\_\_\_\_  
M.P.

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## SADRŽAJ

<b>1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA .....</b>	<b>2</b>
1.1. IZVADAK.....	2
<b>2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....</b>	<b>7</b>
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK.....	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o. ....	8
<b>3. SAŽETAK PROCJENE .....</b>	<b>9</b>
<b>4. UVOD .....</b>	<b>10</b>
4.1. ZADATAK.....	10
4.2. OPĆI PODACI .....	11
4.3. IDENTIFIKACIJA .....	12
4.4. LOKACIJA.....	13
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	15
4.6. OPIS NEKRETNINE .....	16
4.6.1. ZATEČENO STANJE .....	17
4.7. GEOMETRIJSKI PODACI .....	18
<b>5. ODABIR METODE PROCJENE.....</b>	<b>19</b>
5.1. OPĆENITO .....	19
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM .....	19
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST .....	20
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST .....	20
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM .....	20
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	21
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE .....	21
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	22
<b>6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA.....</b>	<b>23</b>
<b>7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....</b>	<b>27</b>
<b>8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....</b>	<b>28</b>
<b>9. FOTODOKUMENTACIJA .....</b>	<b>29</b>
<b>10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA .....</b>	<b>30</b>
10.1. OPĆI AKTI .....	30
10.2. LITERATURA .....	30
10.3. OSTALO .....	30
<b>11. PRILOZI.....</b>	<b>31</b>

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studenj 2021.	list: 1
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

# 1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## 1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)  
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 \* - Izrada procjene opasnosti,
- 1 \* - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 \* - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 \* - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - Pružanje usluga smještaja
- 1 \* - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 \* - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 \* - Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrane, ležaljke i sl.
- 1 \* - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 \* - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

3333

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 2
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 \* - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
  - 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
  - 1 \* - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
  - 1 \* - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
  - 1 \* - Djelatnost iznajmljivanja plovila
  - 1 \* - Posredovanje u prometu nekretnina
  - 1 \* - Poslovanje nekretninama
  - 4 \* - energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 4 \* - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 4 \* - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
  - 4 \* - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
  - 4 \* - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
  - 4 \* - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
  - 4 \* - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
  - 4 \* - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
  - 4 \* - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
  - 4 \* - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
  - 4 \* - izrada elaborata katastarske izmjere
  - 4 \* - izrada elaborata tehničke reambulacije
  - 4 \* - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
  - 4 \* - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
  - 4 \* - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
  - 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
  - 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
  - 4 \* - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 3
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

OBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina              |
| 4 | * | - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga  |
| 4 | * | - tehničko vođenje katastra vodova  |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja   |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja   |
| 4 | * | - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije   |
| 4 | * | - izrada geodetskoga projekta   |
| 4 | * | - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine  |
| 4 | * | - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine   |
| 4 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja   |
| 4 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja  |
| 4 | * | - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije  |
| 4 | * | - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja  |
| 4 | * | - stručni nadzor nad:   |
| 4 | * | - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga                                   |
| 4 | * | - - tehničkim vođenjem katastra vodova  |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja  |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja  |
| 4 | * | - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije  |
| 4 | * | - - izradom geodetskoga projekta  |
| 4 | * | - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine  |
| 4 | * | - - izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine  |
| 4 | * | - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja  |
| 4 | * | - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja  |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za  |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 4
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 4 | * | zaštićena i štice područja  |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina   |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina   |
| 4 | * | - provođenje energetske pregleda javne rasvjete   |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom  |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti  |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje  |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza  |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem  |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način   |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva   |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija  |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala   |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide   |
| 4 | * | - izrada procjembene elaborata  |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke   |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša   |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini  |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
|   | Kostrena, Glavani 76             |
| 4 | - jedini član d.o.o.             |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197                       |
|   | Kostrena, Glavani 76                                   |
| 4 | - direktor   |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 5
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:  
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271  
Kostrena, Glavani 76  
4 - prokurist  
4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim  
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEMELJNI KAPITAL:  
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:  
Osnivački akt:  
2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.  
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave  
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu  
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:  
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je  
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00  
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 19.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/7557-4	04.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-12/7557-5	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/7557-6	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-16/7113-2	11.11.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu /	18.06.2014	elektronički upis
eu /	23.06.2015	elektronički upis
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	19.06.2018	elektronički upis

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 6
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

### 2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-333/2020-8  
Rijeka, 26. listopada 2020.

Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, 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 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

#### RJEŠENJE

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dražen Duvnjak radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-471/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, potvrdu o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



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. Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 7
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDsjedNIKA

Žrtava fašizma 7  
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

### Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNIK 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. DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 8
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

### 3. SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnina	Franca Prešerna 4, Rijeka
Vrsta nekretnine	Stambeni objekt i dvorište
zk.ul.br.	5767
zk.č.br.	304/2
k.o.	Kozala
Posjedovni list br.	3278
k.č.br.	2874/2
k.o.	Stari Grad
Površina	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>762.000,00 kn</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA (samo pješački pristup)
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA (u pogledu površina)
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Prosječan
Namjena	unutar građevinskog područja : Stambena namjena
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Pristup	DA (samo pješački pristup)
Datum očevida	15.11.2021.
Datum vrednovanja	15.11.2021.
Datum kakvoće	15.11.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	134,34
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 9
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4. UVOD

### 4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (ARHOS d. o. o. ; OIB: 04942921366 , Rijeka (Grad Rijeka) Franca Prešerna 4) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

#### **STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE**

**Franca Prešerna 4, Rijeka**

**k.č. 2874/2 k.o. Stari Grad (Katastar)**

**k.č. 304/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)**

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 15.11.2021. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

Elaborat procjene služit će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

#### *NAPOMENA:*

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 10
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : ARHOS d. o. o. ; OIB: 04942921366  
Rijeka (Grad Rijeka)  
Franca Prešerna 4

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha elaborata: Za potrebe Naručitelja

Nekretnina: Kuća i dvorište

Lokacija: Rijeka (Grad Rijeka)  
Franca Prešerna 4

**Definicija tržišne vrijednosti nekretnine:** 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

Datum očevida: 15.11.2021.

Datum kakvoće: 15.11.2021.

Datum vrednovanja: 15.11.2021.

**Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

**Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 11
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.3. IDENTIFIKACIJA

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci su Zemljišniku i Katastru nisu usklađeni vezano za oznake čestica.

ZEMLIŠNO KNJIŽNI - KATASTARSKI PODACI									
ZEMLIŠNIK					KATASTAR				
Br. ZKU	k.č.	k.o.	Oznaka	Površina ( m2 )	Br. P.L.	k.č.	k.o.	Oznaka	Površina ( m2 )
5767	304/2	Kozala	KUĆA I DVORIŠTE	205	3278	2874/2	STARI GRAD	KUĆA I DVORIŠTE	205

Kao mjerodavna površina za izradu ove procjene uzima se površina upisana u ZK ulošku.

Pristup nekretnini na dan očevida omogućen je preko javnih površina. S napomenom da postoji samo pješački pristup do nekretnine.

Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studenj 2021.	list: 12
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.4. LOKACIJA



Preuzeto sa <http://gis.rijeka.hr/gis/>

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 13
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Osnovni podaci
 Načini uporabe
 Upisane osobe

Katastarska općina  
324779, STARI GRAD

Broj katastarskih čestica  
2874/2

Adresa katastarske čestice  
FRANCA PREŠERNA, Rijeka, Hrvatska

Površina katastarske čestice/m2  
205

Posjedovni list  
3278 Pregledaj

Pogled s ulice

Identifikacija čestice

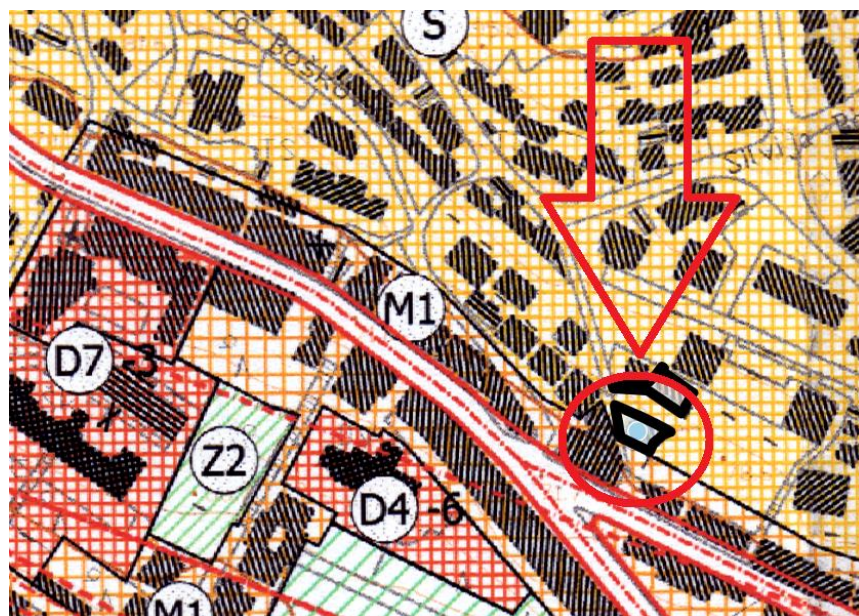
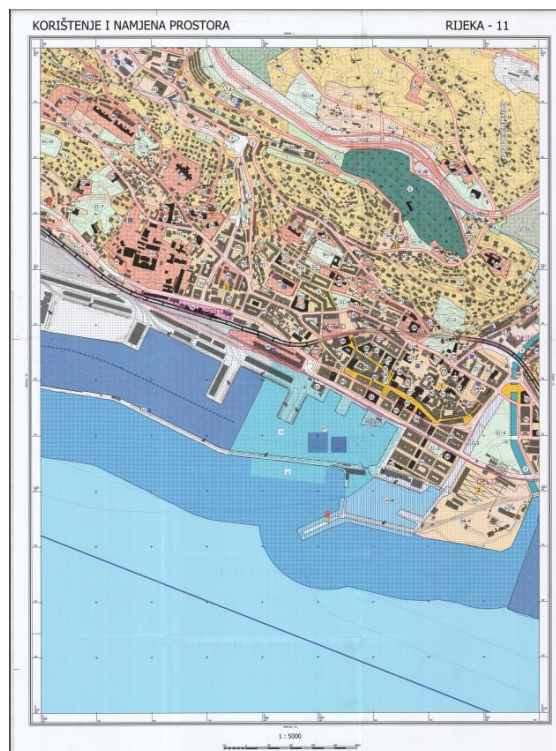
Preuzeto sa <https://www.katastar.hr/#/>

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 14
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

Prema Generalnom urbanističkom planu (2/6) -Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke - SN Broj: 2019-21nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja. Položaj čestice s obzirom na prostorno planska obilježja prikazan je u nastavku.



PRONAĐENO 19 PLANOVA

GUP (6) PPUOG (7) PPŽ (5) DPPR (1)

**Generalni urbanistički plan (2/6)**  
Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke

1444\_karta1-ri11

Plan statusa: **VAŽEĆI**

SN Broj: 2019-21  
Naziv glasnika cijelog plana: "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 07/07 i 14/13, "Službene novine Grada Rijeke" broj 08/14, 03/17 i 21/19  
Grad/Općina: Rijeka

*Generalni urbanistički plan (2/6) - Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke*

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 15
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.6. OPIS NEKRETNINE

Nekretnina:	Kuća i dvorište		
Adresa:	Franca Prešerna 4, Rijeka		
Namjena zgrade:	stambena		
Godina gradnje:	Oko 1930. / obnovljeno početkom 2020.g		
Etaže:	Prizemlje		
Prostorije:	Objekt se sastoji od tri zasebne cjeline, dva apartmana i ureda. Svaka od ovih cjelina ima svoj sanitarni čvor.		
Temelji:	kameni		
Nosiva konstrukcija:	Masivni kameni zidovi		
Međukatna konstrukcija:	Nema		
Krovná konstr.:	Dvostrešni kosi krov sa pokrovom od crijepa		
Pročelje:	Žbukano, bojano		
Vanjska stolarija:	PVC + grilje		
Pregradni zidovi:	zidani opekom		
Obrada zidova:	Obloženo GK pločama, obojano		
Obrada podova:	Keramičke pločice		
Obrada stropova:	Spušteni strop, drvene grede		
Unutarnja stolarija:	drvena		
Stubište:	nema		
Instalacije:	Električne:	da	
	Telefon:	da	

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 16
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

	Vodovod: da Kanalizacija: da Grijanje: Na struju PTV: bojler Klima: da Dodatne instalacije: nema
Okoliš:	Javne površine i višestambene zgrade
Orijentacija zgrade:	jugozapad
Parkirna mjesta:	Na javnim površinama udaljenim cca 200 m

Predmetna zgrada je izvedena kao prizemni samostojeći objekt sa dvostrešnim kosim krovom. Opće stanje objekta je dobro, objekt je kompletno obnovljen prošle godine (2020).

Od strane vlasnika dostavljena je dokumentacija gdje su vidljivi gabariti objekta.

Za sve dijelove zgrade koji nisu vidljivi pri pregledu ( temelji, podovi, instalacije, izolacije ) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

#### **4.6.1. ZATEČENO STANJE**

Na dan očevida 15.11.2021. god. (u prisustvu vlasnika) utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti.

Stambeni objekt je izveden kao prizemni, samostojeći.

Objekt se u naravi sastoji od tri zasebne cjeline od koji se dvije koriste kao stambene – apartmani a jedna kao uredski prostor. Svaka od ovih cjelina ima svoj zasebni sanitarni čvor i zaseban ulaz iz dvorišta objekta.

Na objektu nisu vidljiva bilo kakva oštećenja, odnosno, vizualnim pregledom može se utvrditi da je objekt stabilan.

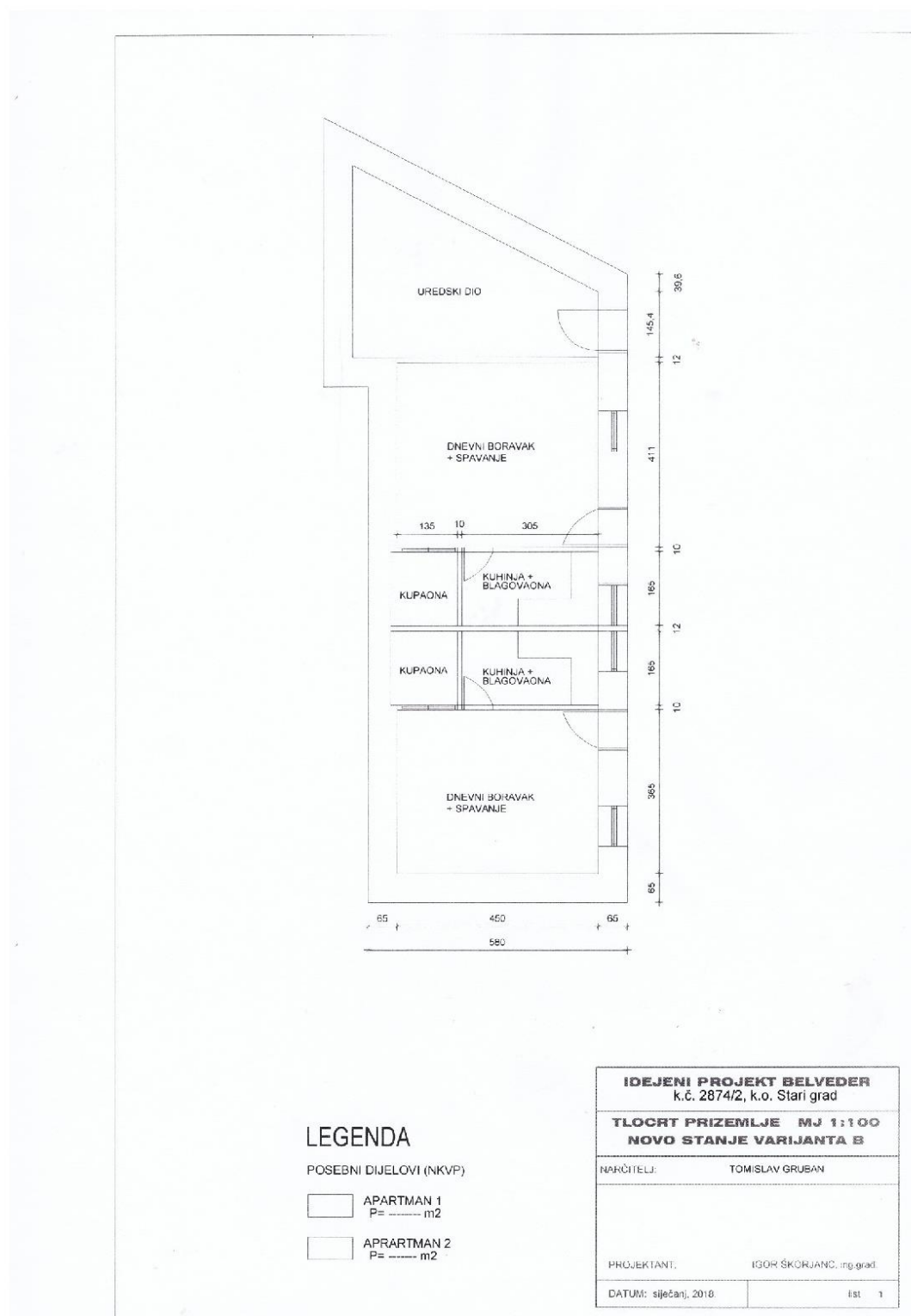
Energetski certifikat nije predočen.

U odnosu na izvornu gradnju nisu primijećeni nelegalno dograđeni dijelovi. Za objekt je dostavljena Uporabna dozvola.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 17
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4.7. GEOMETRIJSKI PODACI



NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studenj 2021.	list: 18
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5. ODABIR METODE PROCJENE

### 5.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine.

Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

### 5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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 pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 19
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

### 5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

### 5.2.2. 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 predvidivog 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.

## 5.3. 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 ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 20
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

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.

#### 5.4. 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.

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.

#### 5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu predmetne nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je troškovna metoda za procjenu vrijednosti stambenog objekta te poredbena metoda za procjenu zemljišta. Budući da je na ovoj katastarskoj čestici već izgrađen objekt zaključeno je da se radi o zemljištu 1. Kategorije (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine iz istog cjenovnog bloka kao procjenjivana nekretnina.

Vrijednost objekta određena je troškovnom metodom gdje se u obzir uzelo trenutno, opće, stanje objekta.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 21
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------


DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **134,34**.

13.1.3.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
	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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 22
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

### 6.1. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
ADRESA	RJEKA	RJEKA	RJEKA	RJEKA	RJEKA	RJEKA	RJEKA	
K.Č.	2812/1	2907/1	572/5	2907/1	2969/4	2879/5	1804/2	
K.O.	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	
POVRŠINA U PROMETU	75,42 m2	42,00 m2	50,00 m2	15,00 m2	14,00 m2	13,00 m2	14,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	52.000,00	27.510,00	27.248,90	9.825,00	9.170,00	6.000,00	5.768,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	689,47	655,00	544,98	655,00	655,00	461,54	412,00	
DATUM UGOVORA	05.02.2020.	28.05.2021.	08.02.2021.	28.05.2021.	25.01.2021.	02.02.2018.	24.07.2019.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	125,39	134,34	132,80	134,34	132,80	110,54	118,05	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,07	1,00	1,01	1,00	1,01	1,22	1,14	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	
Korektivni faktor ( PN/UN )	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	982,45 kn/m2	871,15 kn/m2	733,23 kn/m2	871,15 kn/m2	881,25 kn/m2	746,01 kn/m2	623,57 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	815,54 kn/m2							
APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	166,91 kn/m2	55,61 kn/m2	-82,32 kn/m2	55,61 kn/m2	65,71 kn/m2	-69,53 kn/m2	-191,97 kn/m2	
RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	982,45 kn/m2	871,15 kn/m2	733,23 kn/m2	871,15 kn/m2	881,25 kn/m2	746,01 kn/m2	623,57 kn/m2	
APSOLUTNO ODSUPANJE	166,91 kn/m2	55,61 kn/m2	-82,32 kn/m2	55,61 kn/m2	65,71 kn/m2	-69,53 kn/m2	-191,97 kn/m2	
RELATIVNO ODSUPANJE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	27.857,62	3.091,92	6.776,41	3.091,92	4.317,44	4.834,93	36.852,74	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	86.822,97	120,29	14,75%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				240,59
PROSJEČNA CIJENA	815,54 kn/m2							
Prosječna cijena					815,54 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					205,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					167.186,72 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					167.186,72 kn			

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 23
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## TROŠKOVNA METODA – OBJEKT

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
PREDMET PROCJENE	NRP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Kuća	69,32	99,00	323,73
<b>UKUPNO</b>	<b>69,32</b>	<b>99,00</b>	<b>323,73</b>

TROŠKOVI			
VANJSKO UREĐENJE (106,00 m2) - prilazi, održavana zelena površina	250 kn/m2	26.500,00 kn	
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Objekt (cijena određena pomoću Biltena IGH - TIP V-A.2.a. Zagreb, XII 2020.G.) : 8.503,73 - 650,79 (strojarske instalacije) = 7.852,94 kn	(kn/m²)	7.852,94	544.365,80
Koeficijent dovršenosti			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)	544.365,80	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m³)	38,72	15.041,79
Vodni doprinos	(kn/m³)	5,63	1.822,60
Priključci	(kn/m² BRP)	100,00	9.900,00
Projektiranje, nadzor, savjetovanje...(10%)	(kn)	NV	54.436,58
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(kn)	81.200,97	

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 24
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

### Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>optimalna</b> lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nema</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dobra</b> lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mala</b> oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>srednja</b> lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>umjerena</b> lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>jasna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nezadovoljavajuća</b> lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>znatna</b> oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>1,5</b>		

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 25
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Starost građevine (G) - prosječno	god.	2
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	98
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	1,5
Relativna starost (G/OVK):	%	2%
Ostatak održivog vijeka korištenja % (OOVK) - Prilog 10	90%	90,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	10,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)	%	10%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>		<b>489.929,22</b>
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis	kn	23.850,00
PRIVOĐENJE SVRSI	kn	81.200,97
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	kn	489.929,22
VRIJEDNOST OBJEKTA :		594.980,19

### Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	167.186,72
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis	kn	23.850,00
PRIVOĐENJE SVRSI	kn	81.200,97
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	kn	489.929,22
VRIJEDNOST (OBJEKT + ZEMLJIŠTE) :	kn	762.166,91
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE- ZAOKRUŽENO</b>		<b>762.000,00</b>

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 26
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost  
nekretnine evidentirane kao:

### STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE

**Franca Prešerna 4, Rijeka**

**k.č. 2874/2 k.o. Stari Grad (Katastar)**

**k.č. 304/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)**

Kao metoda procjene korištena je Poredbena i Troškovna metoda.

Na osnovu svega prethodno navedenog ovim elaboratom procjene vrijednosti  
nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od:

**762.000,00 kn**

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske  
radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti  
nekretnina.

*Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu  
vrijednost*

Izradio:

**Dražen Duvnjak**, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 15.11.2021.g.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 27
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

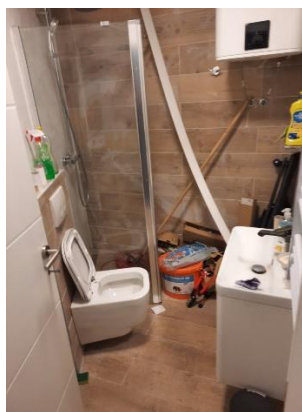
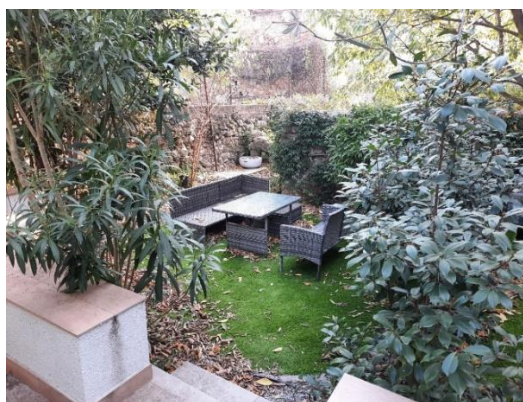
Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 28
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

## 9. FOTODOKUMENTACIJA



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

### 10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- Prostorno planska dokumentacija

### 10.2. LITERATURA

- Brajdić J.; 2018.g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb
- Tkalec M., Vizek M., Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012.-2017.; 1.izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

### 10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; 2018.g; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb
- Podaci dostavljeni od Naručitelja

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 30
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 11. PRILOZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 14.11.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, KOZALA

Broj ZK uložka: 5767

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10713/2021  
Aktivne plombe: Z-36461/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	304/2	KUĆA U ULICI FRANCA PREŠERNA I DVORIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE KUĆA K.BR.4			205 105 1 99	
		UKUPNO:			205	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Zgrada u Rijeci, Franca Prešerna 4, Trosobni stan broj 1 u prizemlju, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika, drvarnice, u ukupnoj površini od 58,07 m2. ARHOS D.O.O., OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 29.05.2019.g. pod brojem Z-15117/2019  Prvenstveni red upisa: Z-8166/2011  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST  Zaprmljeno 27.05.2011. broj Z-8166/11  Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti, zaključen dana 29. travnja 2011. g., kopije zemljišnoknjižnog plana s ucrtanom trasom elektroničke komunikacijske infrastrukture od siječnja 2010.g., na k.č.broj 304/2 upisana u A, uknjižuje se pravo služnosti, radi izgradnje, održavanja, razvoja i korištenja elektroničke mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, za korist: HRVATSKI TELEKOM D.D., OIB: 81793146560, ZAGREB, SAVSKA CESTA 32		
4.	Na suvlasnički dio: 1		

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 31
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999906, KOZALA Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5767

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 24.03.2021.g. pod brojem Z-10713/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA OV-3339/2021 24.03.2021, PUNOMOĆ 23.11.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.300.000,00 HRK (slovima: jedanmilijuntristotisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	1.300.000,00 HRK	vezano uz B 1 (1.2)
4.2	Zaprimljeno 24.03.2021.g. pod brojem Z-10713/2021  ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, zabilježuje se da se Arhos d.o.o. kao vlasnik nekretnine obvezao prema Sberbank d.d. da će brisati hipoteku upisanu na predmetnoj nekretnini po ovom Sporazumu, kad prestane tražbina koja je tom hipotekom osigurana, te da ne može nakon prestanka te hipotekarne tražbine raspolagati neizbrisanom hipotekom, odnosno mjestom koje ta tražbina ima u prvenstvenom redu, sukladno odredbi čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.11.2021.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 32
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2021. 23:41

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 324779)

Posjedovni list: 3278

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD RIJEKA, TITOV TRG 3, RIJEKA (VLASNIK)	54382731928

### 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
		203/44		1098	87		
			PUT	1098			
		203/64		21	87		
			PAŠNJAK	21			
		2143	OBITELJI DUIZ	612	117		
			KUĆA, OBITELJI DUIZ k.b. 8	151			
			POMOĆNA ZGRADA, OBITELJI DUIZ	18			
			POMOĆNA ZGRADA, OBITELJI DUIZ	17			
			DVORIŠTE	426			
		2158/4	OSJEČKA	387	108		
			STAMBENA ZGRADA, OSJEČKA k.b. 1	387			
		2390/2	KAPITANOVO	336	109		
			KUĆA, KAPITANOVO k.b. 5	63			
			DVORIŠTE	273			
		2854/1	ALEKSANDRA MAMIĆA	272	118		
			STAMBENA ZGRADA, ALEKSANDRA MAMIĆA k. b. 6	272			
		2874/2	FRANCA PREŠERNA	205	118		
			KUĆA, Rijeka, FRANCA PREŠERNA 4	99			
			DVORIŠTE	105			
			DVORIŠTE	1			
		3640/1	TRINAJSTIĆEVA	1217	119		
			STAMBENA ZGRADA, TRINAJSTIĆEVA k.b. 11	269			
			DVORIŠTE	948			
Ukupna površina katastarskih čestica				4148			

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 33
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

KLASA: 935-08/18-02/115  
URBROJ: 541-17-02/10-18-2  
RIJEKA, 13.02.2018

Područni ured za katastar Rijeka na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09) , a na zahtjev ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Da je građevina - kuća evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine STARI GRAD na katastarskoj čestici broj 2874/2 prije 15. veljače 1968. godine, što je utvrđeno uvidom u arhivirani katastarski operat.

Tlocrtna površina evidentirane građevine na katastarskoj čestici broj 2874/2 izračunata je sa katastarskog plana i iznosi 99 m<sup>2</sup>.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i posjedovni list.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu ishoda akata prostornog uređenja te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

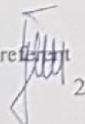
Upravna pristojba prema Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 45,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima.

Izradio/la:

Ljubica Maravić

ovlašteni geodetski referent

Priloga:

 2



NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 34
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata  
prostornog uređenja i građenje

Ovo je rješenje pravomoćno

30.05.2018.

U Rijeci, 30.05.2018.

Službena osoba



KLASA: UP/I-361-05/18-30/18  
URBROJ: 2170/01-13-02-18-3 /BE/  
Rijeka, 24. svibanj 2018. godine

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), izdaje sljedeću,

**U P O R A B N U D O Z V O L U**  
**za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine**

1. Utvrđuje se da je predmetna građevina smještena na građevnoj čestici k.č. 2874/2, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, Franca Prešerna 4, izgrađena do 15. veljače 1968. godine.
2. Predmetna građevina smještena je na k.č. 2874/2, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, Franca Prešerna 4, stambene namjene, katnosti prizemne etaže (P), nepravilnog tlocrtnog oblika, okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita cca 17,85 x 7,15 m, visine građevine cca 2,90 m (mjerene od zaravnatog i uređenog terena uz jugozapadno pročelje do ruba krovnog vijenca).
3. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju dozvole iz točke 1.

**O b r a z l o ž e n j e**

ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23, zatražio je podneskom od 21.02.2018. godine izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu na k.č. 2874/2, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, izgrađenu do 15. veljače 1968. godine.

U provedenom postupku, uvidom u dostavljeni dokaz: Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Klasa: 935-08/18-02/115, Ur.broj: 541-17-02/10-18-2, od 13.02.2018. godine, da je predmetna građevina evidentirana u k.o. STARI GRAD prije 15. veljače 1968. godine, te očevidom obavljenim 22.05.2018. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ovog rješenja. Ovo rješenje temelji se na odredbi članaka 184. i 185. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17).

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 35
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabe dozvole plaćena je u državnim biljezima u iznosu od 70,00 kn i uplatnicom u iznosu od 550,00 kn prema Tar. broju 1. i Tar. broju 51. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ili elektronički Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, Trpimirova 2, Rijeka ili Pisarnici Grada Rijeke, Titov trg 3, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

**Pročelnica:**  
Ljiljana Buljan, dipl.ing.građ.

**DOSTAVITI :**

1. ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardaša 23 x 2
2. Odjelu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje

**NA ZNANJE:**

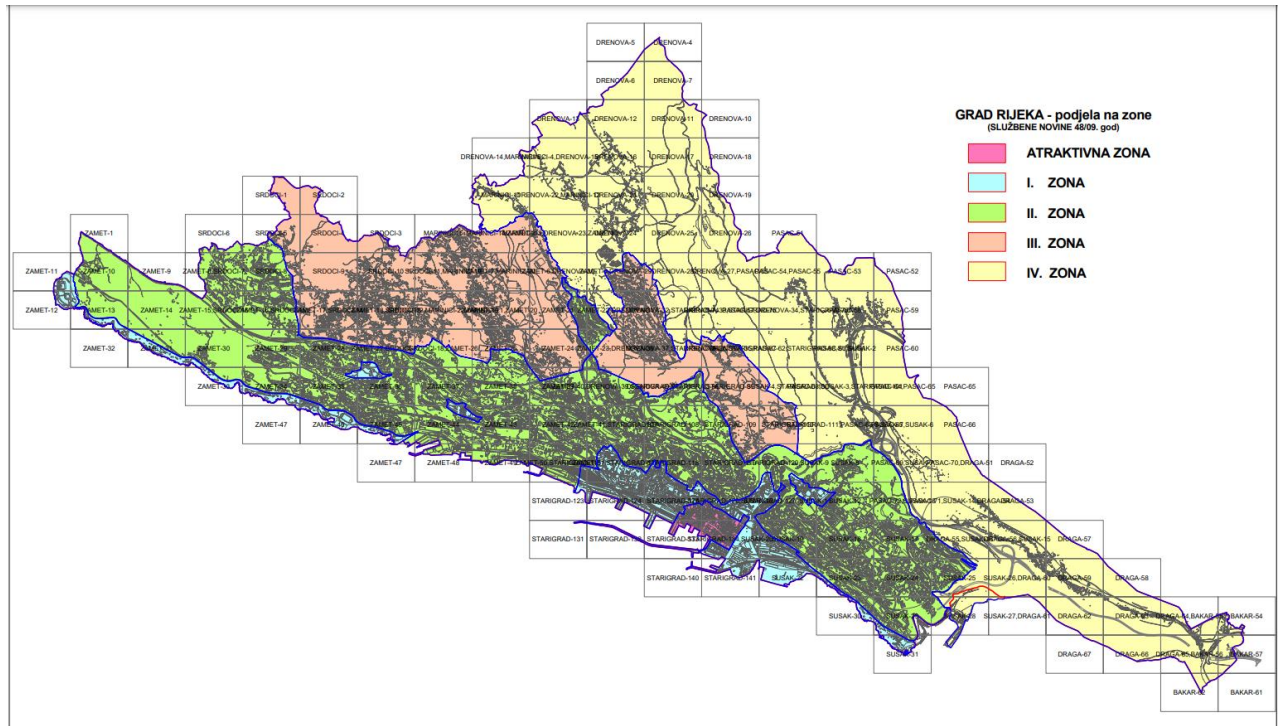
4. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti, Titov trg 3, 51000 Rijeka
5. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za financije, Korzo 16, 51000 Rijeka

**PO IZVRŠNOSTI:**

6. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka Riva 10, 51000 Rijeka

2

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 36
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------



## Jedinična cijena komunalnog doprinosa po m<sup>3</sup> u kunama

Odluka o komunalnom doprinosu  
(Službene novine Grada Rijeke br. [4/19](#))

ZONA	JEDINIČNA CIJENA PO M <sup>3</sup> U KUNAMA				
	NAMJENA				
	trgovačka i ugostiteljska	uredska i uslužna	proizvodna i industrijska	stambena	javna
I atraktivna	117,55	110,63	82,97	41,49	20,74
II	114,78	103,72	76,06	38,72	19,36
III	113,40	82,97	62,23	34,57	17,98
IV	110,63	76,06	41,49	27,66	16,59

### Iznimno:

- za obujam koji pripada garažno-parkirnom prostoru u sklopu građevine za koje se utvrđuje visina komunalnog doprinosa koeficijent zone umanjuje se za 50%,
- za građevinu proizvodne i industrijske namjene koeficijent zone umanjuje se za 50%,
- za objekt iz skupine hoteli (osim turističkog apartmana i pansiona), za hostel i luku nautičkog turizma, koeficijent zone umanjuje se za 40%.



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 69/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

## TARIFE VODNOGA DOPRINOSA

*Svi postupci obračuna vodnoga doprinosa na građevine za koje je postupak ishoda akta za građenje pokrenut nakon 01.01.2016. godine - primjena Uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN br. 83/2015)*

Tbr.	Osnovica	Jedinica	Zona		
			A	B	C
1.	Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m <sup>3</sup>	16,73	10,05	5,03
2a.	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	8,44	5,63	2,10
	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup> - ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,80	m <sup>3</sup>	6,75	4,50	1,68
	Obiteljske kuće do 400 m <sup>2</sup> - hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskoga rata i članovi obitelji poginulih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,50	m <sup>3</sup>	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m <sup>3</sup>	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m <sup>3</sup>	15,75	9,86	4,95
	Građevine u voćnjacima, vinogradima, maslinicima, ribarska spremišta koje obveznicima – fizičkim osobama služi kao spremište za poljoprivredne proizvode i/ili alate - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m <sup>3</sup>	3,94	2,47	1,24
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m <sup>3</sup>	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m <sup>3</sup>	3,00	1,80	0,60
	Plastenici i staklenici namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji do 3 m - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m <sup>3</sup>	0,75	0,45	0,15
	Spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m <sup>3</sup>	0,75	0,45	0,15
6.	Prometne građevine	m <sup>2</sup>	1,39	0,41	0,23
7.	Proktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m <sup>2</sup>	4,91	2,96	0,98
	Otvoreni objekti komunalne infrastrukture - primjena korekcijskog koeficijenta 0,20	m <sup>2</sup>	0,98	0,59	0,20

Na građenje etaža garaže, odnosno parkirališnih prostora koji se s najmanje 75% svojeg obujma nalaze ispod površine konačno uređenog izravnatog terena uz pročelje zgrade, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,25.

Na građenje podruma s pomoćnim prostorom, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,50.

Na građenje građevina kojima nije unaprijed određena namjena kao i za zakonjene građevine bez namjene, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1.

Na građenje građevina iz tarifnog broja 1. i 5. na obujam iznad 6 metara svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

Na građenje plastenika i staklenika namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji na obujam iznad 3 metra svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 39
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------