

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

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NARUČITELJ:	Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o. Zagrebačka 18, 51000 Rijeka
PREDMET PROCJENE:	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE
LOKACIJA:	Mavrinci 77, 51227 Kukuljanovo k.č. 8884 k.o. Cernik-Čavle
BROJ ELABORATA:	24/2023
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:	DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.
SURADNICA:	MIRNA DUVNJAK, mag.ing.aedif., stalni sudski vještak
SVRHA ELABORATA:	ZA POTREBE NARUČITELJA

Kostrena, ožujak 2023.

Direktor:

M.P.

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## SADRŽAJ

<b>1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA .....</b>	<b>2</b>
1.1. IZVADAK .....	2
<b>2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....</b>	<b>7</b>
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK.....	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o. ....	8
<b>3. SAŽETAK PROCJENE .....</b>	<b>9</b>
<b>4. UVOD .....</b>	<b>10</b>
4.1. ZADATAK.....	10
4.2. OPĆI PODACI .....	11
4.3. IDENTIFIKACIJA .....	12
4.4. LOKACIJA.....	13
4.5. OBILJEŽJA NEKRETNINE.....	15
4.6. ISKAZ POVRŠINA .....	17
<b>5. ODABIR METODE PROCJENE.....</b>	<b>18</b>
5.1. OPĆENITO .....	18
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM .....	18
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST.....	18
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST.....	19
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM .....	19
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	20
5.5 ODABRANA METODA I SAŽETAK BITNIH ČINJENICA.....	20
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	21
<b>6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA.....</b>	<b>22</b>
6.1. POREDBENA METODA - PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	22
<b>7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK .....</b>	<b>26</b>
<b>8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....</b>	<b>27</b>
<b>9. FOTODOKUMENTACIJA .....</b>	<b>28</b>
<b>10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA .....</b>	<b>30</b>
10.1. OPĆI AKTI .....	30
10.2. LITERATURA .....	30
10.3. OSTALO .....	30
<b>11. PRILOZI.....</b>	<b>31</b>

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 1
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

# 1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## 1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

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

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)  
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

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

Stranica: 1 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 2
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

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

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 3
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

PREDMET POSLOVANJA:

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

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

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 4
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

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

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 5
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:  
31. listopada 2016.

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

TEMELJNI KAPITAL:  
4 20.000,00 kuna

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

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

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

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

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 6
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

### 2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA  
Žrtava fašizma 7

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

Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

#### RJEŠENJE

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

#### Obrazloženje

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

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

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



PREDSJEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

#### DOSTAVITI:

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 7
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA

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

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

### DOSTAVITI:

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 8
--	-------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

### 3. SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o. Zagrebačka 18, 51000 Rijeka
Adresa nekretnine	Mavrinci 77, 51227 Kukuljanovo
Vrsta nekretnine	Stambeni objekt i okućnica
zk.ul.br.	2605
zk.č.br.	1289/90
k.o.	Cernik-Čavle
Posjedovni list br.	4421
k.č.br.	8884
k.o.	Cernik-Čavle
Površina zemljišta	909,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>230.000,00 €</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	prosječan
Namjena	Stambena
Legalnost nekretnine	NE (dokazi o legalnosti nisu dostavljeni, postoji negativna zabilježba u ZK ulošku)
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos zemljišta	100,00%
Pristup	DA
Datum očevida	03.03.2023.
Datum vrednovanja	03.03.2023.
Datum kakvoće	03.03.2023.
Indeks na dan procjene - DZS	155,80
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ:		DATUM:	list: 9
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	Ožujak 2023.	

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4. UVOD

### 4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o., Zagrebačka 18, 51000 Rijeka )

potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

#### ZGRADA STAMBENE NAMJENE I DVORIŠTE

koja se nalazi na adresi Mavrinci 77, 51227 Kukuljanovo

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 03. 03. 2023. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

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

#### NAPOMENA:

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

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 10
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.  
Zagrebačka 18, 51000 Rijeka

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Svrha elaborata: Za potrebe Naručitelja

Nekretnina: Zgrada i dvorište

Lokacija: Mavrinci 77, 51227 Kukuljanovo

**Definicija tržišne vrijednosti nekretnine:** Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

Datum očevida: 03.03.2023.

Datum kakvoće: 03.03.2023.

Datum vrednovanja: 03.03.2023.

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

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 11
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.3. IDENTIFIKACIJA

Općinski sud	Rijeka
Zemljišnoknjižni odjel	Rijeka
Katastarska općina (ZK uložak)	Cernik-Čavle
Čestica (ZK uložak)	1289/90
Broj ZK uložka	2605
Katastarska općina (Katastar):	Cernik-Čavle
Čestica (Katastar)	8884
Broj Posjedovnog lista	4421
Nekretnina:	Zgrada stambene namjene i zemljište
Lokacija:	Mavrinci 77, Kukuljanovo
Legalitet:	Ne (dokazi o legalnosti nisu dostavljeni, postoji negativna zabilježba u ZK uložku)
Useljivost:	Ne
Opis lokacije:	<p>Predmetna nekretnina nalazi se na adresi: Mavrinci 77, Kukuljanovo</p> <p>Okolne nekretnine čine obiteljske kuće, poslovni objekti te zelene površine</p> <p>Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.</p> <p>Parkiranje je omogućeno na čestici zgrade.</p>

NARUČITELJ:			
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 12

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.4. LOKACIJA



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

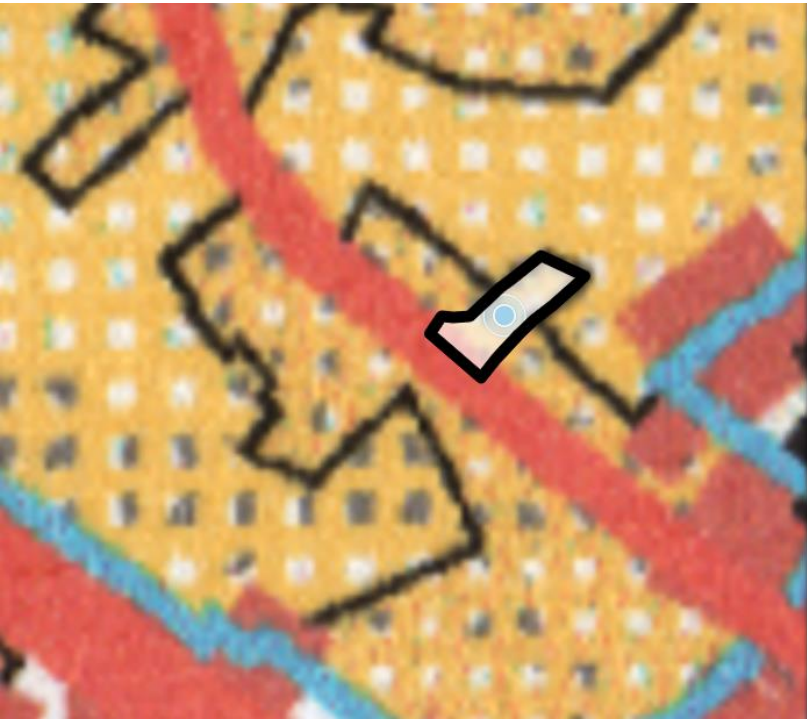


Preuzeto sa <https://www.katastar.hr>

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 13
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji objekt se nalazi unutar građevinskog područja naselja:



V PRONAĐENO 21 PLANOVA

PPUOG (13)
PPŽ (7)
DPPR (1)

Prostorni plan uređenja Grada/Općine (8/13)  
Odluka o ciljanim IV. Izmjenama i dopunama  
Prostornog plana uređenja Općine Čavle

1140_karta1	Legenda	Sastavnica
1140_karta21	Legenda	Sastavnica
1140_karta22	Legenda	Sastavnica
1140_karta23	Legenda	Sastavnica
1140_karta2	Legenda	Sastavnica
1140_karta31	Legenda	Sastavnica
1140_karta3	Legenda	Sastavnica

Status plana:

VAŽEĆ

SN Broj: 2016-12

Naziv glasnika cijelog plana: "Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 22/01, 02/13, 38/13-isp, 10/15-isp., 33/15-usk i 12/16

Grad/Općina: Čavle

NARUČITELJ:			
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 14

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.5. OBILJEŽJA NEKRETNINE

Nekretnina:	Stambena zgrada i dvorište
Adresa:	Mavrinci 77, Kukuljanovo
Namjena zgrade:	Stambena namjena
Godina gradnje/rekonstrukcije:	Oko 2000. (procjena vještaka, podatak nije dostupan)
Etaže:	Prizemlje + 2 kata
Temelji:	Armirano betonski
Nosiva konstrukcija:	Armirano betonska konstrukcija i Blok opeka sa serklažima
Međukatna konstrukcija:	Armirano betonska
Krovnna konstr.:	kosi krov sa pokrovom od crijepa
Pročelje:	Ožbukano, nedovršeno
Vanjska stolarija:	Nije izvedena osim na jednom pročelju gdje je oštećena
Pregradni zidovi:	zidani opekom
Obrada zidova:	Ožbukano, nedovršeno
Obrada podova:	Nije izvedeno
Obrada stropova:	Nije izvedeno
Unutarnja stolarija:	Nije izvedeno
Stubište:	Vanjsko, nedovršeno
Instalacije:	Električne: Ne Telefon: Ne Vodovod: Ne

NARUČITELJ:			
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 15

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

	Kanalizacija: Ne Plin: Ne Grijanje: Nije izvedeno PTV: Nije izvedeno Klima: Ne Dodatne instalacije: nema
Okoliš:	okoliš objekta neuređen
Orijentacija zgrade:	jugozapad
Parkirna mjesta:	Da, na čestici objekta (trenutno nisu izvedena)

Predmetna zgrada stambene namjene (pretpostavka namjene prema sadašnjem stanju) je izvedena kao samostojeći objekt katnosti prizemlje i dva kata.

Naručitelj ne posjeduje dokumentaciju objekta niti dokaze o legalnosti.

U ZK ulošku je navedeno sljedeće :

*Primljeno, 22. rujna 1995. Z-3826/95*

*Na temelju prijavnog lista i kopije plana od 18. travnja 1995. te izmjena i dopuna*

*Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježeno je da za novosagrađeni dio građevine*

*sagrađ. na kat čest. br. 1289/90 upisana u A I uporabna dozvola nije priložena.*

Opće stanje objekta je solidno u smislu stabilnosti, međutim, na više mjesta, pogotovo u potkrovlju vidljiva je pojava vlage. Na objektu su uglavnom izvedeni radovi na konstrukciji bez završnih radova.

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

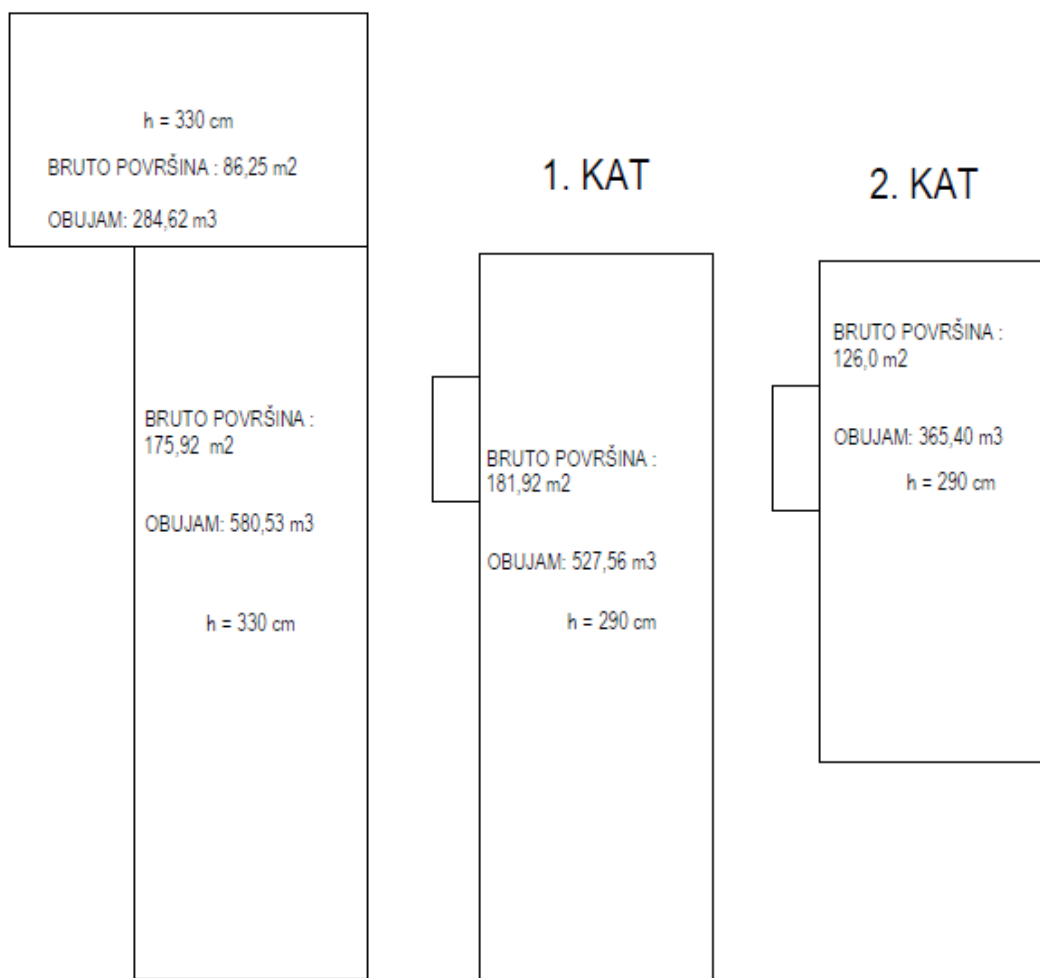
Budući da za objekt nije dostupna projektna dokumentacija izvršena je izmjera gabarita (zatvorenih dijelova) objekta za potrebe procjene. U nastavku se nalazi iskaz površina. Detaljna izmjera, izrada tlocrta i sl. nisu bili zadatak ovog vještačenja.

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	DATUM: Ožujak 2023.	list: 16
---	--------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 4.6. ISKAZ POVRŠINA

##### PRIZEMLJE



Bruto površina: 570,09 m<sup>2</sup>

Obujam: 1758,11 m<sup>3</sup>

Neto površina: 456,07 m<sup>2</sup>

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 17
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5. ODABIR METODE PROCJENE

### 5.1. OPĆENITO

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

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine. Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

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

### 5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### 5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	DATUM: Ožujak 2023.	list: 18
---	--------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m3 sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

### 5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

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

### 5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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 građevine čestice.

NARUČITELJ:		DATUM:	list: 19
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	Ožujak 2023.	

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

#### 5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

#### 5.5 ODABRANA METODA I SAŽETAK BITNIH ČINJENICA

S obzirom na vrstu i namjenu predmetne nekretnine te s obzirom na dostupne podatke, Troškovna metoda odabrana je kao osnovna – glavna metoda za procjenu sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Slijedom navedenog putem Troškovne metode će se izračunati će nova građevinska vrijednost (NGV) i preostala vrijednost (PV), sa danom vrednovanja 03.03.2023. godine, koristeći podatke iz zadnjeg dostupnog Biltena IGH. Iz Biltena je uzeta zgrada TIP V- A.2.a kao najsličnija zgradi (prema tipu gradnje) koja je predmet procjene.

Primjenom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izračun preostale vrijednosti izračunati će se putem smanjenja nove građevinske vrijednosti (NGV) zbog starosti i trošnosti. Iz navedenog Pravilnika koristiti će se Prilog 9. (Održivi vijek korištenja-OVK -građevina) i Prilog 10. (Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja-OOVK- građevina i FK matrice ).

Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je Poredbenom metodom prema dostupnim službenim podacima iz informacijskog sustava eNekretnine.

Prema dogovoru sa Naručiteljem procjene, obzirom na nelegalnost objekta nije vršeno vrednovanja projektne dokumentacije kao ni pripadajućih doprinosa.

NARUČITELJ:		DATUM:	list: 20
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	Ožujak 2023.	


DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Procjenjuje se određeni interes za predmetnu nekretninu radi povoljne lokacije, pristupa i okruženja same nekretnine ali sa ograničenjima obzirom na legalnost i stanje nekretnine. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks je za 3. tromjesečje 2022. godine i za Jadran iznosi **155,80**.

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
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	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

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ:		DATUM:	list: 21
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	Ožujak 2023.	

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

### 6.1. POREDBENA METODA - PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.				
ADRESA	ČAVLE	ČAVLE	ČAVLE	ČAVLE				
K.Č.	1289/86	1282/2	1276/7	1276/1				
K.O.	CERNIK-ČAVLE	CERNIK-ČAVLE	CERNIK-ČAVLE	CERNIK-ČAVLE				
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište				
CJENOVNI BLOK	ČAVLE- GRADEVINSKO - PODRUČJE	ČAVLE- GRADEVINSKO - PODRUČJE	ČAVLE- GRADEVINSKO - PODRUČJE	ČAVLE- GRADEVINSKO - PODRUČJE				
POVRŠINA U PROMETU	3140,00 m2	1528,00 m2	792,33 m2	919,67 m2				
KUPOPRODAJNA CIJENA (€)	150.000,00	64.000,00	35.000,00	34.000,00				
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m2)	47,77	41,88	44,17	36,97				
DATUM UGOVORA	07.06.2021.	08.04.2022.	14.10.2020.	17.03.2020.				
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	134,34	151,52	127,61	125,39				
Korektivni faktor (PN/UN)	1,16	1,03	1,22	1,24				
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRADEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00				
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta				
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%				
Korektivni faktor ( PN/UN )	1,00	1,00	1,00	1,00				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	55,40 €/m2	43,07 €/m2	53,93 €/m2	45,94 €/m2				
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	49,58 €/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	5,82 €/m2	-6,52 €/m2	4,35 €/m2	-3,65 €/m2				
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	11,73%	-13,14%	8,77%	-7,36%				
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	55,40 €/m2	43,07 €/m2	53,93 €/m2	45,94 €/m2				
APSOLUTNO ODSTUPANJE	5,82 €/m2	-6,52 €/m2	4,35 €/m2	-3,65 €/m2				
RELATIVNO ODSTUPANJE	11,73%	-13,14%	8,77%	-7,36%				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	33,84	42,46	18,90	13,31				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	108,52		6,01	12,13%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA :			12,03
PROSJEČNA CIJENA	49,58 €/m2							
Prosječna cijena					49,58 €/m2			
Površina predmetne nekretnine					909,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					45.072,15 €			
ODBICI								
Utjecaj buke			Neznatan: 0 %		0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka			Nema: 0 %		0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					45.072.15 €			

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 22
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 6.2. TROŠKOVNA METODA – PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
PREDMET PROCJENE	NRP (m <sup>2</sup> )	BRP (m <sup>2</sup> )	BVO (m <sup>3</sup> )
Zgrada stambene namjene	456,07	570,09	1.758,11
<b>UKUPNO</b>	<b>456,07</b>	<b>570,09</b>	<b>1.758,11</b>

TROŠKOVI			
VANJSKO UREĐENJE	0,00	- kn	
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Objekt (cijena određena pomoću Biltena IGH - TIP V-A.1 BILTEN XII. - 2021..) - uključujući PDV	(kn/m²)	13.010,16	5.933.543,67
Koeficijent dovršenosti (konstrukcija 1 faza - 40 % ukupne vrijednosti)			40%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)	2.373.417,47	

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	DATUM: Ožujak 2023.	list: 23
---	--------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

### Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

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

NARUČITELJ:	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM:	list: 24
Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.		Ožujak 2023.	

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

Starost građevine (G) - prosječno	2023 - 2000	god.	23
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	77
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):		%	23%
Ostatak održivog vijeka korištenja % (OOVK) - Prilog 10		58%	58,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	42,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	42%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>			<b>1.376.582,13</b>
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis		kn	-
PRIVODENJE SVRSI		kn	-
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		kn	1.376.582,13
<b>VRIJEDNOST OBJEKTA :</b>			<b>1.376.582,13</b>

Napomena: Budući da su troškovi građenja, doprinosa itd. izraženi u kn, procjena vrijednosti građenja je izvršena u kunama te je pretvorena u eure prema fiksnom tečaju konverzije 1€ = 7,53450 kn

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	DATUM: Ožujak 2023.	list: 25
---	--------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine. Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti - tržišna vrijednost nekretnine :

**ZGRADA STAMBENE NAMJENE I DVORIŠTE** koja se nalazi na adresi  
**Mavrinci 77, Kukuljanovo ; k.č. 8884 k.o. Cernik Čavle**

### Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	339.596,14
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis	kn	-
PRIVOĐENJE SVRSI	kn	-
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	kn	1.376.582,13
VRIJEDNOST (OBJEKT + ZEMLJIŠTE) :	kn	1.716.178,27
TROŠKOVI OZANKONJENJA - IZRADE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	kn	-
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)</b>		<b>1.716.178,27</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) 1€ = 7,53450 kn</b>		<b>227.776,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) - ZAOKRUŽENO</b>		<b>230.000,00 €</b>

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

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

Izradio:

**Dražen Duvnjak**, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 03.03.2023.g.

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	DATUM: Ožujak 2023.	list: 26
---	--------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

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

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 27
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 9. FOTODOKUMENTACIJA



NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 28
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------



NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 29
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

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

### 10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Prostorno planska dokumentacija

### 10.2. LITERATURA

- Bilten ; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

### 10.3. OSTALO

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

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 30
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

## 11. PRILOZI



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 31.01.2023. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 2605

Broj zadnjeg dnevnika: Z-499/2023  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1289/90	KUĆA I DVORIŠTE			909	
		UKUPNO:			909	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RIOSTART D. O. O. , KREŠIMIROVA BR. 1, RIJEKA	
2.1	Zaprimljeno 25.10.2007. broj Z-17346/07  Na temelju prijedloga RH zast. po ODO u Rijeci, broj: O-DO-428/07 od 22. listopada 2007. god., zabilježuje se spor na nekretninama upisanim u A.	
1.2	Zaprimljeno 10.01.2023.g. pod brojem Z-499/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. ST-537/2022 16.12.2022, POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZA ODLUKU ST-537/2022-2 10.01.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Riostart d.o.o. Krešimirova br. 1 Rijeka upisanim u A.	na 1 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 06.03.2009. broj Z-3951/09  Na temelju ovosudne naredbe od 04. ožujka 2009., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka koji se vodi pod posl. br. Ovr-641/09.	
2.1	Zaprimljeno 16.03.2009. broj Z-4584/09  Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši posl.br. OVR-641/09 od 11. ožujka 2009 na nekretninama u AI zabilježuje se ovrha, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	
3.1	Zaprimljeno 24.01.2011. broj Z-895/11  Na temelju ovosudne naredbe od 24. siječnja 2011., zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka koji se vodi pod posl. br. Ovr-116/11.	

NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 31
--	-------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2605

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Primljeno, 22. rujna 1995. Z-3826/95  Na temelju prijavnog lista i kopije plana od 18. travnja 1995. te izjena i dopuna Zakona o građenju (NN 33/95) zabilježeno je da za novosagrađeni dio građevine sagrađ. na kat čest. br. 1289/90 upisana u A I uporabna dozvola nije priložena.		
<b>2.</b>			
2.1	Primljeno, 04. lipnja 2004. Z-7582/04  Na temelju ugovora o kreditu br. 301-97/2004 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 04. lipnja 2004. uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama upisane u A I za iznos kredita od 400.000.00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za kamate, eventualne zatezne kamate i sve eventualne troškove, za ko <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	400.000,00 EUR	
2.2	zabilježena je ovršivost tražbine.		
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 09.11.2007. broj Z-18248/07  Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. OVR-3110/07 od 07. studenog 2007.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A, u iznosu od 349.691,12 kn, sa zakonskim kamatama po stopi od 15 % godišnje, za korist: <b>RH-MINISTARSTVO FINACIJA</b>	349.691,12 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 25.03.2011. broj Z-4507/11  Na temelju ovosud. rješenja posl.br. Ovr-116/11 od 22. ožujka 2011.g., uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, u iznosu od 2.419.771,96 Kn sa zakonskom zakonskom kamatom, za korist: <b>RH MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2023.

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	DATUM: Ožujak 2023.	list: 32
---	--------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA**

**KLASA: 930-04/23-04/191**  
**URBROJ: 541-19-02/11-23-2**  
RIJEKA, 14.02.2023

Područni ured za katastar Rijeka, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva STEČAJNA MASA IZA RIOSTART DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU, OIB: 26267275065, ZAGREBAČKA 18, 51000 RIJEKA, HRVATSKA izdaje:

### IDENTIFIKACIJA ČESTICA

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
Kat. općina	Broj kat. čestice	Broj D.L.	Glavna knjiga	Broj zk. čestice	Broj D.L.
CERNIK-ČAVLE	8884	16	CERNIK-ČAVLE	1289/90	92

**Prema članku 160. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.**

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Gabrijela Šimunović  
ovlaštena geodetska referentica

Službena osoba:  
Gabrijela Šimunović  
ovlaštena geodetska referentica

NARUČITELJ: <b>Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.</b>	<b>ZGRADA I DVORIŠTE</b>	<b>DATUM:</b> Ožujak 2023.	list: 33
---	--------------------------	-------------------------------	----------

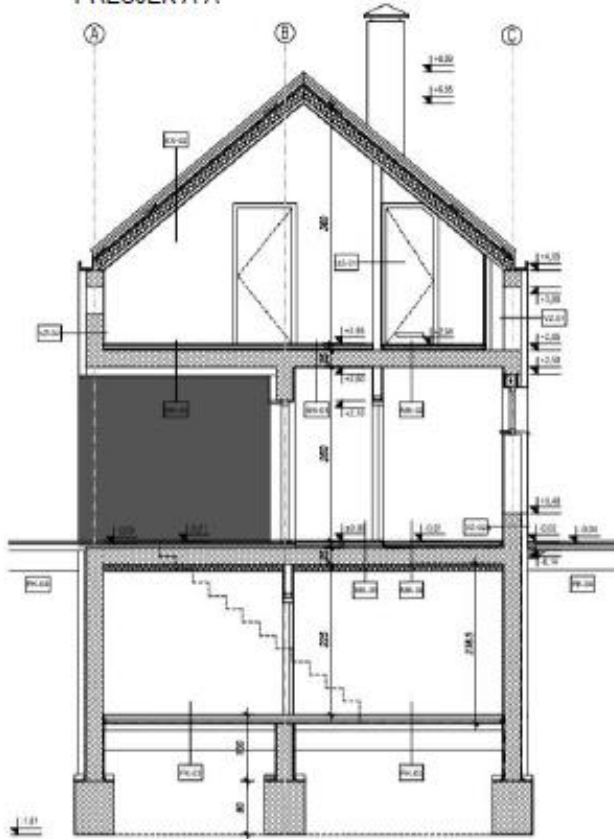
DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 23/2023
--	--	------------------------------------	---------------------------

	<b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>	Zajednički informacijski sustav	<b>Naziv izdavatelja certifikata</b>	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	<b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>	14.02.2023 13:34	<b>Serijski broj certifikata</b>	11708121083786932627474297666942749200
	<b>Kontrolni broj</b>		<b>Algoritam potpisa</b>	RSA
	<p>Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.</p>			
<b>Napomene</b> -				

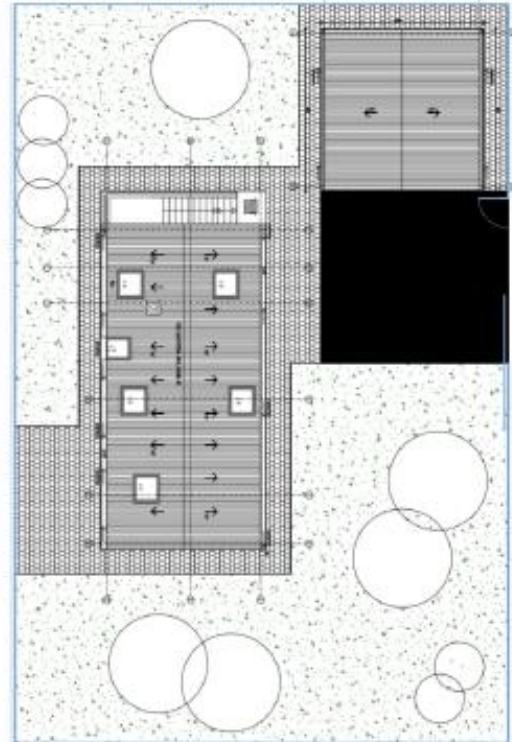
NARUČITELJ: Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.	ZGRADA I DVORIŠTE	DATUM: Ožujak 2023.	list: 34
--	-------------------	------------------------	----------

**GRAĐEVINA TIP A.2.a**  
**KARAKTERISTIČNI DIJELOVI TEH. DOKUMENTACIJE**

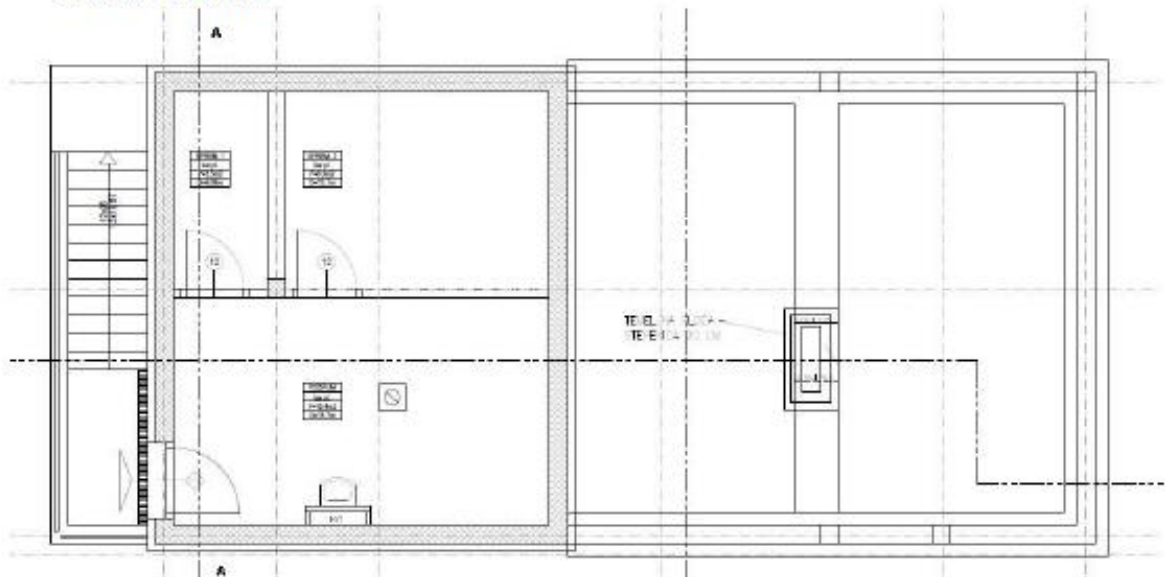
**PRESJEK A-A**



**SITUACIJA A+C**



**TLOCRT PODRUMA**



NARUČITELJ:

Stečajna masa iza RIOSTART d. o. o.

ZGRADA I DVORIŠTE

DATUM:  
Ožujak 2023.

list: 35

