

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

02-02-2021

Neposredno - predano pošti:  
Obično - preporučeno: 01.02.2021  
Pošta: Rijeka RF 895490533  
Primjeraka: 3 priloga  
Prilozi: kn, državnim bilježima  
Prilog

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Zadarska 1 i 3  
51000 Rijeka

ELABORAT BROJ: 01/2021

Poslovni broj: St-593/2019

Predlagatelj: Darko Bilić  
Rijeka  
19. Udarne divizije 1  
OIB 70675671193

Stečajni dužnik: FIDENS d.o.o.  
Viškovo,  
Marinići, Straža 111  
OIB 40647951807

**Dalibor Ružić, dipl.ing.građ.**

Stalni sudski vještak graditeljske struke  
Rješenje br. 4 Su-187/2019-2 od 10.10.2019.

**HR 51 000 Rijeka, Kumičićeva 41/A**

e-mail: [druzic@rijekaprojekt.hr](mailto:druzic@rijekaprojekt.hr)  
tel. +38551218710, mob. 091/344-25-25

## NALAZ VJEŠTAKA

Rijeka, siječanj 2021.

Stalni sudski vještak



Dalibor Ružić, dipl.ing.građ.

ovlašteni inženjer građevinarstva

## 1.2. SAŽETAK

Tržišna vrijednost nekretnine, poslovnih prostora na adresi Straža 111, Marinići, Viškova, u zgradi koja je izgrađena na k.č. 1561/1, k.o. Marinići (k.č. 601/1, k.o. Blažići), iznosi:

Redni broj	Prostor	Površina m <sup>2</sup>	Ukupna tržišna vrijednost (kn)
1.	PP-4	115,00	996.000,00
2.	PP-5	168,47	1.460.000,00
	<b>Ukupno:</b>	<b>283,47</b>	<b>2.456.000,00</b>

Rijeka, siječanj 2021.

Stalni sudski vještak:



Dalibor Ružić, dipl.ing.građ.

ovlašteni inženjer građevinarstva



### 1.3. SADRŽAJ

1.1. Naslovna stranica	1
1.2. Sažetak	2
1.3. Sadržaj	3
2. Opće informacije	5
2.1. Uvod	5
2.2. Podaci o očevidu	5
2.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu	5
3. Lokacija	6
3.1. Položaj nekretnine	6
3.2. Makrolokacija	7
3.3. Mikrolokacija	7
3.4. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)	8
3.5. Buka i zagađenje	8
4. Opis, obilježja i tehničke karakteristike nekretnine	9
4.1. Osnovne napomene o građevini	9
4.2. Osnovna obilježja građevine	9
4.3. Iskaz površina i obujma	9
4.4. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja	10
5. Određivanje tržišne vrijednosti	12
5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem	12
5.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine	13
5.3. Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje	14
5.4. PRILOG 1 - Procjena tržišne vrijednosti zakupa	15
5.5. PRILOG 2 – Procjena vrijednosti – PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA – REZULTAT	16
5.6. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine	17
6. Izjava procjenitelja	17
7. Prilozi	18
7.1. Izvadak iz zemljišne knjige	18
7.2. Prijepis posjedovnog lista	20
7.3. Izvod katastarskog plana	21
7.4. Fotodokumentacija	22
8. Ovlaštenje	24

9.	Korišteni zakoni, propisi i literatura	25
9.1.	Građevinski propisi	25
9.2.	Popisi i literature o vrednovanju nekretnine	25
9.3.	Propisi o vlasništvu	25
9.4.	Propisi o vodnom doprinosu	25



## 2. OPĆE INFORMACIJE

### 2.1. Uvod

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, poslovni broj 14. ST-593/2019-43 za provođenje građevinskog vještačenja utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnih prostora na adresi Straža 111, Viškova, u zgradi koja je izgrađena na k.č. 1561/1, k.o. Marinići (k.č. 601/1, k.o. Blažići) određuje se stalni sudski vještak građevinske struke Ružić Dalibor iz Rijeke.

### 2.2. Podaci o očevidu

Datum vrednovanja:	28. 01.2021. godine
Datum kakvoće:	28.01.2021. godine
Datum očevida:	23.01.2021. godine
Opseg obilaska:	Izvršen je vanjski i unutarnji pregled nekretnina Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije, temelji, i dr. ) se stečeni dojam o građevini prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
Na očevidu su prisutni:	EDUARDO GUSTIN DALIBOR RUŽIĆ – stalni sudski vještak
Korištena dokumentacija:	Izvod iz zemljišne knjige Izvod iz katastarskog plana Prijepis posjedovnog lista

### 2.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Predmetna nekretnina nalazi se u Marinićima, Ulica Straža 111 neposredno uz prometnicu Rijeka (Škurinje) – Marinići u prizemlju stambeno-poslovne zgrada na k.č. 1561/1, k.o. Marinići. Zgrada je izgrađena 2007. godine. i sastoji se od više etaža (S+P+1+Potk). Zgrada je etažirana, a poslovni prostori upisani su u zk.ul. br. 553, k.o. Blažići.

Legalnost objekta nije predmet ovog elaborata.



### 3. LOKACIJA

#### 3.1. Položaj nekretnine



Lokacija zgrade (Izvor: Geoportal DGU, MJ 1:5000)



Mikrolokacija zgrade – susjedne katastarske čestice (Izvor: Geoportal DGU, MJ 1:1000)



### 3.2. Makrolokacija

Općina Viškovo smještena je sjeverozapadno od Rijeke, 7,5 km od centra grada na svega 20-ak kvadratnih kilometara i predstavlja jedno od najpropulzivnijih područja, ne samo unutar Primorsko-goranske županije, već i na razini države.

Sa državnim cestama Općina Viškovo je spojena preko glavnog čvora Škurinje te preko novootvorenog čvora Rujevica (Riječka obilaznica) koji olakšava tranzit i pristup samoj Općini. Kroz Općinu prolazi ukupno 5 županijskih i 4 lokalne ceste.

Općina Viškovo nalazi se vrlo blizu granice sa Slovenijom (granični prijelaz Rupa) te je tako lako i brzo dostupna Slovencima i Talijanima. Sa svojim susjednim općinama (Kastav, Klana i Jelenje), općina Viškovo obilježava svojevrsan prsten oko grada Rijeke koji se djelomično oslanja i na Opatiju kao jako turističko središte.

Općina Viškovo je poslije Rijeke druga najnaseljenija jedinica lokalne samouprave u Primorsko-goranskoj županiji. (izvor: mrežne stranice Općine Viškovo)

#### GOSPODARSTVO

Viškovo je već dugu godinu prepoznato kao jaka poduzetnička općina u kojoj tvrtke otvaraju svoje poslovne prostore i pogone. Općina Viškovo je među prvim općinama sa najvišim proračunskim prihodom u Županiji. Na svom području ima tri radne (poslovne) zone:

Radna zona Marinići K-1: obuhvata 27,84 ha, 52 poduzetnika;

Radna zona Mavri: obuhvata 2,6 ha, 7 poduzetnika

Radna zona Marišćina K-2: obuhvata 7,0 ha, u izradi UPU.

U 2011. godini na području Općine Viškovo djelovalo je 757 poduzetnika (436 pravnih osoba i 321 fizička osoba) što je preko 3% od ukupnog broja poduzetnika u Primorsko-goranskoj županiji. Gotovo sva poduzeća spadaju u skupinu malih poduzetnika. Najveći broj djeluje u području trgovine na veliko i malo, popravka motornih vozila i motocikala (140 tvrtki), gdje je zaposleno 782 djelatnika i u građevinarstvu (96 tvrtki). (izvor: mrežne stranice Općine Viškovo)

### 3.3. Mikrolokacija

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Straža 111, Marinići, Viškova neposredno uz prometnicu koja povezuje stambeno naselje Škurinje na području grada Rijeke i naselje Marinići koje administrativno pripada Općini Viškovo. Pristup objektu je direktno s prometnice, a ispred objekta se nalaze parkirna mjesta.

Prema prostornoj planskoj dokumentaciji (PPUO Viškovo) zgrada se nalazi unutar građevinske zone naselja oznake N4-1.

Mikro okolicu čine samostojeće obiteljske ili više obiteljske zgrade, te stambeno poslovne zgrade.



### **3.4. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)**

#### **Prometnice**

Predmetna nekretnina nalazi se neposredno uz lokalnu cestu prostorno planske oznake LC-1. Sve okolne ceste predstavljaju javne ceste/ulice. Kolni pristup zgradi omogućen je direktno sa navedene ceste (LC-1). Parkiranje je omogućeno na privatnoj površini ispred zgrade.

#### **Infrastruktura**

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – vodovodne, električne, TK instalaciju, te javnu kanalizaciju.

### **3.5. Buka i zagađenje**

#### **Buka**

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati ili uočljivi.

#### **Zagađenje**

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljiv. Na udaljenosti od cca 1.5 km nalazi se ŽCGO Mariščina. Ispitivanje kvalitete zraka redovito provodi NZJJ Primorsko-goranske županije.



## 4. OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINE

### 4.1. Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o predmetnim poslovnim prostorima su u okviru očevida na licu mjesta. Opis poslovnih prostora je napravljen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o vrijednosti građevine.

Svi dijelovi zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije, temelji, vertikalne nosive konstrukcije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji.

### 4.2. Osnovne obilježja građevine

Vrsta: Stambeno-poslovna zgrada. Zgrada se sastoji od suterena, prizemlja, kata i potkrovlja. U suterenu i prizemlju se nalaze poslovni prostori, na katu i potkrovlju su stanovi. Pristup poslovnom prostoru PP-4 je preko zajedničkog stubišta, dok je pristup poslovnom prostoru PP-5 preko zajedničke terase.

Godina izgradnje: Zgrada je izgrađena 2007. godine.

Energetski certifikat: Nije predložen

Vanjski izgled: Uredno, održavano

### 4.3. Iskaz površina i obujma

Prema Pravilniku (NN 105/15), Prilog 1. – Koeficijenti korisne vrijednosti površina

POSLOVNI PROSTOR PP-4		tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	korisna vrijednost površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>				
1.1.	poslovni prostor sa sanitarijama	115,00	1,00	115,00
POSLOVNI PROSTOR:		115,00		115,00
UKUPNO STAN:				115,00
UPISANA POVRŠINA U ZK:		115,00		115,00
POVRŠINA ZA IZRAČUN:		115,00		
SAŽETAK		KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
		115,00	143,75	431,25
UKUPNO:		115,00	143,75	431,25



POSLOVNI PROSTOR PP-5		tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	korisna vrijednost površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>				
1.1.	poslovni prostor sa sanitarijama i spremištem	168,47	1,00	168,47
POSLOVNI PROSTOR:		168,47		168,47
UKUPNO STAN:				168,47
UPISANA POVRŠINA U ZK:		168,47		168,47
POVRŠINA ZA IZRAČUN:		168,47		
SAŽETAK		KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
		168,47	210,59	631,76
UKUPNO:		168,47	210,59	631,76

#### 4.4. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

##### STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

Godina izgradnje: 2007.

Katnost: S+P+1+Pk

Konstrukcija:

- temelji – ab trakasti temelj i temelj samci (ispod stupova)
- nosivi zidovi –od opeke s ab vertikalnim i horizontalnim serklažima
- međukatna konstrukcija – armirano betonska ploča i grede
- pregradni zidovi – od opeke
- krovna konstrukcija – kosa ab ploča, prekrivena crijepom

Limarija: - pocinčana

Obrada zidova: - ožbukani, oličeni, keramičke pločice (sanitarije)

Obrada podova - keramičke pločice

Stolarija

- unutrašnja - PVC stolarija
- vanjska (fasadna) – AL sa izo ostakljenjem, bez zaštite od sunca

Sanitarije - standardna oprema

Vlažnost - primijećena na dva mjesta

Vanjsko uređenje - uredno

Instalacije

- električne – provedene
- telefon – provedeno
- vodovod – priključak na gradski vodovod
- kanalizacija – priključak na javnu kanalizacijsku mrežu
- plin – nije proveden



Ocjena stanja

- grijanje i hlađenje – klima
- ventilacija – prirodna (PP-4) i umjetna ventilacija (PP-5)
- vrlo dobro

## 5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 5.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

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.

Za izradu procjene nekretnine koriste se slijedeće propisane metode:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine i svrsi procjene, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

#### 2. PRIHODOVNA METODA

**PRIHODOVNA METODA** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne i gospodarske, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Čl. 39. Pravilnika propisuje tri inačice za utvrđivanje prihodovne vrijednosti, a to su:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.



## 5.2. Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. godini trendovi negativni, na cijene dobivene u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačenje na temelju službeno objavljene tablice Državnog zavoda za statistiku tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata. Indeksi nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Izvor: Državni zavod za statistiku



### 5.3. PRILOG 1 – Procjena tržišne vrijednosti zakupa

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	ADRESA	k.č. 2509/2 k.o. Marčevići	k.č. 3567/1 k.o. Viškovo	k.č. 3214/1 k.o. Viškovo	k.č. 1561/1 k.o. Marinići			
	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP			
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	-	-	-	-			
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	64,39	68,70	100,00	168,47			
	MJESEČNA ZAKUPNINA (kn/m <sup>2</sup> )	47,59 kn	55,59 kn	60,00 kn	67,33 kn			
	DATUM UGOVORA	07.01.2018.	15.03.2015.	05.01.2016.	24.07.2018.			
	IZVOR	e nekretnine (ID ZKC 772222)	e nekretnine (ID ZKC 620755)	e nekretnine (ID ZKC 772947)	Dobiveno od naručitelja			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA			
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
	Indeks na dan transakcije	101,77	101,00	101,77	118,05			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,17	1,18	1,17	1,01			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1,00	1,00	1,00	1,00			
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1,00	1,00	1,00	1,00			
	IZJEDNAČAVANJE SUKLADNO INDEKSU RAZVUENOSTI (I)							
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	55,75 kn/m <sup>2</sup>	65,63 kn/m <sup>2</sup>	70,30 kn/m <sup>2</sup>	68,01 kn/m <sup>2</sup>			
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	64,92 kn/m <sup>2</sup>						
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-9,17 kn/m <sup>2</sup>	0,71 kn/m <sup>2</sup>	5,38 kn/m <sup>2</sup>	3,08 kn/m <sup>2</sup>			
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-14,12%	1,09%	8,28%	4,75%			
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA			
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST	55,75 kn/m <sup>2</sup>	65,63 kn/m <sup>2</sup>	70,30 kn/m <sup>2</sup>	68,01 kn/m <sup>2</sup>			
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-9,17 kn/m <sup>2</sup>	0,71 kn/m <sup>2</sup>	5,38 kn/m <sup>2</sup>	3,08 kn/m <sup>2</sup>			
	RELATIVNO ODSUPANJE	-14,12%	1,09%	8,28%	4,75%			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	84,06	0,50	28,92	9,51			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	123,00	6,40	9,86%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	12,81		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	64,92 kn/m <sup>2</sup>						



**5.4. PRILOG 2 – Procjena vrijednosti – PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA  
METODA – REZULTAT**

**POSLOVNI PROSTOR PP-4**

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2021			
GODINA IZGRADNJE		2007			
Starost objekta (G):		14 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god			
Preostali vijek korištenja (4-3):		66 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	2,00	1,00	1		
Odabrani faktor korištenja:		2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		17,50%			
Predviđivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		69,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		55 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		64,92 kn/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 kn			
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0,50%			
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%			
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1.00%			
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0.00%			
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		7,50%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%			
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		55 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		13,08		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,019		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		89.592,60 kn			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		13.438,89 kn			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		76.153,71 kn			
PRIHODOVNA VRUEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		996.364,80 kn			
VRUEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 kn			
DISKONTIRANA VRUEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )		0,00 kn		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 kn			
UKUPNA PRIHODOVNA VRJUEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE		996.364,80 kn		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRJUEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 kn		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 kn		
Umanjenje			0,00 kn		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRJUEDNOST NEKRETNINE			996.364,80 kn		
TRŽIŠNA VRJUEDNOST NEKRETNINE			996.364,80 kn		
ZAKRUŽENO			996.000,00 kn		
JEDINIČNA CIJENA			8.660,87 kn/m2		



POSLOVNI PROSTOR PP-5

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2021			
GODINA IZGRADNJE		2007			
Starost objekta (G):		14 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		66 god			
FK MATRICA		A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
		2,00	1,00	1	
Odabrani faktor korištenja:		2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		17,50%			
Predviđivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		69,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		55 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		64,92 kn/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 kn			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Loš do dobar, povećani rizici: +0.5 do +1.0 %	0.50%			
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%			
- Gospodarska situacija:	Naročito loša: do +1.0 %	1.00%			
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%			
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		7,50%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%			
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		55 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		13,08		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,019		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		131.249,26 kn			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		19.687,39 kn			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		111.561,87 kn			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		1.459.631,11 kn			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 kn			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )		0,00 kn		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 kn			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE		1.459.631,11 kn		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 kn		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 kn		
Umanjenje			0,00 kn		
UKUPNO ODBICI			0,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.459.631,11 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.459.631,11 kn		
ZAKRUŽENO			1.460.000,00 kn		
JEDINIČNA CIJENA			8.666,23 kn/m2		



### 5.5. Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine, poslovnih prostora u zgradi izgrađenoj na k.č. 601/1, k.o. Blažići, na adresi Straža 111, Marinići, Viškovo, a koji su upisani u zk.ul. broj 553, k.o. Blažići, iznosi:

Redni broj	Prostor	Površina m <sup>2</sup>	Ukupna tržišna vrijednost (kn)
1.	PP-4	115,00	996.000,00
2.	PP-5	168,47	1.460.000,00
	<b>Ukupno:</b>	<b>283,47</b>	<b>2.456.000,00</b>

### 6. IZJAVA PROCJENITELJA

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je u skladu sa Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Potvrđujem, da osobno kao potpisnik ovog elaborata, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ni ikakve druge interese na predmetnoj nekretnini, koja bi eventualno imale utjecaj na izračun vrijednosti predmetne nekretnine.

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen u potpunosti nepristrano i neovisno.

Rijeka, siječanj 2021.

Stalni sudski vještak:



Dalibor Ružić, dipl.ing.građ.  
ovlašteni inženjer građevinarstva



## 7. PRILOZI

### 7.1. Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 28.01.2021. 23:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

Broj ZK uložka: 553

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35153/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4, 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

#### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	601/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE			1447	
		UKUPNO:			1447	

#### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 10377/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) POSLOVNI PROSTOR 4 s sanitarijama, u prizemlju, površine 115.00 m2. FIDENS D. O. O., VIŠKOVO, MARINIĆI, STRAŽA 111	
5.	Suvlasnički dio: 15202/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) POSLOVNI PROSTOR 5 s sanitarijama, u prizemlju, površine 168.47 m2. FIDENS D. O. O., VIŠKOVO, MARINIĆI, STRAŽA 111	

#### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 4 (10377/100000)			
1.1	Zaprimljeno 14.01.2008. broj Z-702/08  Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 36/08-1 od 14. siječnja 2008. uknjižuje se pravo zalog na poslovni prostor br. 4, za iznos kredita od 200.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK, D.D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	200.000,00 EUR	
I. Na suvlasnički dio: 5 (15202/100000)			
1.1	Zaprimljeno 14.01.2008. broj Z-702/08  Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 36/08-1 od 14. siječnja 2008. uknjižuje se pravo zalog na poslovni prostor br. 5, za iznos kredita od 200.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK, D.D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	200.000,00 EUR	



Katastarska općina: 999906, BLAŽIĆI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 553

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Prinjeđba
3. Na suvlasnički dio: 4 (10377/100000)			
3.1	Zaprmljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-30655/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZALOŽNI UGOVOR 29.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 471.363,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:  BADURINA IVICA, OIB: 91761694732, VIDIKOVAC 30, JADRANOVO, HRVATSKA	471.363,00 KN	vezano uz B 4 (1.1)
4. Na suvlasnički dio: 5 (15202/100000)			
4.1	Zaprmljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-30655/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZALOŽNI UGOVOR 29.10.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 471.363,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:  BADURINA IVICA, OIB: 91761694732, VIDIKOVAC 30, JADRANOVO, HRVATSKA	471.363,00 KN	vezano uz B 5 (1.1)
5. Na suvlasnički dio: 4 (10377/100000)			
5.1	Zaprmljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-30656/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZALOŽNI UGOVOR 26.03.2019, u iznosu od 132.802,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Ugovoru, za korist:  GUSTIN LIDIJA, OIB: 15583692098, ANTUNA KOSIĆA RIKA 5, 51000 RIJEKA	132.802,00 EUR	vezano uz B 4 (1.1)
6. Na suvlasnički dio: 5 (15202/100000)			
6.1	Zaprmljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-30656/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZALOŽNI UGOVOR 26.03.2019, u iznosu od 132.802,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Ugovoru, za korist:  GUSTIN LIDIJA, OIB: 15583692098, ANTUNA KOSIĆA RIKA 5, 51000 RIJEKA	132.802,00 EUR	vezano uz B 5 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 4 (10377/100000)			
7.1	Zaprmljeno 06.12.2019.g. pod brojem Z-35153/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZALOŽNI UGOVOR 01.12.2019, u iznosu od 216.933,64 kuna sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 01. prosinca 2019. godine, prema uvjetima iz ugovora, za korist:  GUSTIN EDVARDO, OIB: 35488393009, ANTUNA KOSIĆA RIKA 5, 51000 RIJEKA	216.933,64 KN	vezano uz B 4 (1.1)
8. Na suvlasnički dio: 5 (15202/100000)			
8.1	Zaprmljeno 06.12.2019.g. pod brojem Z-35153/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, ZALOŽNI UGOVOR 01.12.2019, u iznosu od 216.933,64 kuna sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 01. prosinca 2019. godine, prema uvjetima iz ugovora, za korist:  GUSTIN EDVARDO, OIB: 35488393009, ANTUNA KOSIĆA RIKA 5, 51000 RIJEKA	216.933,64 KN	vezano uz B 5 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2021.



## 7.2. Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.01.2021. 23:56

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARINIĆI (Mbr. 324680)

Posjedovni list: 2500  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	6526/100000	DOBRIJEVIĆ DARKO, STRAŽA BR. 9, VIŠKOVO (VLASNIK)	1/1	
2	3808/100000	DOBRIJEVIĆ DARKO, STRAŽA BR. 9, VIŠKOVO (VLASNIK)	1/1	
3	18002/100000	DOBRIJEVIĆ DARKO, STRAŽA BR. 9, VIŠKOVO (VLASNIK)	1/1	
4	10377/100000	FIDENS D. O. O., VIŠKOVO, MARINIĆI, STRAŽA 111 (VLASNIK)	1/1	
5	15202/100000	FIDENS D. O. O., VIŠKOVO, MARINIĆI, STRAŽA 111 (VLASNIK)	1/1	
6	15202/100000	BADURINA SUZANA, KVATERNIKOVA BR. 68, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
7	3516/100000	BILIĆ DARKO, 19. UDARNE DIVIZIJE BR. 1, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
8	4855/100000	BADURINA SUZANA, KVATERNIKOVA BR. 68, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
9	5302/100000	LIDIJA GUSTIN, ANTUNA KOSIĆA RIKI 5, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	15583692098
10	5302/100000	ŠOKČEVIĆ GORAN, VIŠKOVO, MARINIĆI, STRAŽA 111 (VLASNIK)	1/1	44334199837
11	5954/100000	EDVARDO GUSTIN, ANTUNA KOSIĆA RIKI 5, 51000 RIJEKA (VLASNIK)	1/1	35488393009
12	5954/100000	JURANIĆ DINO, JURANDVOR 63A (VLASNIK)	1/1	80058540936

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Prinjedba
		1561/1	NJIVINA	1447	10		
			STAMB POSL. OBJEKT	335			
			DVORIŠTE	1112			
Ukupna površina katastarskih čestica				1447			

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



### 7.3. Izvod iz katastarskog plana

29/01/2021

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARINIĆI, 324680  
k.č. br.: 1561/1

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

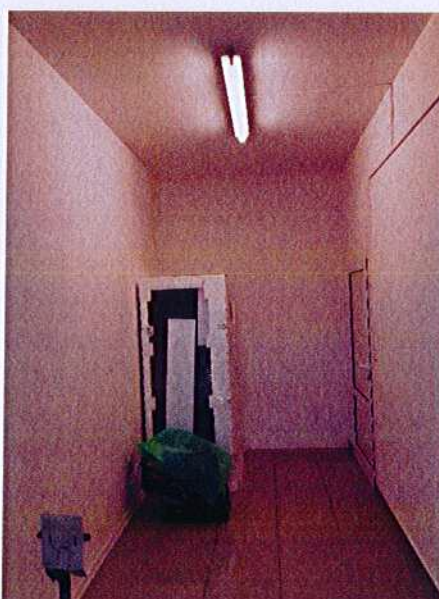
Izvorno mjerilo plana 1:1000



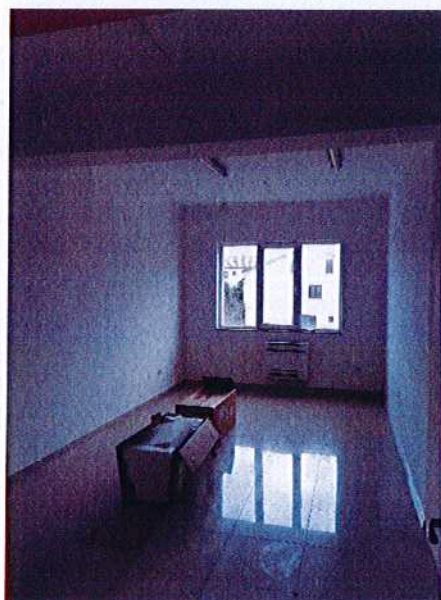
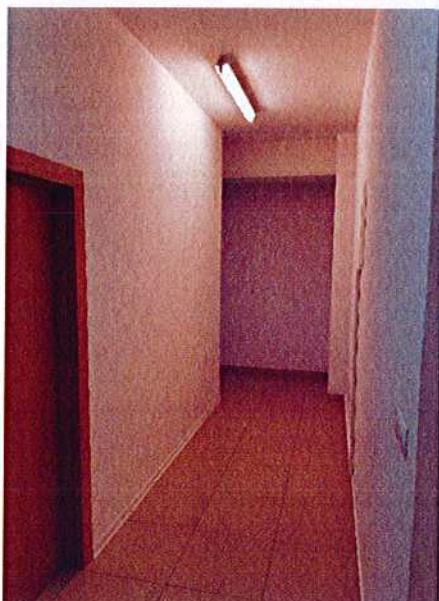
Datum ispisa: 29.01.2021



#### 7.4. Fotodokumentacija









## 8. OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-187/2019-2  
Rijeka, 10. listopada 2019.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18 i 81/19), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 10. listopada 2019. godine donijela je sljedeće

### RJEŠENJE

DALIBOR RUŽIĆ, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Kumičićeva 41A, OIB: 11540652191, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA i PROCJENE NEKRETNINA, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 19. listopada 2019. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 27. rujna 2019. godine obratio se Dalibor Ružić, dipl.ing.građ. iz Rijeke sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev imenovani je dostavio: popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, policu osiguranja, potvrdu o radnom odnosu i uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovanog za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovani ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjednica SUDA  
Ika Mohorović



## 9. KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA

### 9.1. Građevinski propisi

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

### 9.2. Popisi i literature o vrednovanju nekretnina

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 178/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u RH (NN 59/10)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, svibanj, 2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016.

### 9.3. Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 73/00, 114/2001, 79/2006 i 141/2006)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

### 9.4. Propisi o vodnom doprinosu

- Uredba o visini vodnog doprinosa,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa