

MIŠLJENJE

(interni dokument)

Predmetni Elaborat ima sve potrebne elemente na temelju kojih se može utvrditi vrijednost procijenjene nekretnine te je korištena prihvatljiva metodologija procjene vrijednosti nekretnina.

Verificirani iznos procjene predmetne nekretnine je:

117.330 € ili 883.000 kn

Sastavni dio ovog mišljenja je Elaborat nalaza i mišljenja, procjena vrijednosti nekretnine, kojeg je izradila gđa. Vanja Gavranović Tipura, ing. građ., od 26.01.2022. godine.

Pronam Nekretnine d.o.o.

Varšavska 9
10 000 Zagreb



ZAGREB, siječanj 2022.

ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Stan br. 1 u prizemlju stambene zgrade**

Franca Prešerna 4

51 000 Rijeka

Naručitelj: **ARHOS d.o.o.**

Franca Prešerna 4

51 000 Rijeka

26.1.2022.

S A D R Ź A J :

1. SAŽETAK PROCJENE	3
2. UVOD.....	4
3. NALAZ	5
3.1. Opis lokacije nekretnine.....	5
3.2. Dokaz vlasništva	6
3.3. Komentar legaliteta.....	6
3.4. Tehnički opis.....	7
3.5. Iskaz površine	8
3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	9
3.6.1 Metode procjena	9
4. MIŠLJENJE	11
5. PRILOZI	12
5.1. Foto dokumentacija	12
5.2. Poredbena metoda	15
5.3. Izvadak iz zemljišne knjige	15
5.4. Posjedovni list	18
5.5. Kopija katastarskog plana	19
5.6. Uporabna dozvola.....	19
5.7. Tlocrt.....	23
5.8. Prikaz kupoprodajnih ugovora i/ili izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	23
5.9. Izjava o neovisnosti i nepristranosti	24
5.10. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom	25

1. SAŽETAK PROCJENE

Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Rijeka	51000
	Naziv ulica i k.br.	Franca Prešerna	4
	Gradska četvrt		
	zemljopisne koordinate	45.329258, 14.4379001	
Tip nekretnine		Stan u zgradi	
Namjena nekretnine		Stambena	
Zemljišnik	Općinski sud	Rijeka	
	zk.ul.		5767
	1. suvl dio		E-1
	zk. čestica, br.		304/2
	k.o.	999906	Kozala
Katastar	posjedovni list, br.		3278
	k. čestica, br.		2874/2
	katastarska općina	324779	Stari Grad
Kat		prizemlje	
Pripadak		-	
Površina zemljišta [m ²]			205,00
Neto korisna površina nekretnine [m ²]			58,07
Tržišna vrijednost nekretnine			117.330 €
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost		800 €/m ²
	Ukupno		46.000 €
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		DA	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišnika i katastra		NE	
Godina izgradnje			1920
Godina adaptacije			2018
Datum vrednovanja (procjene)			26.01.2022.
Utrživost nekretnine		Dobra	
Stanje nekretnine		Dobra	
Procjenu izradio	Tvrtka	Aestimatio d.o.o.	
	Procjenitelj	Vanja Gavranović Tipura	

2. UVOD

Na zahtjev naručitelja, Arhos d.o.o., Franca Prešerna 4, 51 000 Rijeka, potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u Rijeci, Franca Prešerna 4, upisane u Izvratku iz zemljišne knjige Zk ul br 5767/1. suvl dio E-1, k.o. Kozala

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 15.01.2022. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

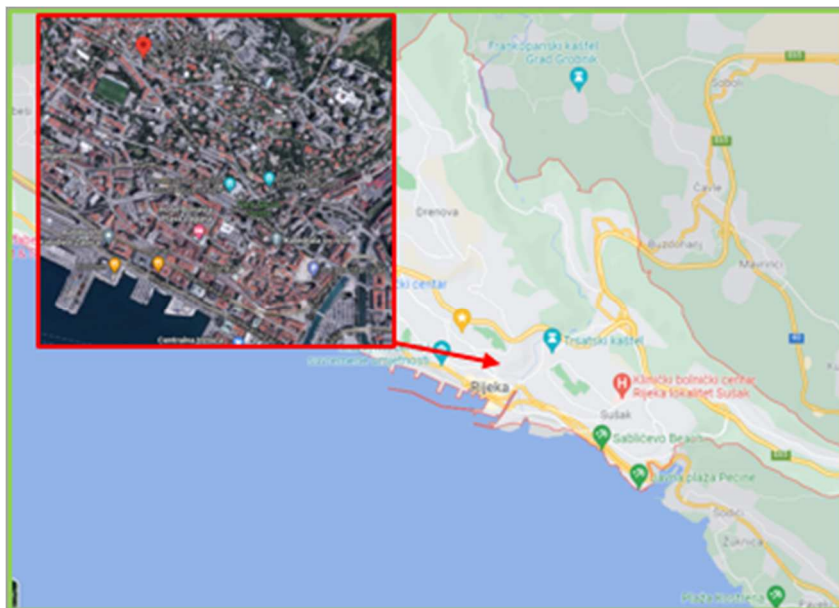
NOVE -	građevinske vrijednosti Ng s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja
SADAŠNJE -	građevinske vrijednosti Sg uz odbitak amortizacije tj. umanjena vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i
TRŽIŠNE -	građevinske vrijednosti TR tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. NALAZ

3.1. Opis lokacije nekretnine

Predmetna nekretnina se nalazi u prizemlju stambene zgrade u Rijeci, Franca Prešerna 4. Predmetni stan je u naravi podijeljen na dva apartmana i jedan poslovni prostor-ured.



Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost sa centrom Rijeke

Predmetna građevina smještena je unutar urbanog okruženja, i to pretežno građevinama slične starosti i načina izgradnje, te slične katnosti.

Etaža namijenjena za stanovanje je smještena na etaži prizemlja

Parkiranje je moguće na parkirnim mjestima u obližnjoj ulici, bez naknade.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva naručitelj je priložio Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, zk.ul. 5767/1. suvl dio E-1, k.o. Kozala. U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. 5767/1. suvl dio E-1, k.o. Kozala u posjedovnici A, I odjeljak, na z.k.č. 304/2 upisano je dvorište površine 105 m², dvorište površine 1 m² i kuća k.br. 4 površine 99 m². Sveukupna površina parcele iznosi 205 m².

U vlastovnici B upisano je

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.

Vlasništvo i teretovno stanje je razvidno iz priloženog zk izvatka.

Posjedovni list i Izvadak iz katastarskog plana su preuzeti s interneta

3.3. Komentar legaliteta

1) Za predmetnu nekretninu je dostavljen akt o uporabi –

Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968. godine Klasa UP/I-361-05/18-30/18, UrBroj 2170/01-13-02-18-3/BE/, Rijeka, 24.05.2018. pravomoćna 30.05.2018. kojom se utvrđuje da je predmetna građevina smještena na građevnoj čestici k.č. 2874/2, k.o. Stari grad u Rijeci, Franca Prešerna 4 stambene namjene, katnosti prizemne etaže (P) nepravilnog tlocrta okvirnih dimenzija 17,85 m x 7,15 m visine cca 2,9 m

U izvatku iz zemljišne knjige nema upisane zabilježbe odnosne na legalnost.

2) Pristup Javnoj prometnoj površini (k.č.2924/5, k.o. Stari Grad upisana u katastru kao ulica-javno dobro, putevi i vode, Rijeka) je neposredan.

3.4. Tehnički opis

Općenito

Godina gradnje:	1920-ih.g.
Godina adaptacije:	2018.
Katnost građevine:	P
Kat:	Prizemlje
Namjena po etaži:	Stambeno poslovna (dva apartmana i jedan ured)
Uporaba po etaži:	Stambeno poslovna (dva apartmana i jedan ured)

Konstrukcija zgrade

Temelji:	Kameni
Nosiva konstrukcija:	Nosivi zidovi od kamena i opeke
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište:	dvostrešno drveno krovište
Pokrov:	Crijep
Pregradni zidovi:	Opeka, gipskartonske ploče
Vanjski otvori:	PVC izo staklo, PVC grilje
Pročelja:	Ožbukano, obojano

Unutarnja obrada

Podovi:	Keramika
Zidovi:	Ožbukani, obojani, keramika u mokrim čvorovima
Stropovi:	Ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	Drvena

Instalacije

	DA	NE
NN mreža:	+	<input type="checkbox"/>
Vodoopskrba:	+	<input type="checkbox"/>
Odvodnja:	+	<input type="checkbox"/>
Plin:	-	-
Toplovod:		-
Telefon:	+	<input type="checkbox"/>
Video nadzor:	<input type="checkbox"/>	-
Klimatizacija:	+	
Grijanje:	+	<input type="checkbox"/> Na struju
Napomena:	Uredno održavana nekretnina	

3.5. Iskaz površine

Opis	Tlocrtna površina (m ²)	Koeficijent	Neto korisna površina (m ²)	Bruto površina (m ²)	Visina (m)	Bruto volumen (m ³)
Prizemlje						
ured I sanitarije	14,80	1,00	14,80	17,76	2,60	46,18
dnevni boravak	18,49	1,00	18,49	22,19	2,60	57,69
kupaonica	2,22	1,00	2,22	2,66	2,60	6,93
kuhinja I blagovanje	5,03	1,00	5,03	6,04	2,60	15,69
kupaonica	2,22	1,00	2,22	2,66	2,60	6,93
kuhinja I blagovanje	5,03	1,00	5,03	6,04	2,60	15,69
dnevni boravak	16,42	1,00	16,42	19,70	2,60	51,23
Ukupno	64,21		64,21	77,05		200,34
Sveukupno	64,21		64,21	77,05		200,34
upisano u zk ul			58,07			

Napomena

I izvratku iz zemljišne knjige je upisana jedna stambena jedinica površine 58,07 m², adaptacijom je predmetni stan podijeljen u dva apartmana i jedan ured sveukupne površine 64,21 m².

Izmjerena površina ne odgovara površini upisanoj u zk izvratku, u daljnjem izračunu koristi se površina upisana u zk izvratku (58,07 m²)

3.6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Prilikom izrade ovog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine, primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka, pravilnika i normativa te unutarnje procedure Sberbank d.d. Zagreb i to:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 79/14)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13, 83/15, 42/19 i 73/2020)
- Interna procedura Sberbank d.d..

3.6.1 Metode procjena

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

Poredbena metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja

4. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine i to stan koji se nalazi u Rijeci, Franca Prešerna 4, upisan u Izvatku iz zemljišne knjige zkul 5767/1. suv dio E-1 k.o. Kozala, k.č. 304/2 u iznosu od:

METODA PROCJENE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	OSNOVNA METODA
Poredbena metoda	117.368 €	DA
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	117.368 €	

Odnosno

117.330 € ili kn883.000

(2.020 €/m²)

7,525776

Navedena 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.

izradio:

Vanja Gavranović Tipura, i.g.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj Rješenja 4 SU – 550/201-6

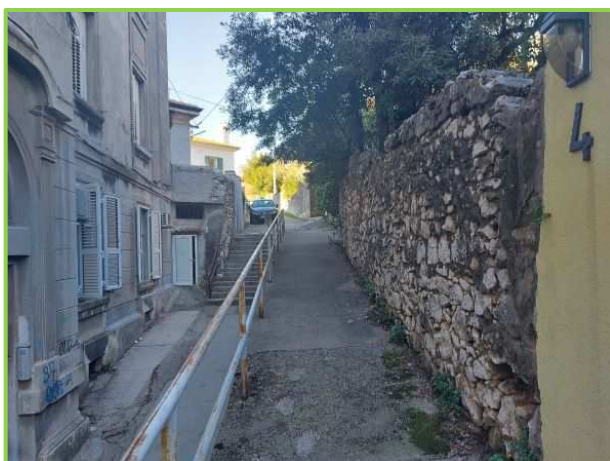
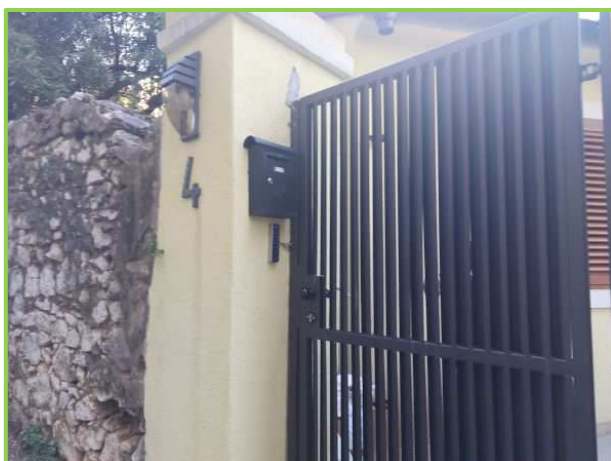
Datum vrednovanja: 26.01.2022.

Potpis i pečat procjenitelj

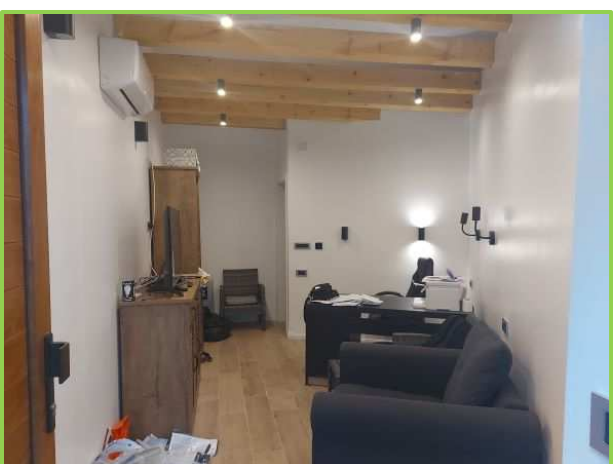
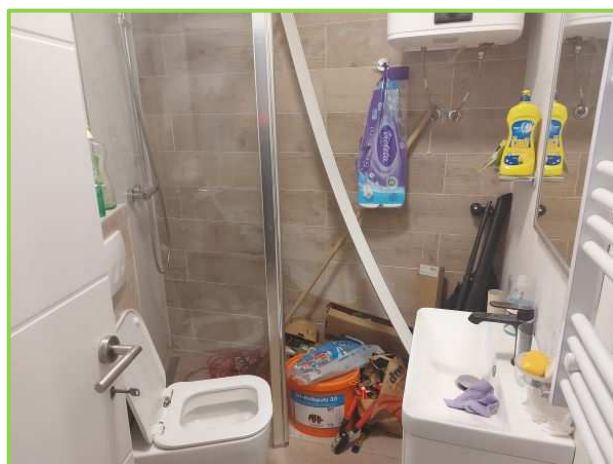
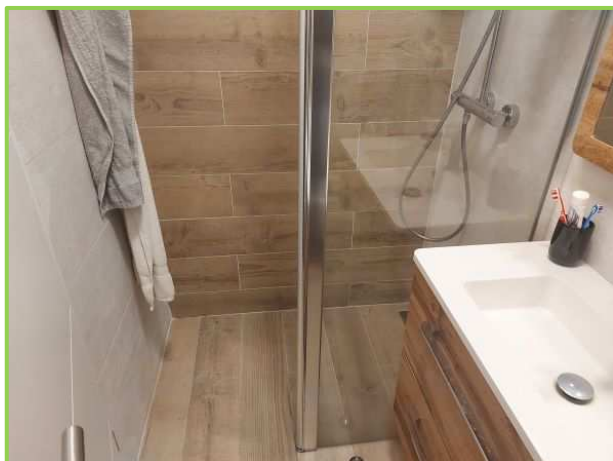


5. PRILOZI

5.1. Foto dokumentacija







5.2. Poredbena metoda

Podaci o predmetnom stanu	
Površina	58,07 m ²
Geografski položaj stana	jugo, jugozapad ili jugoistok
Orijentacija stana	jednostrano
Položaj stana	prizemlje
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem
Utjecaj okoliša	prosječni standard

Ulazni podaci	Adresa ili k.č.	Ruđera Boškovića 4	Kalvarija 19	Lukačeve stube 2		
	Tip transakcije	Ostvarena	Ostvarena	Ostvarena		
	Katastarska općina	Stari grad	Stari grad	Stari grad		
	Površina stana	41,52	51,79	56,7		
	Kupoprodajna cijena €/m ²	1878	2162	1674		
	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	12.10.2021.	21.08.2020.	26.05.2020.		
	Geografski položaj stana	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok	jugo, jugozapad ili jugoistok		
	Orijentacija stana	jednostrano	jednostrano	jednostrano		
	Položaj stana	prizemlje	prizemlje	prizemlje		
	Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem		
	Utjecaj okoliša	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard		
Međuvremensko izjednačavanje	Grubo čišćenje					
	Ulazi u izračun	DA	DA	DA		
	Razlog					
	Međuvremensko izjednačavanje					
	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	138,18	126,91	126,3		
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	138,18	138,18	138,18		
	Korekcijski faktor	1,00	1,09	1,09		
	= (B)/(A)					
	Međuvremenski izjednačena cijena	1.878,00	2.353,99	1.831,46		
	Statistička kontrola					
Dodatna umanjivanja	Odstupanje od prosjeka u %	-7,08%	16,47%	-9,39%		
	Odstupanje od prosječne vrijednosti	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa		
	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	-143,15	332,84	-189,69		
	Odstupanje od sigma -dva pravila	Ne odstupa	Ne odstupa	Ne odstupa		
	Tip transakcije	100,00%	100,00%	100,00%		
	Geografski položaj stana	100,00%	100,00%	100,00%		
	Orijentacija stana	100,00%	100,00%	100,00%		
	Položaj stana	100,00%	100,00%	100,00%		
	Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	100,00%	100,00%	100,00%		
	Utjecaj okoliša	100,00%	100,00%	100,00%		
	Koeficijent povoljnost stambenog prostora	100,00%	100,00%	100,00%		
	Prilagođena prodajna cijena po m²	1.878,00	2.353,99	1.831,46		

Statistička analiza

Prosjeak	2.021,15	
Standardno odstupanje (±):	236,12	11,68%
Pravilo dva-sigma (±):	472,24	

Mjerodavna prosječna vrijednost nekretnine (€/m ²)	2.021,15
Tržišna vrijednost	117.368,21

5.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
 Stanje na dan: 13.04.2021. 10:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, KOZALA

Broj ZK uložka: 5767

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10713/2021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plobme: Z-36461/2019

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			205	
		DVORIŠTE			105	
		DVORIŠTE			1	
		KUĆA K.BR.4			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.	
	ARIHOS D.O.O., OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.05.2019.g. pod brojem Z-15117/2019		
	Prvenstveni red upisa: Z-8166/2011		
	UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST		
	Zaprimljeno 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		

Katastarska općina: 999906, KOZALA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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 TRAZBINE 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: jedanmilijuntristisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB	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 13.04.2021.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 63612/2021



Kontrolni broj: 6843510570bcb0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

5.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.01.2022. 00:02

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

2874/2	FRANCA PREŠERNA	205	118
	KUĆA, Rijeka, FRANCA PREŠERNA 4	99	
	DVORIŠTE	1	
	DVORIŠTE	105	

5.5. Kopija katastarskog plana



NESLUŽBENA VERZIJA


IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 26.01.2022

5.6. Uporabna dozvola


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).

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.grad.

DOSTAVITI :

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

x 2

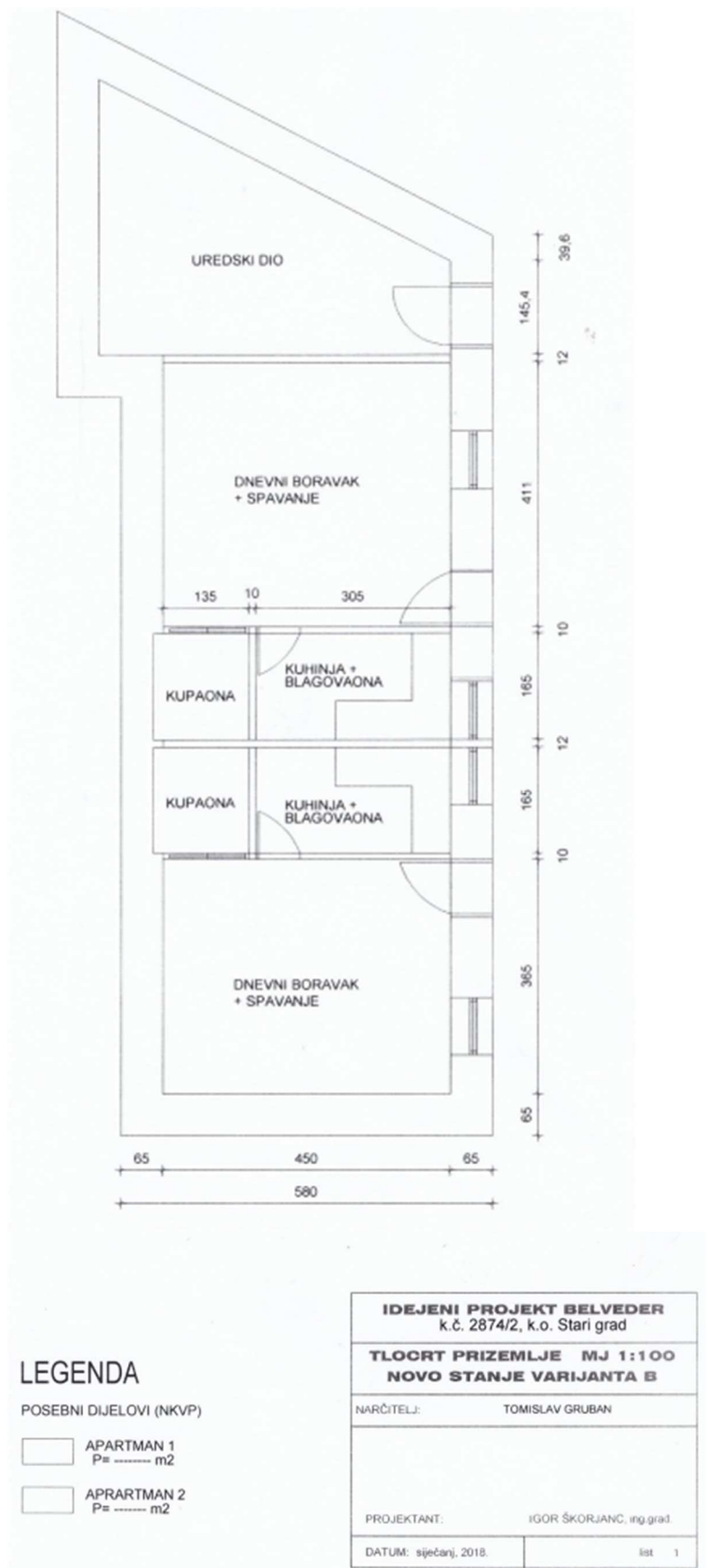
NA ZNANJE:

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

5.7. Tlocrt



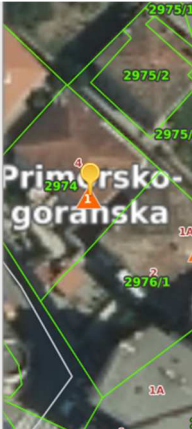
5.8. Prikaz kupoprodajnih ugovora i/ili izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

Poredba 1 izvor eNekretnine

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1544493
Datum pregleda	26.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4604217
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.12.2021
Površina u prometu	41,52
Vrijednost nekretnine (KN)	586.083,03
Datum ugovora	12.10.2021
POREZI:	
• 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	RASTOČINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Poredba 2 izvor eNekretnine

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1548470
Datum pregleda	26.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4476123
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.12.2021
Površina u prometu	51,79
Vrijednost nekretnine (KN)	846.450,19
Datum ugovora	30.01.2021
POREZI:	
• 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	KOZALA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Poredba 3 izvor eNekretnine

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1357426
Datum pregleda	26.1.2022.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4282902
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.12.2020
Površina u prometu	56,74
Vrijednost nekretnine (KN)	720.028,08
Datum ugovora	26.05.2020
POREZI:	
• 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	RASTOČINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



5.9. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka bit će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama izvan Vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina:**



5.10. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-550/2018-6

Rijeka, 10. prosinca 2018.

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 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16) donosi

RJEŠENJE

VANJA GAVRANOVIĆ TIPURA iz Kastva, Čikovići 105, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Vanja Gavranović Tipura radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene 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 utvrdio da je Vanja Gavranović Tipura imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnj broj 4 Su-714/2014, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, da je dostavila popis vještačenja iz prethodnog razdoblja i izjavu da se stručno usavršavala u prethodnom razdoblju, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.