

PROCJEBENI ELABORAT br. 47/20

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

POSLOVNI PROSTOR BR. 1 U PRIZEMLJU ZGRADE

k.č. 2189/1; zk.ul. 1413; k.o. TRSAT- SUŠAK,
ZK TIJELO III
Rijeka, Strossmayerova ul. br. 11



srha procjene: kupoprodaja nekretnine
naručitelj procjene: stečajna masa iza KONSTRUKTOR d.d.

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Procijenjena vrijednost : | 145.000,00 Kn |
|----------------------------------|----------------------|

*stalni sudski vještak
graditeljske struke i procjene nekretnina*
MARKO AGBABA

ing. građ.
tel: 051/228-021, mob.: 098/206-563, e-mail: info@imobilijeok.com

RIJEKA
studeni
2020. god.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-61/2017

Rijeka 10. ožujka 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

MARKO AGBABA, ing.građ. iz Rijeke, Drenovski put 160 A, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Marko Agbaba, ing.građ. radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina i uz molbu je priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Marko Agbaba, ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovoga suda posl.br. 4 Su-121/2013 od 10. ožujka 2013. godine, a koja djelamost je proširena rješenjem istog posl.br. od 15. studenoga 2016. godine i na procjene nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

NARUČITELJ: Stečajna masa iza KONSTRUKTOR d.d. za graditeljstvo,
Ante Starčevića 5/a, Rijeka, zastupano po upravitelju Zinko Grgurić
OIB:834223185563, Kastav, Čikovići 15.

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora br. 1 u prizemlju zgrade
sagrađene na k.č. 2189/1, upisane u zk.ul. 1413, k.o. Trsat – Sušak,
označen kao ZK TIJELO III na adresi u Rijeci, ul. Strossmayerova 11.

PROCJEMBENI ELABORAT

Rijeka, 13. studeni 2020. god.

IZRADIO:

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA (ukupno 19 str.):

- RJEŠENJE O IMENOVANJU
- ZADAĆA I SVRHA PROCJENE
- ELEMENTI NA TEMELJU KOJIH JE IZRAĐEN ELABORAT
- NALAZ I MIŠLJENJE PROCJENITELJA
 - Opći podaci o nekretnini
 - Lokacija
 - Mikrolokacija
 - Korisna površina i namjena poslovnog prostora
 - Stanje nekretnine
 - Detaljniji podaci o nekretnini
 - Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - Međuvremensko izjednačenje
 - Procjena vrijednosti nekretnine
 - Poredbena metoda
- ZAKLJUČAK - PROCJENJENA VRIJEDNOST

Prilozi:

- karakteristične fotografije
- dokumentacija
- izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti

1. ZADAĆA I SVRHA PROCJENE

Na temelju zahtjeva naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora br. 1 u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 2189/1 upisane u zk.ul. 1413, k.o. Trsat - Sušak,

➤ ZK tijelo III,
na adresi Strossmayerova 11 u Rijeci.

Procjena se vrši zbog kupoprodaje predmetne nekretnine.

2. ELEMENTI NA TEMELJU KOJIH JE IZRAĐEN ELABORAT

Ovaj elaborat izrađen je na temelju slijedećih propisa i elemenata:

- Proračun površina i prostora u građevinama prema hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskim sustavima tržišta nekretnina (NN br. 65/20)
- Pregled tržišta nekretnina 2019. g. (Ekonomski institut Zagreb, lipanj 2020.g.)
- Podaci o prosječno postignutim cijenama u slobodnom prometu nekretnina na predmetnom području (baza podataka - eNekretnine)
- Vlasnički list (zk.ul. 1413, k.o. Trsat - Sušak)
- Kopija katastra (Geoportal)
- Izvod iz sudskog registra
- Očevid na licu mjesta dana 11. studeni 2020. god.

3. NALAZ I MIŠLJENJE PROCJENITELJA

3.1. Opći podaci o nekretnini

Predmetnu nekretninu predstavlja poslovni prostor br. 1 u prizemlju (orijentacije sjever-istok) zgrade u Rijeci, ul Strossmayerova 11, lociran na području između Piramide i središta grada.

Zgrada je sagrađena 1961. godine i koristi se u funkciji poslovno - stambene namjene, a u katastarskom operateru je upisana na k.č. 2801/4; k.o. Sušak, smještena u cjenovnom bloku Školjić – mješovito namjena M2 pretežito poslovna.

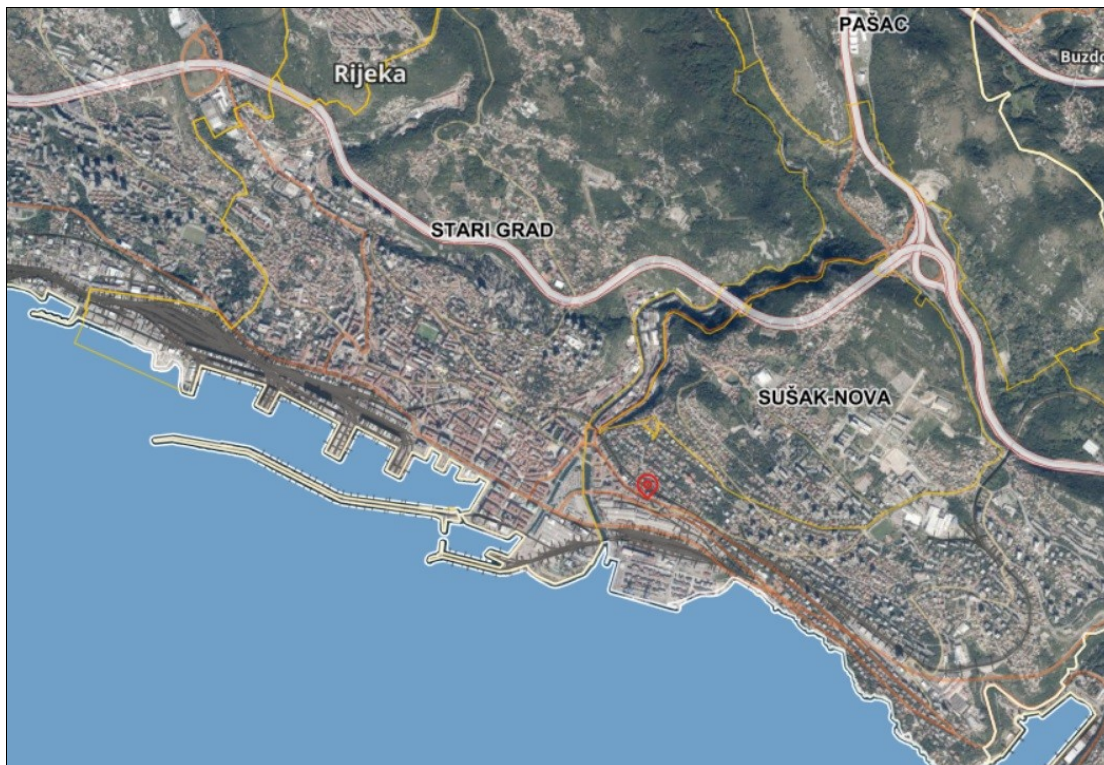
Građevina (bivša upravna zgrada građevinskog poduzeća Konstruktor d.d.) ima osam etaža, lift, te se redovito održava.

Parkiranje je omogućeno na za to predviđenim javnim (naplatnim) parking mjestima uz glavnu prometnicu.

Predmetni poslovni prostor je smješten u prizemlju zgrade, nema zaseban legalan pristup, koristi se kao skladišni prostor, a orijentacije je sjever - istok (dvostrano).

3.2. Lokacija

Lokacija je urbanizirana (širi centar) te ima veoma dobru prometnu povezanost s cestovnom mrežom i kompletnu komunalnu infrastrukturu.



3.3. Mikrolokacija

Zgrada je smještena između Strossmayerove ulice sa juga i ulice Bulevar oslobođenja sa sjevera.

Zapadno od objekta nalazi se poznati Sušački hotel neboder, a južno je građevinska tehnička škola.



3.4. Korisna površina i namjena prostora

| po zk. izvadku | | u naravi | |
|-------------------|------------------|----------|------------------|
| namjena | površina | namjena | površina |
| predprostor | | hodnik | 8,51 m2 |
| dvorana | | dvorana | 77,70 m2 |
| portirnica | | arhiva | 22,90 m2 |
| kotlovnica | | centrala | 3,78 m2 |
| spremište | | | |
| Wc | | | |
| SVEUKUPNO: | 119,56 m2 | | 112,89 m2 |

3.5. Stanje nekretnine



3.6. Detaljniji podaci o nekretnini

Elementi konstrukcije i instalacija su slijedeći:

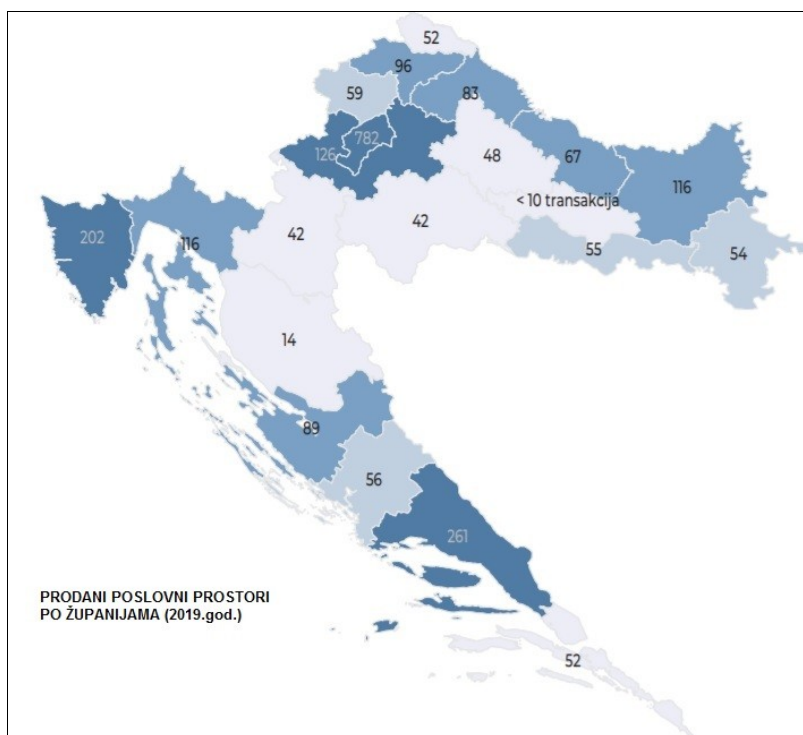
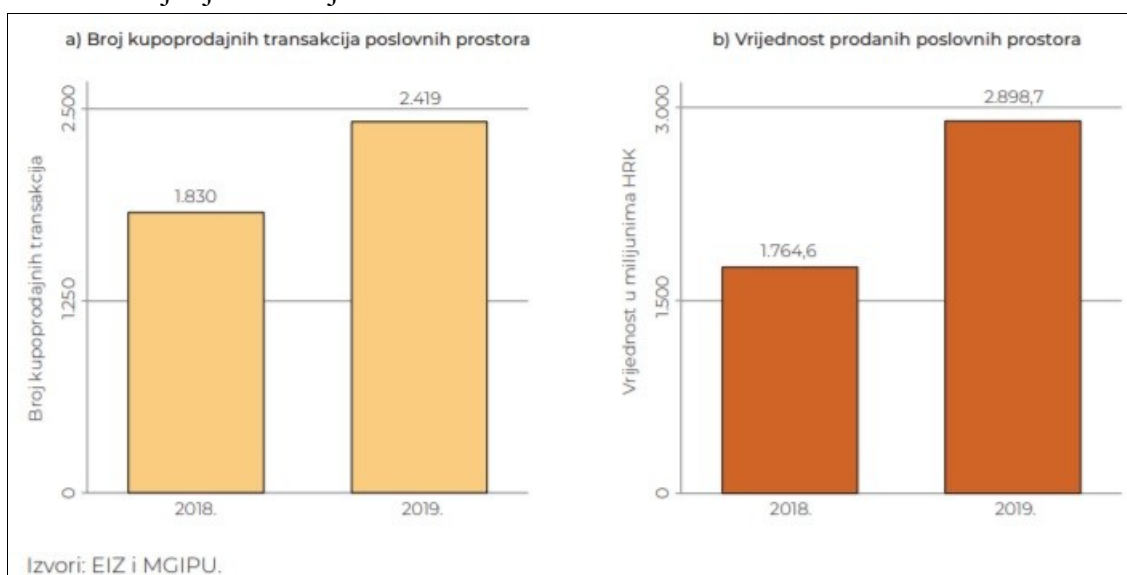
- vanjski zidovi: kamen
 - međukatna konstrukcija: betonska ploča
 - elektro-instalacija: prostor nema zasebno električno brojilo
 - kanalizacija: nije spojena
 - vodo-instalacija: nema priključak na gradsku mrežu
 - gradski plin: nema
-
- vanjska stolarija: drveni maleni prozori (u dvorani) bez vanjske zaštite
 - unutarnja stolarija: drvena
 - podovi: beton i linoleum
 - visina prostorija: 4,00 m
-
- **stanje nekretnine:** predmetni poslovni prostor u naravi predstavlja ukopan skladišni prostor – spremište bez službenog ulaza (trenutna komunikacija je kroz susjednu nekretninu). U dijelu prostora (hodnik) smještena je glavna elektroploča napajanja ostalih poslovnih prostora, a radi servisiranja iste morao bi biti omogućen nesmetani pristup (pravo korištenja). Sanitarni čvor koji je upisan u zemljišnim knjigama ne postoji u ovom prostoru.
- **održavanje:** neredovito
- **uvjet korištenja:** u djelu nekretnine smještena je arhiva građevnog poduzeća "Konstruktor"d.d. koja prema iskazu naručitelju ostaje trajno u predmetnom prostoru.
- **pravni status :** Građevina je legalna – izgrađene do 15. veljače 1968. god. a predmetni poslovni prostor je upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u zk.ul. 1413, k.o. Trsat – Sušak, kao ZK tijelo III. Vlasništvo je upisano na OPĆENARODNA IMOVINA, organ upravljanja je: građevno poduzeće "Konstruktor " Rijeka, te nema upisanih tereta.

3. 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Publikacija "Pregled tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj" (Izdavač Ekonomski institut Zagreb) na pregledan i jednostavan način ocrta glavne trendove na tržištu nekretnina u našoj zemlji.

Ukoliko se promatra tijek gospodarskog razvitka u Republici Hrvatskoj, tada je vidljiv uzlazni trend po svim pokazateljima i to od povećanja priliva sredstava od turizma kao dominantne domaće gospodarske grane, zatim smanjenje broja nezaposlenih osoba, rasta broja izdanih građevinskih dozvola i pripadnih vrijednosti radova, pa do kontinuiranog rasta BDP-a.

Istovremeno uočljiv je i rast cijena nekretnina.




3.8. Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku i Hrvatskoj gospodarskoj komori, te odgovarajući statistički podaci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje održavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Datum vrednovanja i kakvoće: 13. 11. 2020. god.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

- za podatke međuvremenskog izjednačenja (indeksi cijena) korišten izvor - Hrvatski zavod za statistiku RH.

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
| 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 | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |

3.9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Obrazloženje metoda procjene nekretnina

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, troškovna metoda i prihodovna metoda.

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

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

Poredbena metoda

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

Troškovna metoda

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

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.

Obzir na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, kao i na dostupne podatke, **u ovoj procjeni koristila se poredbena metoda**, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti.

3.9.1. Poredbena metoda

Prilikom odabira metode procjene izabrana je poredbena metoda koja je u prvom redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti, jer su poredbeni pokazatelji (usporedni poslovni prostori) bili prikladni odnosno usporedivi za utvrđivanje tržišne vrijednosti u odnosu na položaj – isti cjenovni blok, vrstu i namjenu predmetne nekretnine.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta (pravo služnosti, nelegalan posjed itd.) te nedostataka i posebnih obilježja.

Za izračun vrijednosti izabrane su tri poredbene nekretnine (Pravilnik definira min. 3 usporedbe), bližih lokacija, a koji podaci nisu stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina).

POREDBENI REALIZIRANI POSLOVNI PROSTORI

| Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|---|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 851480 | |
| Datum pregleda | 10.11.2020. | |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) | |
| ID PN (PU) | 3748192 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | |
| Površina u prometu | 240,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 659.935,84 | |
| Datum ugovora | 13.10.2017 | |
| POREZI: | | |
| • 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 | |

| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
|---|---|--|
| ID ZKC | 878380 | |
| Datum pregleda | 10.11.2020. | |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) | |
| ID PN (PU) | 3750859 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | |
| Površina u prometu | 108,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 223.514,19 | |
| Datum ugovora | 15.01.2018 | |
| POREZI: | | |
| • 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 | |

| Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|---|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1318316 | |
| Datum pregleda | 10.11.2020. | |
| Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP) | |
| ID PN (PU) | 4282012 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 29.09.2020 | |
| Površina u prometu | 101,47 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 303.039,64 | |
| Datum ugovora | 05.06.2020 | |
| POREZI: | | |
| • 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 | |

| <i>Osnovni ulazni podaci</i> | <i>Usporedba br. 1</i> | <i>Usporedba br. 2</i> | <i>Usporedba br. 3</i> |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Izvor</i> | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| Transakcija | | | |
| <i>Vrsta transakcije</i> | kupoprodaja | kupoprodaja | kupoprodaja |
| <i>Datum transakcije</i> | 13/10/2017. god | 15/01/2018. god | 29/09/2020. god |
| Lokacija | | | |
| <i>Grad</i> | Rijeka | Rijeka | Rijeka |
| <i>Cjenovni blok</i> | Školjić - mješovito | Školjić - mješovito | Školjić - mješovito |
| <i>Ulica</i> | Strossmayerova 8e | F. Račkoga 20b | F. Račkoga 22 |
| Detalji cijene | | | |
| <i>Realizirana cijena</i> | 659.935,84 kn | 223.514,19 kn | 303.039,64 kn |
| <i>Površina</i> | 240,00 m2 | 108,00 m2 | 101,47 m2 |
| <i>Jedinična cijena</i> | 2.749,73 kn | 2.069,58 kn | 2.986,49 kn |
| Međuvremensko izjednačenje | | | |
| <i>Indeks - dan prodaje (A)</i> | 108,67 | 110,54 | 126,30 |
| <i>Indeks-dan vrednov. (B)</i> | | 126,30 | |
| <i>Korekcijski faktor (B/A)</i> | 1,16 | 1,14 | 1,00 |
| <i>Prilagođena cijena</i> | 3.189,69 kn | 2.359,32 kn | 2.986,49 kn |
| Interkvalitativno izjednačenje | | | |
| <i>Položajno obilježje</i> | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Prava i tereti</i> | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Vrijednost | | | |
| <i>Jedinična vrijednost</i> | 3.189,69 kn | 2.359,32 kn | 2.986,49 kn |
| <i>Površina</i> | 240,00 m2 | 108,00 m2 | 101,47 m2 |
| <i>Tržišna vrijednost</i> | 765.525,60 kn | 254.806,56 kn | 303.039,14 kn |
| <i>Prosječna jedinična vrijednost</i> | | 2.845,17 kn | |
| Kontrola – statistička obrada dobivenih podataka | | | |
| <i>Apsolutno odstupanje od prosjeka:</i> | 344,52 | - 485,85 | 141,32 |
| <i>Relativno odstupanje od prosjeka (dozvoljeni raspon unutar 30%):</i> | 12,11 % | - 17,08 % | 4,97 % |
| <i>Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja:</i> | 344,52 | 485,85 | 141,32 |
| <i>Kvadrat odstupanja:</i> | 118.694,03 | 236.050,22 | 19.971,34 |
| <i>Pravilo 2 – sigma:</i> | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| <i>Pojedinačno odstupanje od prosjeka:</i> | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| <i>Standardno odstupanje:</i> | | 353,42 | |
| <i>Dvostruko standardno odstupanje:</i> | | 706,84 | |

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina (prema članku 4. Pravilnika).

| KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA | |
|--|-------------|
| A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI | |
| STAMBENI PROSTOR | koeficijent |
| visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m | 1,00 |
| visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m | 0,90 |
| visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m | 0,75 |
| visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m | 0,30 |
| visina $\geq 5,0$ m | 1,50 |
| Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana) | 0,75 |
| SPREMIŠTA | koeficijent |
| visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m | 0,50 |
| visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m | 0,35 |
| visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m | 0,15 |
| visina $\geq 5,0$ m | 0,75 |

| NEKRETNINA | Poslovni prostor br. 1 u prizemlju |
|---|------------------------------------|
| <i>Prosječna jedinična cijena</i> | 2.845,17 kn |
| <i>Površina u naravi</i> | 112,89 m ² |
| <i>Koeficijent obračuna korisnih vrijednosti površina</i> | 0,50 |
| <i>Korisna površina predmetne nekretnine</i> | 56,45 m ² |
| PRIVREMENA VRIJEDNOST | 160.609,85 kn |

Prilagodba tržišnoj - fer vrijednosti

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima prilagodbe tržištu koje Zakon i Pravilnik propisuju, dobiveni koeficijent prilagodbe je na temelju poznatih odnosa tržišta poslovnih prostora sličnih namjena na obližnjim lokacijama.

Koristeći opće poznate pokazatelje i iskustvo u posredovanju kod prodaja nekretnina, te opisana obilježja predmetne nekretnine, koeficijent prilagodbe tržištu procjenjuje se kako slijedi:

| privremena vrijednost | specifičnost građevine | mikrolokacija, okruženje | način korištenja | potencijal | koeficijent prilagodbe | Tržišna vrijednost |
|---|------------------------|--------------------------|------------------|------------|------------------------|----------------------------------|
| 160.609,85 kn | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,90 | 144.548,87 kn |
| iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika) | | | | | | 145.000,00 kn |
| Jedinična cijena ($J_c = T_v/K_p$) | | | | | | 2.600,00 kn/m² |

| ODBICI | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------|
| <i>Utjecaj buke</i> | <i>neznatan</i> | 0,00 |
| <i>Utjecaj zagađenja zraka</i> | <i>nizak: < 10 %</i> | 0,00 |
| UKUPNO ODBICI | | 0,00 |

| |
|--|
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA br. 1 = 145.000,00 kn |
|--|

3.10. ZAKLJUČAK - PROCJENJENA VRIJEDNOST

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.

Obzirom na lokaciju (položajna pogodnost), stanje i opremljenost, položaj u zgradi, veličinu, funkcionalnost, namjenu, te trenutne tržišne uvjete u prometu nekretnina, tržišnu vrijednost poslovnog prostora br. 1 u prizemlju zgrade upisan kao ZK tijelo III na adresi u Rijeci, Strossmayerova 11, možemo procijeniti na iznos od :


145.000,00 Kn

Napomena: procijenjena vrijednost iskazana je bez poreza kojima se regulira promet nekretnina.

Rijeka, 13. studeni 2020. god.

IZRADIO:

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija 11.11.2020. 12:54


 REPUBLIKA HRVATSKA
 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA


Početna stranica (index.jsp) Ministarstvo pravosuđa i uprave Državna geodetska uprava Korisne informacije

[Prijava \(/private/login.jsp\)](#)

[PREGLED GLAVNE KNJIGE \(LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT\)](#) [PREGLED KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA \(LRSERVICES.JSP?ACTION=PI\)](#)

[Povratak](#) [Preuzmi PDF](#)

Pregled izvatka



REPUBLIKA HRVATSKA
 Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
 Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27
 Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK
 Broj zadnjeg dnevnika: Z-39735/2018 (lrServices.jsp?action=publicLrFileStatus&institutionId=260&fileNumber=Z-39735%2F2018)
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1413

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: III (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------------|-------------------------------|---|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| III | | | | | | |
| 1. | | POSEBNI DIJELOVI ZGRADE U STROSSMAYEROVOJ UL. BR. 11 SAGRAĐENE NA K.Č. BR. 2189/1 POSLOVNI PROSTOR 1; NALAZI SE U PRIZEMLJU, ORIJENTIRAN JE SJEVER-ISTOK, A SASTOJI SE OD PREDPROSTORA, DVORANE, PORTIRNICE, KOTLOVNICE, SPREMIŠTA I WC-A, UKUPNE POVRŠINE 119,56 M2 | | | | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|--|
| | Zaprimljeno 28.12.2012. broj Z-19366/12 | |
| 1.1 | Zabilježu se da je u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda pod posl.br. Z-1/2009/4218 za k.č.br. 2189/1 u A pokrenut i postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige PU za zgradu u Ulici Strossmayerova 11. | |
| | Zaprimljeno 21.03.2018.g. pod brojem Z-11511/2018 | |
| 2.1 | ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/4218 25.09.2017, za k.č.br. 2189/1 u A, u postupku obnove zemljišne knjige za K.O. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen novi z.k.ul. 4218 K.O.SUŠAK uz povezivanje zemljišne knjige i knjige PU za stambenu zgradu u Rijeci ul. Strossmayerova 11, i iste odgovaraju novoformiranoj k.č.br. 6497 upisane u z.k.ul. 4218 k.o. Sušak. | Z-11511/18 POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | ZK tijelo III - 1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆENARODNA IMOVINA, ORGAN UPRAVLJANJA JE: GRAĐEVNO PODUZEĆE "KONSTRUKTOR", RIJEKA | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.

[Povratak](#) [Preuzmi PDF](#)

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/lrServices.jsp?action=publicLdbExtract> Stranica 1 od 2

| Podaci | |
|--|--|
| Zbirka isprava i izvadci ↑ | |
| ▶ Zbirka isprava | |
| ▶ Aktivni izvadak | |
| ▶ Djelomični aktivni izvadak | |
| ▶ Povijesni izvadak | |
| ▶ Djelomični povijesni izvadak | |
| Sadržaj ↑ | |
| ▶ Temeljni podaci | |
| ▶ Nadležni sud | Nadležni sud Trgovački sud u Rijeci |
| ▶ MBS | MBS 040377392 |
| ▶ OIB | OIB 52924440394 |
| ▶ Naziv | Naziv Stечајна маса иза KONSTRUKTOR dioničko društvo za graditeljstvo, trgovinu i usluge u stečaju Stечајна маса иза KONSTRUKTOR d. d. za graditeljstvo u stečaju |
| ▶ Sjedište/adresa | Sjedište/adresa Rijeka (Grad Rijeka) Ante Starčevića 5/a |
| ▶ Upravitelji/likvidatori | Pravni oblik stečajna masa |
| ▶ Pravni odnosi | Upravitelji/likvidatori Zinko Grgrnić, OIB: 83423185553 (Prikaži vezane subjekte) Kastav, Čiković 126 Poslovna adresa i sjedište: Rijeka, Ante Starčevića 5/a - stečajni upravitelj |
| ▶ Zabilježbe | Pravni odnosi |
| Najnovije objave ↑ | |
| 1. Provedba upisa od 24.07.2017 | |
| ▶ Objavljeno dana 25.07.2017 | |
| ▶ Provedba upisa stečajne mase iz brisanog subjekta | |
| Temelj upisa stečajne mase | Trgovački sud u Rijeci, rješenje broj 7 St-431/17-2 od 12.07.2017 |
| Zabilježbe | Redni broj zabilježbe: 1 - Stečajna masa je nastala iz subjekta KONSTRUKTOR dioničko društvo za graditeljstvo, trgovinu i usluge u stečaju, MBS: 040004328, OIB: 76951121334 |

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

(u skladu čl. 9 točka 2 ZPVN)

1. Prilikom izrade PROCJEMBENOG ELABORATA djelovao sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
2. Nisam osobno zainteresiran za predmet PROCJEMBENOG ELABORATA.
3. Moja naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima i vrijednostima.
4. Pretpostavljam, bez posebne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
5. PROCJEMBENI ELABORAT izrađen je u skladu sa priznatim profesionalnim metodama, važećim propisima za sudske vještace / procjenitelje i propisima RH.
6. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za izradu ovog PROCJEMBENOG ELABORATA.
7. Prilikom izrade PROCJEMBENOG ELABORATA bio sam neovisan.
8. Svu dokumentaciju koju sam zatražio i dobio u svrhu izrade PROCJEMBENOG ELABORATA, tretiram kao poslovnu tajnu.
9. PROCJEMBENI ELABORAT služi za namjenu za koju je izrađen i bilo kakvo drugo korištenje i povezivanje sa istim, od ostalih interesenata nije važeće.
10. Svi navedeni podaci u PROCJEMBENOM ELABORATU su točni, dobiveni na licu mjesta, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
11. Sve predmetne fotografije napravljene su za potrebe ovog PROCJEMBENOG ELABORATA te se ne smiju koristiti u druge svrhe.
12. Stranke su bile upoznate o zadaci, bili su prisutni i dali usmeno suglasnost za fotografiranje.

Marko Agbaba