

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-260/2016-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT

30-09-2024

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNI PROSTOR (E-13)

LOKACIJA : RIVA 22, RIJEKA

NARUČITELJ PROCJENE : IMOTA D.D. u stečaju
Put Perinuše BB, Donji Proložac, Imotski
OIB: 02297833542

SVRHA PROCJENE : UTVRĐENJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI



.....

PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

50.400,00 EUR

.....

Rijeka, 30.09.2024.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	RIVA 22, RIJEKA
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor (E-13)
zk.ul.br.	12467
zk.č.br.	847
k.o.	Rijeka
Posjedovni list broj	1092
k.č.br.	4122
k.o.	Stari Grad
Površina zemljišta - katastar	412,00 m2
Korisna površina - KVP	36,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	50.400,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1750,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	63.000,00 €
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1890.
Godina obnove	-
Energetski certifikat	-
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Pr+2
Položaj u zgradi	Pr+1
Orijentacija prostora	Dvorišna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Smanjeno
Stanje nekretnine	Neodržavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita namjena M2 (pretežito poslovna)
Indeks na dan procjene - DZS	181,47

1. OPĆE INFORMACIJE

- 1.1. Podaci o predmetu procjene
- 1.2. Podaci o očevidu
- 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

2. LOKACIJA

- 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Makrolokacija
 - 2.1.2. Lokalni položaj
- 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

- 3.1. Osnovne napomene o građevini
- 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
- 3.3. Opremljenost i ocjena stanja

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

- 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4.2. Utvrđivanje vrijednosti tržišne cijene najamnine
 - 4.2.1. Poredbene nekretnine - opis
- 4.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 4.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
 - 4.3.2. Poredbene nekretnine – opis

5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **IMOTA D.D. u stečaju, Put Perinuše BB, Donji Proložac, Imotski**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost najma nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka:

k.o. RIJEKA, z.k.ul. 12467

k.č. 847 – ZGRADA U RIJECI, RIVA 22

13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

Poslovni prostor u dvorištu zgrade na adresi Riva 22, 51000 Rijeka, površine 36,00 m² koji se sastoji od prizemlja i kata.

IMOTA D.D. U STEČAJU, OIB: 02297833542, PUT PERINUŠE 0, DONJI PROLOŽAC 21260 IMOTSKI

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 30.09.2024.

Datum očevida, kakvoće : 18.09.2024.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, za k.o. Rijeka, br.z.k.ul. 12467.

U zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Građevina se smatra legalnom.

Predmet procjene je dvoetažni poslovni prostor smješten u unutarnjem dvorištu stambeno-poslovne zgrade.

Građevina je upisana u Glavnu knjigu kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima, posjedovni list te je ucrtana u katastar.

Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine zemljišta nije usklađeno.

U teretnom listu C nema tereta.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmet procjene je poslovni prostor u Rijeci, na adresi Riva 22. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom cestom. Parkiralište je riješeno na javnim parkiralištima uz nadoplatu. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, centar grada, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefonija). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE (DOF5)
(k.č. 4122, k.o. Stari Grad)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Rijeka je najveća hrvatska luka, treći po veličini grad u Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Grad Rijeka s okolicom (bivša općina Rijeka – Kastav, Viškovo, Grobnik, Kostrena, Bakar, Kraljevica, Klana) ima 191.641 stanovnika. Mađarska vlada je još u 19. stoljeću zbog idealnog zemljopisnog položaja i dubine mora u Kvarnerskom zaljevu, razvila Rijeku u jednu od najvećih europskih luka i moćno industrijsko središte. Početkom devedesetih dolazi do propasti industrije i naglog smanjenja lučkog prometa pa se u novom mileniju Rijeka počinje okretati razvoju turizma i uslužnog sektora.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Predmetna nekretnina nalazi se u Rijeci, u samom centru grada. Mikro okolica su stambeni i poslovni objekti trgovačkog i uslužnog karaktera, blizina svih sadržaja i pješačke zone Korza.



2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta definirana je Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke (SN PGŽ broj 07/07 i 14/13, "Službene novine Grada Rijeke" broj 08/14, 03/17, 21/19, 11/20-ispravak i 14/23).



Županija:	Primorsko - Goranska županija	
Grad:	Rijeka	
Naziv prostornog plana:	 GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza/sekcija: 1:5000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Rijeke" broj 07/21 i 07/22		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/23

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost : uz gradsku cestu

Prometnica : glavna prometnica nalazi se s južne strane, trenutno je primjerena odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena

Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon

Parkiranje : na javnim parkiralištima u centru grada

Direktan pristup na javnu površinu, k.č. 4129/1, k.o. Stari Grad (OBALA) - JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE.



2.2.3. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena zgrade stambeno-poslovne namjene. Zgrada je dio niza, okružena susjednim građevinama i javnom površinom. Zemljište se nalazi u građevinskom području za koje je donesen GUP Grada Rijeke, zona mješovite namjene (M2 – pretežito poslovna). Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene je poslovni prostor smješten u dvorištu zgrade na adresi Riva 22. Zgrada je izgrađena 1890. godine, katnosti je Pr+3+Pot.

Konstrukciju zgrade čine zidovi mješovito zidani od kamena i pune opeke. Međukatne konstrukcije su klasični drveni grednik. Krovna konstrukcija je drvena sa pokrovom crijepom. Vertikalna komunikacija u objektu je kamenim stepeništem. Pregradni zidovi su zidani. Oborinske vode odvođe se oborinskom kanalizacijom. Vanjska stolarija je drvena i PVC. Vanjska fasadna površina obrađena je grubom i finom žbukom, te završnom fasadnom bojom. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku i elektrodistributivnu mrežu te telefoniju.

Poslovni prostor smješten sastoji se od hodnika, sanitarnog čvora i tuša u prizemlju te predprostora, čajne kuhinje i dvije prostorije na katu. Etaže su povezane unutarnjim stubištem.

3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina :

NAMJENA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE				
1 Hodnik	2,52	5,34	1,00	5,34
2 Sanitarni čvor	2,52	2,30	1,00	2,30
3 Tuš	2,38	0,81	0,75	0,61
4 Stubište	-	2,89	1,00	2,89
1.KAT				
5 Predprostor	2,41	4,03	1,00	4,03
6 Prostorija	2,47	14,64	1,00	14,64
7 Prostorija	2,36	4,92	0,75	3,69
8 Čajna kuhinja	2,33	2,85	0,75	2,14
UKUPNO PP		37,78		35,64
UKUPNO prema upisu u ZK izvadak:				36,00 m2

Za potrebe procjene koristiti će se površina prostora upisana u vlasnički list.

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: masivni
- nosiva konstrukcija: kameni masivni zidovi, puna opeka
- stropna konstrukcija: drveni grednik, beton, čelični nosači , lučni strop sa opekom
- krovšte i pokrov: drvena konstrukcija, pokrov crijep
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: nije izvedena
- grijanje, hlađenje: lokalno
- ventilacija: prirodna
- plinska: -
- lift: -

- alarm, video nadzor: -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija:	nije izvedena
- fasada:	ožbukana, oličena
- limarija:	pocinčani lim
- pregradni zidovi:	opeka
- obrada podova:	ker. pločice, tepison
- obrada zidova:	ožbukani, oličeni, ker. pločice u mokrim čvorovima
- obrada stropova:	ožbukani i oličeni
- fasadni otvori:	drvena ulazna vrata, PVC prozori bez zaštite
- unutarnji otvori:	drveni
- oprema sanitarnih prostorija:	sve potrebno izvedeno
- vlažnost:	uočena
- praktičnost prostora:	prosječno

Stanje: Nekretnina je trenutno van funkcije te je održavanje smanjeno, prisutna je izražena vlaga na katu , potrebna je sanacija ravne terase iznad dijela poslovnog prostora na katu , te sanacija otpale i oštećene žbuke na stropu kata .

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	standardna
Kanalizacija :	priključak na javnu kanalizaciju
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorima
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	nije izvedena

Stanje : prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- **PRIHODOVNOM METODOM**

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod)

Sukladno Zakonu za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

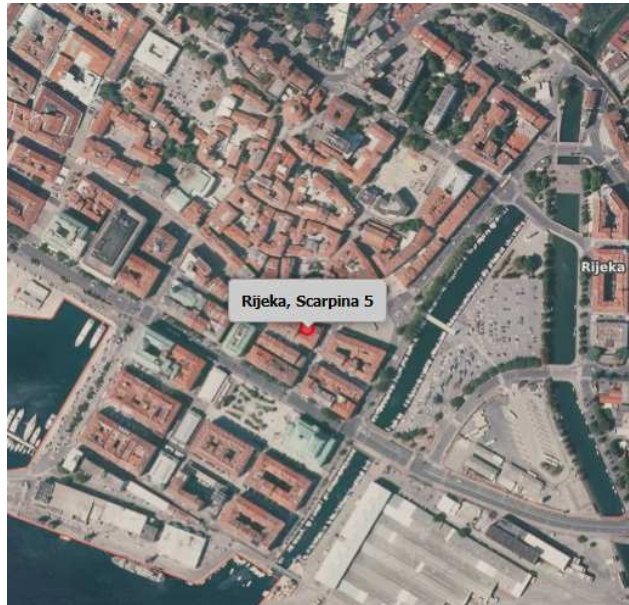
- **POREDBENA METODA** (kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području RIJEKE)

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci dobiveni preko Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke te portala E-nekretnine.

4.2. Utvrđivanje vrijednosti tržišne cijene najamnine

4.2.1. Poredbene nekretnine - opis

USPOREDBA 1



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
SCARPINA	5	2	38,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
69.10 - Pravne djelatnosti	I	6,00	228,00

Zakup od ↓

29.05.2024

Poslovni prostor na 2.katu – Pravne djelatnosti

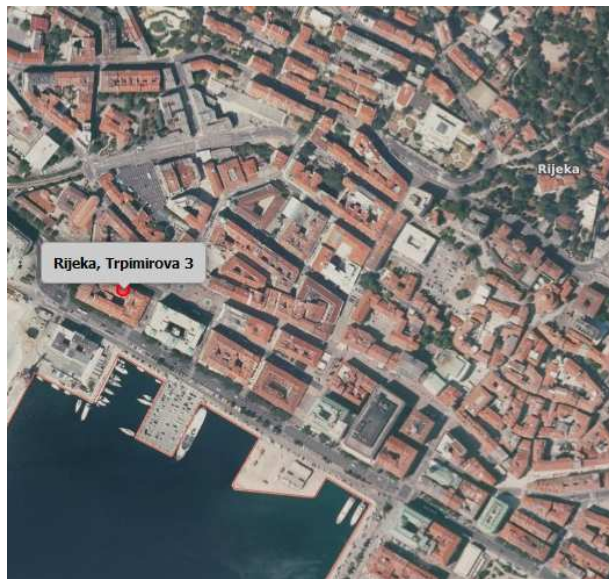
Iznos najma: 228,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 29.05.2024

Površina poslovnog prostora: 38,00 m²

Adresa: Scarpina 5, Rijeka

USPOREDBA 2



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
TRPIMIROVA	3	1	89,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
86.22 - Djelatnosti specijalističke medicinske prakse	I	8,00	712,00

Zakup od ↓=

29.05.2024

Poslovni prostor na 1.katu – Djelatnosti specijalističke medicinske prakse

Iznos najma: 712,00 EUR/mj – 8,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 29.05.2024.

Površina poslovnog prostora: 89,00 m²

Adresa: Trpimirova 3, Rijeka

USPOREDBA 3



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
JELAČIĆEV TRG	7 / A	P	64,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
69.20 - Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje	I	6,00	384,00

Zakup od ↓≡

28.02.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje

Iznos najma: 384,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 28.02.2024.

Površina poslovnog prostora: 64,00 m²

Adresa: Jelačićev trg 7A, Rijeka

USPOREDBA 4



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
GRIVICA	4	P	37,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
70.22 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem	I	6,00	222,00

Zakup od ↓≡
20.12.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem

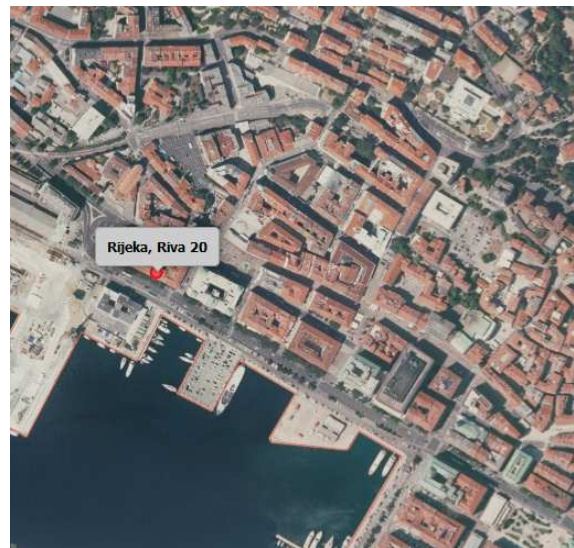
Iznos najma: 222,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 20.12.2023.

Površina poslovnog prostora: 37,00 m²

Adresa: Grivica 4, Rijeka

USPOREDBA 5



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
RIVA	20	POT	81,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
84.11 - Opće djelatnosti javne uprave	I	8,00	648,00

Zakup od ↓=

29.03.2023

Poslovni prostor u potkrovlju – Opće djelatnosti javne uprave

Iznos najma: 648,00 EUR – 8,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 29.03.2023.

Površina poslovnog prostora: 81,00 m²

Adresa: Riva 20, Rijeka

USPOREDBA 6



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
TITOV TRG	6	1	57,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
85.53 - Djelatnosti vozačkih škola	I	3,25	185,25

Zakup od ↓

17.01.2023

Poslovni prostor na 1.katu – Djelatnosti vozačkih škola

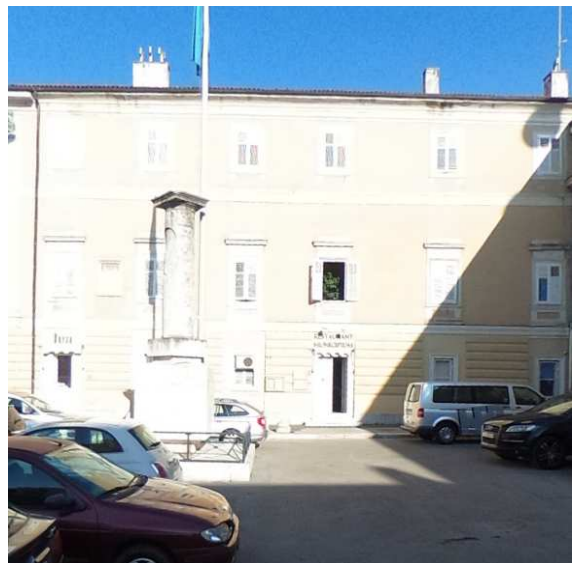
Iznos najma: 185,25 EUR/mj – 3,25 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 17.01.2023.

Površina poslovnog prostora: 57,00 m²

Adresa: Titov Trg 6, Rijeka

USPOREDBA 7



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
TRG RIJEČKE REZOLUCIJE	5 / A	P	34,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
18.12 - Ostalo tiskanje	I	5,15	175,10

Zakup od ↓=

31.05.2022

Poslovni prostor u prizemlju – Ostalo tiskanje

Iznos najma: 175,10 EUR/mj – 5,15 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 31.05.2022.

Površina poslovnog prostora: 34,00 m²

Adresa: Trg Riječke rezolucije 5A, Rijeka

USPOREDBA 8



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
GRIVICA	4	SUT,P	27,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
Djelatnosti putničkih agencija	I	6,00	162,00

Zakup od ↓≡

19.02.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Djelatnost putničkih agencija

Iznos najma: 162,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 19.02.2024.

Površina poslovnog prostora: 27,00 m²

Adresa: Grivica 4, Rijeka

USPOREDBA 9



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
KORZO	2 / A	1	17,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
Ostalo obrazovanje i poučavanje, d. n.	0	8,00	136,00

Zakup od ↓=

09.07.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Ostalo obrazovanje i poučavanje

Iznos najma: 136,00 EUR/mj – 8,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 09.07.2024.

Površina poslovnog prostora: 17,00 m²

Adresa: Korzo 2A, Rijeka

USPOREDBA 10



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
KORZO	2 / A	3	22,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
69.20 - Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje	0	12,00	264,00

Zakup od ↓

19.12.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti

Iznos najma: 264,00 EUR/mj – 12,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 19.12.2023.

Površina poslovnog prostora: 22,00 m²

Adresa: Korzo 2A, Rijeka

USPOREDBA 11



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
KORZO	2 / A	3	35,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
69.20 - Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje	0	12,00	420,00

Zakup od ↓=

16.02.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti

Iznos najma: 420,00 EUR/mj – 12,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 16.02.2024.

Površina poslovnog prostora: 35,00 m²

Adresa: Korzo 2A, Rijeka

USPOREDBA 12



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
-------	------------	-----	-------------------------

KREŠIMIROVA	16	P,1	21,00
-------------	----	-----	-------

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
· Popravlak ostalih predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo	II	5,22	109,62

Zakup od ↓=

07.12.2021

Poslovni prostor u prizemlju – Popravlak ostalih predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo

Iznos najma: 109,62 EUR/mj – 5,22 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 07.12.2021.

Površina poslovnog prostora: 21,00 m²

Adresa: Krešimirova 16, Rijeka

USPOREDBA 13



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
RUDOLFA STROHALA	3	1	21,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
69.20 - Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje	I	6,00	126,00

Zakup od ↓

20.06.2022

Poslovni prostor u prizemlju – Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti

Iznos najma: 126,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 20.06.2022.

Površina poslovnog prostora: 21,00 m²

Adresa: Rudolfa Strohala 3, Rijeka

USPOREDBA 14



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
TITOV TRG	6	2	102,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
Arhitektonske djelatnosti	I	7,40	754,80

Zakup od ↓≡

28.02.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Arhitektonske djelatnosti

Iznos najma: 754,80 EUR/mj – 7,40 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 28.02.2024.

Površina poslovnog prostora: 102 m²

Adresa: Titiv trg 6, Rijeka

USPOREDBA 15



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
-------	------------	-----	-------------------------

TRG SVETE BARBARE	5	1	12,00
-------------------	---	---	-------

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
82.00 - Uredske administrativne i pomoćne djelatnosti te ostale poslovne pomoćne djelatnosti	I	6,00	72,00

Zakup od ↓

21.12.2023

Poslovni prostor u prizemlju –Uredske administrative i pomoćne djelatnosti te ostale poslovne pomoćne djelatnosti

Iznos najma: 72,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 21.12.2023.

Površina poslovnog prostora: 12,00 m²

Adresa: Trg Svete Barbare 5, Rijeka

USPOREDBA 16



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
-------	------------	-----	-------------------------

VESLARSKA	8	1	71,00
-----------	---	---	-------

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
49.41 - Cestovni prijevoz robe	I	6,00	426,00
47.20 - Ostale trgovine na malo (uključujući i trgovine s posredovanjem)	I	14,40	1022,40

Zakup od ↓=

21.12.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Cestovni prijevoz roba

Iznos najma: 426,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 21.12.2023.

Površina poslovnog prostora: 71,00 m²

Adresa: Veslarska 8, Rijeka

USPOREDBA 17



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
ŽRTAVA FAŠIZMA	2	2	30,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
Istražne djelatnosti	I	6,00	180,00

Zakup od ↓≡

16.11.2020

Poslovni prostor u prizemlju – Istražne djelatnosti

Iznos najma: 180,00 EUR/mj – 6,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 16.11.2020.

Površina poslovnog prostora: 30,00 m²

Adresa: Žrtava fašizma 2, Rijeka

Iznos zakupnine ovisi prije svega o lokaciji, gospodarskoj razvijenost, naseljenosti i posjećenosti turističke destinacije u kojoj se objekt nalazi.

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Orientacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

PRILOG 13.	
ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE	
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)	
Stambena namjena:	
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%
Poslovna namjena:	
poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%
Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:	
stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka	
prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%
javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastronomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

P – površina prostora

G - starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja

OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator


VT – vrijednost tržišna

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA						
ULAZNI PODATCI - USPoredNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Scarpina 5, Rijeka	Trpimirova 3, Rijeka	Jelačićev trg 7A, Rijeka	Grivica 4, Rijeka	Riva 20, Rijeka
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-
	ORJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	URED	URED	URED	URED	URED
	ETAŽA	2.kat	1.kat	Pr	Pr	Pot
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	38,00	89,00	64,00	37,00	81,00
	PRIPOMENA (OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA	OD 29.05.2024	OD 29.05.2024.	OD 28.02.2024.	OD 20.12.2023.	OD 29.03.2023.
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	228,00 €	712,00 €	384,00 €	222,00 €	648,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	228,00 €	712,00 €	384,00 €	222,00 €	648,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	6,00 €	8,00 €	6,00 €	6,00 €	8,00 €
	DATUM UGOVORA	svibanj 2024.	svibanj 2024.	veljača 2024.	prosinac 2023.	ožujak 2023.
	CJENOVNI BLOK	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 2	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 2	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 3	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 3	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 2
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE					
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije	181,47	181,47	181,47	179,04	166,65
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,01	1,09
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	6,00 €/m2	8,00 €/m2	6,00 €/m2	6,08 €/m2	8,71 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	7,57 €/m2				
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,57 €/m2	0,43 €/m2	-1,57 €/m2	-1,48 €/m2	1,15 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-20,70%	5,74%	-20,70%	-19,62%	15,14%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPoredNA NEKRETNINA	6,00 €/m2	8,00 €/m2	6,00 €/m2	6,08 €/m2	8,71 €/m2
	APSOLUTNO ODSUPANJE	-0,92 €/m2	1,08 €/m2	-0,92 €/m2	-0,84 €/m2	1,79 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	-13,30%	15,60%	-13,30%	-12,13%	25,88%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,85	1,16	0,85	0,70	3,21
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	13,73	STANDARDNA DEVIJACIJA		1,03	14,85%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	6,92 €/m2				

6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Titov Trg 6, Rijeka	Trg Riječke rezolucije 5A, Rijeka	Grivica 4, Rijeka	Korzo 2A, Rijeka	Korzo 2A, Rijeka	Korzo 2A, Rijeka	Krešimirova 16, Rijeka
-		-	-	-	-	-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
URED	URED	URED	URED	URED	URED	URED
1.kat	Pr	Sut, Pr	1.kat	3.kat	3.kat	Pr, 1. kat
57,00	34,00	27,00	17,00	22,00	35,00	21,00
-	-	-	-	-	-	-
OD 17.01.2023.	OD 31.05.2022.	OD 20.12.2023.	OD 09.07-2024.	OD 19.12.2023.	OD 16.02.2024.	OD 07.12.2021.
185,25 €	175,10 €	162,00 €	136,00 €	264,00 €	420,00 €	109,62 €
185,25 €	175,10 €	162,00 €	136,00 €	264,00 €	420,00 €	109,62 €
3,25 €	5,15 €	6,00 €	8,00 €	12,00 €	12,00 €	5,22 €
siječanj 2023.	svibanj 2022.	veljača 2024.	srpanj 2024.	prosinac 2023.	veljača 2024.	prosinac 2021.
CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 3	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 3	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 3	KORZO- PJEŠAČKA ZONA	KORZO- PJEŠAČKA ZONA	KORZO- PJEŠAČKA ZONA	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 1
NE	DA		DA	DA	DA	DA
NIŽA CIJENA ZAKUPA						
	151,52	181,47	181,47	179,04	181,47	142,51
	1,20	1,00	1,00	1,01	1,00	1,27
	6,17 €/m2	6,00 €/m2	8,00 €/m2	12,16 €/m2	12,00 €/m2	6,65 €/m2
	-1,40 €/m2	-1,57 €/m2	0,43 €/m2	4,60 €/m2	4,43 €/m2	-0,92 €/m2
	-18,48%	-20,70%	5,74%	60,76%	58,61%	-12,14%
	DA	DA	DA	NE	NE	DA
	6,17 €/m2	6,00 €/m2	8,00 €/m2			6,65 €/m2
	-0,75 €/m2	-0,92 €/m2	1,08 €/m2			-0,27 €/m2
	-10,88%	-13,30%	15,60%			-3,95%
	0,57	0,85	1,16			0,07
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		2,06				

13.	14.	15.	16.	17.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Rudolfa Strohala 3, Rijeka	Titov trg 6, Rijeka	Trg Svete Barbare 5, Rijeka	Veslarska 8, Rijeka	Žrtava fašizma 2, Rijeka
-		-		-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
URED	URED	URED	URED	URED
1.kat	2.kat	1. kat	1. kat	2. kat
21,00	102,00	12,00	71,00	30,00
-	-	-	-	-
OD 20.06.2022.	OD 28.02.2024.	OD 221.12.2023.	OD 21.12.2023.	OD 16.11.2020.
126,00 €	754,80 €	72,00 €	426,00 €	180,00 €
126,00 €	754,80 €	72,00 €	426,00 €	180,00 €
6,00 €	7,40 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €
lipanj 2022.	veljača 2024.	prosinac 2023.	prosinac 2023.	studenj 2020.
CENTAR - MJESOVITO STAMBENO	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 3	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 3	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 2	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 3
DA	DA		DA	
151,52	181,47	179,04	179,04	127,61
1,20	1,00	1,01	1,01	1,42
7,19 €/m2	7,40 €/m2	6,08 €/m2	6,08 €/m2	8,53 €/m2
-0,38 €/m2	-0,17 €/m2	-1,48 €/m2	-1,48 €/m2	0,97 €/m2
-5,02%	-2,19%	-19,62%	-19,62%	12,78%
DA	DA	DA	DA	DA
7,19 €/m2	7,40 €/m2	6,08 €/m2	6,08 €/m2	8,53 €/m2
0,27 €/m2	0,48 €/m2	-0,84 €/m2	-0,84 €/m2	1,61 €/m2
3,83%	6,93%	-12,13%	-12,13%	23,29%
0,07	0,23	0,70	0,70	2,60

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT						
Poslovni prostor (E-13)						
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE		
GODINA PROCJENE		2024				
GODINA IZGRADNJE		1890				
Starost objekta (G):		134 god				
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god				
Preostali vijekt korištenja (4-3):		-54 god				
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
		1	2	2		
Odabrani faktor korištenja:		2				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		167,50%				
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		50,00%		(Prilog 10. Pravilnika)		
OOVK (OVK*PoOVK):		40 god				
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE		
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		6,92 €/m2				
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI						
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)		
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		4,50%				
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:						
- Prema položaju:		Dobar do vrlo dobar , prosječni rizici: 0.0 %		0,00%		
- Kvaliteta građevine:		Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:		Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Razvojni potencijal:		Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		4,50%				
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%				
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)		
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		40 god				
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		18,40		(Prilog 14. Pravilnika)		
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,172		(Prilog 8. Pravilnika)		
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE		
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		2.989,72 €				
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		448,46 €				
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		2.541,26 €				
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		46.759,26 €				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - površina ispod prostora		21.400,00 €				
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		3.679,27 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €				
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		50.438,53 €		(PV = PGxM+VZ/q^n)		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST						
ODBICI						
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €			
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €			
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €			
UKUPNO ODBICI			0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			50.438,53 €			
ZAKRUŽENO			50.400,00 €			
JEDINIČNA CIJENA			1.400,00 €/m2			

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Izvor: Državni zavod za statistiku

4.3. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

4.3.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

kategorija zemljišta: I kategorija

vrsta: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
– mješovita namjena M2 (pretežito poslovna)

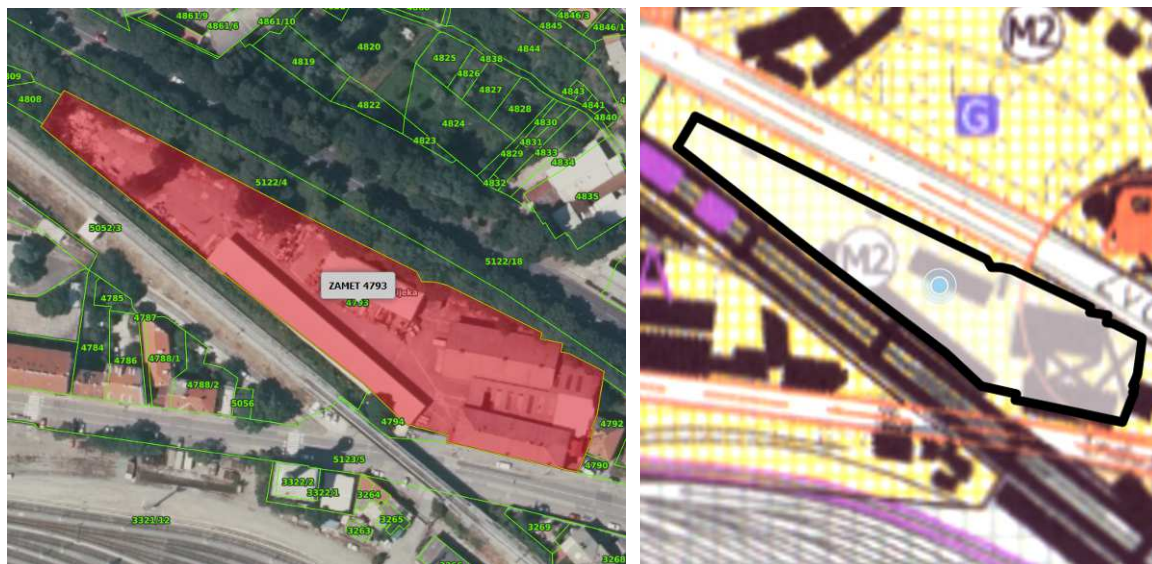
Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

4.3.2. Poredbene nekretnine – opis

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

USPOREDBA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1493994
Datum pregleda	26.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4497005
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2021
Površina u prometu	42,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.778,31
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.009,44
Datum ugovora	09.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">DA25NEDA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MLAKA - MJEŠOVITO POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Katastar: k.č. 4793, k.o. Zamet

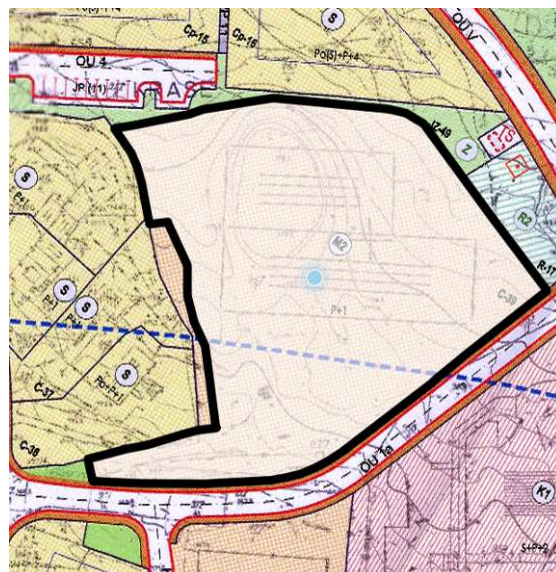
Zemljišne knjige: zk.č. 1426, k.o. Plase

Površina u prometu : 42,00 m²

Datum kupoprodaje : 09.03.2021.

Kupoprodajna cijena : 10.009,44 Eur – 238,32 €/m²

USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1900177
Datum pregleda	26.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4934455
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2023
Površina u prometu	119,00
Vrijednost nekretnine (KN)	112.455,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.874,13
Datum ugovora	25.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARTINKOVAC - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Katastar: k.č. 957/12 (sada dio 957/3), k.o. Zamet

Zemljišne knjige: zk.č. 2040/10, k.o. Srdoči

Površina u prometu : 119,00 m²

Datum kupoprodaje : 25.04.2022.

Kupoprodajna cijena : 14.874,13 Eur – 124,99 €/m²

USPOREDBA 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1892087
Datum pregleda	26.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4902974
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2023
Površina u prometu	25,82
Vrijednost nekretnine (KN)	27.162,15
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.615,76
Datum ugovora	28.07.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKOLJIĆ - MJEŠOVITO POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Katastar: k.č. 898, k.o. Sušak

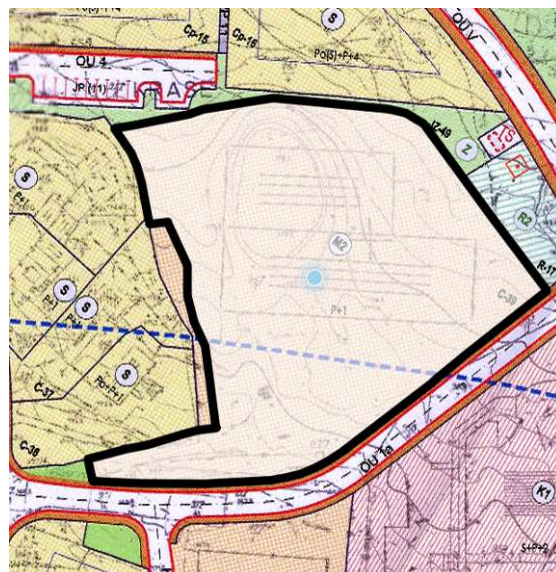
Zemljišne knjige: zk.č. 2294, k.o. Trsat-Sušak

Površina u prometu : 25,82 m²

Datum kupoprodaje : 28.07.2022.

Kupoprodajna cijena : 3.615,76 Eur – 140,04 €/m²

USPOREDBA 4



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1943272
Datum pregleda	26.9.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5011334
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2023
Površina u prometu	59,50
Vrijednost nekretnine (KN)	56.226,13
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.462,49
Datum ugovora	23.01.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARTINKOVAC - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Katastar: k.č. 957/12 (sada dio 957/3), k.o. Zamet

Zemljišne knjige: zk.č. 2040/10, k.o. Srdoči

Površina u prometu : 59,50 m²

Datum kupoprodaje : 23.01.2023.

Kupoprodajna cijena : 7.462,49 Eur – 125,42 €/m²

Hedonistički indeks cijena nekretnina

INDEKSNI NIZOVI – GRAD RIJEKA									
Vrsta nekretnine	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Građevinsko zemljište</i>	100	104,75	108,96	115,55	120,38	123,47	132,57	146,78	161,19
<i>Poljoprivredno zemljište</i>									
<i>Šumsko zemljište</i>									
<i>Stanovi/apartmani</i>									

Izvor: <https://www.rijeka.hr/>

ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Riva 22, Rijeka
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	12467
zk.č.br.	847
k.o.	Rijeka
Posjedovni list broj	1092
k.č.br.	4122
k.o.	Stari Grad
Površina zemljišta - katastar	412,00 m2
Površina zemljišta - BP poslovni prostor	57,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	21.400,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M2
Indeksni nizovi - Grad Rijeka	161,19
Mjera građevinskog korištenja (k _i) - POSTOJEĆA	3,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,84

Građevinsko zemljište							
Riva 22, Rijeka							
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.		
	ADRESA	MILUTINA BARAČA 6, RUEKA	DRAŽICE ZAMET, RUEKA	RUEKA	DRAŽICE ZAMET, RUEKA		
	Z.K.Č.	1426	2040/10	2294	2040/10		
	ZK. O.	ZAMET	SRDOČI	TRSAT - SUŠAK	SRDOČI		
	K.Č.	4793	957/12	898	957/12		
	K.O.	ZAMET	ZAMET	SUŠAK	ZAMET		
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE		
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	10.009,44 €	14.874,13 €	3.615,76 €	7.462,49 €		
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	42,00 m2	119,00 m2	25,82 m2	59,50 m2		
	JEDINIČNA CIJENA	238,32 €/m2	124,99 €/m2	140,04 €/m2	125,42 €/m2		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.03.2021.	25.04.2022.	28.07.2022.	23.01.2023.		
	PROSTORNI PLAN	PPU grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU grada Rijeke	PPU Grada Rijeke		
	GUP / UPU / DPU	GUP grada Rijeke	DPU stambenog područja Martinkovac	GUP grada Rijeke	DPU stambenog područja Martinkovac		
	NAMJENA	M2	M2	M2	M2		
	URBANA PRAVILA	-	-	-	-		
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	2	0,39	1,75	0,39		
	NAPOMENA	/	/	/	/		
	Odabrana vrijednost	2	0,365	1,75	0,365		
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.		
	CJENOVNI BLOK	MLAKA - MJEŠOVITO POSLOVNO	MARTINKOVAC - STAMBENO	ŠKOLJIĆ - MJEŠOVITO POSLOVNO	MARTINKOVAC - STAMBENO		
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	132,57	146,78	146,78	161,19		
	Korektivni faktor (PNUN)	1,22	1,10	1,10	1,00		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45	0,64	1,34	0,64		
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)	1,27	2,89	1,37	2,89		
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%		
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%		
	Korektivni faktor (PNUN)	1,00	1,00	1,00	1,00		
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	367,93 €/m2	397,27 €/m2	210,49 €/m2	362,99 €/m2		
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA EUR/M2:	334,67 €/m2					
STATISTIKA	APSOLOTNO ODSUPANJE EUR/M2	33,26 €/m2	62,60 €/m2	-124,18 €/m2	28,32 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE	9,94%	18,70%	-37,10%	8,46%		
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA		
	VRJEDNOST USPoredNE NEKRETNOSTI EUR/M2	367,93 €/m2	397,27 €/m2		362,99 €/m2		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	1.106,12	3.918,44		801,99		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	5.826,54	STANDARDNA DEVIJACIJA	53,97	14,35%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	107,95
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA EUR/M2	376,06 €/m2					

Građevinsko zemljište					
Riva 22, Rijeka					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena EUR/m2				376,06 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				57,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		57,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu EUR/m2		100,00%		376,06 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				21.435,49 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				21.435,49 €	
ZAKRUŽENO				21.400,00 €	

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora u Rijeci na adresi Riva 33, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, z.k.ul. 12467, k.o. Rijeka, razumno predstavlja iznos od :

50.400,00 EUR

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Rijeka, 30.09.2024.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- 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, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI 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)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- Informacijski sustav prostornog uređenja (<https://ispu.mgipu.hr/#/>)
- Portal Grada Rijeke (<https://www.rijeka.hr/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- tlocrt
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i
procjene vrijednosti nekretnina

Prilog br.1 Fotodokumentacija





Prilog 2: Izvadak iz Zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 25.09.2024. 10:42

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20222/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 12467

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 13 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	847	ZGRADA U RIJECI, RIVA 22				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) Poslovni prostor u dvorištu zgrade na adresi Riva 22, 51000 Rijeka, površine 36,00 m2 koji se sastoji od prizemlja i kata. IMOTA D.D. U STEČAJU, OIB: 02297833542, PUT PERINUŠE 0, DONJI PROLOŽAC 21260 IMOTSKI	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.09.2024.

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 25.09.2024. 12:29

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 324779)

Posjedovni list: 1092

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUTOTRANS D.D., ŠETALIŠTE 20. TRAVNJA 18, 51557 CRES, HRVATSKA	19819724166

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		769/1	CORRADO ILIJASIĆ	213	107		
			ULICA	213			
		1893/3	ĐURE STRUGARA	83	107		
			PROLAZ	83			
		4004/2	IVANA DEŽMANA	1082	125		
			GOSPODARSKA ZGRADA, IVANA DEŽMANA	16			
			GOSPODARSKA ZGRADA, IVANA DEŽMANA	188			
			GOSPODARSKA ZGRADA, IVANA DEŽMANA	13			
			GOSPODARSKA ZGRADA, IVANA DEŽMANA	20			
			INDUSTR.DVORIŠTE	845			
		4122	JUG. MORNARICE	412	125		
			KUĆA I DVORIŠTE	412			
Ukupna površina katastarskih čestica				1790			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 25.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. STARI GRAD

k.č.br.: 4122

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

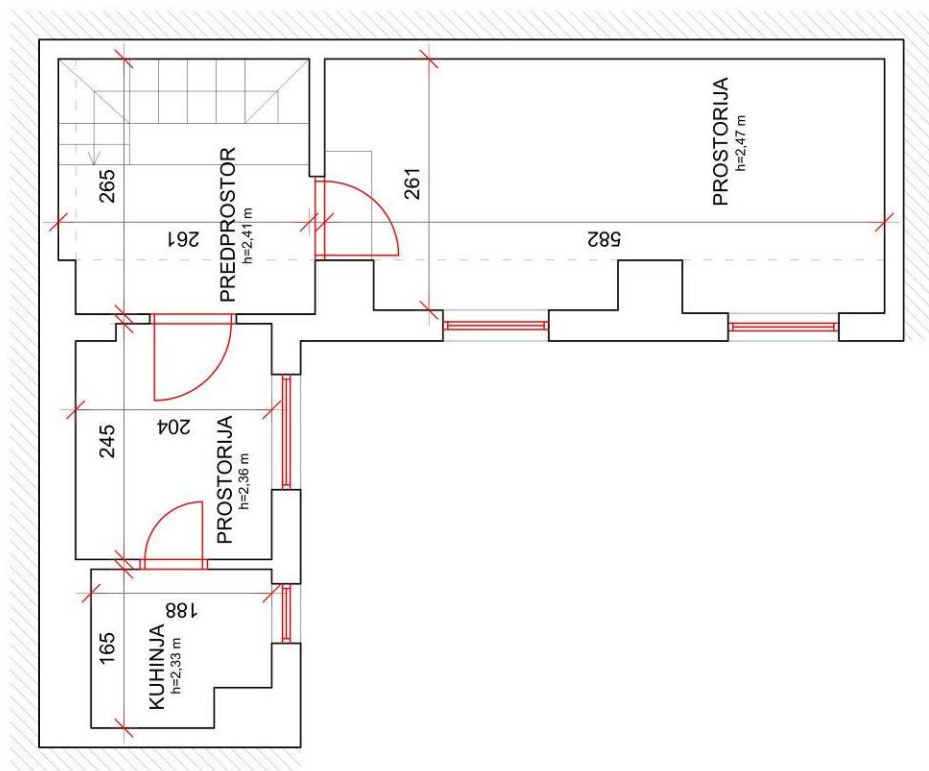
Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

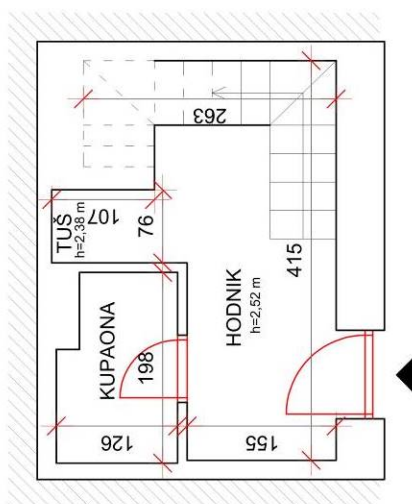


Prilog 5: Tlocrt

RIVA 22, RIJEKA
POSLOVNI PROSTOR NA 1. KATU



RIVA 22, RIJEKA
POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU



Prilog 6: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), 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, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. 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

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEKI
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIC
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.