

## PROCJEMBENI ELABORAT – 123/22-PR



Nekretnina: **Industrijska zgrada i dvorište**

Lokacija: **52216 Viškovo, Poslovna zona Marinići**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Demetrova 6, Rijeka

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva  
i procjene nekretnina



Rijeka, srpanj 2022. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k. izvratku**

## **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

### **Nekretnina**

Adresa:  
Koordinate:  
Zemljišnoknjižni uložak:  
Zemljišnoknjižna čestica:  
ZK katastarska općina:  
Katastarska čestica:  
Katastarska općina:  
Namjena:  
Datum pregleda građevine:  
Svrha procjenjivanja:  
Pretpostavka procjenjivanja:

### **Industrijska zgrada i dvorište**

52216 Viškovo, Poslovna zona Marinići  
45°37'16.4"N 14°39'30.1"E  
1592, 1660  
790/30, 790/44  
Blažići  
121/30, 121/41  
Marinići  
Poslovna: skladišno-uredske namjene  
8.7.2022  
Određivanje tržišne vrijednosti  
Potrebe naručitelja

### **Legalitet:**

Dozvola za građenje: nije dostavljena  
Uporabna dozvola: nije dostavljena  
Infrastruktura opremljenost: prosječna  
Usklađenost ZK i katastra: nije usklađeno

Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost poslovne građevine.

### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Industrijska zgrada i dvorište

na adresi: 52216 Viškovo, Poslovna zona Marinići

iznosi :

**1.670.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,516535 kn

**222.000,00 €**

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

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

## Imenovanje procjenitelja



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

Broj: Rijeka, 16. srpnja 2020.  
Rijeka,

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

### RJEŠENJE

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

#### Obrazloženje

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

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

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



PREDSEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

#### DOSTAVITI:

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

## **SADRŽAJ:**

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

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/2019, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave	
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 22 od svibnja 2021., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku

### • Popis priložene dokumentacije:

1. ZK izvadak, Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Rijeka k.o. Blažići od 29.06.2022. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana DGU Područni ured za katastar Rijeka od 08.07.2022. - neslužbena verzija
3. Posjedovni list br. 2111 DGU Područni ured za katastar Rijeka od 01.07.2022. - neslužbena verzija

### Napomene i ograde:

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

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

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

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: industrijske zgrade na zk.č.br. 790/30 k.o. Blažići (katastarski k.č.br. 121/30 k.o. Marinići) i dvorišta na k.č.br. 790/44 k.o. Blažići (katastarski k.č.br. 121/41 k.o. Marinići), koja se nalazi u Primorsko-goranskoj županiji, općina Viškovo, poslovna zona Marinići bb, na adresi na temelju vanjskog pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 8.7.2022

Datum kakvoće: 8.7.2022.

Datum vrednovanja: 8.7.2022.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

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

Z.K. izvadak:	Izvatci iz ZK od 29.06.2022.g., Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak:	1592, 1660
Zemljišnoknjižna čestica:	790/30, 790/44
Zemljišnoknjižna k.o.:	Blažići
Rbr:	
Katastarska čestica:	121/30, 121/41
Katastarska općina:	Marinići
Opis nekretnine:	Industrijska zgrada i dvorište
Površina zemljišta po z.k.:	700,00 m2
Pov. zemljišta po katastru:	700,00 m2
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku
<b>Pristup:</b>	<b><i>Pristup do nekretnine je preko k.č.br. 121/46 k.o. Marinići u posjedovni list upisano kao cesta u posjedu GRAMAT d.o.o.</i></b>

### **Legalitet:**

***Nekretnina je upisana u zemljišne knjige kao industrijska zgrada izgrađena na zk.č.br.790/30 k.o. Blažići i industrijsko dvorište na zk.č.br.790/44 k.o. Blažići. Na kopiji katasarskog plana (neslužbena verzija) nekretnina je ucrtana na k.č.br. 121/30 i 121/44 k.o. Marinići. Identifikacija čestica nije dobivena na uvid. Nekretnina je u ZK izvadak upisana bez zabilježbi vezanih za legalnost. Za nekretninu nije dostavljena dokumentacija kojom bi se mogla potvrditi legalnost.***

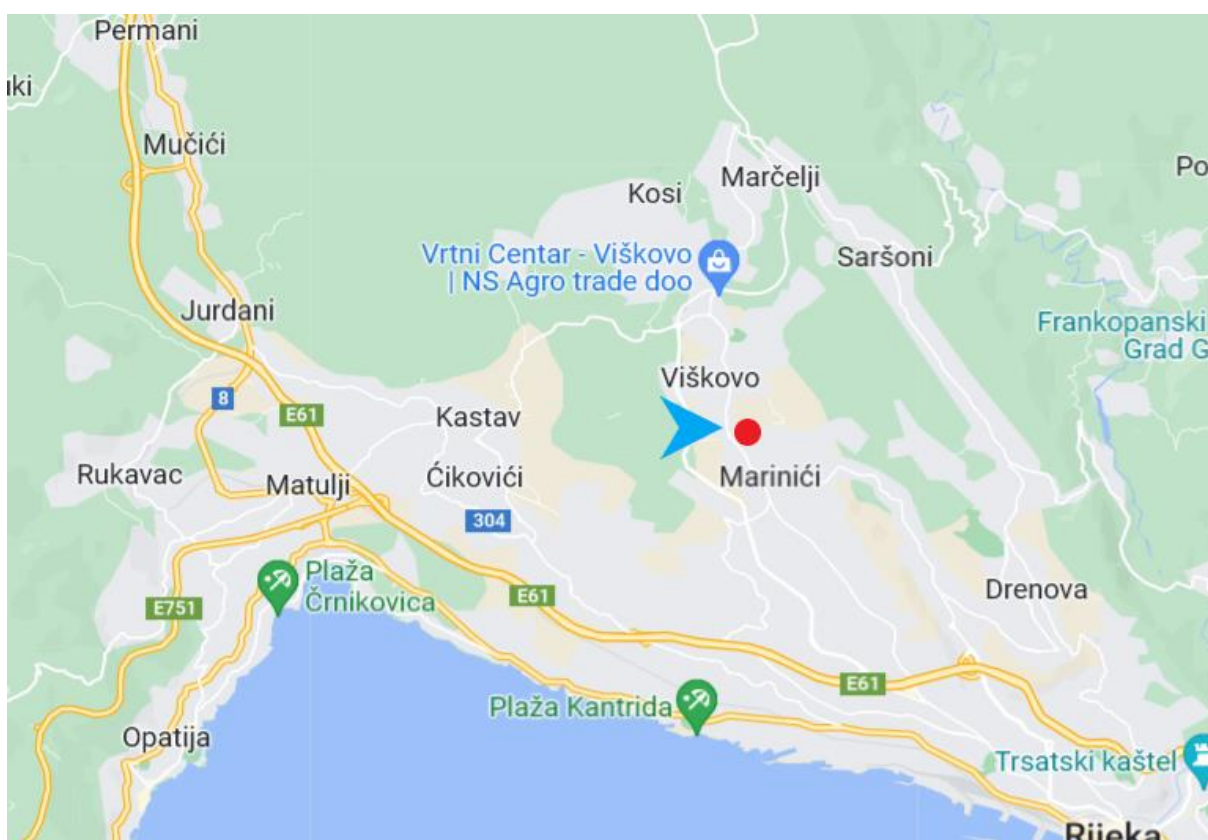
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina, poluugrađena poslovna zgrada i dvorište, u ZK upisana industrijska zgrada i industrijsko dvorište, nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji u općini Viškovo. Općina Viškovo smještena je cca. 10 km sjeverozapadnije od grada Rijeke i na svega 20-ak kvadratnih kilometara i predstavlja jedno od najpropulzivnijih područja, ne samo unutar Primorsko-goranske županije, već i na razini države. Sa ostalim dijelovima grada i županije spojena je državnim cestama, a nalazi se vrlo blizu granice sa Slovenijom (granični prijelaz Rupa) te je tako lako i brzo dostupna Slovencima i Talijanima. Sa svojim susjednim općinama (Kastav, Klana i Jelenje), općina Viškovo obilježava svojevrsan prsten oko grada Rijeke.

Nekretnina se nalazi u Poslovnoj zoni Marinići smještenoj u jugoistočnom dijelu općine Viškovo.

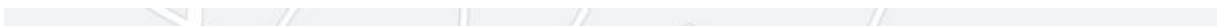
Okružena je poslovnim zgradama i halama, udaljena cca. 1 km od prometnice Rijeka-Viškovo-Klana, a priključak na zaobilaznicu udaljen je cca. 1,5 km.

Pristup do nekretnine je sa sjeverozapada preko k.č.br. 121/46 k.o. Marinići u posjedovni list upisano kao cesta u posjedu GRAMAT d.o.o., a parkiranje moguće u dvorištu objekta na k.č.br. 121/41 k.o. Marinići.

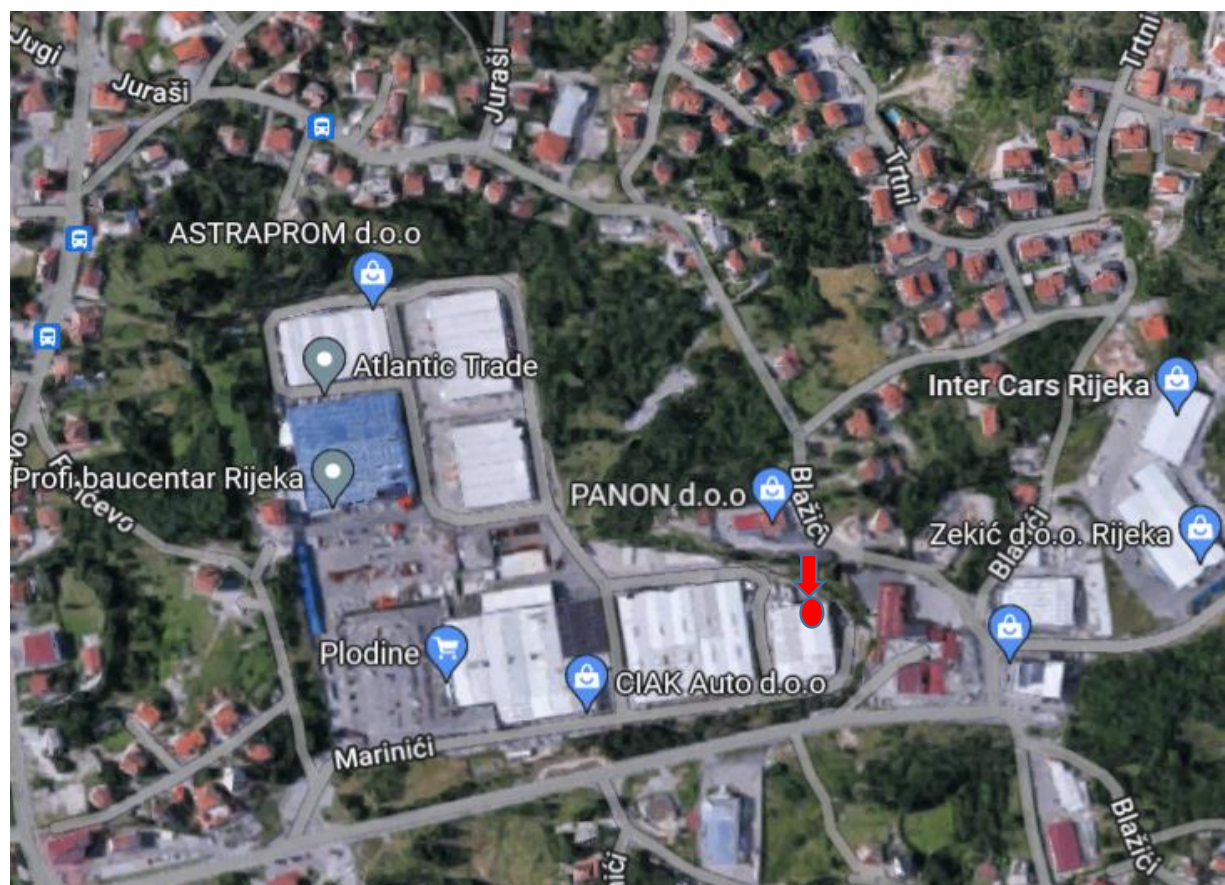
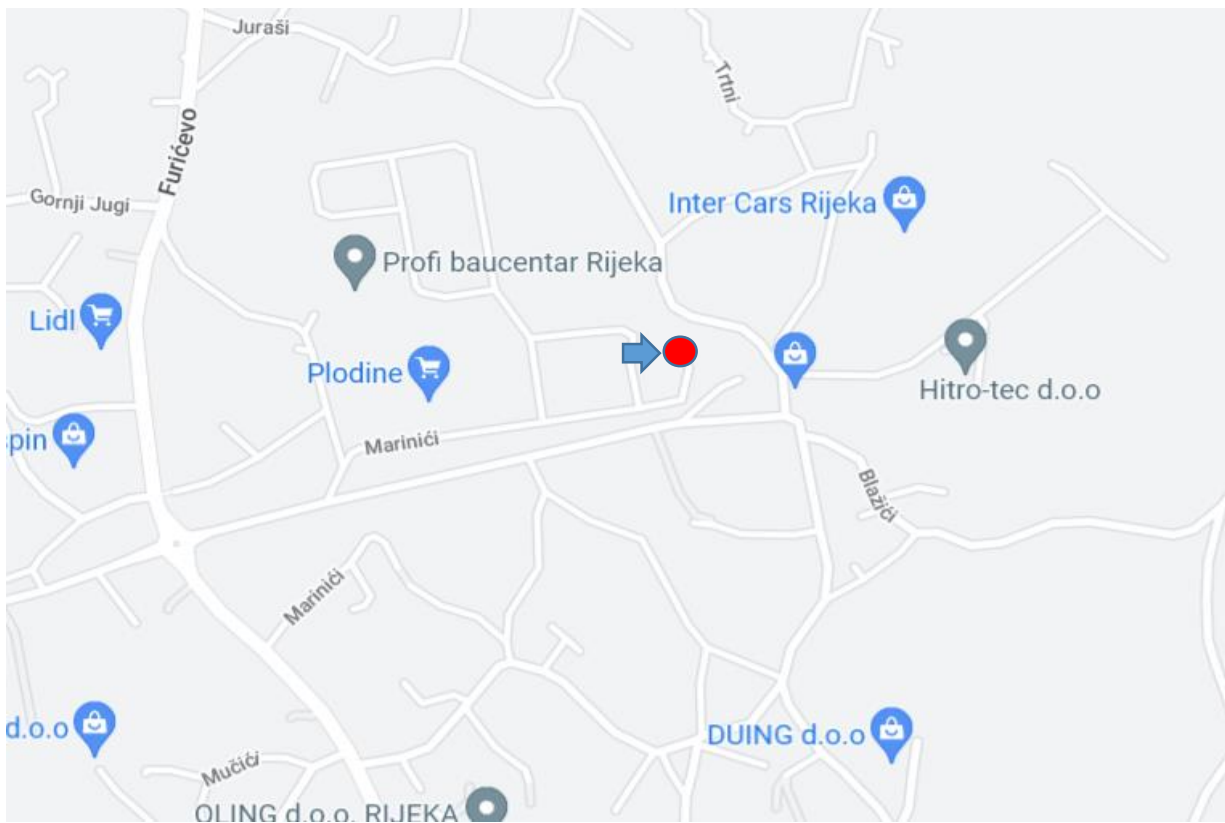


izvor: <https://www.google.hr/maps/>

### Prikaz mikrolokacije nekretnine







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



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 08.07.2022. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poluugrađena poslovna zgrada i dvorište, u ZK upisana industrijska zgrada i industrijsko dvorište na zk.č.br.790/30 k.o. Blažići i zk.č.br.790/44 k.o. Blažići. Na kopiji katasarskog plana (neslužbena verzija) nekretnina je ucrtana na k.č.br. 121/30 i 121/44 k.o. Marinići. Identifikacija čestica nije dobivena na uvid.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poluugrađena poslovna zgrada katnosti dijelom P+1, dijelom P izgrađena na zk.č. 790/30 k.o. Blažići.

U zk.ul.br. 1592 k.o. Blažići nekretnina je upisana kao: industrijska zgrada.

Pod 1. suvlasnički dio: 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) □

upisano je prizemlje koje se sastoji od četiri skladišta, kancelarije, kuhinje, sobe, hodnika i kupaoalice ukupne površine 209,08 m<sup>2</sup>

Pod 2. Suvlasnički dio: 53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) upisan je I. KAT koji se sastoji od stepenica, hodnika, sedam kancelarija i sanitarnog čvora ukupne površine od 233,03 m<sup>2</sup>.

U zk.ul.br. 1660 k.o. Blažići upisano je industrijsko dvorište površine 450 m<sup>2</sup>.

Ulaz u nekretninu organiziran je sa sjeverozapadne strane, a parkiranje moguće u dvorištu. Prilikom očevida na terenu nije omogućen ulazak u nekretninu, pa je procjena izrađena prema podacima upisanim u ZK i pod pretpostavkom prosječne opremljenosti i kvalitete nekretnine.

#### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

## **OPĆENITO**

Namjena: uredsko-skladišna  
Godina izgradnje: 1998  
Adaptacija:  
Katnost: P+1

## **KONSTRUKCIJA**

Temelji: armiranobetonski  
Nosiva konstrukcija: montažni predgotovljeni armiranobetonski elementi  
Pregradni zidovi: opeka, gipskarton  
Međukatna konstrukcija: prefabricirane AB "TT" ploče  
predgotovljeni betonski nosači natkriveni TI panelima pokrivenim  
Krovište i pokrov: trapeznim limom

## **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

Pročelje: zidni prefabricirani AB fasadni paneli sa završnim slojem kulira  
Limarija: Zn  
Obrada podova: nije utvrđeno  
Obrada zidova: nije utvrđeno  
Obrada stropova: nije utvrđeno  
Unutarnja stolarija: nije utvrđeno  
Vanjska stolarija: Al sa IZO ostakljenjem, velikoformatna Al vrata

## **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: nije utvrđeno  
Kanalizacija: nije utvrđeno  
Struja: nije utvrđeno  
Plin: nije utvrđeno  
Telefon: nije utvrđeno  
Grijanje: nije utvrđeno  
Dodatne instalacije: nije utvrđeno

## **STANJE - ODRŽAVANJE**

Nije utvrđeno.

## **VANJSKO UREĐENJE**

Na sjeverozapadu ispred objekta na zkč.br. 790/44 k.o. Blažići (k.č.br. 121/44 k.o. Marinići) dio površina za parking i pristup je betoniran i asfaltiran, na jugu je visoki betonski ogradni zid, sa sjeveroistoka parcela je ograđena i podgrađena kamenom stijenom, dijelom betonskim zidom, a na zapadu je ograda od metalnih stupića sa žičanom ispunom.

## **INFRASTRUKTURA**

Građevina je smještena u komunalno dobro opremljenoj "slijepoj" ulici.

## 5. Prikaz površina

Površine su preuzete iz ZK, korigirane odgovarajućim faktorima korekcije.

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

*Poslovni objekt - industrijska zgrada*

<b>ZK.UL. 1592</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
<b>E-1, PRIZEMLJE</b>			
Prostor	209,08	1,00	209,08
<b>E-2, KAT</b>			
Prostor	233,03	1,00	233,03
<b>Ukupno:</b>	<b>442,11</b>		<b>442,11</b>
<b>NKP =</b>			<b>442,11 m<sup>2</sup></b>

### 5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

<b>NKP</b>	<b>x</b>	<b>k</b>	<b>BRP</b>
442,11	x	1,15	508,43
<b>BRP =</b>			<b>508,43 m<sup>2</sup></b>

### 5.3. Brutto volumen (BVO)

<b>BRP</b>	<b>x</b>	<b>k</b>	<b>BVO</b>
508,43	x	3,00	1525,28
<b>BRP =</b>			<b>1525,28 m<sup>3</sup></b>

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>442,11</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>508,43</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>1.525,28</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>POV. ZEM.</b>	<b>700,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2019. godini ukupno je izgrađena 5.521 zgrada, od čega je izgrađeno 4.316 stambenih i 1.205 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2020).

Usporede li se ti podaci s 2018. godinom, u 2019. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 11,9 posto, rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 12,8 posto te rast izgradnje nestambenih zgrada za 8,7 posto. Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2019. godini, najveći rast u odnosu na 2018. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (48,4 posto), zatim kod industrijskih zgrada i skladišta (22,1 posto), zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (20,8 posto) te kod zgrada za trgovinu na veliko i malo (17,1 posto).

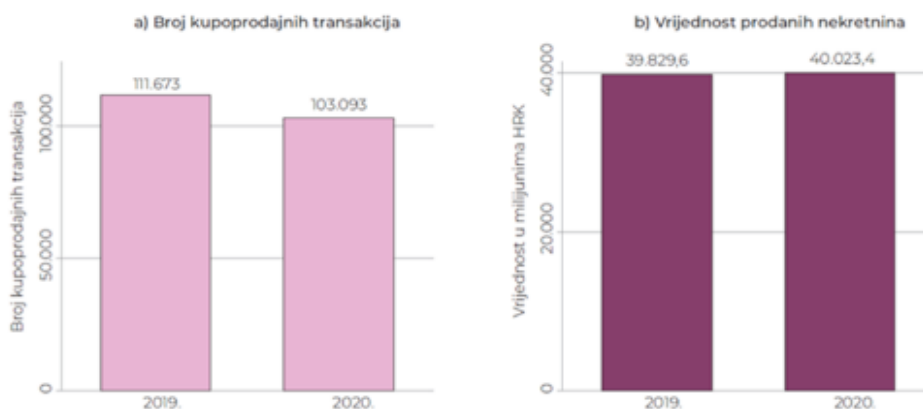
Međugodišnji rast izgradnje bilježe i zgrade za promet i komunikaciju, i to za 3,3 posto.

U odnosu na godinu ranije u 2019. godini zabilježen je pad izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 11,3 posto te pad izgradnje ostalih nestambenih zgrada, za 3,4 posto.

Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodajne transakcije, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine.

Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

Slika 2.1: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



\*Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2020", Ekonomski institut Zagreb, od srpnja 2021, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

#### Sadašnja građevinska vrijednost

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

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... **ID Nekretnine (ZKC)** ..... 1509951

**Lokacija:** Kostrena, Šoići 34

**Datum ugovora:** 26.11.2020

**ICSN:** 127,51

**K.č.:** 217/1, 217/3

**K.o.:** Kostrena Barbara

**Površina (m²):** 847,26

**Zemljište:** 6.660,00

**Cijena (kn):** 5.385.517,79

**Cijena (€):** 713.002,73

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,553292

**Cijena (€/m²):** 841,54

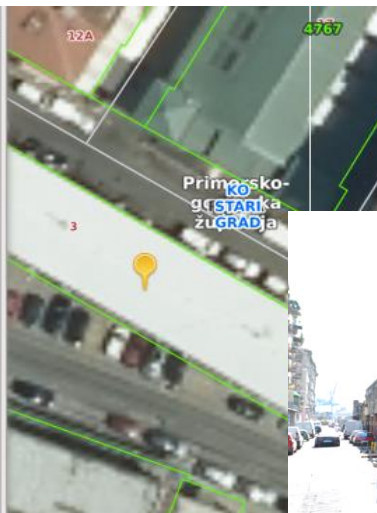
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1509951
Datum pregleda	8. 7. 2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4570437
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04. 10. 2021
Površina u prometu	6.660,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.385.517,79
Datum ugovora	26. 11. 2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠOIĆI - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GRAĐEVINSKA PODRUČJA POSLOVNE NAMJENE



**Usporedba 2** ..... **ID Nekretnine (ZKC)** ..... 1534411

**Lokacija:** Rijeka, Demetrova  
**Datum ugovora:** 14.1.2021 **ICSN:** 132,80  
**K.č.:** 4778  
**K.o.:** Stari grad  
**Površina (m²):** 1.465,00  
**Zemljište:** 1.008,00  
**Cijena (kn):** 7.780.000,00  
**Cijena (€):** 1.027.065,55 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,574979  
**Cijena (€/m²):** 701,07

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1534411
Datum pregleda		8.7.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		4476991
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.11.2021
Površina u prometu		1.465,00
Vrijednost nekretnine (KN)		7.780.000,00
Datum ugovora		14.01.2021
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

**Usporedba 3** ..... **ID Nekretnine (ZKC)** ..... 1667552

**Lokacija:** Kukuljanovo, Kukuljanovo 367  
**Datum ugovora:** 28.4.2021 **ICSN:** 134,34  
**K.č.:** 299  
**K.o.:** Kukuljanovo nova  
**Površina (m²):** 211,86  
**Zemljište:** 1.895,00  
**Cijena (kn):** 700.000,00  
**Cijena (€):** 92.861,04 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,538145  
**Cijena (€/m²):** 438,30

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1667552
Datum pregleda		8. 7. 2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		4647236
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		1.895,00
Vrijednost nekretnine (KN)		700.000,00
Datum ugovora		28.04.2021
<b>POREZI:</b>		
• 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	KUKULJANOVO - POSLOVNO 2	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	

**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje****ICSN:** 142,51

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

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

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

13.1.4.							
<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</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

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

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Kostrena, Šoići 34	713.002,73	127,51	142,51	1,1176	796.878,82	940,54
Rijeka, Demetrova	1.027.065,55	132,80		1,0731	1.102.161,99	752,33
Kukuljanovo, Kukuljanovo 367	92.861,04	134,34		1,0608	98.508,46	464,96



### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

52216 Viškovo, Poslovna zona Marinići	Procjenjivana nekretnina 52216 Viškovo, Poslovna zona Marinići	Usporedba 1 Kostrena, Šoići 34	Usporedba 2 Rijeka, Demetrova	Usporedba 3 Kukuljanovo, Kukuljanovo 367
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	796.878,82	1.102.161,99	98.508,46
Netto korisna površina	442,11	847,26	1.465,00	211,86
Jedinična cijena po metru kvadratnom	719,28	940,54	752,33	464,96
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Starost-prosječna	24	slično	starije	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,05	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	731,81	940,54	789,95	464,96
Tehničko stanje	dobro	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	731,81	940,54	789,95	464,96
Lokacija	dobra	slična	bolja	slična
Prilagodba	1,00	1,00	0,80	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	679,15	940,54	631,96	464,96
Površina građevine	442,11	847,26	1.465,00	211,86
Prilagodba	1,00	1,05	1,15	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	718,67	987,56	726,75	441,71
Površina parcele	700,00	6.660,00	1.008,00	1.895,00
Prilagodba	1,00	0,60	0,95	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	560,16	592,54	690,41	397,54
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	560,16	592,54	690,41	397,54
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	sličan	lošiji	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	0,75	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	502,63	592,54	517,81	397,54
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	502,63	592,54	517,81	397,54
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	502,63	592,54	517,81	397,54
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		-37%	-31%	-15%
<b>Indikator vrijednosti po m2 BRP</b>	<b>502,63</b>	<b>592,54</b>	<b>517,81</b>	<b>397,54</b>

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-89,91	-15,18	105,09
Odstupanje od prosjeka u postotku:			18%	3%	21%
Kvadrat odstupanja:			8.084	230	11.044
Standardno odstupanje:	80,33	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	160,66	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>Vrijednost nekretnine:</b>	<b>222.217,44 €</b>
-------------------------------	---------------------



## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Industrijska zgrada i dvorište  
na adresi: 52216 Viškovo, Poslovna zona Marinići  
z.k.č.: 790/30, 790/44  
k.o.: Blažići  
z.k.ul.: 1592, 1660

### utvrđene su sljedeće vrijednosti:

### Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

1.670.000,00 kn
222.000,00 €
502,00 €/m <sup>2</sup> NKP

1€ = 7,516535 kn

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

Procjenitelj:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva  
i procjene nekretnina



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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

Rijeka, srpanj 2022. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

*Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.*

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

*Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva  
i procjene nekretnina*



Rijeka, srpanj 2022. godine

## **11. Prilozi**

## FOTOGRAFIJE



## PRISTUP



## DOKUMENTACIJA



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 29.06.2022. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uložka: 1592

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24020/2017  
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.	790/30	INDUSTRIJSKA ZGRADA			250	
		UKUPNO:			250	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<b>Suvlasnički dio: 47/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> - PRIZEMLJE- koje se sastoji od četiri skladišta, kancelarije, kuhinje, sobe, hodnika i kupaonice ukupne površine 209,08 m2 MACAL PALMA CO D.O.O., J. RAKOVCA 12, RIJEKA	PODULOŽAK 3
2.1	Zaprimljeno 15.01.2013. broj Z-849/13  Na temelju naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-391/13 od 11. siječnja 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54 st. 3 zemljišno knjižnog poslovnika	ZABILJEŽBA PLOMBE
2.	<b>Suvlasnički dio: 53/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> - I. KAT - koji se sastoji od stepenica, hodnika, sedam kancelarija i sanitarnog čvora ukupne površine od 233,03 m2. MACAL PALMA CO D.O.O., J. RAKOVCA 12, RIJEKA	PODULOŽAK 3

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	<b>Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>		
4.1	Zaprimljeno 24.03.2006. broj Z-4411/2006  Na temelju ugovora o kreditu br.391-08/2006 od 23.ožujka 2006. uknjižuje se pravo zalog (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 135.000.00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist HYPO ALPE - ADRIA BANK D.D. ZAGREB, KOTURAŠKA 47	135.000,00 EUR	
5.	<b>Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>		
5.1	zabilježuje se ovršnost tražbine		
8.	<b>Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2022. 09:15:23

Stranica: 1

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1592

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 24.03.2006. broj Z-4413/2006  Na temelju ugovora o kreditu br.391-10/2006 uknjižuje se pravo zalog (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 500.000.00 KN uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist <b>HYPO ALPE -ADRIA BANK DD, ZAGREB, KOTURAŠKA 47</b>	500.000,00 KN	
<b>9. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
9.1	zabilježuje se ovršnost tražbine		
<b>10. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
10.1	Zaprimljeno 25.05.2007. broj Z-8936/07  Na temelju aneksa br. 1 ugovoru o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 391-03/2006 od 22. svibnja 2007. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A ovog poduloška, za iznos kredita od 55.000.00 EUR u kunskoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate, naknade i prateće troškove, za korist: <b>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB PODRUŽNICA VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5</b>	55.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA  GLAVNA HIPOTEKA Z. K. UL. 1660 OVE K. O.
<b>12. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
12.1	Zaprimljeno 03.10.2008. broj Z-15103/08  Na temelju Aneksa br. 1 Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 391-06/2007 od 02. listopada 2008. god., solemn. dana 02. listopada 2008. god. pod posl.br. OV-22644/2008., uknjižuje se pravo zalog na posebni dio upisan u A, u iznosu od 40.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju predlagatelja važećem na dan korištenja kredita, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom sukladno odredbama Aneksa br. 1 Ugovoru, za korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB</b>	40.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK  GLAVNI Z.K.UL.BR. 1660 ISTE K.O.
<b>13. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
13.1	Zaprimljeno 05.06.2009. broj Z-10184/09  Na temelju aneksa br. 2 ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 391-06/2007 od 01. lipnja 2009. solemniziranog pod posl. br. OV-7750/09. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A, u iznosu od 70.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR predlagatelja važećem na dan korištenja, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama Aneksa 2, za korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>	70.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.  GLAVNI Z.K.UL. 1660 ISTE K.O.
<b>14. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
14.1	Zaprimljeno 26.03.2010. broj Z-5066/10  Na temelju Ugovora o kreditu broj: 395-51006845 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. ožujka 2010., g., solemn. dana 25. ožujka 2010.g. pod posl.br. OV-4059/2010., uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u B, u iznosu od 35.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe- Adria- Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita i to prema ugovorenim naknadama i troškovima, te kamatom sukladno odredbama cit. ugovora, za korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>		SPOREDNI ULOŽAK  GLAVNI Z.K.UL.BR. 1660 ISTE K.O.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2022. 09:15:23

Stranica: 2

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1592

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C**

Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>16. Na suvlasnički dio: 1 (47/100)</b>			
16.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18336/10 ; broj Z-18562/10  Na temelju ugovora o kreditu broj 395-51008706 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. studenog 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Grozdanić Dekleva iz Rijeke, dana 19. studenog 2010. pod posl. br. OV-16180/10 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A u iznosu od 280.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama cit. Ugovora , za korist:	280.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
16.3	Zaprimljeno 20.12.2016.g. pod brojem Z-34105/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 16.1
<b>3. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 24.03.2006. broj Z-4411/2006  Na temelju ugovora o kreditu br.391-08/2006 od 23.ožujka 2006. uknjižuje se pravo zalog (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 135.000.00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist <b>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., ZAGREB KOTURAŠKA 47</b>	135.000,00 EUR	
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
4.1	zabilježuje se ovršnost tražbine		
<b>7. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
7.1	Zaprimljeno 24.03.2006. broj Z-4413/2006  Na temelju ugovora o keditu br.391-10/2006 uknjižuje se pravo zalog (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 500.000.00 KN uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist <b>HYPO ALPE -ADRIA BANK DD, ZAGREB, KOTURAŠKA 47</b>	500.000,00 KN	
<b>8. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
8.1	zabilježuje se ovršnost tražbine		
<b>9. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
9.1	Zaprimljeno 25.05.2007. broj Z-8936/07  Na temelju aneksa br. 1 ugovoru o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 391-03/2006 od 22. svibnja 2007. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A ovog poduloška, za iznos kredita od 55.000.00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate, naknade i prateće troškove, za korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. ZAGREB, PODRUŽNICA VIŠKOVO VOZIŠĆE 5</b>	55.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA   GLAVNA HIPOTEKA Z. K. UL. 1660 OVE K. O.
<b>11. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 03.10.2008. broj Z-15103/08  Na temelju Aneksa br. 1 Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 391-06/2007 od 02. listopada 2008. god., solemn. dana 02. listopada 2008. god. pod posl.br. OV-22644/2008., uknjižuje se pravo zalogu na posebni dio upisan u A, u iznosu od 40.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju predlagatelja važećem na dan korištenja kredita, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom sukladno odredbama Aneksa br. 1 Ugovoru, za korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB</b>	40.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK  GLAVNI Z.K.UL.BR. 1660 ISTE K.O.
<b>12. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
12.1	Zaprimljeno 05.06.2009. broj Z-10184/09  Na temelju aneksa br. 2 ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 391-06/2007 od 01. lipnja 2009. solemniziranog pod posl. br. OV-7750/09. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, u iznosu od 70.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR predlagatelja važećem na dan korištenja, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama Aneksa 2, za korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>	70.000,00 EUR	SPOREDNI Z.K.UL.  GLAVNI Z.K.UL. 1660 K.O. BLAŽIĆI
<b>13. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
13.1	Zaprimljeno 26.03.2010. broj Z-5066/10  Na temelju Ugovora o kreditu broj: 395-51006845 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. ožujka 2010., g., solemn. dana 25. ožujka 2010.g. pod posl.br. OV-4059/2010., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u B, u iznosu od 35.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe- Adria- Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita i to prema ugovorenim naknadama i troškovima, te kamatom sukladno odredbama cit. ugovora, za korist: <b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b>		SPOREDNI ULOŽAK  GLAVNI Z.K.UL.BR. 1660 ISTE K.O.
<b>15. Na suvlasnički dio: 2 (53/100)</b>			
15.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18336/10 ,broj Z-18562/10  Na temelju ugovora o kreditu broj 395-51008706 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. studenog 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Grozdanić Dekleva iz Rijeke, dana 19. studenog 2010. pod posl. br. OV-16180/10 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A u iznosu od 280.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama cit. Ugovora , za korist:	280.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
15.3	Zaprimljeno 20.12.2016.g. pod brojem Z-34105/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014 <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 15.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 29.06.2022. 23:07

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24496/2017  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1660

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	790/44	INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			450	
		UKUPNO:			450	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MACAL PALMA CO D.O.O., VIŠKOVO, MARINIČI BB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 27.03.2006. broj Z-4411/2006 Z-4458/2006  Na temelju ugovora o kreditu br.391-08/2006 od 23.ožujka 2006. uknjižuje se pravo zaloga (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 135.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist: <b>HYPO ALPE- ADRIA BANK D.D., KOTURAŠKA 47, ZAGREB</b>	135.000,00 EUR	
2.			
2.1	zabilježuje se ovršnost tražbine		
5.			
5.1	Zaprimljeno 27.03.2006. broj Z-4413/2006 Z-4460/2006  Na temelju ugovora o kreditu br.391-10/2006 od 23.ožujka 2006. uknjižuje se pravo zaloga (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 500.000,00 KN uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist:	500.000,00 KN	
6.			
6.1	zabilježuje se ovršnost tražbine		
7.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 1660

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 25.05.2007. broj Z-8936/07  Na temelju aneksa br. 1 ugovoru o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 391-03/2006 od 22. svibnja 2007. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A I, za iznos kredita od 55.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate, naknade i prateće troškove, za korist: <b>HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB PODRUŽNICA VIŠKOVO, VOZIŠĆE</b> <b>5</b>	55.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA  SPOREDNA HIPOTEKA Z. K. UL. 1592 PODUL. 1 I 3 ISTE K. O.

<b>9.</b>		
9.1	Zaprimljeno 03.10.2008. broj Z-15103/08	40.000,00 EUR GLAVNI ULOŽAK
<p>Na temelju Aneksa br. 1 Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 391-06/2007 od 02. listopada 2008. god., solemn. dana 02. listopada 2008. god. pod posl.br. OV-22644/2008., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, u iznosu od 40.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju predlagatelja važećem na dan korištenja kredita, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom sukladno odredbama Aneksa br. 1 Ugovoru, za korist:</p> <p><b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. ZAGREB</b></p>		SPOREDNI Z.K.UL. BR. 1592 ISTE K.O.
<b>10.</b>		
10.1	Zaprimljeno 05.06.2009. broj Z-10184/09	70.000,00 EUR GLAVNI ULOŽAK
<p>Na temelju aneksa br. 2 ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 391-06/2007 od 01. lipnja 2009. solemniziranog pod posl. br. OV-7750/09. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, u iznosu od 70.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR predlagatelja važećem na dan korištenja, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama Aneksa 2, za korist:</p> <p><b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b></p>		SPOREDNI ULOŽAK 1592 ISTE K.O.
<b>11.</b>		
11.1	Zaprimljeno 26.03.2010. broj Z-5066/10	GLAVNI ULOŽAK
<p>Na temelju Ugovora o kreditu broj: 395-51006845 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24. ožujka 2010., g., solemn. dana 25. ožujka 2010.g. pod posl.br. OV-4059/2010., uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A, u iznosu od 35.000,00 EUR prema srednjem tečaju Hypo Alpe- Adria- Bank d.d. za EUR važećem na dan korištenja kredita i to prema ugovorenim naknadama i troškovima, te kamatom sukladno odredbama cit. ugovora, za korist:</p> <p><b>HYPO ALPE - ADRIA - BANK D.D. , OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</b></p>		SPOREDNI Z.K.UL. BR. 1592 ISTE K.O.
<b>13.</b>		
13.1	Zaprimljeno 22.11.2010. broj Z-18336/10 ; broj Z-18562/10	280.000,00 EUR SPOREDNA HIPOTEKA
<p>Na temelju ugovora o kreditu broj 395-51008706 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. studenog 2010. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Grozdanić Dekleva iz Rijeke, dana 19. studenog 2010. pod posl. br. OV-16180/10 uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A u iznosu od 280.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove sukladno odredbama cit. Ugovora , za korist:</p>		

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1660

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.2	<p>Zaprimljeno 19.06.2017.g. pod brojem Z-24496/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O PRIJENOSU SREDSTVA OSIGURANJA 30.06.2014, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014, PUNOMOĆ ODLOŽENA U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POSL. BR. Z-10319/2014 14.05.2014, sa uknjiženog vjerovnika Hypo Alpe Adria banka d.d. Zagreb, Slavonka avenija 6 oib:14036333877 preko vanknjižnog vjerovnika H-Abduco d.o.o., Zagreb, Slavonka avenija 6a, OIB:13667298928, posl. br. Z-18336/10 i Z-18562/2010, za korist</p> <p><b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>		<p>na 13.1</p> <p>glavna hipoteka u zk ul 1660 iste k.o.</p>



Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.06.2022.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2022. 09:14:18

Stranica: 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 01.07.2022

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: MARINIĆI (Mbr. 324680)

Posjedovni list: 2111

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MACAL PALMA CO. - D.O.O., RIJEKA	

**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
		121/30	RAVNETOVO	250			
			IND.ZGRADA	250			
		121/44	RAVNETOVO	450	7		
			INDUSTR.DVORIŠTE	450			
Ukupna površina katastarskih čestica				700			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. MARINIĆI, 324680  
k.č. br.: 121/30

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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





Datum ispisa: 08.07.2022