

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

BROJ ELABORATA: 07/21



*Nekretnina: Poslovni prostori unutar poslovne zgrade  
Adresa: Trg žrtava fašizma 9, Mali Lošinj*

*Naručitelj: TURIZAM, SPORT I NAUTIKA D.O.O. u stečaju,  
ZRINSKO-FRANKOPANSKA 68, SPLIT*

*Legalitet nekretnina: DIJELOM LEGALNE NEKRETNINE*

**SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA  
IZNOSI: 6.456.000,00 kn**

KASTAV, OŽUJAK 2021

Poštovani,

temeljem prihvaćene ponude dostavljamo Vam procjenu tri poslovna prostora – Poslovni prostori unutar poslovne zgrade, na adresi Trg žrtava fašizma 9, Mali Lošinj.

**ZAKLJUČAK:**

Vrijednost nekretnine označene kao zk.č.br. 1701; upisane u zemljišnu knjigu, ZK uložak broj 2048, poduložak E-2, E-4 i E-5, zk.o. Mali Lošinj-Grad (k.č. br. 1701, k.o. Mali Lošinj-Grad), kod Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Mali Lošinj, po vlasničkom listu:

**ZK 2048**

k.č. 1701	<b>ZGRADA</b>	površine	346 m <sup>2</sup>
-----------	---------------	----------	--------------------

- 2. Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), POSLOVNI PROSTOR neto korisne površine 15,21 m<sup>2</sup>
- 4. Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), POSLOVNI PROSTOR neto korisne površine 268,65 m<sup>2</sup>
- 5. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), POSLOVNI PROSTOR neto korisne površine 147,13 m<sup>2</sup>

iznosi sveukupno:

**6.456.000,00 kn**  
**odnosno**  
**853.000,00 €**

Željko Pantelić dipl.ing.građ.,  
stalni sudski vještak graditeljske struke

## S A D R Ź A J

<b>1</b>	<b>SAŽETAK .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>6</b>
2.1	PODACI O OČEVIDU .....	6
<b>3</b>	<b>OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>6</b>
3.1	PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	7
<b>4</b>	<b>OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>7</b>
4.1	POLOŽAJ NEKRETNINE .....	7
4.2	MAKROLOKACIJA .....	8
4.3	MIKROLOKACIJA .....	8
4.4	PRILAZ .....	8
4.5	VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	8
4.6	OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	8
	4.6.1 Prometnice .....	8
	4.6.2 Komunalna infrastruktura .....	8
	4.6.3 Promet u mirovanju .....	8
4.7	BUKA I ZAGAĐENJE .....	8
<b>5</b>	<b>OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA .....</b>	<b>9</b>
5.1	OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI .....	9
5.2	OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE .....	9
5.3	GEOMETRIJSKI PODACI .....	9
5.4	KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I SAMOSTALNIH CJELINA .....	11
	5.4.1 Konstrukcija i materijali – POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU E-2 .....	11
	5.4.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja .....	11
	5.4.3 Konstrukcija i materijali – POSLOVNI PROSTOR NA DRUGOM KATU E-4 .....	12
	5.4.4 Instalacije nekretnine i ocjena stanja .....	12
	5.4.5 Konstrukcija i materijali – POSLOVNI PROSTOR U POTKROVLJU E-5 .....	13
	5.4.6 Instalacije nekretnine i ocjena stanja .....	13
<b>6</b>	<b>ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....</b>	<b>14</b>
6.1	PODACI O NEKRETNINI .....	14
6.2	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	14
6.3	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	14
6.4	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	15
6.5	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – E-2 .....	16
6.6	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PRIHODOVNA METODA – REZULTAT – E2 .....	17
6.7	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – E-4 .....	18
6.8	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PRIHODOVNA METODA – REZULTAT – E4 .....	19
6.9	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – E-5 .....	20

6.10	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PRIHODOVNA METODA – REZULTAT – E5.....	21
6.11	REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA.....	22
<b>7</b>	<b>IZJAVA PROCJENITELJA .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>PRILOZI .....</b>	<b>24</b>
8.1	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	24
8.2	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA.....	29
8.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA .....	30
8.4	POTVRDA O USPOSTAVI ETAŽNOG VLASNIŠTVA – DOKAZ LEGALITETA .....	31
8.5	TEHNIČKA DOKUMENTACIJA .....	33
8.5.1	TLOCRT PRIZEMLJA – IZ IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA – PP E-2.....	33
8.5.2	TLOCRT 2. KATA – IZ IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA– PP E-4.....	34
8.5.3	TLOCRT POTKROVLJA – IZ IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA– PP E-5 .....	35
8.6	FOTODOKUMENTACIJA .....	36
8.6.1	PROČELJA .....	36
8.6.2	POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU – E-2.....	37
8.6.3	POSLOVNI PROSTOR NA DRUGOM KATU – E-4.....	38
8.6.4	POSLOVNI PROSTOR U POTKROVLJU – E-5 .....	39
<b>9</b>	<b>OVLAŠTENJE .....</b>	<b>42</b>
9.1	PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM GRADITELJSKE STRUKE, BROJ 4 SU-91/2017-2, OD 14. OŽUJKA 2017.GODINE .....	42
9.2	RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ 4 SU-116/2020-2, OD 4. LIPNJA 2020. GODINE – OVLAŠTENJE ASSERT- ING D.O.O. ZA OBAVLJANJE USLUGA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA .....	43
<b>10</b>	<b>KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA.....</b>	<b>44</b>
10.1	GRAĐEVINSKI PROPISI.....	44
10.2	PROPISI I LITERATURE O VREDNOVANJU NEKRETNINA .....	44
10.3	PROPISI O VLASNIŠTVU.....	44
10.4	PROPISI IZ PODRUČJA ENERGETSKE UČINKOVITOSTI .....	44
10.5	PROPISI O VODNOM DOPRINOSU .....	44
10.6	OSTALI PROPISI I PUBLIKACIJE .....	44

## 1 SAŽETAK

Naručitelj	Ime i prezime	TURIZAM, SPORT I NAUTIKA D.O.O. u stečaju	
	OIB	01077126296	
	Grad i poštanski broj	SPLIT	21 000
	Naziv ulica i k.br.	ZRINSKO-FRANKOPANSKA 68	
Broj elaborata		07/21	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Mali Lošinj	51 550
	Naziv ulica i k.br.	Trg žrtava fašizma 9	
	zemljopisne koordinate	44.531883, 14.467810	
Vrsta nekretnine		Poslovni prostori	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišna knjiga	zk.ul.	2048	
	poduložak	E-2, E-4 i E-5	
	zk. čestica, br.	1701	
	katastarska općina	Mali Lošinj-Grad	
Katastar	posjedovni list, br.	2511	
	k. čestica, br.	1701	
	katastarska općina	Mali Lošinj-Grad	
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]		E-2 = 15,21 m <sup>2</sup> ; E-4=268,65 m <sup>2</sup> ; E-5 =147,13 m <sup>2</sup>	
Tržišna vrijednost nekretnine E-2		431.000 kn	
Tržišna vrijednost nekretnine E-4		3.845.000 kn	
Tržišna vrijednost nekretnine E-5		2.180.000 kn	
Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine		6.456.000,00 kn	
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	800 €/m <sup>2</sup>	
	Ukupno	388.000 €	
LEGALITET PROCJENJIVANE NEKRETNINE			
Legalitet		DA	
Građevinska dozvola		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		DA	
Rješenje o izvedenom stanju		Nije predložena	
Uvjerenje o vremenu građenja		Nije predloženo	
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE			
Katnost zgrade		P + 2 + Potk	
Položaj u zgradi		P / II. Kat / Potkrovlje	
Pripadak		-	
Dizalo		DA	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		-	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišne knjige i katastra		DA	
Godina izgradnje		1879	
Godina rekonstrukcija / adaptacije		2014	
Datum vrednovanja		25.02.2021.	
Datum kakvoće		25.02.2021.	
Indeks na dan procjene - DZS		126,91	
Procjenitelj		ASSERT-ING d.o.o., Željko Pantelić dipl.ing.građ.	

## 2 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

### 2.1 Podaci o očevidu

Datum vrednovanja:	25.02.2021. godine
Datum kakvoće:	25.02.2021. godine
Datum očevida:	25.02.2021. godine
Opseg obilaska:	Izvršen je pregled nekretnine
Na očevidu prisutni:	Željko Pantelić, stalni sudski vještak, stečajni upravitelj
Korištena dokumentacija:	Izvadak iz zemljišne knjige Prijepis posjedovnog lista Izvod iz katastarskog plana Glavni arhitektonski projekt

## 3 OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU

Temeljem narudžbe naručitelja TURIZAM, SPORT I NAUTIKA D.O.O. u stečaju, i temeljem očevida na terenu izvršenog 25.02.2021. godine, osobnog iskustva i pravila struke te konzultirajući dokumentaciju iz točke 11. naslova "Korišteni zakoni, propisi i literatura", izvršena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnina, a što u stvarnosti predstavlja *Poslovni prostori unutar poslovne zgrade*, evidencijom po vlasničkom listu na zk.č.br. 1701, poduložak E-2, E-4 i E-5 k.o. Mali Lošinj-Grad (k.č. br. 1701, k.o. Mali Lošinj-Grad), upisano u Općinskom sudu u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj, zemljišno knjižni uložak 2048.

Predmet procjene evidencijom zemljišnoknjižnog odjela ima slijedeću vlasničku strukturu.

Broj ZK uložka: 2048

2. Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)  
DIKLIĆ MILJENKO, OIB: 68820491788, RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA
4. Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)  
TURIZAM, SPORT I NAUTIKA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 01077126296, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT
5. Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)  
DIKLIĆ MILJENKO, OIB: 68820491788, RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA

Izmjerom na terenu prigodom očevida, vizualnom percepcijom, uporabom metode iskustvenih vrijednosti te nakon prikupljanja podataka o stanju i prostorno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja nekretnina, izrađen je ovaj Elaborat kao procjena stanja i tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog naslova.



### 3.1 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

**Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom ne terenu utvrđeno je slijedeće:**

Za predmetnu nekretninu ishođeno je RJEŠENJE ZA GRAĐENJE, KLASA: UP/I-361-03/11-08/052, URBROJ: 2170/1-03-05/2-12-20, od 04. siječnja 2012. godine i IZMJENA I DOPUNA RJEŠENJA ZA GRAĐENJE KLASA: UP/I-361-03/13-08/06, URBROJ: 2170/1-03-05/2-14-16 od 13. veljače 2014. godine. Za dio zgrade izdana je Uporabna dozvola KLASA: UP/I-361-05/14-01/02, URBROJ: 2170/1-03-05/3-14-9 od 11. ožujka 2014. godine. Za poslovne prostore izdana je POTVRDA da predstavljaju samostalne uporabne cjeline, KLASA: 361-03/14-07/12, URBROJ: 2170/1-03-05/1-14-03, 24. ožujka 2014.godine. Sve izdano od strane Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinju.

**ZA POSLOVNE PROSTORE NA PRIZEMLJU I DRUGOM KATU NAKON ZAVRŠNOG UREĐENJA POTREBNO JE ISHODOVATI UPORABNE DOZVOLE I MINIMALNE TEHNIČKE UVJETE.**

Zemljišna knjiga i katastar su usklađeni nomenklaturom i površinom.

### ZAKLJUČAK: LEGALNA NEKRETNINA

U teretnom listu C upisane su zabilježbe - ZK izvadak u prilogu!

## 4 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

### 4.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



---

## **4.2 MAKROLOKACIJA**

Mali Lošinj najveće je naselje na otoku, a smješten je u Uvali August, najvećoj zatvorenoj uvali ovoga otočja. Za nautički turizam vrlo važna luka jer je smještena na plovnom putu između Istarskog poluotoka i Dalmacije. Okrenut je moru sa sjeverozapadne strane. Najvažnije gospodarske grane su turizam, brodogradnja i ribarstvo.

## **4.3 MIKROLOKACIJA**

Nekretnine se nalaze na zapadnom dijelu glavnog gradskog trga na udaljenosti 20 m do mora. Poslovni prostori nalaze se u obnovljenoj staroj zgradi lošinjske pomorske škole – Nautike na obali u kojoj se održavala nastava s manjim prekidima od 1879. do 1975. godine.

## **4.4 PRILAZ**

Predmetna nekretnina ima direktan pristup javno prometnoj površini.

## **4.5 VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

U okruženju procjenjivanih nekretnina prevladavaju zgrade slične katnosti, u prizemlju su većinom poslovni prostori, a stanovanje na višim katovima.

## **4.6 OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)**

### **4.6.1 Prometnice**

Nekretnina se nalazi u centru grada uz lokalnu prometnicu.

Udaljenost od trajektne luke Merag na Cresu – cca 70 km

Udaljenost od centra Rijeke – cca 130 km

### **4.6.2 Komunalna infrastruktura**

Vizualnim pregledom utvrđeno je da su predmetne nekretnine priključene na električnu i vodovodnu mrežu, odvodnja otpadnih voda spojena je na javnu kanalizaciju.

### **4.6.3 Promet u mirovanju**

Promet u mirovanju je moguć na javnoprometnim površinama u okruženju nekretnine.

## **4.7 BUKA I ZAGAĐENJE**

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja zraka ili tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Testiranje na eventualna zagađenja ne podrazumijeva se ovom izvješću i ne spada pod ovlasti niti su predmet prilikom izrade ovog elaborata



## 5 OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA

### 5.1 OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI

Sva saznanja o predmetnim nekretninama su u okvirima obilaska terena i provjere izvedenog stanja zgrada sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrada načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade.

### 5.2 OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Vrsta: poslovni prostori,  
Godina izgradnje: 1879. , potpuna rekonstrukcija zgrade 2013/2014 godine.  
Energetski certifikat: nije prezentiran,  
Vanjski izgled: uredno,

### 5.3 GEOMETRIJSKI PODACI

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

POSLOVNI PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	korisna vrijednost površina m <sup>2</sup>
------------------	-------------------------------------	-------	--

#### Poslovni prostor E-2 u prizemlju

3.1.	prodajni prostor	10,33	1,00	10,33
3.2.	predprostor	2,32	1,00	2,32
3.4.				
3.3.	wc	1,24	1,00	1,24
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR:				13,89
UPISANA POVRŠINA U ZK:		15,21		15,21
POVRŠINA ZA IZRAČUN:		15,21		
SAŽETAK		KVP (m²)	BGP (m²)	BV (m³)
		15,21	21,29	74,53
UKUPNO:		15,21	21,29	74,53

### Poslovni prostor E-4 na drugom katu

5.	ugostiteljski prostor - roh bau	271,13	1,00	271,13
5.3.	tehnički prostor	19,50	1,00	19,50
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR:				290,63
UPISANA POVRŠINA U ZK:		268,65		268,65
POVRŠINA ZA IZRAČUN:		268,65		
SAŽETAK		KVP (m²)	BGP (m²)	BV (m³)
		268,65	376,11	1316,39
UKUPNO:		268,65	376,11	1.316,39

### Poslovni prostor E-5 u potkrovlju

6.31.	prostor za usluživanje	98,58	0,75	73,94
6.32.	ulazni prostor			
6.33.	prostor za pušače	9,26	0,75	6,95
6.34.	garderoba za goste	3,60	0,75	2,70
6.351.	sanitarije Ž	5,60	0,75	4,20
6.352.	sanitarije M	6,35	0,75	4,76
6.36.	spremište	2,88	0,75	2,16
6.37.	garderobe djelatnici	4,80	0,75	3,60
6.38.	predprostor djelatnici			
6.39.	sanitarije djelatnici			
6.4.	tehnički prostor	19,90	0,50	9,95
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR:				108,25
UPISANA POVRŠINA U ZK:				147,13
POVRŠINA ZA IZRAČUN:		147,13		
SAŽETAK		KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
		108,25	151,55	530,44
UKUPNO:		108,25	151,55	530,44

## 5.4 KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I SAMOSTALNIH CJELINA

### 5.4.1 Konstrukcija i materijali – POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU E-2

<b>NKP:</b>	15,21 m <sup>2</sup>
<b>BRP:</b>	21,29 m <sup>2</sup>
<b>BRV:</b>	74,53 m <sup>3</sup>
<b>KATNOST:</b>	P+2+Potk
<b>DIZALO:</b>	ima
<b>KONSTRUKCIJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nosiva konstrukcija – kamen,</li><li>• nosivi zidovi – kamen, armirano betonska</li><li>• pregradni zidovi – opeka, dio nije izveden</li><li>• međukatna konstrukcija –AB ploča</li><li>• krovšte - kosi krov – drvena konstrukcija, pokrov crijep</li></ul>
<b>PROČELJE:</b>	ožbukano i oličeno,
<b>LIMARIJA:</b>	pocinčana,
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	ožbukani i obojani izvana
<b>OBRADA PODOVA:</b>	beton, dio hodnika kamen
<b>VRATA I PROZORI:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ulazna vrata – nisu izvedena</li><li>• vanjska stolarija – drvena</li><li>• zaštita od insolacije – nije izvedeno,</li><li>• unutarnja stolarija – nije izvedena</li></ul>
<b>SANITARNA OPREMA:</b>	nije ugrađena,
<b>VLAŽNOST:</b>	nije primijećena,
<b>VANJSKO UREĐENJE:</b>	uredno,
<b>OCJENA STANJA:</b>	poslovni prostor nije dovršen, izveden bez dijela zidova.

### 5.4.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

<b>VODOVODNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nije priključeno,</li></ul>
<b>ELEKTRIČNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nije priključeno</li></ul>
<b>KANALIZACIJSKI SUSTAV:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nije priključeno,</li></ul>
<b>SUSTAV GRIJANJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nije izveden</li></ul>
<b>VENTILACIJSKI SUSTAV:</b>	nema,
<b>OCJENA STANJA:</b>	poslovni prostor nije dovršen, za dovršetak potrebno je izvesti završne građevinsko-obrtničke radove, elektro, vodoinstalacije i termotehničke instalacije te ishodovati UPORABNU dozvolu

#### 5.4.3 Konstrukcija i materijali – POSLOVNI PROSTOR NA DRUGOM KATU E-4

<b>NKP:</b>	268,65 m <sup>2</sup>
<b>BRP:</b>	376,11 m <sup>2</sup>
<b>BRV:</b>	1.316.,39 m <sup>3</sup>
<b>KATNOST:</b>	P+2+Potk
<b>DIZALO:</b>	ima
<b>KONSTRUKCIJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nosiva konstrukcija – kamen,</li><li>• nosivi zidovi – kamen, armirano betonska</li><li>• pregradni zidovi – nisu izvedeni</li><li>• međukatna konstrukcija –AB ploča</li><li>• krovšte - kosi krov – drvena konstrukcija, pokrov crijep</li></ul>
<b>PROČELJE:</b>	ožbukano i oličeno,
<b>LIMARIJA:</b>	pocinčana,
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	cementni špric
<b>OBRADA PODOVA:</b>	betonska ploča
<b>VRATA I PROZORI:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ulazna vrata – protuprovalna, aluminijska</li><li>• vanjska stolarija – drvena</li><li>• zaštita od insolacije – drvene grilje</li><li>• unutarnja stolarija – nije izvedena</li></ul>
<b>SANITARNA OPREMA:</b>	nije ugrađena,
<b>VLAŽNOST:</b>	nije primijećena,
<b>VANJSKO UREĐENJE:</b>	uredno,
<b>OCJENA STANJA:</b>	poslovni prostor nije dovršen,

#### 5.4.4 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

##### VODOVODNE INSTALACIJE:

- nije priključeno,

##### ELEKTRIČNE INSTALACIJE:

- nije priključeno

##### KANALIZACIJSKI SUSTAV:

- nije priključeno,

##### SUSTAV GRIJANJA:

- nije izveden

##### VENTILACIJSKI SUSTAV:

**OCJENA STANJA:** poslovni prostor nije dovršen, za dovršetak potrebno je izvesti završne građevinsko-obrtničke radove, elektro, vodoinstalacije i termotehničke instalacije te ishodovati UPORABNU dozvolu

#### 5.4.5 Konstrukcija i materijali – POSLOVNI PROSTOR U POTKROVLJU E-5

<b>NKP:</b>	108,25 m <sup>2</sup>
<b>BRP:</b>	151,55 m <sup>2</sup>
<b>BRV:</b>	530,44 m <sup>3</sup>
<b>KATNOST:</b>	P+2+Potk
<b>DIZALO:</b>	ima
<b>KONSTRUKCIJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Nosiva konstrukcija – kamen,</li><li>nosivi zidovi – kamen, armirano betonska</li><li>pregradni zidovi – knauf i opeka</li><li>međukatna konstrukcija –AB ploča</li><li>krovište - kosi krov – drvena konstrukcija, pokrov crijep</li></ul>
<b>PROČELJE:</b>	ožbukano i oličeno,
<b>LIMARIJA:</b>	pocinčana,
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	keramika/gipskartonska obloga
<b>OBRADA PODOVA:</b>	keramika
<b>VRATA I PROZORI:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>ulazna vrata – protuprovalna, aluminijska</li><li>vanjska stolarija – drvena</li><li>zaštita od insolacije – drvene grilje</li><li>unutarnja stolarija – drvena, staklena</li></ul>
<b>SANITARNA OPREMA:</b>	dobre kvalitete,
<b>VLAŽNOST:</b>	nije primijećena,
<b>VANJSKO UREĐENJE:</b>	uredno,
<b>OCJENA STANJA:</b>	dobro stanje, primjereno djelatnosti

#### 5.4.6 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

<b>VODOVODNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>priključeno,</li></ul>
<b>ELEKTRIČNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>priključeno</li></ul>
<b>KANALIZACIJSKI SUSTAV:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>priključeno,</li></ul>
<b>SUSTAV GRIJANJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>ventilacijski sustav</li></ul>
<b>VENTILACIJSKI SUSTAV:</b>	ima,
<b>OCJENA STANJA:</b>	poslovni prostor u funkciji noćnog kluba otvoren u periodu sezone, stanje primjereno namjeni

## 6 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 6.1 Podaci o nekretnini

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina – u naravi tri poslovna prostora, poslovni prostor u prizemlju zgrade E-, nedovršen poslovni prostor na drugom katu E-4 i poslovni prostor u potkrovlju zgrade E-5, koji je jedini u funkciji. Poslovna zgrada visine je četiri etaže (P+2+Potk). U poslovnoj zgradi nalazi se pet poslovnih prostora.

### 6.2 Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Predmetna nekretnina može se procijeniti poredbenom metodom, gdje se referentna prodajna cijena računa po €/m<sup>2</sup>, te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19 Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014, NN 105/2015).

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl. 35, 36, 37 i 38 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

### 6.3 Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primijeniti će se sukladno čl. 23. Stavak 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **PRIHODOVNA METODA**.

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

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.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

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.

Podaci korišteni za izradu ove procjene dobiveni iz baze kupoprodajnih cijena **eNEKRETNINE**. Kako na području otoka Mali Lošinj i Cres nije bilo dovoljno podataka o zakupima, referentno područje prošireno na slična turistička središta u Primorsko-goranskoj županiji.



#### 6.4 Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbivanja 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 13.1.3. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

##### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	125,02	118,67	100,59
	Q2	131,15	119,24	102,24
	Q3	133,46	118,05	103,98
	Q4	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35

Državni zavod za statistiku, tablica 13.1.3, indeks cijena stambenih nekretnina (izvor DZS)

## 6.5 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – E-2

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ADRESA	k.č. 428, k.o. Mali Lošinj- Grad	k.č. 2984/1, k.o. Veli Lošinj	k.č. 2257, k.o. Cres Grad	k.č. 2910, k.o. Krk Grad	k.č. *102/1, k.o. Rab-Mundarije	k.č. 3109, k.o. Krk Grad	k.č. 2108/24, k.o. Krk Grad	k.č. 7697, k.o. Punat	k.č. 1147, k.o. Baška nova	k.č. 390, k.o. Opatija
	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	117,34	39,22	60,00	10,00	88,00	89,00	42,54	92,00	30,70	30,73
	MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m <sup>2</sup> )	5,68 €	40,80 €	16,40 €	20,00 €	3,28 €	32,51 €	11,59 €	10,89 €	22,92 €	32,28 €
	DATUM UGOVORA	12.12.2017.	11.05.2019.	05.06.2018.	21.11.2017.	08.01.2019.	27.12.2017.	15.09.2019.	06.03.2019.	12.12.2017.	17.01.2018.
	ETAŽA	2	1	-	P	-	P	P	P	-	-
	IZVOR	e nekretnine (ID ZKC 953306)	e nekretnine (ID ZKC 1144329)	e nekretnine (ID ZKC 953267)	e nekretnine (ID ZKC 854599)	e nekretnine (ID ZKC 1052323)	e nekretnine (ID ZKC 1242180)	e nekretnine (ID ZKC 1294989)	e nekretnine (ID ZKC 1128078)	e nekretnine (ID ZKC 854532)	e nekretnine (ID ZKC 873642)
MEDUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	PRENISKA CUJENA	PREVISOKA CUJENA			PRENISKA CUJENA	PREVISOKA CUJENA	PRENISKA CUJENA	PRENISKA CUJENA		PREVISOKA CUJENA
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	108,67	119,24	109,33	108,67	118,67	108,67	118,05	118,67	108,67	110,54
	Korektivni faktor (PNUN)			1,00	1,00					1,00	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUJENA			16,40 €/m2	20,00 €/m2					22,92 €/m2		
STATISTIKA - PROSJEČNA CUJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUJENA:	19,77 €/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CUJENE			-3,38 €/m2	0,23 €/m2					3,15 €/m2	
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CUJENE			-17,07%	1,15%					15,93%	
	ULAZI U PRORAČUN			DA	DA					DA	
STATISTIKA - ODABRANA CUJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST			16,40 €/m2	20,00 €/m2					22,92 €/m2	
	APSOLUTNO ODSUPANJE			-3,38 €/m2	0,23 €/m2					3,15 €/m2	
	RELATIVNO ODSUPANJE			-17,07%	1,15%					15,93%	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA			11,40	0,05					9,92	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	21,37	3,27	16,53%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		6,54				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	19,77 €/m2									

## 6.6 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PRIHODOVNA METODA – REZULTAT – E2

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2021			
GODINA IZGRADNJE		1879		TEMELJITA REKONSTRUKCIJA 2014	
Starost objekta (G):		42 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		120 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		78 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	1,00	1,50	1,00		
Odabrani faktor korištenja:		1,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		35,00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		68,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		82 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		19,77 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		5,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici: -0.5 do -1.0 %		-1,00%		
- 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		5,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		5,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		120 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		82 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		19,63		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,018		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		3.609,07 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		180,45 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		3.428,62 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		67.317,39 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		67.317,39 €		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
KOMPLETNO UREĐENJE PROSTORA			-10.000,00 €		
UKUPNO ODBICI			-10.000,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [ € ]			57.317,39 €		
ZAOKRUŽENO			57.000,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [ kn ]			431.000,00 kn		
JEDINIČNA CIJENA			3.747,53 €/m2		

## 6.7 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – E-4

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ADRESA	k.č. 428, k.o. Mali Lošinj-Grad	k.č. 2984/1, k.o. Veli Lošinj	k.č. 10910/62, k.o. Mali Lošinj	k.č. 3212/2, k.o. Krk Grad	k.č.377/1, k.o. Opatija	k.č. 3109, k.o. Krk Grad	k.č. 1238/12, k.o. Krk	k.č. 7697, k.o. Punat	k.č. 422/1, k.o. Opatija	k.č. 369, k.o. Opatija
	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	117,34	39,22	390,00	200,00	129,50	89,00	240,40	92,00	126,67	166,35
	MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m <sup>2</sup> )	5,68 €	40,80 €	3,33 €	5,96 €	20,11 €	32,51 €	7,40 €	10,89 €	11,73 €	8,93 €
	DATUM UGOVORA	12.12.2017.	11.05.2019.	31.12.2018.	18.02.2020.	09.01.2018.	15.05.2019.	15.09.2019.	06.03.2019.	30.03.2017.	16.09.2019.
	ETAŽA	2	1	-	1	P	P	1	P	-	P
	IZVOR	e nekretnine (ID ZKC 953306)	e nekretnine (ID ZKC 1144329)	e nekretnine (ID ZKC 1144332)	e nekretnine (ID ZKC 1242125)	e nekretnine (ID ZKC 903494 )	e nekretnine (ID ZKC 872917 )	e nekretnine (ID ZKC 1242125)	e nekretnine (ID ZKC 1128078 )	e nekretnine (ID ZKC 854532)	e nekretnine (ID ZKC 1206809)
MEDUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	PRENISKA CUJENA	PREVISOKA CUJENA	PRENISKA CUJENA	PRENISKA CUJENA	PREVISOKA CUJENA	PREVISOKA CUJENA	PRENISKA CUJENA			
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	108,67	119,24	113,50	125,39	110,54	119,24	118,05	118,67	102,25	118,05
	Korektivni faktor (PNUN)								1,00	1,00	1,00
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUJENA								10,89 €/m2	11,73 €/m2	8,93 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CUJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUJENA:	10,52 €/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CUJENE								0,38 €/m2	1,22 €/m2	-1,59 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CUJENE								3,57%	11,56%	-15,13%
	ULAZI U PRORAČUN								DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA CUJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST								10,89 €/m2	11,73 €/m2	8,93 €/m2
	APSOLUTNO ODSUPANJE								0,38 €/m2	1,22 €/m2	-1,59 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE								3,57%	11,56%	-15,13%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA								0,14	1,48	2,53
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	4,15	1,44	13,70%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		2,88				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	10,52 €/m2									

## 6.8 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PRIHODOVNA METODA – REZULTAT – E4

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2021		
GODINA IZGRADNJE		1879		TEMELJITA REKONSTRUKCIJA 2014
Starost objekta (G):		42 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		120 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		78 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	1,00	1,50	1,00	
Odabrani faktor korištenja:		1,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		35,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		68,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		82 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		10,52 €/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		5,00%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici: -0.5 do -1.0 %		-1,00%	
- 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		5,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		8,00%		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		120 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		82 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		19,63		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,018		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		33.906,59 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		2.712,53 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		31.194,06 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		612.463,48 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		612.463,48 €		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
KOMPLETNOST UREĐENJE PROSTORA DO POTPUNE FUNKCIONALNOSTI			-104.000,00 €	
UKUPNO ODBICI			-104.000,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [ € ]			508.463,48 €	
ZAOKRUŽENO			508.000,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [ kn ]			3.845.000,00 kn	
JEDINIČNA CIJENA			1.890,94 €/m2	

## 6.9 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – E-5

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI U ZAKUPU (UN)	REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	ADRESA	k.č. 428, k.o. Mali Lošinj-Grad	k.č. 2984/1, k.o. Veli Lošinj	k.č. 10910/62, k.o. Mali Lošinj	k.č. 3212/2, k.o. Krk Grad	k.č.3/1, k.o. Opatija	k.č. 3109, k.o. Krk Grad	k.č. 1238/12, k.o. Krk	k.č. 7697, k.o. Punat	k.č. 422/1, k.o. Opatija	k.č. 390, k.o. Opatija
	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	117,34	39,22	390,00	200,00	98,53	89,00	240,40	92,00	126,67	30,73
	MJESEČNA ZAKUPNINA (€/m <sup>2</sup> )	5,68 €	40,80 €	3,33 €	5,96 €	15,02 €	32,51 €	7,40 €	10,89 €	11,73 €	32,28 €
	DATUM UGOVORA	12.12.2017.	11.05.2019.	31.12.2018.	18.02.2020.	01.01.2018.	15.05.2019.	15.09.2019.	06.03.2019.	30.03.2017.	17.01.2018.
	ETAŽA	2	1	-	1	1	P	1	P	-	-
	IZVOR	e nekretnine (ID ZKC 953306)	e nekretnine (ID ZKC 1144329)	e nekretnine (ID ZKC 1144332)	e nekretnine (ID ZKC 1242125)	e nekretnine (ID ZKC 904579)	e nekretnine (ID ZKC 872917)	e nekretnine (ID ZKC 1242125)	e nekretnine (ID ZKC 1128078)	e nekretnine (ID ZKC 854532)	e nekretnine (ID ZKC 873642)
MEDUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	NE	DA	NE	NE	DA	DA	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	PRENISKA CUJENA	PREVISOKA CUJENA	PRENISKA CUJENA	PRENISKA CUJENA		PREVISOKA CUJENA	PRENISKA CUJENA			PREVISOKA CUJENA
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	108,67	119,24	113,50	125,39	110,54	119,24	118,05	118,67	102,25	110,54
	Korektivni faktor (PNUN)					1,00			1,00	1,00	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUJENA					15,02 €/m2			10,89 €/m2	11,73 €/m2	
STATISTIKA - PROSJEČNA CUJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CUJENA:	12,55 €/m2									
	APSOLUTNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CUJENE					2,47 €/m2			-1,66 €/m2	-0,82 €/m2	
	RELATIVNO ODSUPANJE OD PROSJEČNE CUJENE					19,70%			-13,20%	-6,50%	
	ULAZI U PRORAČUN					DA			DA	DA	
STATISTIKA - ODABRANA CUJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNOST					15,02 €/m2			10,89 €/m2	11,73 €/m2	
	APSOLUTNO ODSUPANJE					2,47 €/m2			-1,66 €/m2	-0,82 €/m2	
	RELATIVNO ODSUPANJE					19,70%			-13,20%	-6,50%	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA					6,11			2,74	0,67	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	9,52	2,18	17,38%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		4,36				
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	12,55 €/m2									



## 6.10 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – PRIHODOVNA METODA – REZULTAT – E5

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE		2021		
GODINA IZGRADNJE		1879		TEMELJITA REKONSTRUKCIJA 2014
Starost objekta (G):		42 god		
Održivi vijek korištenja OVK:		120 god		
Preostali vijekt korištenja (4-3):		78 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	1,00	1,50	1,00	
Odabrani faktor korištenja:		1,5		
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		35,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		68,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):		82 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		12,55 €/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		4,50%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni 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		5,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10,00%		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		120 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		82 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		19,63		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,018		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		16.301,48 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1.630,15 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		14.671,33 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		288.056,62 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €		
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		288.056,62 €		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
KOMPLETNOST UREĐENJE PROSTORA DO POTPUNE FUNKCIONALNOSTI			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [ € ]			288.056,62 €	
ZAOKRUŽENO			288.000,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE [ kn ]			2.180.000,00 kn	
JEDINIČNA CIJENA			2.660,45 €/m2	

#### 6.11 Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina

NEKRETNINA	POVRŠINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Poslovni prostor E-2 u prizemlju	15,21	431.000,00 kn
Poslovni prostor E-4 na drugom katu	268,65	3.845.000,00 kn
Poslovni prostor E-5 u potkrovlju	108,25	2.180.000,00 kn
<b>SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>6.456.000,00 kn</b>

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina te nije uključena vrijednost opreme poslovnih prostora na drugom katu i potkrovlju.

S obzirom na prethodno navedeno u dijelu o legalnosti objekta utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 25.02.2021. godine:

**6.456.000,00 kn ili 853.000,00 €**

## 7 IZJAVA PROCJENITELJA

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 ).

Prema mojim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Preslike dobivene dokumentacije koje su korištene prilikom izrade ovog elaborata dobiveni su od strane Naručitelja, podataka dostupnih putem interneta i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove i naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti.

Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o u utjecaju na okoliš. Pretpostavljeno je da postoji potpuno pridržavanje državnih i lokalnih propisa ukoliko nije drugačije navedeno. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

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.

## 8 PRILOZI

### 8.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ  
Stanje na dan: 28.01.2021. 00:06

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Broj ZK uložka: 2048

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29843/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1701	ZGRADA			346	
		UKUPNO:			346	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.10.2017.g. pod brojem Z-38955/2017	
1.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE IZDANO OD MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/T-612-08/17-06/0120 URBROJ: 532-04-01-03-02/2-17-1 11.08.2017, na nekretnini k. č. br. 1701	

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 24/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b>		
s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništvo posebnog dijela nekretnine u prizemlju objekta sastojeće od prodajnog prostora, ureda, skladišta, hodnika, garderobe, predprostora i wc-a, korisne neto površine 223,36 m2, oznake prodajni prostor "1", koristovne vrijednosti 24/100		
AMEC RIJEKATEKSTIL D. O. O. , OIB: 67641553147, RIJEKA, JADRANSKI TRG 4		
<b>2. Suvlasnički dio: 2/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b>		
s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine u prizemlju objekta sastojeće od prodajnog prostora, predprostora i wc-a, korisne neto površine 15,21 m2, oznake prodajni prostor "2", koristovne vrijednosti 2/100		
DIKLJČ MILJENKO, OIB: 68820491788, RIKARDA KATALINIČA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA		
2.5	Zaprimljeno 15.03.2017.g. pod brojem Z-10667/2017	Zabilježba na 2 (2.4)
ZABILJEŽBA, PRIENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM STRANAKA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE PRIENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA SOLEMNIZIRANOG POD POSL.BROJ: OV-731/15 29.01.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 (dvjestopedeset tisuća) EUR, protuvrijednost u kunama prema srednjem kupovnom tečaju za efektivu Privredne banke Zagreb d.d. na dan uplate, uvećano za redovnu kamatnu po stopi od 12% godišnje, te eventualne zatezne kamate i troškove, sa imena i vlasništva: TURIZAM SPORT I NAUTIKA d.o.o., Zrinjsko-Frankopanska 68, 21000 Split, Hrvatska.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2048

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.6	Zaprimljeno 16.11.2020.g. pod brojem Z-29843/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: ST-72/2020-18 09.11.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ: ST-72/2020-25 10.12.2020, nad dužnikom Turizam, Sport I Nautika d. o. o., OIB: 01077126296, Zrinjsko-Frankopanska 68, Split	
3.	<b>Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> <b>s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine na I katu objekta sastojeće od hodnika, spremišta, hola, višenamjenske dvorane, ureda, pet wc-a, tri predprostora i tehničke prostorije, korisne neto površine 269,77 m2, oznake gradska vijećnice "IK1", koristovne vrijednosti 29/100</b> <b>GRAD MALI LOŠINJ, OIB: 72167903884, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7, 51550 MALI LOŠINJ</b>	
4.	<b>Suvlasnički dio: 29/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b> <b>s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom nekretnine na II katu objekta sastojeće od ugostiteljskog objekta i tehničke prostorije, korisne neto površine 268,65 m2, oznake ugostiteljski objekt "IIK1", korisne vrijednosti 29/100</b> <b>TURIZAM, SPORT I NAUTIKA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 01077126296, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68, 21000 SPLIT</b>	
4.4	Zaprimljeno 16.11.2020.g. pod brojem Z-29843/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: ST-72/2020-18 09.11.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ: ST-72/2020-25 10.12.2020, nad dužnikom Turizam, Sport I Nautika d. o. o., OIB: 01077126296, Zrinjsko-Frankopanska 68, Split	
5.	<b>Suvlasnički dio: 16/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b> <b>s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa posebnim dijelom nekretnine u potkrovlju objekta sastojeće od prostorije za usluživanje gostiju sa točionikom, prostorije za pušaće, garderobe za goste, garderobe za osoblje, tri predprostora i tri wc-a, korisne neto površine 147,13 m2, oznake ugostiteljski objekt "PT1", korisne vrijednosti 16/100</b> <b>DIKLIĆ MILJENKO, OIB: 68820491788, RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA</b>	
5.1	Zaprimljeno 28.10.2016.g. pod brojem Z-27360/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, temeljem čl.111. Zakona o zemljišnim knjigama, predlagatelj Daka Veronike, OIB: 25234040848, Vresikovo 19, 51550 Mali Lošinj, Daka Daria, OIB: 17468769943, Vresikovo 19, 51550 Mali Lošinj, Daka Marine, OIB: 02892022796, Vresikovo 19, 51550 Mali Lošinj.	zabilježba
5.8	Zaprimljeno 15.03.2017.g. pod brojem Z-10667/2017  ZABILJEŽBA, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM STRANAKA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA SOLEMNIZIRANOG POD POSL.BROJ: OV-731/15 29.01.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 (dvjestopedeset tisuća) EUR, protuvrijednost u kunama prema srednjem kupovnom tečaju za efektivu Privredne banke Zagreb d.d. na dan uplate, uvećano za redovnu kamatnu po stopi od 12% godišnje, te eventualne zatezne kamate i troškove, sa imena i vlasništva TURIZAM SPORT I NAUTIKA d.o.o., Zrinjsko-Frankopanska 68, 21000 Split, Hrvatska.	Zabilježba na 5 (5.7)
5.12	Zaprimljeno 29.03.2017.g. pod brojem Z-12845/2017  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, temeljem čl. 111 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), predlagatelj Daka Daria, OIB: 17468769943, Vresikovo 19, Mali Lošinj, Daka Marine, OIB: 02892022796, Vresikovo 19, Mali Lošinj, Daka Veronike, OIB: 25234040848, Vresikovo 19, Mali Lošinj.	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 2048**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.13	Zaprimljeno 09.06.2017.g. pod brojem Z-23545/2017  ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSLOVNI BROJ: P-1581/17 08.06.2017, u predmetu tužitelja Dlaka Daria, OIB: 17468769943, Vresikovo 19, Mali Lošinj, Dlaka Marine, OIB: 02892022796, Vresikovo 19, Mali Lošinj i Dlaka Veronike, OIB: 25234040848, Vresikovo 19, Mali Lošinj na ovom posebnom dijelu, u fiducijarnom vlasništvu Diklić Miljenka, OIB: 68820491788, Rikarda Katalinića Jeretova 1, 51000 Rijeka, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj P-1581/17.	ZABILJEŽBA SPORA
5.14	Zaprimljeno 30.08.2019.g. pod brojem Z-23539/2019  ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI I BRISANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG UPISA OD 27.08.2019., ZAPRIMLJENA KOD OVOG SUDA POD POSLOVNIM BROJEM P-3828/2019 30.08.2019, u predmetu tužitelja Dlaka Dario, OIB: 17468769943, Vresikovo 19, Mali Lošinj, Dlaka Marina, OIB: 02892022796, Vresikovo 19, Mali Lošinj, Dlaka Veronika, OIB: 25234040848, Vresikovo 19, Mali Lošinj protiv tuženika Turizam, sport i nautika d.o.o., OIB: 01077126296, Zrinsko-Frankopanska 68, Split, HAL d.o.o., OIB: 70922518178, Vladimira Gortana 9, Mali Lošinj, Diklić Miljenko, OIB: 68820491788, Rikarda Katalinića Jeretova 1, Rijeka, na ovom posebnom dijelu na cjelini fiducijarnog vlasnika Diklić Miljenko, OIB: 68820491788, Rikarda Katalinića Jeretova 1, Rijeka, do pravomoćnog okončanja postupka pokrenutog po tužbi poslovni broj: P-3828/2019.	na 5 (5.7)
5.15	Zaprimljeno 16.11.2020.g. pod brojem Z-29843/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU, POSLOVNI BROJ: ST-72/2020-18 09.11.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSLOVNI BROJ: ST-72/2020-25 10.12.2020, nad dužnikom Turizam, Sport i Nautika d. o. o., OIB: 01077126296, Zrinsko-Frankopanska 68, Split	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 4 (29/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 20.11.2015. broj Z-2741/15  Na temelju Okvirnog sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog 17.11.2015., solemniziranog po javnom bilježniku Boži Markoviću iz Malog Lošinja, pod brojem OV-7090/2015 dana 20.11.2015., uknjižuje se založno pravo na ovom posebnom dijelu nekretnine u AI (jedan), u u vlasništvu TURIZAM, SPORT i NAUTIKA d.o.o. za turizam i trgovinu, Split, Zrinsko-Frankopanska 68, OIB: 01077126296, radi osiguranja potraživanja RADNIK d.d., Križevci, Kralja Tomislava 45 u iznosu od 4.416.471,13 kn, u korist i na ime:	4.416.471,13 KN	GLAVNI ULOŽAK
1.5	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-46744/2017  Prvenstveni red upisa: Z-23683/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU TRAZBINA, OV-16381/16 od 27.09.2016, na uknjiženom založnom pravu, pod posl.br. Z-2741/15, za iznos od 4.416.471,13 kn, sa dosadašnjeg založnog vjerovnika MEDIA POLIS d.o.o. za marketing, Zagreb, Lašćinska 97, OIB:00436315186, u korist i na ime, novog založnog vjerovnika: <b>FIL-ADRIA TURIST D.O.O., OIB: 61079581166, ULICA RADOŠLAVA CIMERMANA 56A, 10000 ZAGREB</b>		na 1.3
<b>2. Na suvlasnički dio: 4 (29/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 20.11.2015. broj Z-2741/15  Na temelju Okvirnog sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sklopljenog 17.11.2015., solemniziranog po javnom bilježniku Boži Markoviću iz Malog Lošinja, pod brojem OV-7090/2015 dana 20.11.2015., zabilježuje se zabrana otuđenja i daljnjeg opterećenja ovog posebnog dijela nekretnine u AI (jedan).		ZABILJEŽBA



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
 Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 2048  
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>3. Na suvlasnički dio: 4 (29/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 20.11.2015. broj Z-2741/15  Na temelju ovosudnog rješenja, gornji poslovni broj, zabilježuje se da je u zk.ul. 2271 k. o. Mali Lošinj-grad, 45. ETAŽA: 48/2000 određena kao SPOREDNI ULOŽAK zajedničkog založnog prava.		ZABILJEŽBA
<b>10. Na suvlasnički dio: 4 (29/100)</b>			
10.1	Zaprimljeno 23.08.2016.g. pod brojem Z-18834/2016  ZABILJEŽBA, NAREDBA, POSLOVNI BROJ: OVR-7432/16 22.08.2016, sukladno čl. 84. a.st.1 Zakona o zemljišnim knjigama, da je pokrenut ovršni postupak.		Zabilježba vezano uz B 4 (1.2)
<b>12. Na suvlasnički dio: 4 (29/100)</b>			
12.1	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-20024/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE, OVR-7432/16-3 25.08.2016, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 77.183,87 kn, sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, a sve sukladno citiranoj ispravi, u korist i na ime: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	77.183,87 KN	
12.2	Zaprimljeno 02.09.2016.g. pod brojem Z-20024/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE, OVR-7432/16-3 25.08.2016, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena.		zabilježba na 12.1
<b>13. Na suvlasnički dio: 1 (24/100)</b>			
13.1	Zaprimljeno 24.09.2018.g. pod brojem Z-36591/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA POTVRĐEN POD BROJEM OV-3869/2018 21.09.2018, radi osiguranja novčane tražbine Predlagatelja iz ugovora br. 530322 i Sporazuma u okvirnom iznosu od EUR 2.000.000,00 (slovima: dvamilijuna eura) sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, sve sukladno citiranoj ispravi, za korist: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	2.000.000,00 EUR	Sporadni uložak vezano uz B 1 (1.1)
13.2	Zaprimljeno 24.09.2018.g. pod brojem Z-36591/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zajedničkog založnog prava u zk. ul. 5620 (E-5, E-6, E-8 I E-9) u k. o. Rijeka, kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka.		na 13.1
<b>15. Na suvlasnički dio: 4 (29/100)</b>			
15.1	Zaprimljeno 02.03.2018.g. pod brojem Z-8599/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ OVR-2926/17-5 01.03.2018, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 513.360,44 kn, sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, sve sukladno citiranoj ispravi, za korist i na ime: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED DALMACIJA</b>	513.360,44 KN	vezano uz B 4 (1.1)
15.2	Zaprimljeno 02.03.2018.g. pod brojem Z-8599/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ OVR-2926/17-5 01.03.2018, radi čijeg je osiguranja uknjižba određena.		na 15.1
<b>16. Na suvlasnički dio: 1 (24/100)</b>			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2048  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.1	Zaprimljeno 24.10.2020.g. pod brojem Z-27291/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU UPISANE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, POTVRĐEN POD POSLOVNIM BROJEM OV-8502/2020 23.10.2020, na ovom posebnom dijelu nekretnine upisane u A I (jedan), u vlasništvu AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., OIB: 67641553147, Rijeka, Jadranski trg 4, 51000 Rijeka, radi osiguranja novčane tražbine Vjerovnika (predlagatelja osiguranja) u okviru iznosa za potrebe poslovanja u visini EUR 2.000.000,00 (slovima: dvamilijuna eura) u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, sve sukladno citiranoj ispravi, u korist i na ime: <b>SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, VARŠAVSKA ULICA 9, 10000 ZAGREB</b>	2.000.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.1)

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

## 8.2 PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MALI LOŠINJ

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.03.2021. 23:38

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALI LOŠINJ-GRAD (Mbr. 302384)

Posjedovni list: 2511  
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	24/100	AMEC RIJEKATEKSTIL D. O. O., RIJEKA, JADRANSKI TRG 4 (VLASNIK)	1/1	67641553147
2	2/100	MILJENKO DIKLIĆ, RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68820491788
3	29/100	GRAD MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7, 51550 MALI LOŠINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72167903884
4	29/100	TURIZAM, SPORT I NAUTIKA D.O.O. ZA TURIZAM I TRGOVINU, SPLIT, ZRINJSKO-FRANKOPANSKA 68 (VLASNIK)	1/1	01077126296
5	16/100	MILJENKO DIKLIĆ, RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA 1, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68820491788

### 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
		1701	TRG ŽRTAVA FAŠIZMA	346	10		
			ZGRADA	346			
Ukupna površina katastarskih čestica				346			

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

### 8.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

24. 03. 2021.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



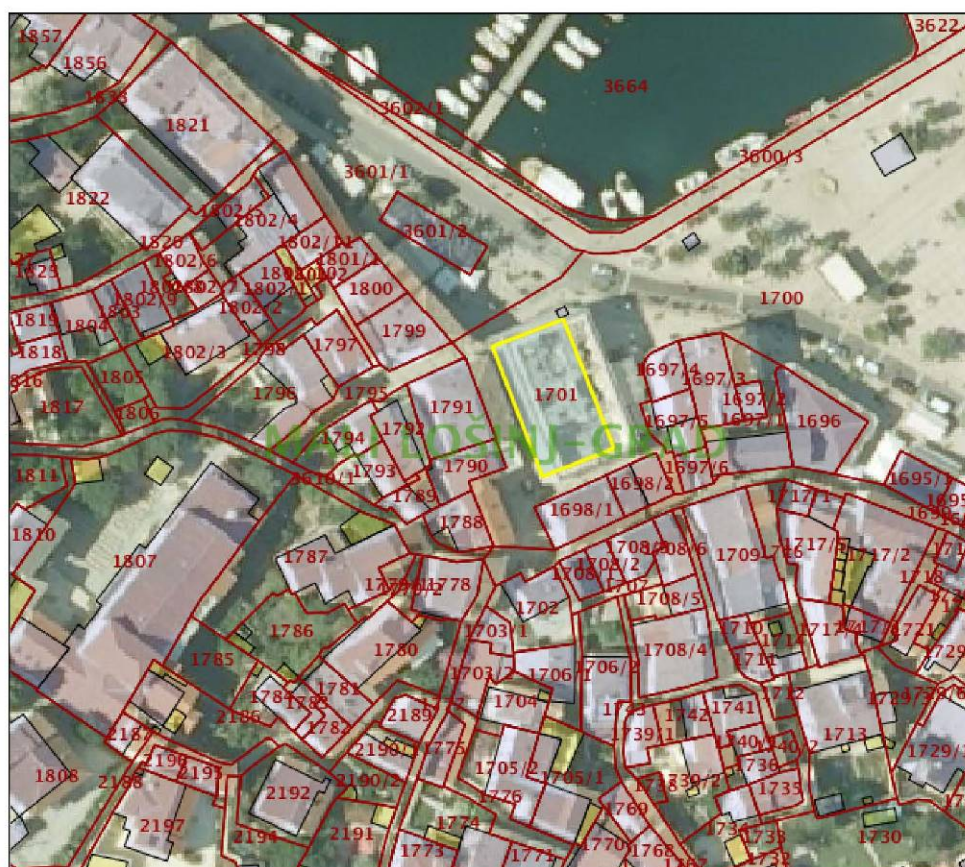
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MALI LOŠINJ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MALI LOŠINJ-GRAD, 302384  
k.č. br.: 1701

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.03.2021



#### 8.4 POTVRDA O USPOSTAVI ETAŽNOG VLASNIŠTVA – DOKAZ LEGALITETA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
PROSTORNO UREĐENJE,  
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA  
ISPOSTAVA U MALOM LOŠINJU**

KLASA: 361-03/14-07/12  
URBROJ: 2170/1-03-05/1-14-03  
Mali Lošinj, 24. ožujka 2014.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinju, na zahtjev „**Turizam, sport i nautika**“ d.o.o. Mali Lošinj, B. Vidulića 2-6, u predmetu potvrde samostalnih uporabnih cjelina u stambeno-poslovnoj zgradi te izdavanja potvrde za iste, temeljem članka 73. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj: 91/96 do 143/12) i članka 160. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine», broj: 47/09), **i z d a j e**

#### P O T V R D U

**Potvrđuje se** da prostori u poslovnoj zgradi izgrađenoj na k.č. 1701 k.o. Mali Lošinj - Grad, određeni i opisani u elaboratu plana podjele objekta na samostalne uporabne cjeline, elaborat broj: 03/14 ED od ožujka 2014. godine, izrađen po „dv projekt“ d.o.o. Mali Lošinj, **predstavljaju samostalne uporabne cjeline.**

Navedenim elaboratom sama poslovna građevina izgrađena na k.č. 1701 k.o. Mali Lošinj - Grad je podijeljena na samostalne uporabne cjeline i to:

- u prizemlju objekta nalaze se dvije samostalne uporabne cjeline sa slijedećim sadržajem:
  1. Samostalna uporabna cjelina (oznaka: prodajni prostor „1“): prodajni prostor, ured, skladište, hodnik, garderoba, predprostor, wc. Korisna neto površina ove samostalne uporabne cjeline iznosi 223,36 m<sup>2</sup>, suvlasničkog udjela u odnosu na cijelu zgradu 24/100.
  2. Samostalna uporabna cjelina (oznaka: prodajni prostor „2“): prodajni prostor, predprostor, wc. Korisna neto površina ove samostalne uporabne cjeline iznosi 15,21 m<sup>2</sup>, suvlasničkog udjela u odnosu na cijelu zgradu 2/100.
- na I katu objekta nalazi se jedna samostalna uporabna cjelina sa slijedećim sadržajem:
  1. Samostalna uporabna cjelina (oznaka: gradska vijećnica „IK1“): hodnik, spremište, hol, višenamjenska dvorana, ured, pet wc-a, tri predprostora, tehnička prostorija. Korisna neto površina ove samostalne uporabne cjeline iznosi 269,77 m<sup>2</sup>, suvlasničkog udjela u odnosu na cijelu zgradu 29/100.

2  
EKATEKSTIL-da

ičko društvo za trgovinu i usl  
i1000 Rijeka - Jadranski trg 4  
147  
ysti Skra

- na II katu objekta nalazi se jedna samostalna uporabna cjelina sa slijedećim sadržajem:
  1. Samostalna uporabna cjelina (oznaka: ugostiteljski objekt „IHK1“): ugostiteljski objekt, tehnička prostorija. Korisna neto površina ove samostalne uporabne cjeline iznosi 268,65 m<sup>2</sup>, suvlasničkog udjela u odnosu na cijelu zgradu 29/100.
- u potkrovlju objekta nalazi se jedna samostalna uporabna cjelina sa slijedećim sadržajem:
  1. Samostalna uporabna cjelina (oznaka: ugostiteljski objekt „PT1“): prostorija za usluživanje gostiju sa točionikom, prostorija za pušače, garderoba za goste, garderoba za osoblje, tri predprostora, tri wc-a. Korisna neto površina ove samostalne uporabne cjeline iznosi 147,13 m<sup>2</sup>, suvlasničkog udjela u odnosu na cijelu zgradu 16/100.

## UGLASNOST

Podnositelj zahtjeva je kao dokaz legalnosti prilikom očevida priložio Rješenje za građenje izdano od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinj, klasa: UP/I-361-03/11-08/052, urbroj: 2170/1-03-05/2-12-20 od 04. siječnja 2012. godine, te izmjenu i dopunu rješenja za građenje, također izdano od ovog Naslova, klasa: UP/I-361-03/13-08/06, urbroj: 2170/1-03-05/2-14-16 od 13. veljače 2014. godine. Naknadno je dostavio Uporabnu dozvolu za dio građevine, a izdanu od Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinj, klasa: UP/I-361-05/14-01/02, urbroj: 2170/1-03-05/3-14-9 od 11. ožujka 2014. godine

glasnost TD Turiz  
ine na k.č.1701  
61-03/14-07/12;

Očevidom je utvrđeno da je predmetna zgrada izgrađena u skladu s izdanim aktima za gradnju, te za uporabu dijela građevine. Predmet ovog postupka je potvrđivanje samostalnih uporabnih cjelina u poslovnoj zgradi izgrađenoj na k.č. 1701 k.o. Mali Lošinj - Grad, te se ovom Potvrdom ne dijeli okućnica predmetne zgrade. Potvrda se izdaje na zahtjev stranke, uvida i ocjene podataka priloženog Elaborata, te očevida na predmetnoj zgradi izvršenog dana 21. ožujka 2014. godine.

Ova Potvrda se izdaje u svrhu provedbe uspostave vlasništva posebnih dijelova predmetne zgrade i u druge svrhe se ne može uporabiti. Upravna pristojba naplaćena je u upravnim biljezima u iznosu od 40,00 kuna po Tarifnom broju 1. i Tarifnom broju 4. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine», broj: 8/96 do 80/13), nalijepljena je na podnesku stranke i poništena.

RIJEKA  
Predsj  
Draga

VODITELJICA ISPOSTAVE:

Jadranka Hoffmann, dipl. ing. građ.

### DOSTAVITI:

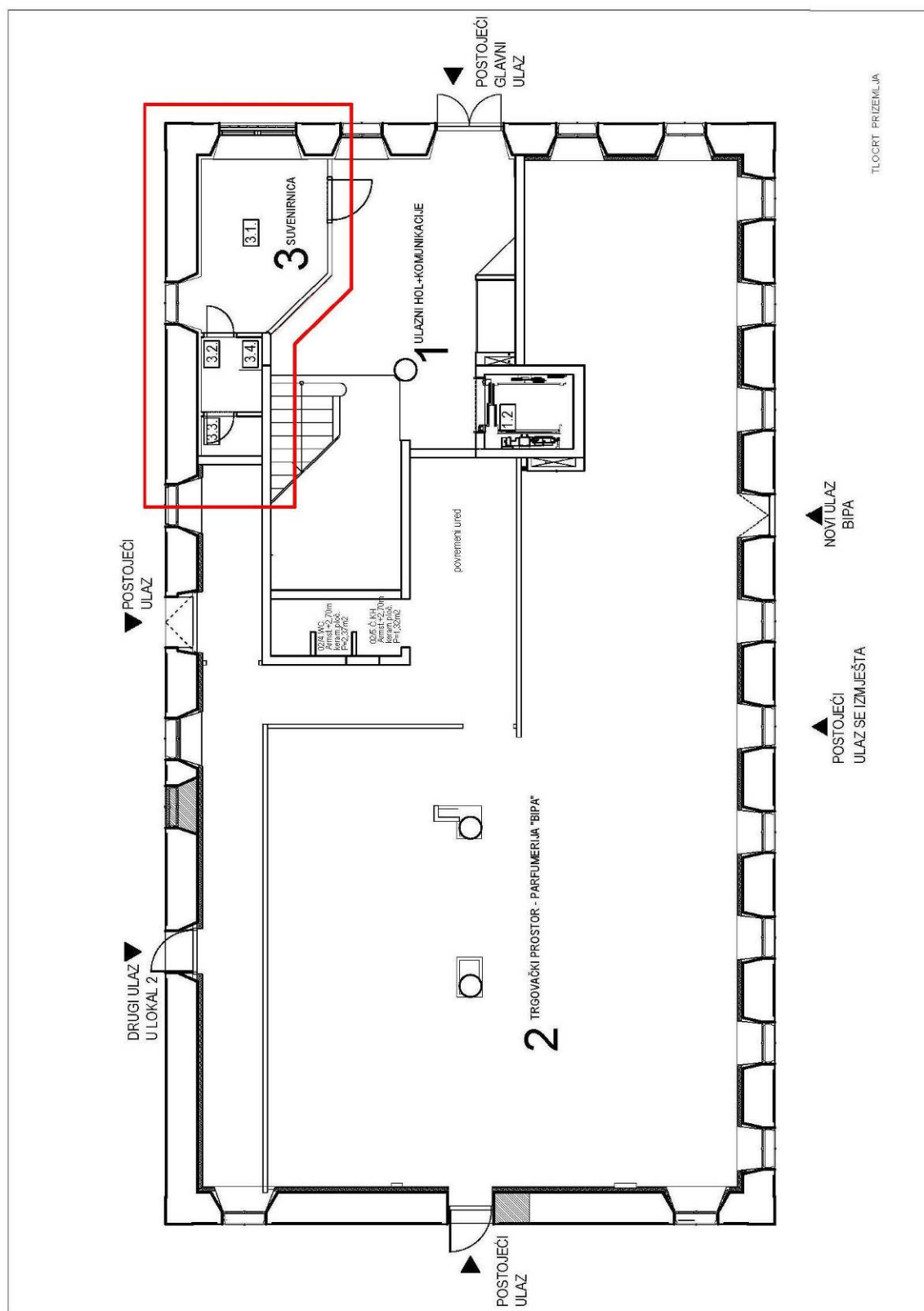
1. „Turizam, sport i nautika“ d.o.o. Mali Lošinj, B. Vidulića 2-6
2. Evidencija, ovdje
3. Pismohrana, ovdje

Erst

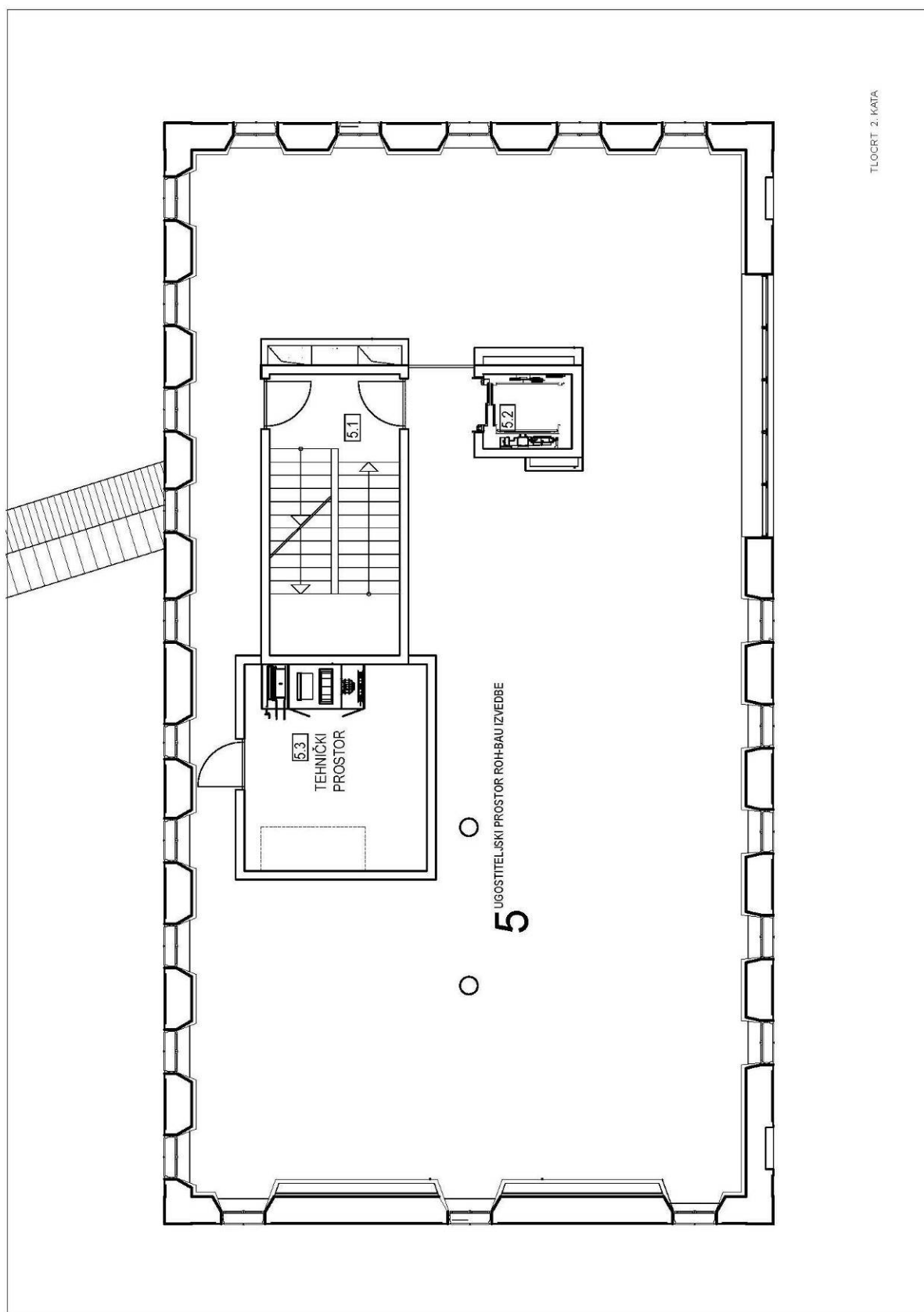


## 8.5 TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

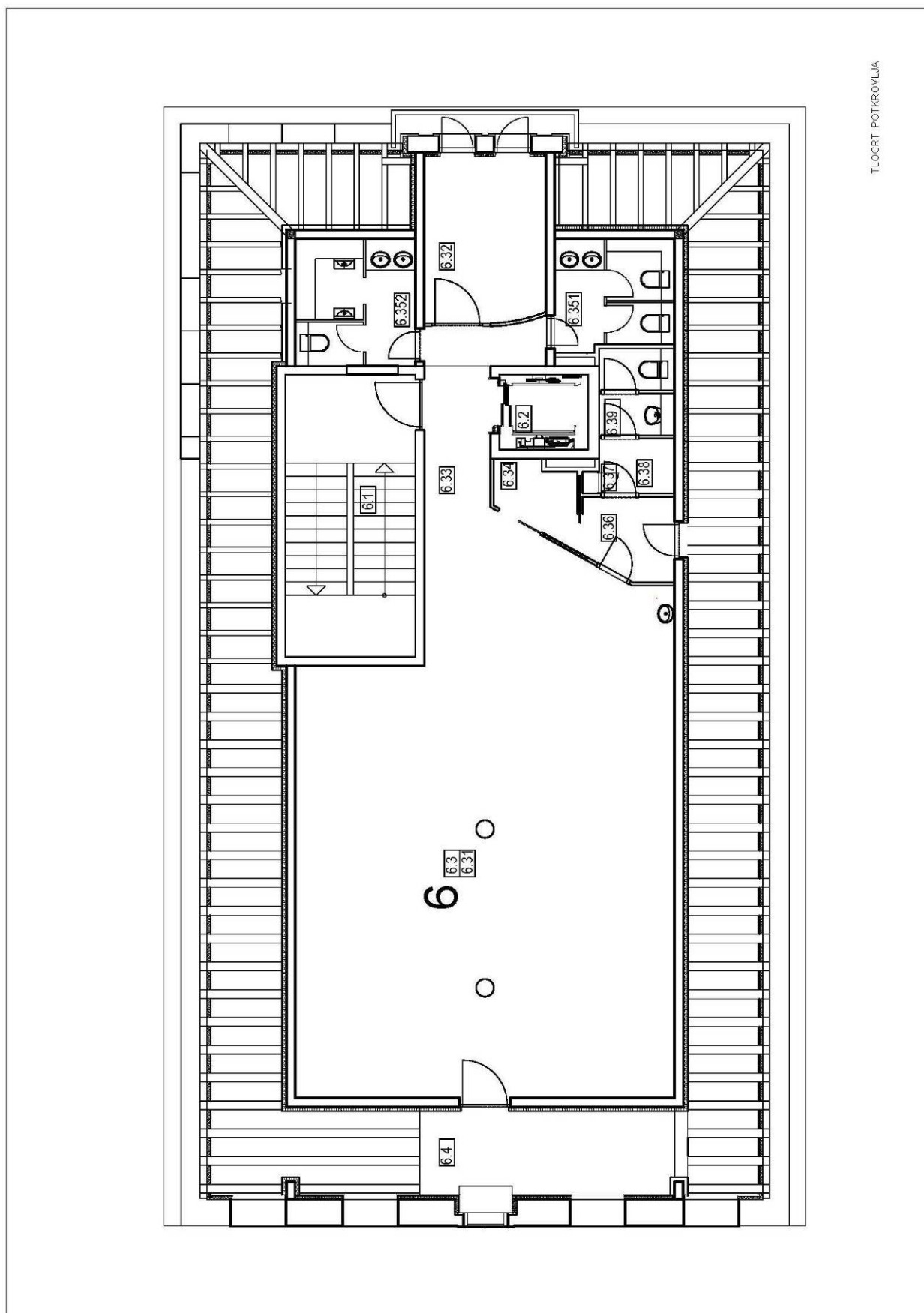
### 8.5.1 TLOCRT PRIZEMLJA – IZ IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA – PP E-2



8.5.2 TLOCRT 2. KATA – IZ IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA– PP E-4

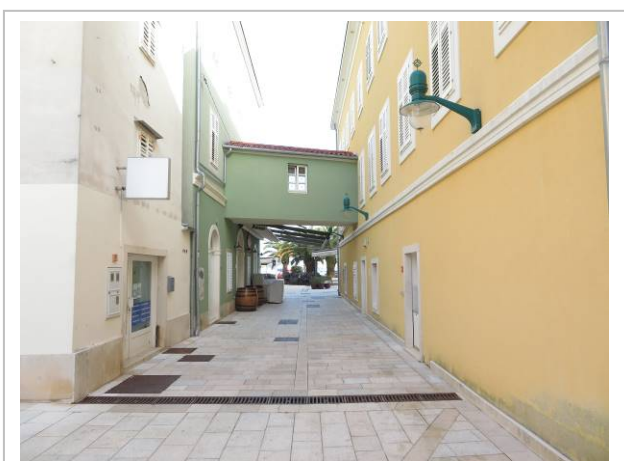
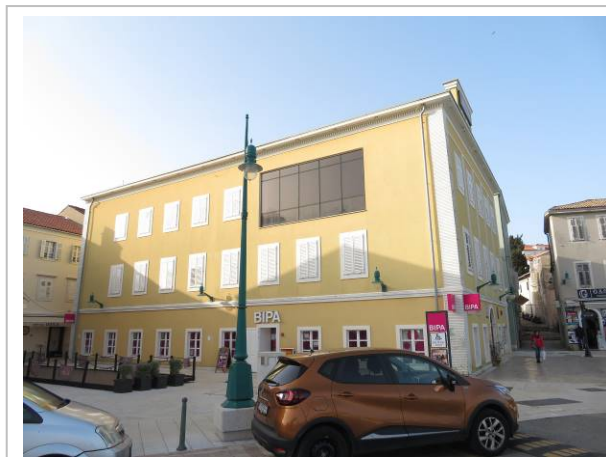


8.5.3 TLOCRT POTKROVLJA – IZ IZMJENE I DOPUNE GLAVNOG PROJEKTA– PP E-5

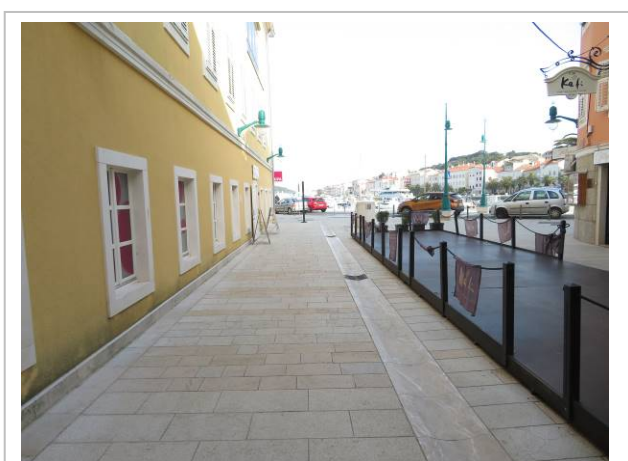
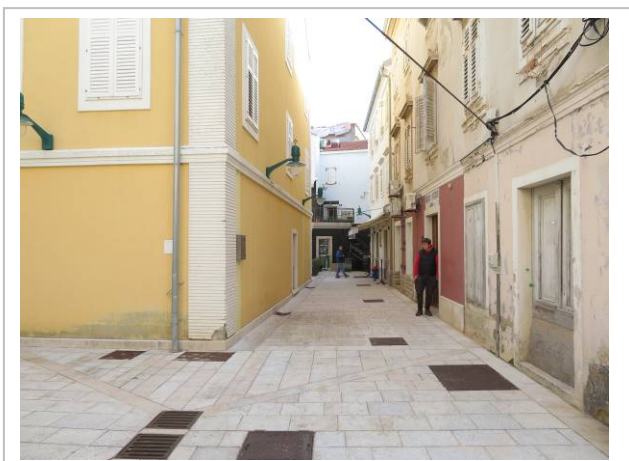


## 8.6 FOTODOKUMENTACIJA

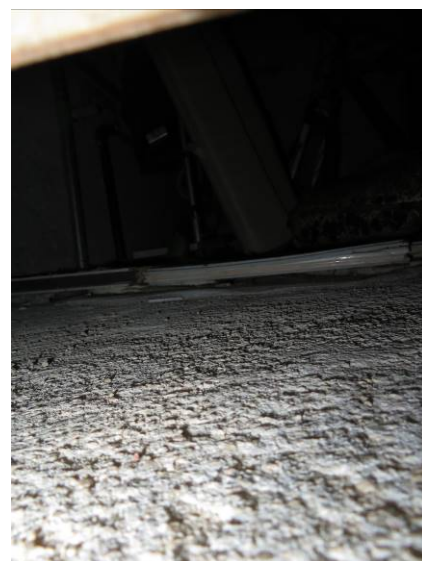
### 8.6.1 PROČELJA



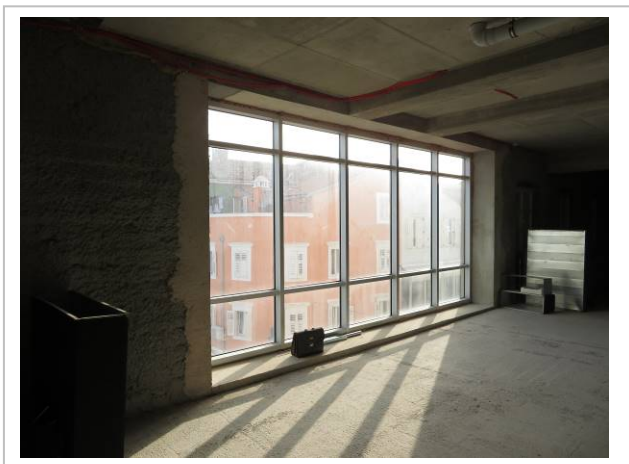
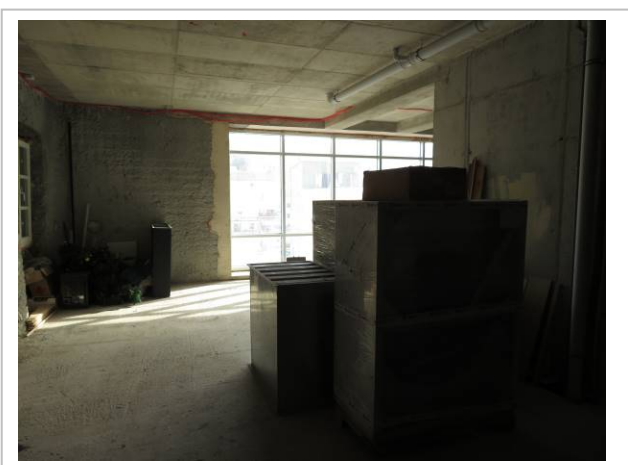




#### 8.6.2 POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU – E-2



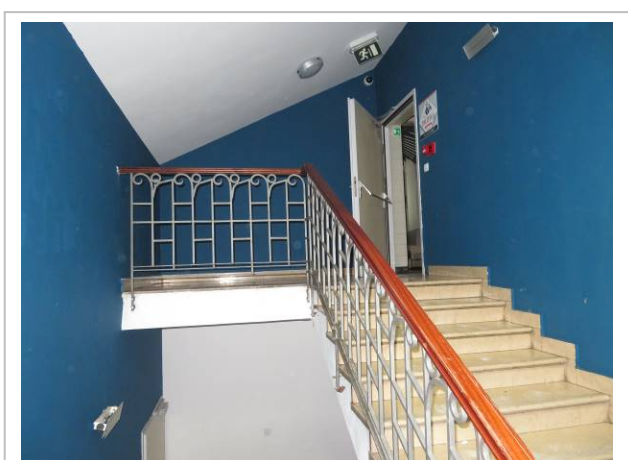
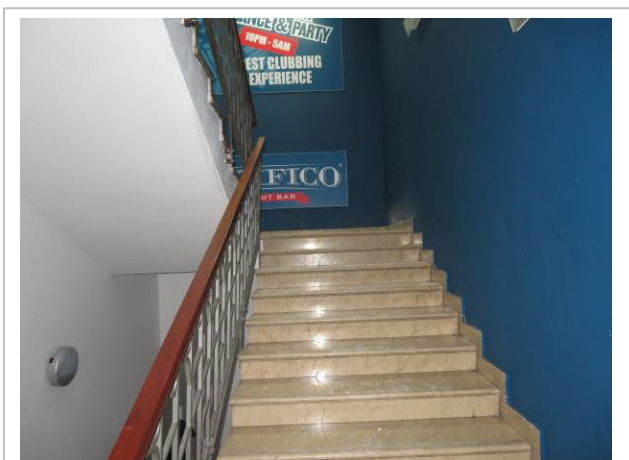
### 8.6.3 POSLOVNI PROSTOR NA DRUGOM KATU – E-4

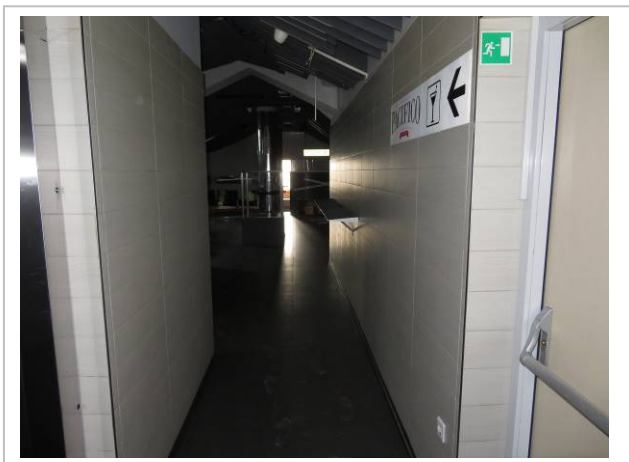




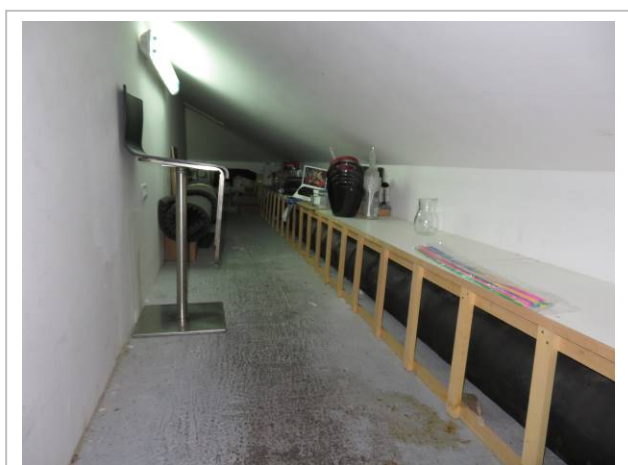
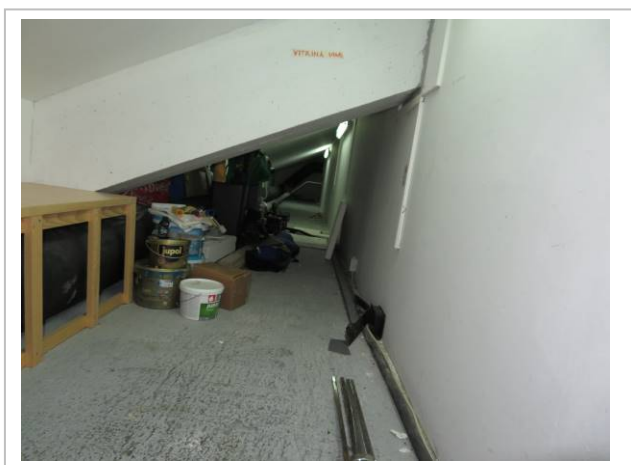


#### 8.6.4 POSLOVNI PROSTOR U POTKROVLJU – E-5









## 9 OVLAŠTENJE

### 9.1 Preslika Rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, broj 4 Su-91/2017-2, od 14. ožujka 2017.godine



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

URED PREDSJEDNICE SUDA  
Broj: 4 Su-91/2017-2  
Rijeka, 14. ožujka 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 14. ožujka 2017. godine donijela je sljedeće

#### RJEŠENJE

**ŽELJKO PANTELIĆ**, dipl.ing.grad. iz Kastva, Spinčići 259A, OIB: 74114840584, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 10. ožujka 2017. godine obratio se Željko Pantelić, dipl.ing.grad. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

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

## 9.2 Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj 4 Su-116/2020-2, od 4. lipnja 2020. godine – OVLAŠTENJE ASSERT-ING d.o.o. za obavljanje usluga vještačenja i procjene nekretnina



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-116/2020-2  
Rijeka, 4. lipnja 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/16, 67/18 i 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/14, 49/14, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 29/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20 i 47/20), kao i odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović odlučujući u povodu zahtjeva tvrtke ASSERT-INGO d.o.o. Kastav, 4. lipnja 2020. godine donijela je sljedeće

### RJEŠENJE

I. Tvrtki ASSERT-ING d.o.o. Spinčići 259A, Kastav, OIB: 83391419123, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja građevinske struke i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci, počev od 4. lipnja 2020. godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak – zaposlenik tvrtke ASSERT-ING d.o.o. Kastav: Željko Pantelić, dipl.ing.grad.

### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 1. lipnja 2020. godine tvrtka ASSERT-ING d.o.o. Kastav dostavila je zamolbu za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja građevinske struke i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavljeno je: ovosudno rješenje o imenovanju Željka Pantelića, dipl. ing.grad. iz Kastva stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina od 14. ožujka 2017., izvadak iz sudskog registra za tvrtku ASSERT-ING d.o.o. Kastav, Spinčići 259/A, polica osiguranja za tekuću godinu.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev tvrtke ASSERT-ING d.o.o. Kastav i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da tvrtka ASSERT-ING d.o.o. Kastav, ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja, te je na temelju odredbe članka 4. 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

Dokument je elektronički potpisan:

IKa MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

04-06-2020

10:16:06



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEI  
2.5.4.37=#130D40520830373055395034593537  
L=RIJEKA  
S=MOHOROVIĆ  
CN=IKa MOHOROVIĆ

## **10 KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA**

### **10.1 Građevinski propisi**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13),

### **10.2 Propisi i literature o vrednovanju nekretnina**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15),
- 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 vrijednost nekretnina, Vladimir Krtalić, svibanj. 2007.godine,
- Sustavi planiranja korištenja zemljišta, Povijesni prikaz, Postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić, Zagreb 2004.godine,
- Procjenjivost stvari (nekretnina) obzirom na cijenu kao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji. Zbornik radova, II stručno savjetovanje HDSV, Procjena nekretnina, Vlado Belaj, Zagreb 2005.godine,
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina, Zbornik radova II, Petar Đukan, Saša Đukan, Zagreb 2005.godine,
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, Informator broj 5067, Ines Čengiđ, Vladimir Krtalić, Zagreb rujana 2002.godine,

### **10.3 Propisi o vlasništvu**

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

### **10.4 Propisi iz područja energetske učinkovitosti**

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14., 150/14.)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada (NN 81/12., 64/13.)

### **10.5 Propisi o vodnom doprinosu**

- Uredba o visini vodnog doprinosa od 28.05.2010.godine,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa od 26.08.2014.godine,

### **10.6 Ostali propisi i publikacije**

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G.Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
- Prodaja nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb, listopad 2012.godine,
- Pravilnik o amortizaciji, Tablica godišnjih amortizacijskih stopa, NN 91/94,
- Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji IGH Zagreb, rujana 2012.godine,
- Važeći Zakoni, građevinski propisi i normativi RH,
- Podaci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Primorsko-goranske županije (siječanj/veljača 2021. godine)
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina, recentno.