

**BROJ ELABORATA:** 28-2023

**NARUČITELJ:** **PEKARA ADRIA d.o.o. u stečaju**  
Rijeka, Diračje 107/A  
OIB: 86152719999

**ADRESA NEKRETNINE:** Viktora Cara Emina 16, Rijeka

**VRSTA NEKRETNINE:** stambeno-poslovna zgrada s dvorištem

**VRSTA ELABORATA:**

## **PRO CJ E M B E N I   E L A B O R A T**

-----  
**Stambeno-poslovna zgrada s dvorištem na k.č.br. 1728 u k.o. Rijeka, na adresi V.C.  
Emina 16 u Rijeci**  
-----

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST  
NEKRETNINE:**

**244.000,00 €**  
**1.838.418,00 kn<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene  
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva

Rijeka, lipanj 2023.

Direktor:

\_\_\_\_\_  
VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

**S A D R Ź A J :**

1. Isprave
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Fotodokumentacija
8. Izjava vještaka procjenitelja

***PRILOZI***

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Izvadak iz Biltena
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

## **I S P R A V E**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis  
Datum: 01.03.2023

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

MBS:

040378344

OIB:

70078329007

EUID:

HRSR.040378344

TVRTKA:

- 1 PROVING društvo s ograničenom odgovornošću za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina
- 1 PROVING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Rijeka (Grad Rijeka)  
Blažićevo B 53

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 2 vedrana.mihelcic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | * | - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja  |
| 1 | * | - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |
| 1 | * | - stručni poslovi prostornog uređenja  |
| 1 | * | - djelatnost upravljanja projektom gradnje   |
| 1 | * | - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize   |
| 1 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 1 | * | - iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje  |
| 1 | * | - posredovanje u prometu nekretnina  |
| 1 | * | - Poslovanje nekretninama  |
| 1 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina  |
| 1 | * | - djelatnost tehničkog savjetovanja  |
| 1 | * | - djelatnost vještačenja u građevinarstvu  |
| 1 | * | - djelatnost procjena nekretnina   |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217  
Rijeka, Blažićevo B 53

---

Izrađeno: 2023-03-01 11:50:55  
Podaci od: 2023-03-01

---

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis  
Datum: 01.03.2023

# IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 - jedini osnivač d.o.o.

### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217  
Rijeka, Blažićevo B 53  
1 - direktor  
1 - zastupa pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 28. kolovoza 2017.

### TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

#### Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

### PRAVNI ODNOSI:

#### Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju sastavljena je 28. kolovoza 2017.

### FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	14.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-17/5828-4	30.08.2017	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-21/1975-2	01.04.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu /	24.07.2019	elektronički upis
eu /	08.05.2020	elektronički upis
eu /	27.04.2021	elektronički upis
eu /	14.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.

Izrađeno: 2023-03-01 11:50:55  
Podaci od: 2023-03-01

D004  
Stranica: 2 od 3





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-393/2021-8

Rijeka, 15. rujna 2021.

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 PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, OIB: 70078329007, 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 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.

### Obrazloženje

Pravna osoba PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, 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 pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-471/2017 od 14. rujna 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-21/1975-2 od 1. travnja 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-493/2020 od 26. siječnja 2021. godine. 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.



PREDSEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI**

## 2. UVOD

### 2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, izraditi procjenu tržišne vrijednosti stambeno-poslovne zgrade sa zemljištem na k.č.br. 1728 u k.o. Rijeka zemljišnoknjižnih oznaka, a katastarskih k.č. 3143 k.o. Stari Grad, na adresi V.C. Emina 16 u Rijeci.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na današnji dan u zatečenom stanju, a sve temeljem očevida na terenu, analize dostupne dokumentacije, prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva, cijeneći sve parametre nekretnine.

Procjembeni elaborat izrađuje se za potrebe *stečajnog postupka*.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

### 2.2. PODACI O OČEVIDU:

Izvršila sam očevid na predmetnoj nekretnini dana 20. lipnja 2023. g., uz nazočnost predstavnika stečajnog dužnika tijekom kojeg sam obavila pregled, izmjeru i fotografiranje iste.

### 2.3. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 29.6.2023.

Dan kakvoće: 29.6.2023.

## 3. NALAZ

### 3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristili su se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine, Glavni projekt zamjene ili rekonstrukcije dijela konstruktivnih elemenata postojeće građevine tvrtke S.V.I.N.G. – projekt d.o.o. Rijeka, br.pr.: GP0911 iz srpnja 2011. te u svrhu istoga, izvršio se uvid na licu mjesta dana 20. lipnja 2023.



Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17, dalje ZV), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19 i 128/22, dalje ZZK), Zakona o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19, dalje ZG) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina i cijena građenja iz Biltena, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, središnost imovinsko-pravnih odnosa odnosno stanje upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi, prava i tereti koji utječu na vrijednost, izvedena komunalna i prometna infrastruktura te mogućnost priključenja na njih, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, urbanistički razvoj na lokaciji, konfiguracija terena, pogled. Obilježja nekretnine ključna su za kvalitetnu procjenu vrijednosti nekretnine putem pravilnog određivanja njene kakvoće.

Tržišna procijenjena vrijednost iskazana je u EUR-ima i kunama prema fiksnom tečaju konverzije od 5.9.2022. g.

Nakon izvršenog očevida na predmetnoj nekretnini, te uvida u predočenu mi dokumentaciju i temeljem svega iznijetog, podnosim sljedeći:

- **Nalaz zatečenog stanja i**
- **Procjenu vrijednosti nekretnine**

### **3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA**

#### **3.2.1. LOKACIJA I OBILJEŽJA OBJEKTA**

Procjenjivana nekretnina nalazi se u širem centru grada Rijeke u Ul. V.C. Emina 16.

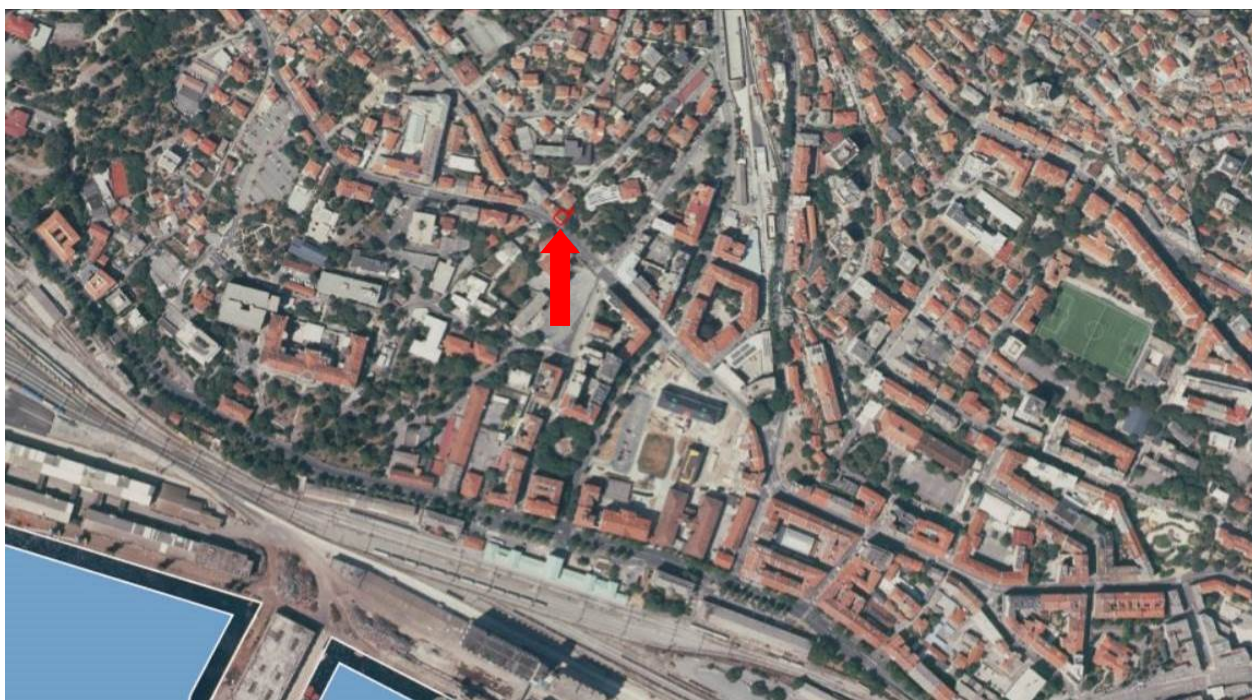
Nekretnina u naravi predstavlja stambenu kuću s poslovnim prostorom i dvorištem.

Za područje u kojem se nalazi nekretnina, važe odredbe Detaljnog plana uređenja područja Potok (Sl. nov. PGŽ-a br. 06/00 i Sl. nov. Grada Rijeke br. 14/18, dalje DPU),

Generalnog urbanističkog plana grada Rijeke (Sl. nov. PGŽ-a br. 7/07 i 14/13 i Sl. nov. Grada Rijeke br. 8/14, 3/17, 21/19 i 11/20, dalje GUP) i Prostornog plana uređenja grada Rijeke (Sl. nov. PGŽ-a br. 31/03, 26/05 i 14/13 i Sl. nov. Grada Rijeke br. 3/17, 21/19 i 22/19, dalje PPUG). Prema planovima procjenjivana nekretnina nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja stambene namjene oznake S, dok je DPU-om predviđeno uklanjanje objekta iz razloga izgradnje javnog parka s dječjim igralištem.

Kuća je sa svoje tri strane slobodna a s jednom je oslonjena na susjednu zgradu, locirana je neposredno uz glavnu gradsku prometnicu većeg prometnog intenziteta s koje putem nogostupa ima izravan pristup. U predjelu je stambenih i poslovnih objekata, obrazovnih, zdravstvenih i ostalih objekata uslužne djelatnosti, a preko puta je Fakultet zdravstvenih studija, uz autobusna postaja, u blizini je Medicinski fakultet, Srednja medicinska škola, dva dječja vrtića, Srednja trgovačka i tekstilna škola, KBC Rijeka, željeznička postaja.

Objekt je priključen na infrastrukturu, struju, vodu, telefon, odvodnju sanitarno-otpadnih (fekalnih) voda.



### **3.2.2. BUKA I ZAGAĐENJE**

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi, niti nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene djelatnosti koja se obavlja, niti je pak kontaminirana (imisije i sl.).

### **3.2.3. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI**

k.č. **1728**

- OZNAKA	kuća i dva dvorišta
- POVRŠINA ČESTICE	31,50 čhv ~ 113,40 m <sup>2</sup>
- Z.K. ULOŽAK BROJ	1854
- KATASTARSKA OPĆINA	RIJEKA

Površina čestice upisana u posjedovnom listu iznosi 143,00 m<sup>2</sup> te odgovara izmjerenoj, stoga se ta površina uzima u obzir.

### **3.2.4. OPIS NEKRETNINE:**

Kuća se sastoji od prizemlja, 1. kata i visokog potkrovlja koji je tavanski nestambeni prostor. U prizemlju se nalazi poslovni prostor pekare, a na 1. katu stambeni prostor koji prostori su samostalne uporabne cjeline. Kuća je izgrađena oko 1910. god.

U prizemni prostor ulazi se izravno s nogostupa prometnice na prednjoj strani objekta, u stan na 1. katu putem vanjskog stubišta i prilaznog podesta koje vodi od nogostupa također na prednjoj strani objekta, a u tavanski prostor ulazi se izlazom iz stana na katu putem stražnjeg natkrivenog vanjskog podesta sa stubištem, potom unutarnjim stubama.

Prizemni poslovni prostor sastoji se od prodavaonice, prostora za pripremu proizvoda, prostora za peć, spremišta, kupaonice s WC-om. Pod i većina zidova je popločana keramičkim pločicama, visina prostora je 3,10 m.

U stanu na katu su tri prostorije i kupaonica s WC-om, Na podovima su pločice, zidovi su pogletani i oličeni, visina stana je 2,74 m.

Zidovi su od opeke i kamena, krovna konstrukcija je drvena s pokrovom crijep. Na objektu je fasadna žbuka, kuća ima dimnjak. Grijanje je putem klima uređaja.

Krovne grede su većinom dotrajale, unutarnja strana zidova potkrovlja je neožbukana.

Stolarija unutarnja i vanjska je PVC.

### **3.2.5. ISKAZ POVRŠINA**

- tijekom očevida izmjerena je neto korisna površina kuće čije je mjerenje i izračun izvršen prema normi HRN ISO 9836:2017

- koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina – prilog 1. Pravilnika, A) stambeni prostori i B) I. poslovni prostori u stambeno-poslovnim građevinama

## 1 - POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU

**- Površina PP:** visina 3,10 m

	KORISNA POVRŠINA	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE
- površina PP:	m <sup>2</sup> 76,81	1,00	m <sup>2</sup> 76,81
- sanitarni čvor:	m <sup>2</sup> 3,80	1,00	m <sup>2</sup> 3,80
SPOREDNI DIO			
- prilazna terasa sa stubištem:	m <sup>2</sup> 35,26	0,25	m <sup>2</sup> 8,82
ukupno PP	m <sup>2</sup> 115,87		m <sup>2</sup> 89,43

## 2 - STAN NA 1. KATU

**- Površina stana:** visina 2,74 m

	KORISNA POVRŠINA	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE
- površina stana:	m <sup>2</sup> 70,40	1,00	m <sup>2</sup> 70,40
SPOREDNI DIO			
- prilazno stubište s podestom:	m <sup>2</sup> 7,08	0,25	m <sup>2</sup> 1,77
- stubište s podestom prema potkrovlju:	m <sup>2</sup> 3,77	0,35	m <sup>2</sup> 1,32
ukupno STAN	m <sup>2</sup> 81,25		m <sup>2</sup> 73,49

## 3 - VISOKO POTKROVLJE

- skladišni prostor: visina 2,70; 2,20; 1,30 m	KORISNA POVRŠINA m <sup>2</sup> 66,22	KOEFICIJENT 0,45	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE m <sup>2</sup> 29,80
<b>SVEUKUPNO KUĆA:</b>	<b>m<sup>2</sup> 263,34</b>		<b>m<sup>2</sup> 192,72</b>

*Korisna površina* je neto površina odnosno mjereni dijelovi prostora od zida do zida uz još dodatna pravila što se obračunava, a što ne, dok je *korisna vrijednost površine* umnožak korisne površine i odgovarajućih koeficijenata za određene prostore.

Navedeni koeficijenti služe za obračun korisnih vrijednosti površina.

*Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina* su određeni oblik mjere koja regulira različitost prostora građevine u smislu koji dio objekta predstavlja, te služe svodenju promatranog građevinskog prostora na jednake i usporedive veličine jer se koeficijentima, različite karakteristike svode na iste za čitav stambeni prostor, u smislu da nije isto površina stana kao površina balkona, spremišta pa se koeficijentima svode na usporedive površine. Isti su vezani i promjenjivi s visinama prostora u građevinskom objektu i mijenjaju se prema Pravilnikom zadanim granicama. Korisna vrijednost površine se koristi za procjene vrijednosti kao i za izračun vlasničkih udjela u građevini.

## 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika. Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

#### *POREDBENA METODA*

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, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

U skladu s navedenim, za procjenu vrijednosti zemljišta koristit će se ova metoda.

Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od  $\pm 30\%$  od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te se u svrhu istoga primjenjuje pravilo 2-sigma.

#### *PRIHODOVNA METODA*

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.

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu, provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži

prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Kako se ovim elaboratom utvrđuje tržišna vrijednost prostora kao samog građevinskog objekta nevezano je li u funkciji ostvarivanja prihoda ili ne, ista metoda se neće primijeniti.

### **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih usputnih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni, što je ovdje slučaj.

S obzirom na navedeno u svezi metoda procjene vrijednosti, sukladno odredbama Zakona, koristit će se:

- **poredbena metoda** za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta, na temelju realiziranih kupoprodajnih ugovora čestica s dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom,
- **troškovna metoda** za procjenu tržišne vrijednosti kuće

### **4.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**

Nekretnina je na lokaciji za koju postoji interes i potražnja na tržištu.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,7%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 17,3%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 16,5%. Cijene postojećih



stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 5,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 17,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,4%, za Jadran za 3,3% i za Ostalo za 4,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 22,5%, za Jadran za 12,9% i za Ostalo za 17,5%.

#### 4.3. **UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

##### - POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u istoj k.o. kao i procjenjivana te svojom lokacijom i karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnom te pripadaju istom cjenovnom bloku.

##### - PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

#### 4.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

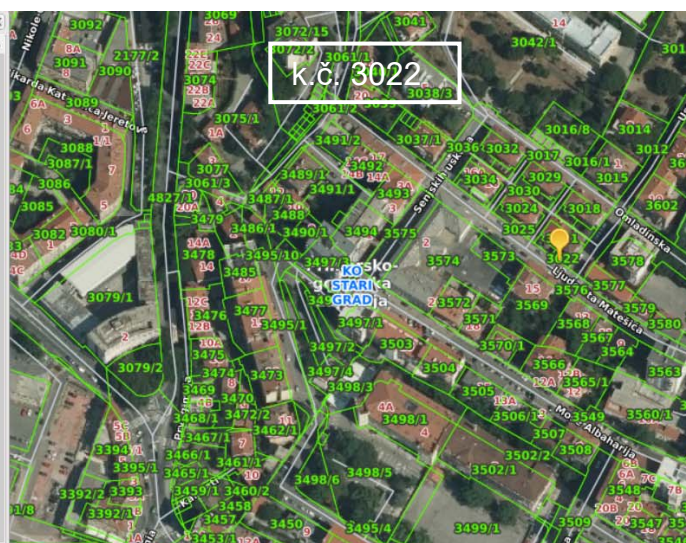
##### - REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

##### - poredba 1

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

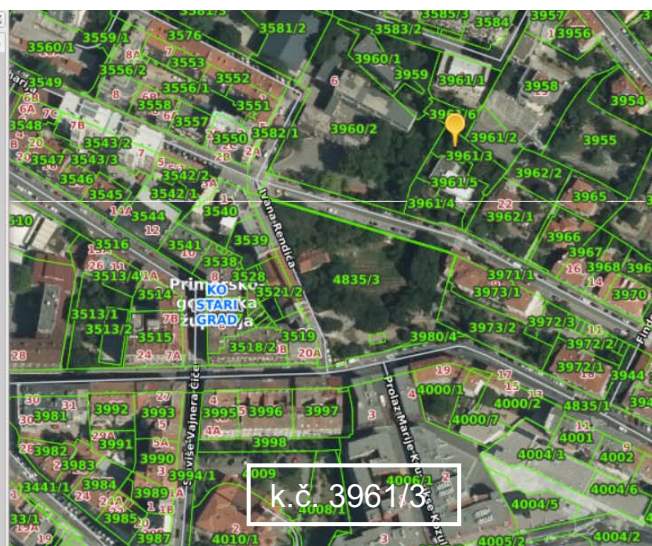
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1579512
Datum pregleda	25.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4571962
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.01.2022
Površina u prometu	18,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.790,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.565,70
Datum ugovora	14.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<div><div><div>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</div><div>• Stopa PDV-a (%)</div><div>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</div><div>• Optiranje</div></div></div>	<div><div>NE</div><div>25</div><div>NE</div><div>NE</div></div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RASTOČINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



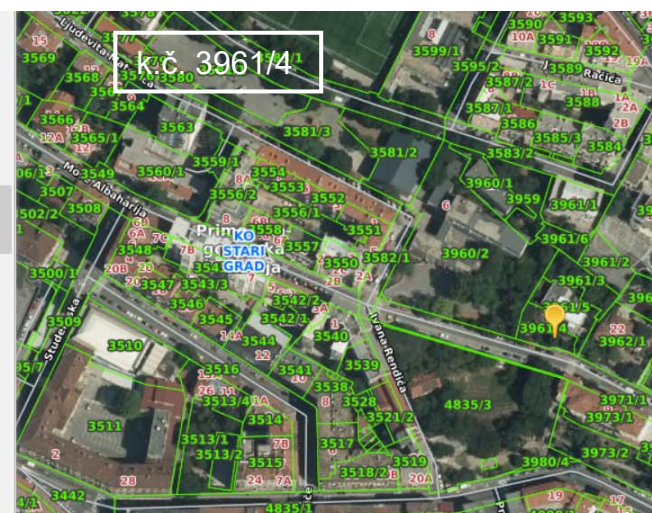


- poredba 2

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1455171
Datum pregleda	25.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.06.2021
Površina u prometu	213,00
Vrijednost nekretnine (KN)	88.395,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.682,33
Datum ugovora	14.10.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

- poredba 3

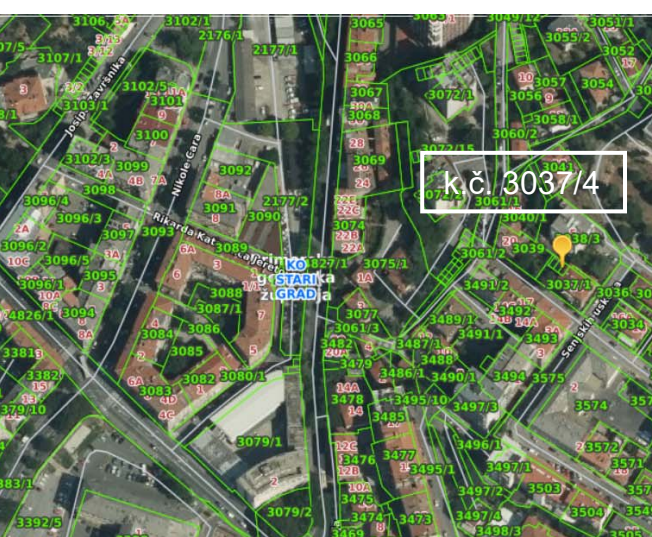
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1566440
Datum pregleda		25.6.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4555516
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		28.12.2021
Površina u prometu		35,75
Vrijednost nekretnine (KN)		14.836,25
Vrijednost nekretnine (EUR)		1.960,77
Datum ugovora		14.10.2020
POREZI:		
NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	

- poredba 4

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1620486
Datum pregleda	25.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4614291
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2022
Površina u prometu	17,98
Vrijednost nekretnine (KN)	11.776,90
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.556,42
Datum ugovora	21.04.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOМЕНА:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RASTOČINE - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA





**- poredba 5**

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1628702
Datum pregleda	25.6.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4652438
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.04.2022
Površina u prometu	594,03
Vrijednost nekretnine (KN)	424.453,03
Vrijednost nekretnine (EUR)	56.487,00
Datum ugovora	10.11.2021

**POREZI:**

**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

**4.3.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:**

S obzirom na to da su neke poredbene nekretnine zemljišta 2. kategorije, pri izračunu vrijednosti procjenjivanog zemljišta, interkvalitativno će se izjednačiti propisanim udjelom vrijednosti u postotku koji je u rasponu 50 – 80% za zemljišta 2. ktg. u odnosu na zemljišta 1. ktg., a sve prema Prilogu 4 Pravilnika.

Temeljem svega iznijetog, procjenjuje se jedinična cijena zemljišta:

	procjenjivana nekretnina	poredba1	poredba2	poredba3	poredba4	poredba5
kupoprod. cijena (€/m <sup>2</sup> )		<b>86,98</b>	<b>54,85</b>	<b>54,85</b>	<b>86,56</b>	<b>95,09</b>
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>						
bazni indeks na dan kupop.(A)		126,91	127,61	127,61	134,34	142,51
bazni indeks na dan vrednov.(B)		160,87	160,87	160,87	160,87	160,87
<i>korekcijski faktor (B/A)</i>		1,2676	1,2606	1,2606	1,1975	1,1288
međuvremen. izjednač. cijena (€/m <sup>2</sup> )		<b>110,26</b>	<b>69,14</b>	<b>69,14</b>	<b>103,66</b>	<b>107,34</b>
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>						
kategorija	1.	2.(80%)	2.(70%)	1.	2.(70%)	1.
<i>koef. prilagodbe</i>		1,25	1,43	1,00	1,43	1,00
interkvalitativno izjednač. cijena (€/m <sup>2</sup> )		137,83	98,87	69,14	148,23	107,34
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (€/m <sup>2</sup> )		<b>137,83</b>	<b>98,87</b>	<b>69,14</b>	<b>148,23</b>	<b>107,34</b>
prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	112,28					
<b>odabrana jedinična vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>112,28</b>					
<b>odabrana jedinična vrijednost (kn/m<sup>2</sup>)</b>	<b>845,97</b>	fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€				

Iz daljnjeg postupka procjene vrijednosti treba se *isključiti poredba 3 i 4* jer konačno izjednačene kupopodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od  $\pm 30\%$*  te su odabrane kupoprodajne cijene *pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika), stoga će se prosječna vrijednost računati bez njihovog udjela.

	poredba 1	poredba 2	poredba 5
prilagođ. kupoprod. cijena (€/m <sup>2</sup> )	<b>137,83</b>	<b>98,87</b>	<b>107,34</b>
prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	114,68		
<b>odabrana jedinična vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>114,68</b>		
<b>odabrana jedinična vrijednost (kn/m<sup>2</sup>)</b>	<b>864,06</b>	fiksni tečaj konverzije od 5.9.2022.-7,53450 kn/€	

ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv.izjed.,	por 1	por 2	por 5
razlika međuvrem. izjed. cijene i ukupno interkv. izjednač.			
cijene u odnosu na interkvalit. izjed. cijenu	20%	30%	0%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena €/m <sup>2</sup>	apsolutno odstup. od prosj. kupopr. cijene	relativno odstup. od prosj. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	137,83	23,15	20%	23,15	536	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	98,87	-15,81	-14%	15,81	250	prihvatljivo	prihvatljivo
5.	107,34	-7,34	-6%	7,34	54	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena: 114,68

Standardno odstupanje: 20,49

Dvostruko standardno odstupanje: 40,98

Prosječno apsolutno odstupanje: 15,43

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od  $\pm 30\%$* , tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

**ZAKLJUČAK:**

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost zemljišta na dan 29.6.2023. godine iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

**114,68 €/m<sup>2</sup>**

**864,06 kn<sup>1</sup>/m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

**4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENO-POSLOVNE KUĆE SA ZEMLJIŠTEM****IZRAČUN VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM:**

- površina zemljišta je 143 m<sup>2</sup>
- korisna vrijednost površine (kvp) kuće je 192,72 m<sup>2</sup>

*Vrijednost zemljišta* (dobivena poredbenom metodom za zemljište 1. ktg. unutar građevinskog područja)

143 m<sup>2</sup> x 114,68 €/m<sup>2</sup> 16.399,24 €

*Normalni troškovi gradnje*

Kada bi se danas gradila predmetna nekretnina prema dobivenim površinama i navedenom tehničkom opisu, njena NGV prema ekvivalentnom drugom objektu iznosila bi:

Za jediničnu vrijednost gradnje uzima se iznos od 1.528,93 €/m<sup>2</sup> (11.519,74 kn<sup>1</sup>/m<sup>2</sup>) korisne vrijednosti površine zgrade. U navedenoj cijeni uključeni su svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.), uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu i PDV.

Podatak se temelji na uvećanoj prosječnoj cijeni građenja za tipsku građevinu V - A.2 iz Biltena "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (izdao IGH d.d. Zagreb, XII. 2021.) koja iznosi 9.930,81 kn/m<sup>2</sup> kvp (1.318,04 €/m<sup>2</sup>), a ista je uvećana uslijed porasta cijena materijala i rada u odnosu na period izračuna prosječne jedinične cijene i evaluacije podataka u navedenom Biltenu. Navedena cijena iz Biltena uvećana je korekcijskim faktorom proizašlim iz odnosa baznih indeksa potrošačkih cijena HNB-a za današnje vrijeme i vrijeme izračuna podatka u Biltenu, a koji iznosi 1,16 odnosno 16%.

S dodanim PDV-om jedinična cijena iznosila bi:

1.911,16 €/m<sup>2</sup> kvp (14.399,64 kn<sup>1</sup>/m<sup>2</sup>)

192,72 m<sup>2</sup> x 1.911,16 €/m<sup>2</sup> 368.318,76 €

*Ostali troškovi:* uređenje komunalne infrastrukture i priključci na nju, te ostali doprinosi i pristojbe; za izračun se uzima 3% od NTG

0,03 x 368.318,76 € 11.049,56 €

**UKUPNO NTG = 379.368,32 €**

*Smanjenje vrijednosti zbog starosti:*

godina procjene	2023.
starost objekta	110 godina

*- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja*

Održivi vijek korištenja (OVK) je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je temeljem priloga 9. Pravilnika i iznosi 100 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procijenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika i iznosi 60 godina.

Odabir klasifikacije:  $A \rightarrow 1, B \rightarrow 1, C \rightarrow 1 \Rightarrow$  odabrani FK  $\rightarrow 1$   
 starost građevine  $G \rightarrow 110$   
 OVK  $\rightarrow 100$   
 FK  $\rightarrow 1$   
 relativna starost  $G/OVK \rightarrow 110,0\%$   
 OOVK =  $60\% \times OVK \rightarrow 60$   
 zamjenska starost (OVK-OOVK)  $\rightarrow 40$   
 linearni otpis =  $(OVK - OOVK)/OVK \rightarrow 40\%$

OVK	100 godina
-----	------------

Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ...opis tri obilježja iz FK matrice)	1
---	---

OOVK	60%; $100 \times 0,60 = 60$ godina
------	------------------------------------

Zamjenska starost zgrade	$100 - 60 = 40$ godina
--------------------------	------------------------

Linearni otpis	$(100 - 60)/100 = 0,40$ (40%) $1 - 0,40 = 0,60$
----------------	--

Preostala vrijednost	$0,60 \times 379.368,32 \text{ €}$	227.620,99 €
----------------------	------------------------------------	--------------

Koeficijent prilagodbe troškovne vrijednosti prema čl. 25. Pravilnika  $\rightarrow k_{pt} = 1,00$

Reducirana ukupna vrijednost za kuću sa zemljištem

	227.620,99 €
+	16.399,24 €
	<u>244.020,23 €</u>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE SA ZEMLJIŠTEM na k.č.

1728 k.o. Rijeka:

**244.020,23 €**

**1.838.570,42 kn<sup>1</sup>**

---

## 5. ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE SA ZEMLJIŠTEM na k.č.br. 1728 u k.o. Rijeka, na adresi V.C. Emina 16 u Rijeci u vlasništvu PEKARA ADRIA d.o.o. u stečaju na dan 29.6.2023. g. iznosi

(zaokruženo na cijele tisućice, prema uputi MPUGDI o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eur-a kao službene valute u RH do redovne izmjene Pravilnika)

**244.000,00 €**

**1.838.418,00 kn<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> fiksni tečaj konverzije 1 € = 7,53450 kn

### NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Elaborat je izrađen u dva istovjetna primjerka, a u elektronskom obliku ostaje pohranjen u arhivi vještaka.

U Rijeci, 29. lipnja 2023. god.

**VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ**, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina  
i ovlašteni inženjer građevinarstva

## **6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15)
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19 i 128/22)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (Nar. nov. 115/16 i 106/18)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIZ, Zagreb 2016. god.
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (izdao IGH d.d. Zagreb, XII 2021.)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH
- Indeksi potrošačkih cijena HNB-a
- Detaljni plan uređenja područja Potok (Sl. nov. PGŽ-a br. 06/00 i Sl. nov. Grada Rijeke br. 14/18)
- Generalni urbanistički plan grada Rijeke (Sl. nov. PGŽ-a br. 7/07 i 14/13 i Sl. nov. Grada Rijeke br. 8/14, 3/17, 21/19 i 11/20)
- Prostorni plan uređenja Grada Rijeke (Sl. nov. PGŽ-a br. 31/03, 26/05 i 14/13 i Sl. nov. Grada Rijeke br. 3/17, 21/19 i 22/19)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr



## **7. FOTODOKUMENTACIJA**

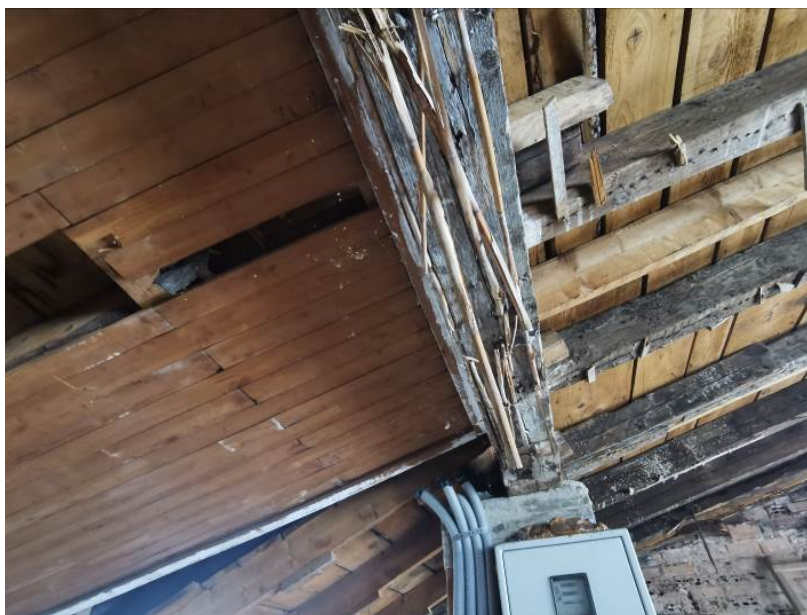
## JUGOZAPADNA STRANA



## PRIZEMLJE POSLOVNI PROSTOR





**PRVI KAT STAMBENI PROSTOR****PRILAZ TAVANU****TAVAN**

## 8. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam Procjembeni elaborat izradila neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predočenom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri, a samu nekretninu, osobno sam pregledala i izmjerila.

U Rijeci, 29. lipnja 2023. god.

**VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ**, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina  
i ovlašteni inženjer građevinarstva

## **P R I L O Z I**

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina**

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 4. kvartal 2022., za područje Jadrana

POVRŠINA KUĆE:	brutto razvedena (m <sup>2</sup> )	142,60
	netto korisna (m <sup>2</sup> )	127,65

156





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 10.05.2023. 11:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 1854

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39531/2017  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1728	KUĆA BR. 16 I DVA DVORIŠTA U ULICI VIKTORA CARA EMINA		31,5		
		UKUPNO:		31,5		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1 PEKARA ADRIA D.O.O. , OIB: 86152719999, RIJEKA, DIRAČJE 107/A		
2.1	Zaprimljeno 10.03.2015. broj Z-3451/15  Na temelju ovos. naredbe posl. br. Ovr-647/15 od 09. ožujka 2015. na nekretnine upisane u AI zabilježuje se da je pokrenut ovršni postupak, na prijedlog ovrhovoditelja Erste steiermarkische bank dd Rijeka, sukladno čl. 84 st. a Zakona o zemljišnim knjigama.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA
2.2	Zaprimljeno 15.03.2016. broj Z-4093/16  Na temelju ovos. rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-647/15 od 10. ožujka 2016. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u odjeljku A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja (Erste & Steiermarkische bankd d.d.) iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 14.04.2017.g. pod brojem Z-15454/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGPVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-1188/2016-10 14.04.2017	na 4 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.03.2011. broj Z-4519/11  Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 22.ožujka 2011. na nekretnine u A uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 250.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno ugovoru, za korist:	250.000,00 EUR	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1854

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.3	Zaprimljeno 11.10.2017.g. pod brojem Z-39531/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 18.05.2017, ANEKS BR. 1 UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE 24.07.2017, potvrda od 22.09.2017.g. <b>TIRIS D.O.O., OIB: 81770281495, CIOTTINA 22, 51000 RIJEKA</b>		na 4.1, 4.2
6.			
6.1	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-17939/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Prvenstveni red upisa: Zaprimljeno 03.11.2011. broj Z-16094/11 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 31.listopada 2011. na nekretnine u A uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 40.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke, uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno Sporazumu, za korist:	40.000,00 EUR	
6.3	Zaprimljeno 11.10.2017.g. pod brojem Z-39531/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 18.05.2017, ANEKS BR. 1 UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE 24.07.2017, potvrda od 22.09.2017.g. <b>TIRIS D.O.O., OIB: 81770281495, CIOTTINA 22, 51000 RIJEKA</b>		na 6.1, 6.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.05.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. STARI GRAD  
k.č.br.: 3143

Stanje na dan: 10.05.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000

