



PROCJEBENI ELABORAT El.br. 02-10/2023

KLASA : UP/I – 943-02/23-03/152

URBROJ : 2170-03-09/2-23-4

NARUČITELJ PROCJENE: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

*Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša*

SVRHA : OSIGURANJE DOKAZA U K.O. SUŠAK- NOVA RADI
POKRETANJA POSTUPKA POTPUNOG IZVLAŠTENJA
U SVRHU IZGRADNJE – REKONSTRUKCIJE ULICE
VJEKOSLAVA DUKIĆA I TOME STRIŽIĆA (II. FAZA)

NEKRETNINA : K.Č. 1330/2, K.Č. 1327/2 K.O. SUŠAK- NOVA

VLASNIK : NIDUS d.o.o. , Rijeka, Moše Albaharija 8a



.....
PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NAKNADE:

9.090,00 EUR

.....
Rijeka, 02.10.2023.



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



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

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

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

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ

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



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEKI
2.5.4.97=f130d48523836373835393634393537
L=RIJEKA
E=IKAMOHO@RIJEKI
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ



Broj zapisa: **1789a-bcef6**

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

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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



SADRŽAJ :

1.OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

2.LOKACIJA

1. Položaj

- 2.1.1. Makrolokacija
- 2.1.2. Mikrolokacija

2. Zemljište

- 2.2.1. Planski status
- 2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 2.2.3. Buka, zagađenje
- 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 3.2.1. Obilježja zemljišta
 - 3.2.2. Poredbene nekretnine-opis
 - 3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina

4.ZAKLJUČAK

PRILOZI

Popis primjenjenih propisa

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvod iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Kopija katastarskog plana
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena



1. OPĆE INFORMACIJE

Na zahtjev naručitelja, Primorsko – goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina koje će biti predmet izvlaštenja, vrijednost zatečenih objekata na zemljištu koje će biti predmet potpunog izvlaštenja.

Održan je očevid na licu mjesta u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine u k.o. Sušak- nova, radi pokretanja postupka potpunog izvlaštenja nekretnina u svrhu izgradnje – rekonstrukcije raskrižja ulice Vjekoslava Dukića i Tome Strižića (II. faza), i to na nekretninama označenim kao k.č. 1330/2 pašnjak površine 50 m², upisane u z.k.ul. 4619 k.o. Sušak- nova s uknjiženim pravom vlasništva NIDUS d.o.o., Rijeka, Moše Albaharija 8a u cjelosti i k.č. 1327/2 pašnjak površine od 34 m², upisane u z.k.ul. 4618 k.o. Sušak- nova s uknjiženim pravom vlasništva NIDUS d.o.o., Rijeka, Moše Albaharija 8a u cjelosti.

1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Adresa nekretnina : RASKRIŽJE ULICA VJEKOSLAVA DUKIĆA I
TOME STRIŽIĆA

k.č..1330/2 pašnjak površine 50 m², z.k.ul. 4619 k.o. Sušak- nova
Vlasnik : Nidus d.o.o. Rijeka

k.č..1327/2 pašnjak površine 34 m², z.k.ul.4618 k.o. Sušak- nova
Vlasnik : Nidus d.o.o. Rijeka

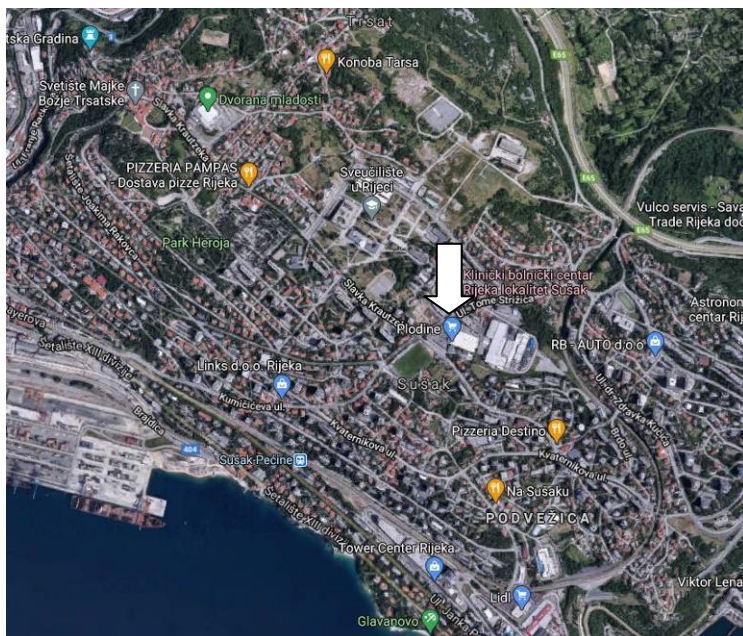
2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti 02.10.2023.
- Dan procjene kvalitete 28.07.2023.
- Dan očevida 28.07.2023.
- Opseg obilaska: obavljen je pregled lokacije, fotografiranje



2. LOKACIJA

1. Položaj



Predmetne nekretnine nalaze se u Rijeci, predio Sušak.

2.1.1. Makrolokacija

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



2.1.2. Mikrolokacija

Zemljišne knjige:

- k.o. SUŠAK NOVA, z.k.ul. 4619 k.č. 1330/2

Katastar

- k.o. SUŠAK NOVA, z.k.ul. 4619 k.č. 1330/2

- PAŠNJAK površine 50 m²



Zemljišne knjige:

- k.o. SUŠAK NOVA, z.k.ul. 4618 k.č. 1327/2

- PAŠNJAK površine 34 m²

Katastar

- k.o. SUŠAK NOVA, z.k.ul. 4618 k.č. 1327/2

- PAŠNJAK površine 34 m²

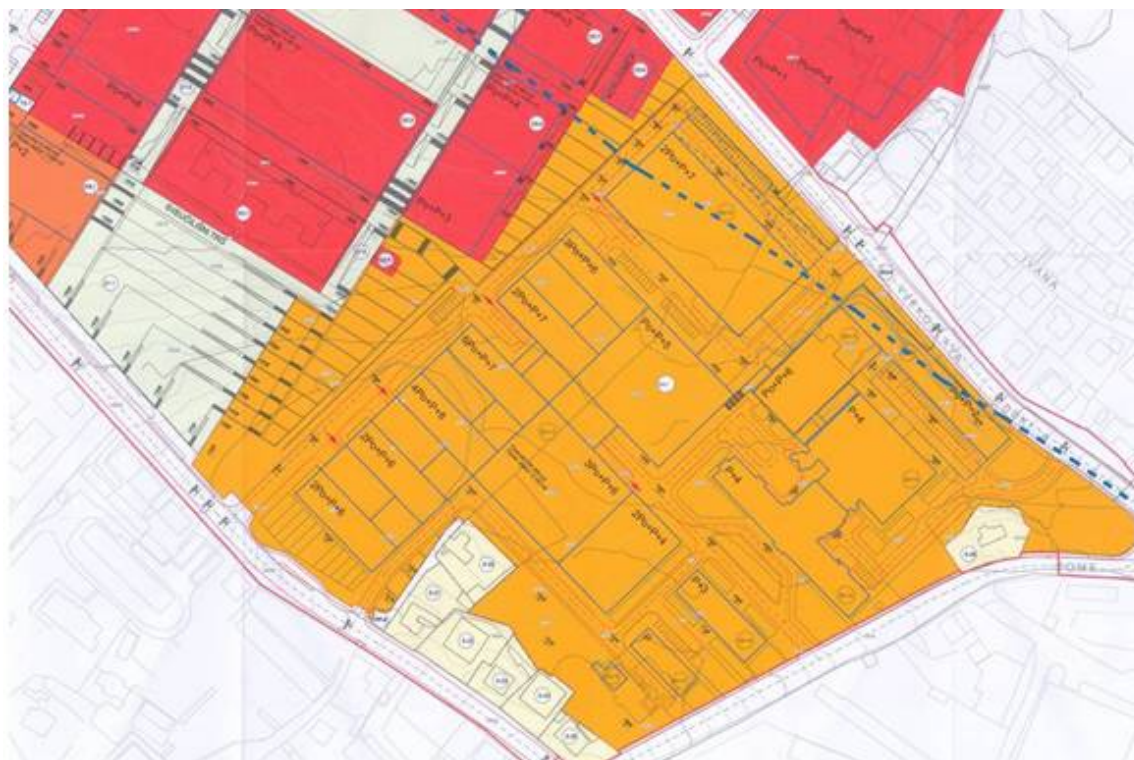


2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je Detaljnim planom uređenja sveučilišnog kampusa i KBC Rijeka (Službene novine PGŽ 29/05)



ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
GRAD RIJEKA

NAZIV PROSTORNOG PLANA:

DPU PODRUČJA SVEUČILIŠNOG KAMPUSA I KBC RIJEKA

NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

BROJ GRAFIČKOG PRIKAZA:

1

MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000

PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U
PROSTORU:

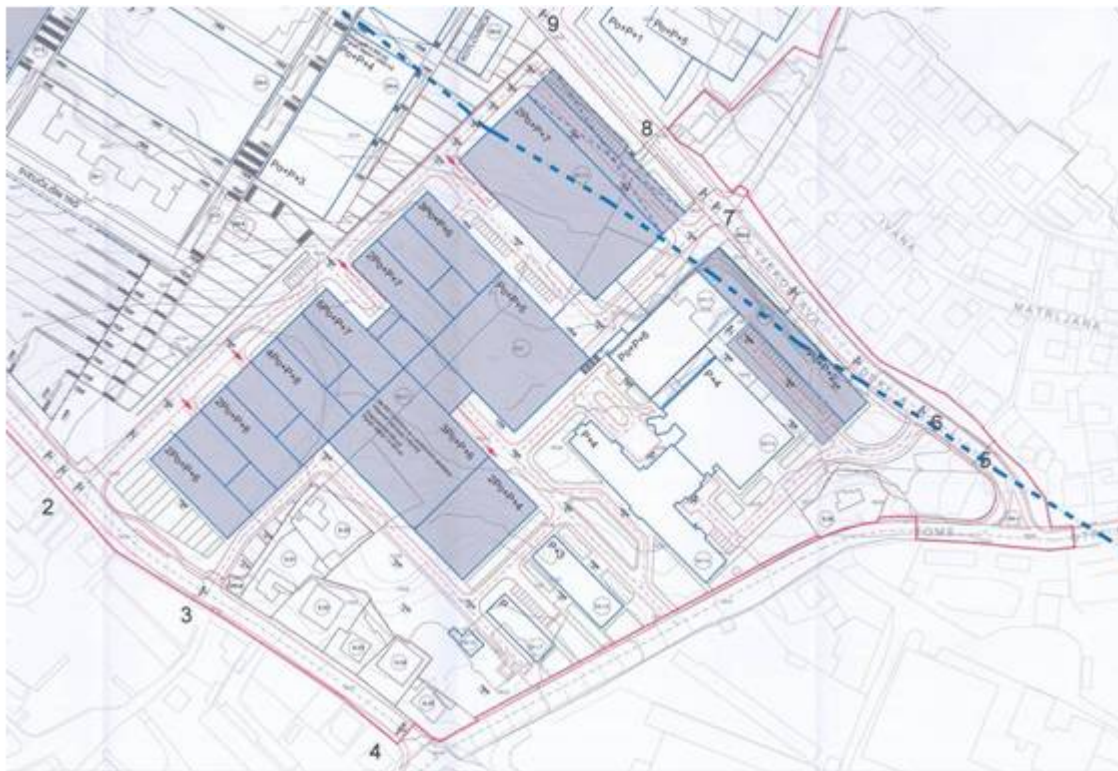
ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU
PLANA:

Službene novine Primorsko-goranske županije br. 7/04

Službene novine Primorsko-goranske županije br. 29/05

D3

javna i društvena namjena - zdravstvena



ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA GRAD RIJEKA	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: DPU PODRUČJA SVEUČILIŠNOG KAMPUSA I KBC RIJEKA	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: PROMETNA MREŽA	
BROJ GRAFIČKOG PRIKAZA: 2a	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU:	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA:
Službene novine Primorsko-goranske županije br. 7/04	Službene novine Primorsko-goranske županije br. 29/05



K.Č. 1330/2 k.o. Sušak – nova



ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA GRAD RIJEKA	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: DPU PODRUČJA SVEUČILIŠNOG KAMPUSA I KBC RIJEKA	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	
BROJ GRAFIČKOG PRIKAZA: 1	MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000
PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU:	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA:
Službene novine Primorsko-goranske županije br. 7/04	Službene novine Primorsko-goranske županije br. 29/05



Županija: Primorsko - Goranska Županija	
Grad: Rijeka	
Naziv prostornog plana: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:10000
Odлука predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/18	Odлука predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službene novine Grada Rijeke" broj 21/19

Prema GUP Grada Rijeke zemljište se nalazi u području D3 .



4.6 POVRŠINE JAVNE NAMJENE

Općenito o površinama javne namjene

Članak 46.

Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina površine javne namjene dijele se na:

1. površine javne namjene koje se tako koriste i namijenjene su prostornim planovima da takve trajno ostanu (trajne površine javne namjene)
2. površine javne i posebne namjene koje se privode namjeni u skladu s prostornim planovima za potrebe gospodarskog i drugog korištenja (napuštene površine javne namjene)
3. površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene

Članak 47.

(1) Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

(2) Načelo iz stavka 1. ovoga članka primjenjuje se i kod konverzijskih površina.

(3) Promjene u vrijednosti koje nastaju na temelju poboljšanja u infrastrukturi uzimaju se u obzir samo ako se mogu obrazložiti s gospodarskog stajališta budućeg javnog korištenja.

(4) Ako površine javne namjene iznimno stvaraju nezanemariv prihod koji se postiže na tržištu, njihova vrijednost može se procijeniti i na temelju čistog prihoda. Pristojbe, doprinosi i naknade ne uzimaju se u obzir kao prihodi.

(5) Površine javne namjene koje su u općoj uporabi ne procjenjuju se ako poseban zakon predviđa njihov prijenos bez naknade.

Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra

Članak 48.

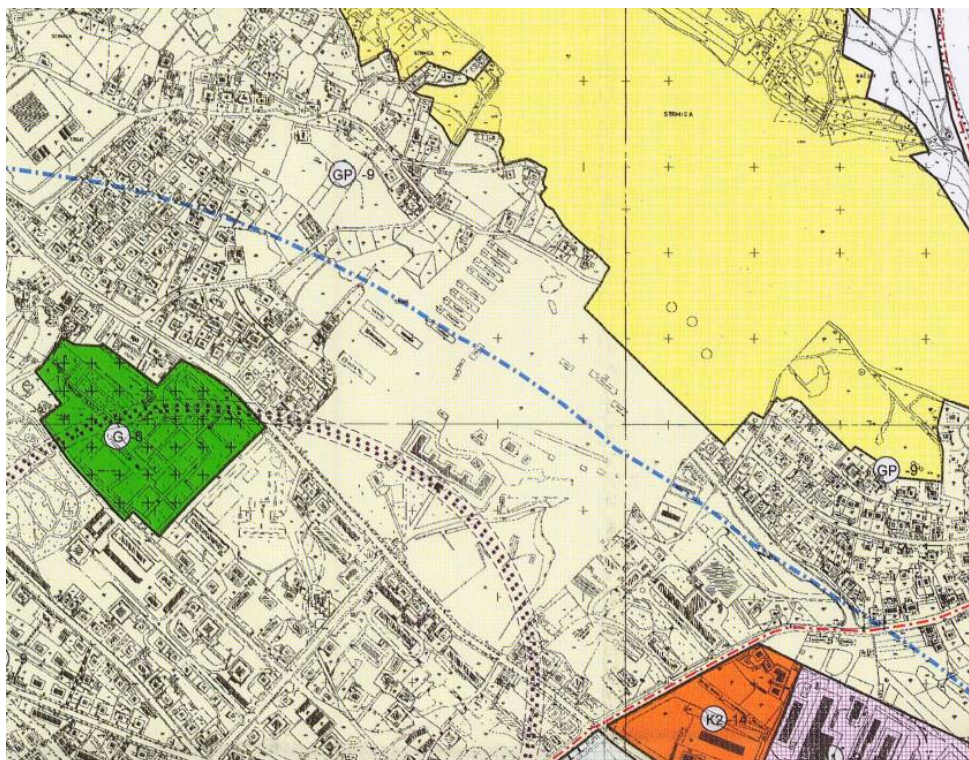
(1) Tržišna vrijednost površina javne namjene kojima se ukida svojstvo javnog dobra utvrdit će se uzimanjem u obzir novoodređene kakvoće i vremena čekanja, a pri tome se može koristiti tržišna vrijednost okolnog zemljišta.

(2) Ako postoje okolnosti koje utječu na umanjenje vrijednosti u odnosu na okolno zemljište (primjerice troškovi uklanjanja trupa ceste, ponovnog ozelenjivanja i sl.), one će se uzeti u obzir.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene

Članak 49.

Tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. točke 3. ovoga Zakona utvrđuje se na temelju odredbi ovoga Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

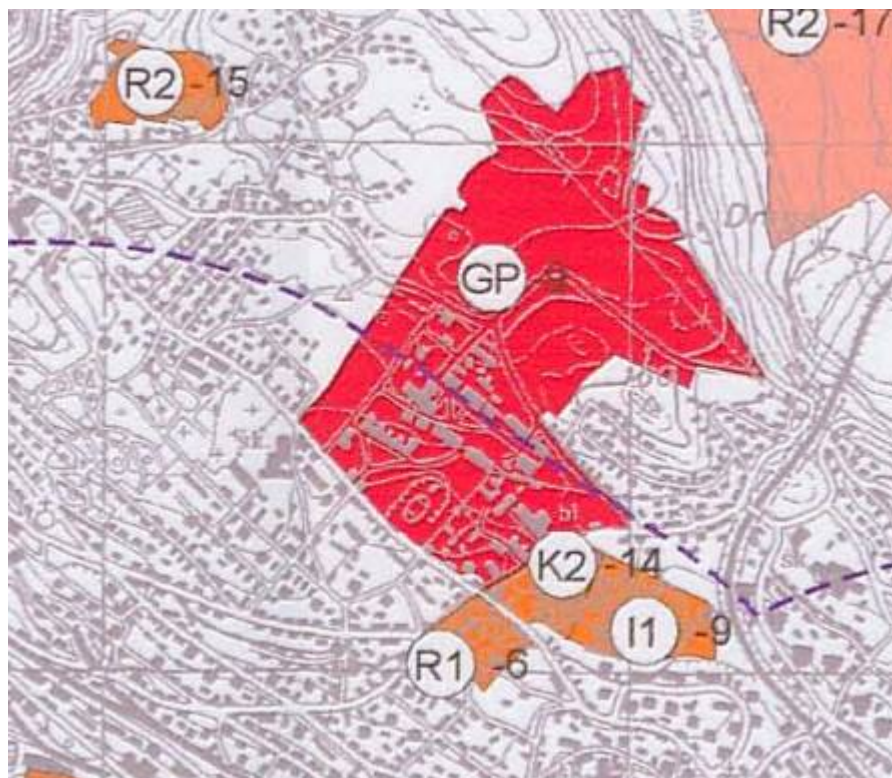


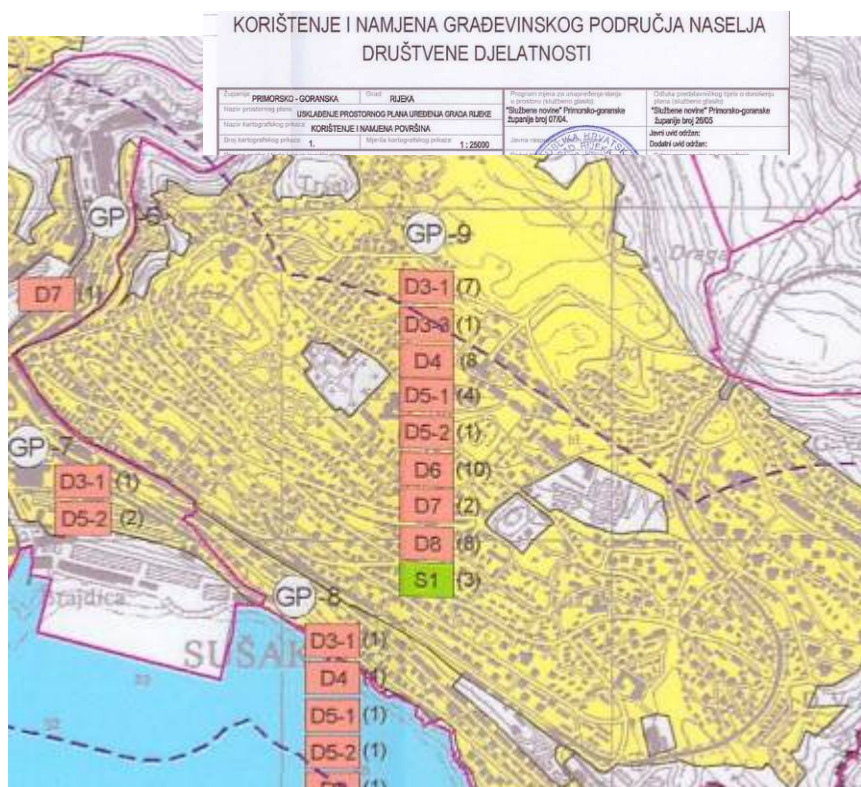
RIJEKA - 12

USKLAĐENJE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA RIJEKE



GRADSKI PROJEKTI





JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		BROJ GRAĐEVINA ILI LOKACIJA
D3-1	PRIMARNA ZDRAVSTVENA ZAŠTITA	34
D3-2	SEKUNDARNA ZDRAVSTVENA ZAŠTITA	2
D3-3	TERCIJARNA ZDRAVSTVENA ZAŠTITA	2
D4	PREDŠKOLSKA	50
D5-1	OSNOVNOŠKOLSKA	34
D5-2	SREDNJOŠKOLSKA	20
D6	VISOKOŠKOLSKA	14
D7	KULturna	14
D8	VJERSKA	41
S1	SPORTSKO-REKREACIJSKA	25



3.3.2.3.2. Smjernice gradnje građevine

A. Ovim Planom pretpostavlja se bolnički kapacitet od približno 1200 bolničkih kreveta, odnosno kapacitet u skladu s Mrežom zdravstvene djelatnosti, kako je propisuje Ministarstvo zdravstva.

B. Ovim Planom predlaže se postizanje minimalnog normativa od 70 m² /bolničkom ležaju.

Normativ kojem treba težiti, uzimajući u obzir rang kliničke bolnice, iznosi 80-100 m² /bolničkom ležaju.

C. Za potrebe KBC-a, temeljem navedenog neophodno je osigurati površinu od najmanje 8,4 ha (70 m² /bolničkom ležaju), odnosno od 9,6 ha (80 m² /bolničkom ležaju) do 12 ha (100 m² /bolničkom ležaju).

D. Ovim se Planom daju sljedeće smjernice gradnje bolničkih građevina odnosno lokaliteta:

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,35;

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti 1,75;

Najveći dozvoljeni koeficijent mase iznosi 6,

Najmanje 40% površine urediti kao parkovno zelenilo.

E. Generalnim urbanističkim planom potrebno je navedene smjernice razraditi do razine uvjeta koji se imaju poštovati prilikom izrade prostornog plana užeg područja.

F. Na području bolničke namjene, prilikom izrade prostornog plana užeg područja za cjelinu lokaliteta, može se odstupiti od preporučene vrijednosti najvećih dozvoljenih koeficijenata za pojedinačnu građevinu, ali je potrebno ostati u okvirima smjernicama preporučenih vrijednosti na razini ukupnog područja lokaliteta.

2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Zemljišta su neizgrađena, u naravi predstavljaju zeleni pojas sjeverno od ulice Tome Stričića, južno od uređenog parkirališnog prostora KBC Sušak Rijeka. Visinski su denivelirana u odnosu na cestu. Detaljnim planom dio su javnih površina, izvan obuhvata definiranih građevnih čestica na kojima je planirana izgradnja objekata.

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Prema Odluci o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Rijeke (Službene novine Primorsko – goranske županije 31/03, 26/05) zemljišta se nalaze u građevinskom području GP 9, građevine zdravstvene djelatnosti.



2.2.3. Buka, zagađenje

Izvor buke i zagađenja na lokaciji je promet koji se odvija cestama .

2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Grad Rijeka kao podnositelj zahtjeva naručio je izradu Idejnog projekta oznake 45-19/IP za rekonstrukciju raskrižja ulica Vjekoslava Dukića i Tome Stričića . Projekt je izrađen od strane INTEA d.o.o. Rijeka u prosincu 2019.godine. Lokacija zahvata u prostoru :

FAZA I : K.Č. 1322/1, 1323/1, 1324/2, 1325/4, 1325/5, 1325/6, 1326/2, 7007/1, 7007/2

FAZA II : K.Č. 1320, 1321, 1322/1, 1326/2, 1327/2, 1330/2, 3372, 7007/1, 7006

K.O. SUŠAK – NOVA , GRAD RIJEKA , PRIMORSKO –GORANSKA ŽUPANIJA

Zemljišta k.č. 1330/2 i k.č. 1327/2 k.o. Sušak- nova su u zahvatu rekonstrukcije raskrižja ulica Vjekoslava Dukića i Tome Stričića .

3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI



3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Sukladno Uredbi i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

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

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta: **II kategorija - dio područja GP 9 – javna namjena**

vrsta **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području GRADA RIJEKE
- *Republika Hrvatska – Primorsko-goranska županija / Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom izdao je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište, ID Izvatka: 37309*



3.2.2. Poredbene nekretnine-opis

USPOREDBA 1



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1452084
Datum pregleda		2.3.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.06.2021
Površina u prometu		76,00
Vrijednost nekretnine (KN)		49.856,00
Datum ugovora		21.05.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Zemljišne knjige: k.č. 1096/23 k.o Podvežica

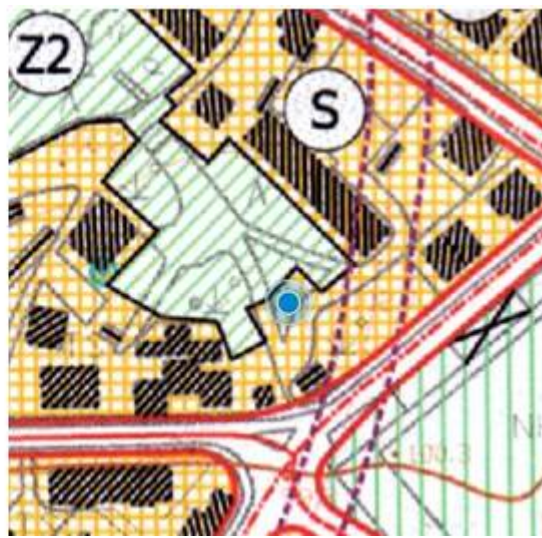
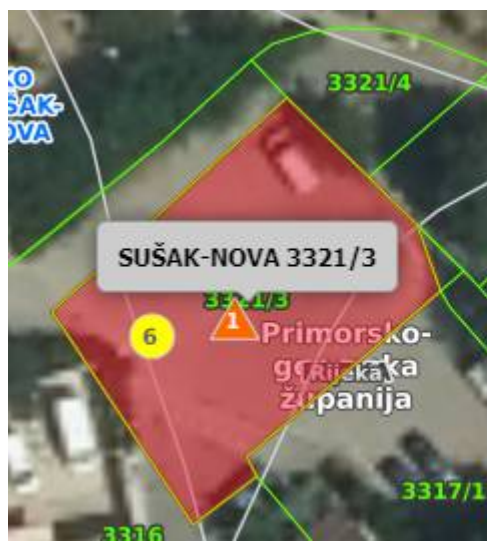
Katastar: k.č. 3308 k.o Sušak

Površina u prometu: 76 m² (z.k.izvadak 425 m²)

Datum sklapanja ugovora: 21.05.2021.

Vrijednost nekretnine: 220.000,00 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR) F
6.640,31 EUR

**USPOREDBA 2**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1417675
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4454634
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.04.2021
Površina u prometu	156,94
Vrijednost nekretnine (KN)	220.000,00
Datum ugovora	23.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



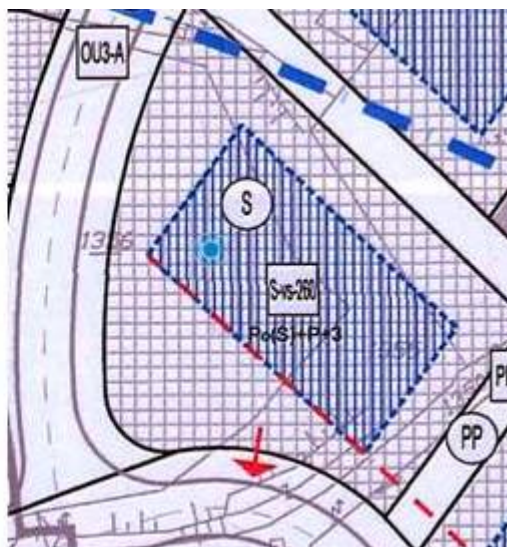
Zemljišne knjige: k.č. 3321/3 k.o Sušak- nova

Površina u prometu: 156,94 m2 (z.k. izvadaka 413 m2)

Datum sklapanja ugovora: 23.12.2020.

Vrijednost nekretnine: 220.000,00 kn -

Vrijednost nekretnine (El P)
29.217,33 EUR

**USPOREDBA 3**

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1430055
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4468248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2021
Površina u prometu	311,63
Vrijednost nekretnine (KN)	202.312,97
Datum ugovora	15.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Zemljišne knjige: k.č.1508/1 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 311,63 m2 (z.k. izvadak 1662 m2)

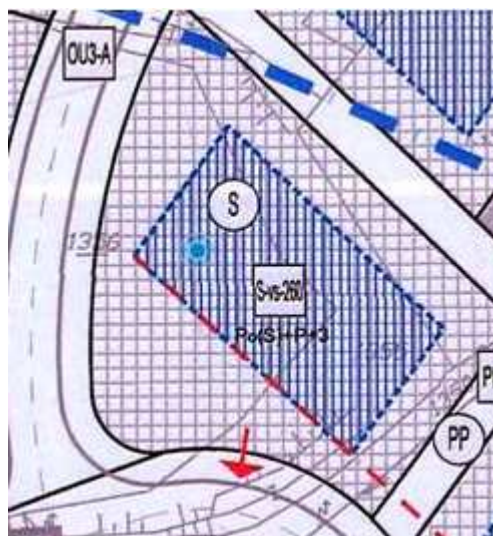
Datum sklapanja ugovora: 15.03.2021.

Vrijednost nekretnine: 202.312,97 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR) f

26.666,18 EUR

USPOREDBA 4



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425441
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4464303
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	48,69
Vrijednost nekretnine (KN)	19.367,93
Datum ugovora	15.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

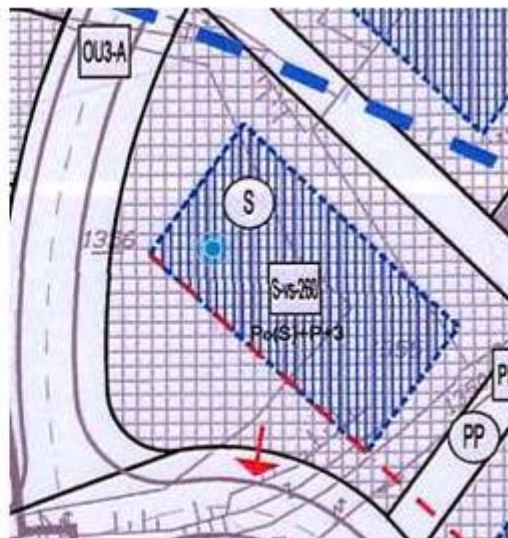
Zemljišne knjige: k.č.1507 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 48,69 m² (z.k. izvadak 779 m²)

Datum sklapanja ugovora: 15.03.2021.

Vrijednost nekretnine: 19.367,93 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)	2.552,82 EUR
-----------------------------	--------------

**USPOREDBA 5**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1516451
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4578517
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2021
Površina u prometu	207,75
Vrijednost nekretnine (KN)	84.909,75
Datum ugovora	19.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

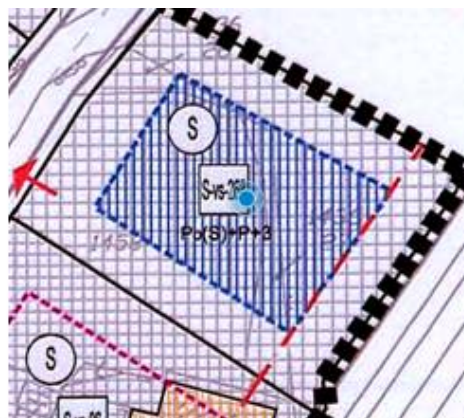
Zemljišne knjige: k.č.1508 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 207,75 m2 (z.k. izvadak 1662 m2)

Datum sklapanja ugovora: 19.03.2021.

Vrijednost nekretnine: 84.909,75 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)
11.212,27 EUR

**USPOREDBA 6**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1492986
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4521175
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.08.2021
Površina u prometu	264,50
Vrijednost nekretnine (KN)	187.136,65
Datum ugovora	16.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Zemljišne knjige: k.č. 1731/1 k.o.Sušak- nova

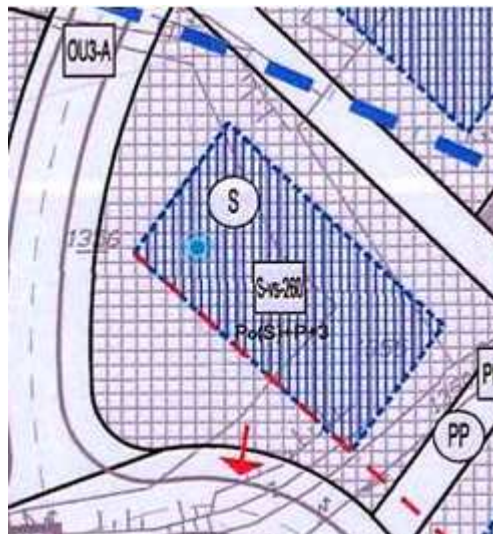
Katastar: k.č. 1731/1 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 264,50 m²

Datum sklapanja ugovora: 16.06.2021.

Vrijednost nekretnine: 187.136,65 kn –

Vrijednost nekretnine (EUR) P
25.000,00 EUR

**USPOREDBA 7**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1527955
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4592537
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.11.2021
Površina u prometu	129,83
Vrijednost nekretnine (KN)	71.590,02
Datum ugovora	17.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

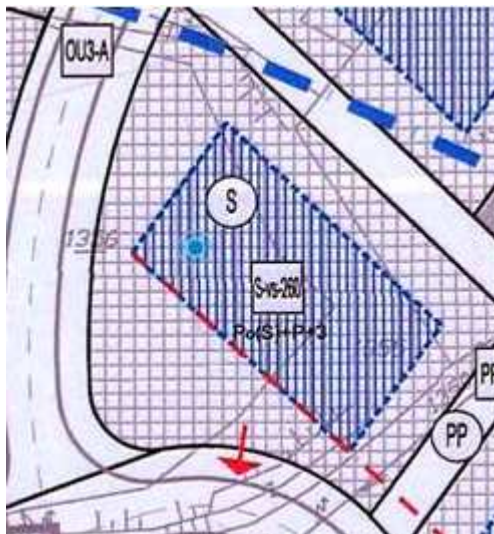
Zemljišne knjige: k.č. 1507 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 129,83 m2 (z.k. izvadak 779 m2)

Datum sklapanja ugovora: 17.09.2021.

Vrijednost nekretnine: 71.590,02 kn –

Vrijednost nekretnine (EUR)
9.573,66 EUR

**USPOREDBA 8**

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1527964
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4592579
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.11.2021
Površina u prometu	129,83
Vrijednost nekretnine (KN)	119.316,77
Datum ugovora	17.09.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

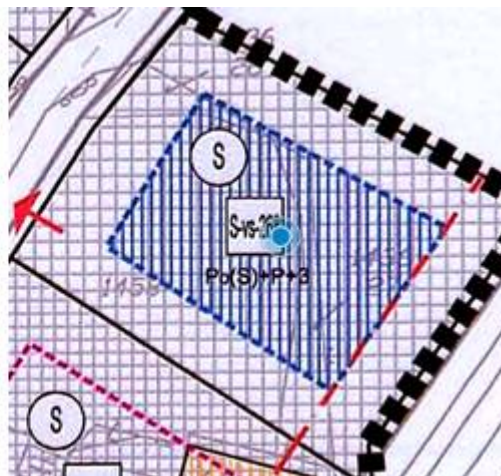
Zemljišne knjige: k.č. 1507 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 129,83 m² (z.k. izvadak 779 m²)

Datum sklapanja ugovora: 17.09.2021.

Vrijednost nekretnine: 119.316,77 kn –

Vrijednost nekretnine (EUR)
15.956,11 EUR

**USPOREDBA 9**

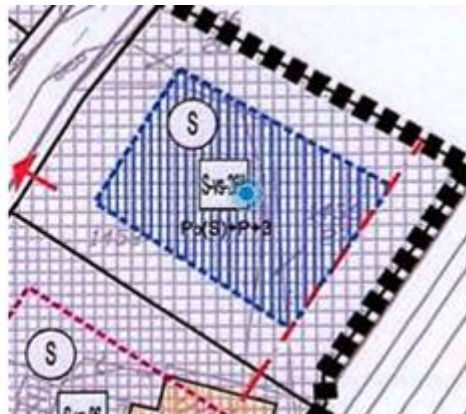
Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1603175
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4674010
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.02.2022
Površina u prometu	564,00
Vrijednost nekretnine (KN)	811.524,67
Datum ugovora	22.10.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Površina u prometu: 564 m² (z.k. izvadak 564 m²)

Datum sklapanja ugovora :22.10.2021.

Vrijednost nekretnine: 811.524,67 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)
108.141,36 EUR

**USPOREDBA 10**

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		
Vrijednost atributa		
ID ZKC		1672794
Datum pregleda		2.3.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4724247
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		264,50
Vrijednost nekretnine (KN)		372.396,02
Datum ugovora		27.10.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

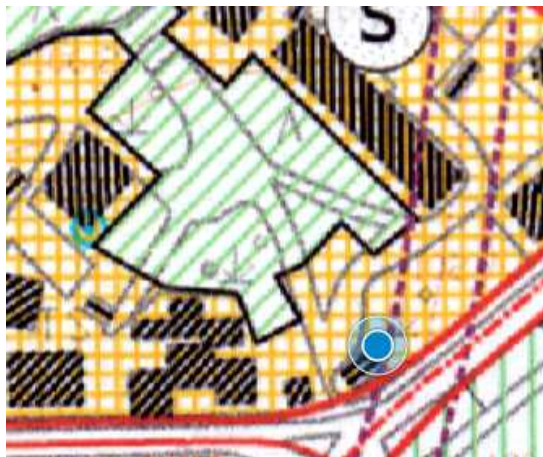
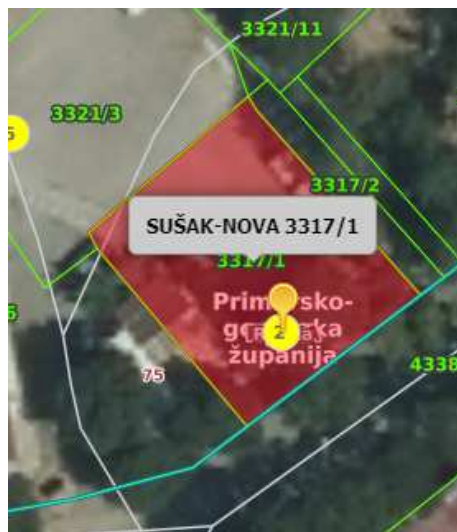
Zemljišne knjige: k.č. 1731/1 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 264,50m² (z.k. izvadak 529 m²)

Datum sklapanja ugovora : 27.10.2021.

Vrijednost nekretnine: 372.396,02 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR) |
49.500,00 EUR

**USPOREDBA 11**

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1279213
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4226152
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	108,72
Vrijednost nekretnine (KN)	165.000,00
Datum ugovora	03.01.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



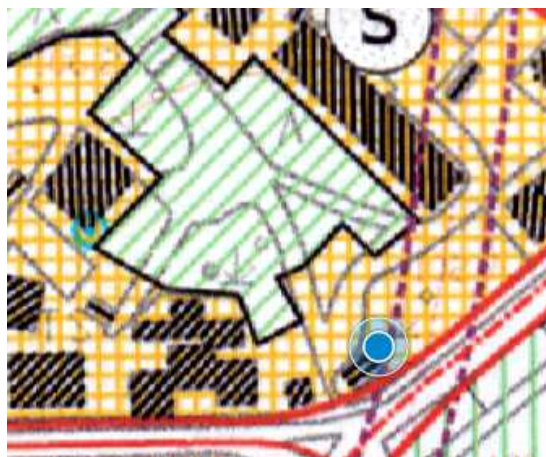
Zemljišne knjige: k.č. 3317 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 108,72 m2 (z.k. izvadak 453 m2)

Datum sklapanja ugovora : 03.01.2020.

Vrijednost nekretnine: 165.000,00 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)
22.169,13 EUR

**USPOREDBA 12**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1278180
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4226081
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	172,14
Vrijednost nekretnine (KN)	265.000,00
Datum ugovora	03.01.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



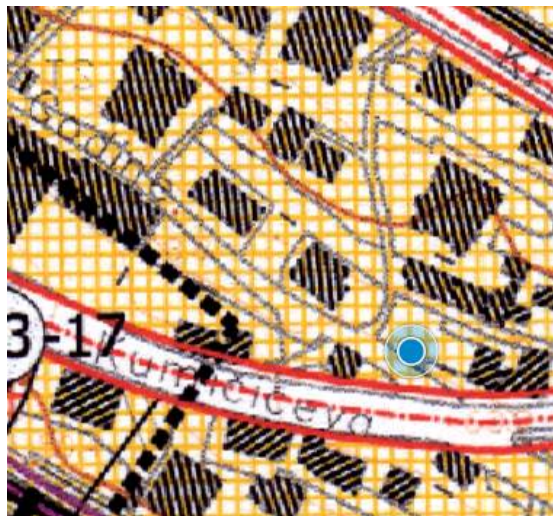
Zemljišne knjige: k.č. 3317 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 108,72 m2 (z.k. izvadak 453 m2)

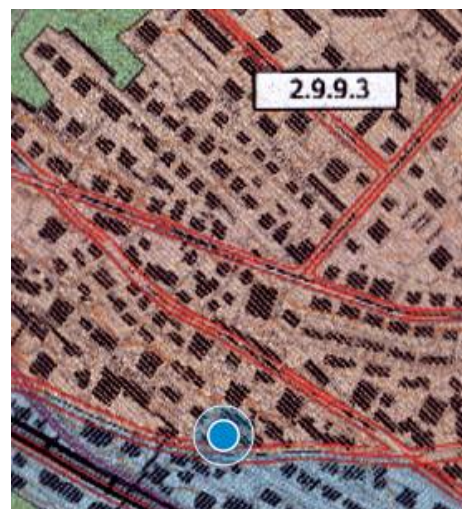
Datum sklapanja ugovora : 03.01.2020.

Vrijednost nekretnine: 165.000,00 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)	P
35.604,96 EUR	

**USPOREDBA 13**

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1300442
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4297431
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.08.2020
Površina u prometu	36,00
Vrijednost nekretnine (KN)	23.580,00
Datum ugovora	15.05.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Zemljišne knjige: k.č.6061 k.o.Sušak(n.i.)

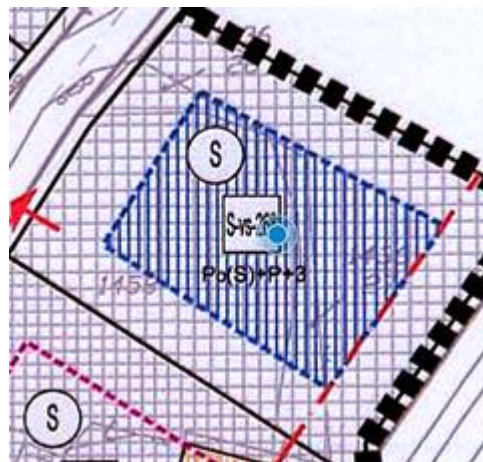
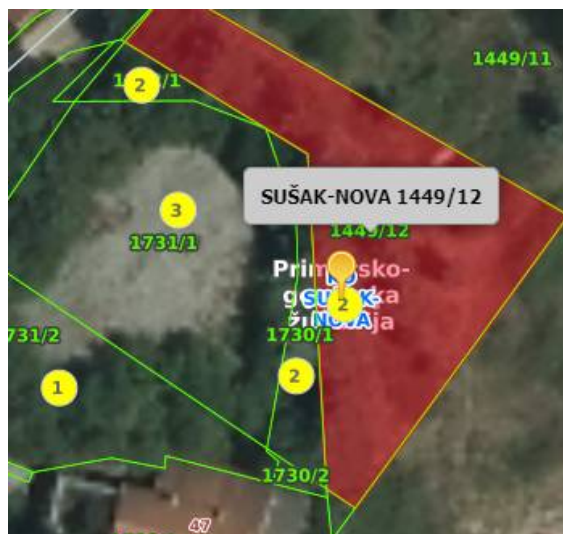
Katastar ; k.č. 2545/1 k.o. Sušak

Površina u prometu: 362 m2 (z.k. izvadak 36 m2)

Datum sklapanja ugovora : 15.05.2020.

Vrijednost nekretnine: 23.580,00 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR) f
3.116,69 EUR

**USPOREDBA 14**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1328588
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4344898
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.10.2020
Površina u prometu	564,00
Vrijednost nekretnine (KN)	699.360,00
Datum ugovora	27.07.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	TRSAT - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Zemljišne knjige: k.č. 1449/12 k.o.Sušak- nova

Površina u prometu: 564 m2 (z.k. izvadak 564m2)

Datum sklapanja ugovora : 27.07.2020.

Vrijednost nekretnine: 699.360,00 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)
93.037,30 EUR

**USPOREDBA 15**

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1536320
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4543884
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.11.2021
Površina u prometu	382,00
Vrijednost nekretnine (KN)	150.000,00
Datum ugovora	30.11.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA



Zemljišne knjige: k.č.1875, 1876/2 k.o. Trsat- Sušak

Katastar ; k.č. 2556/1 k.o. Sušak


Površina u prometu: 382 m2 (z.k. izvadak 458,57m2)

Datum sklapanja ugovora : 30.11.2020.

Vrijednost nekretnine: 150.000,00 kn -

Vrijednost nekretnine (EUR)
19.862,72 EUR

**3.2.3. Hedonistički indeks cijena nekretnina**

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

Izvor : Državni zavod za statistiku

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

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



Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	SUŠAK, RIJEKA
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	4619, 4618
zk.č.br.	1330/2, 1327/2
k.o.	Sušak -nova
Posjedovni list broj	4619, 4618
k.č.br.	1330/2, 1327/2
k.o.	Sušak -nova
Površina zemljišta	84,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	9.090,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	građevinsko područje
Indeks na dan procjene - DZS	166,65
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	1,75
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,34



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

Građevinsko zemljište SUŠAK, RIJEKA							
ULAZNI PODACI - USPOREDBNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ADRESA	RADNIČKA, RIJEKA	KUMIČIČEVA, RIJEKA	VRTLARSKI PUT, RIJEKA	RIJEKA	RIJEKA	PUT BOŽE FELKERA, RIJEKA
	Z.K.Č.	1096/23	3321/3	1508/1	1507	1508	1731/1
	ZK. O.	PODVEŽICA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA
	K.Č.	3308	3321/3	1508	1507	1508	1731/1
	K.O.	SUŠAK	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	6.640,31 €	29.217,33 €	26.666,18 €	2.552,82 €	11.212,27 €	25.000,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	76,00 m ²	156,94 m ²	311,63 m ²	48,69 m ²	207,75 m ²	264,50 m ²
	JEDINIČNA CIJENA	87,37 €/m ²	186,17 €/m ²	85,57 €/m ²	52,43 €/m ²	53,97 €/m ²	94,52 €/m ²
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.05.2021.	23.12.2020.	15.03.2021.	15.03.2021.	19.03.2021.	16.06.2021.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke
	UPU / DPU			Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat
	NAMJENA	s	s	s	s	s	s
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	2	2	1,5	1,5	1,5	1,5
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/
	Odobrena vrijednost	2	2	1,5	1,5	1,5	1,5
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Cl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	PODVEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO	TRSAT - STAMBENO 1	TRSAT - STAMBENO 1	TRSAT - STAMBENO 1	TRSAT - STAMBENO 1
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	134,34	127,61	132,80	132,80	132,80	134,34
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,24	1,31	1,25	1,25	1,25	1,24
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45	1,45	1,23	1,23	1,23	1,23
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	0,93	0,93	1,09	1,09	1,09	1,09
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
STATISTIKA	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	80,44 €/m ²	180,43 €/m ²	93,48 €/m ²	57,28 €/m ²	58,96 €/m ²	102,07 €/m ²
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	126,24 €/m ²					
	APSOLOTNO ODSTUPANJE KN / M ²	-45,81 €	54,18 €	-32,77 €	-68,97 €	-67,29 €	-24,17 €
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-36,29%	42,92%	-25,95%	-54,63%	-53,30%	-19,15%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	NE	NE	DA
	VRJEDNOST USPOREDBNE NEKRETNOSTI KN / M ²			93,48 €/m ²			102,07 €/m ²
STATISTIKA	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			1.073,56			584,37
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.665,71	STANDARDNA DEVIJACIJA	28,86	26,67%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN / M ²	108,19 €/m ²					

PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI NEKRETNOSTI

EL.BROJ: 02-10-2023

34 / 58



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.
RUEKA	RUEKA	PUT BOŽE FELKERA, RUEKA	PUT BOŽE FELKERA, RUEKA	KUMIČIĆEVA, RUEKA	KUMIČIĆEVA, RUEKA	DANIJELA GODINE	PUT BOŽE FELKERA, RUEKA	RUEKA
1507	1507	1449/12	1731/1	3317	3317	6061	1449/12	1875,1876/2
SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-N.I.	SUŠAK-NOVA	TRSAT-SUŠAK
1507	1507	1449/12	1731/1	3317	3317	2545/1	1449/12	1875,1876/22556/1
SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK	SUŠAK-NOVA	SUŠAK
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
9.573,66 €	15.956,11 €	108.141,36 €	49.500,00 €	22.169,13 €	35.604,96 €	3.116,69 €	93.037,30 €	19.862,72 €
129,83 m2	129,83 m2	564,00 m2	264,50 m2	108,72 m2	172,14 m2	36,00 m2	564,00 m2	382,00 m2
73,74 €/m2	122,90 €/m2	191,74 €/m2	187,15 €/m2	203,91 €/m2	206,84 €/m2	86,57 €/m2	164,96 €/m2	52,00 €/m2
17.09.2021.	17.09.2021.	22.10.2021.	27.10.2021.	03.01.2020.	03.01.2020.	15.05.2020.	27.07.2020.	30.11.2020.
PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke	PPU Grada Rijeke
Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat				Detaljni plan uređenja dijela stambenog područja Trsat	
S	S	S	S	S	S	S	S	S
/	/	/	/	/	/	/	/	/
1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2	1,5	2
/	/	/	/	/	/	/	/	/
1,5	1,5	1,5	1,5	2	2	2	1,5	2
1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
TRSAT - STAMBENO 1	TRSAT - STAMBENO 1	TRSAT - STAMBENO 1	TRSAT - STAMBENO 1	PODVEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO	TRSAT - STAMBENO 1	PODVEŽICA - STAMBENO
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
138,18	138,18	142,51	142,51	125,39	125,39	126,30	126,91	127,61
1,21	1,21	1,17	1,17	1,33	1,33	1,32	1,31	1,31
1,23	1,23	1,23	1,23	1,45	1,45	1,45	1,23	1,45
1,09	1,09	1,09	1,09	0,93	0,93	0,93	1,09	0,93
I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
77,42 €/m2	129,03 €/m2	195,19 €/m2	190,51 €/m2	201,12 €/m2	204,01 €/m2	84,77 €/m2	188,57 €/m2	50,39 €/m2
-48,83 €	2,79 €	68,95 €	64,27 €	74,88 €	77,76 €	-41,47 €	62,33 €	-75,85 €
-38,68%	2,21%	54,61%	50,91%	59,31%	61,60%	-32,85%	49,37%	-60,08%
NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	129,03 €/m2							
	7,77							
57,72								



5.ZAKLJUČAK

Prometna – tržišna vrijednost nekretnina u koridoru ceste prema Geodetskom elaboratu

2020-345 izrađenom po Nekretnine d.o.o. Rijeka utvrđena je :

k.č..1330/2 pašnjak površine 50 m2 ,z.k.ul. 4619 k.o. Sušak- nova
Vlasnik : Nidus d.o.o. Rijeka

k.č..1327/2 pašnjak površine 34 m2 ,z.k.ul.4618 k.o. Sušak- nova
Vlasnik : Nidus d.o.o. Rijeka

K.O.	ZK.UL.	K.Č.	POVRŠINA	EUR/m2	EUR	EURzaokruženo
SUŠAK NOVA	4619	1330/2	50,00 m2	108,19 €/m2	9.087,96 €	9.090,00 €
SUŠAK NOVA	4618	1327/2	34,00 m2			
		84,00 m2		Ukupno:	9.087,96 €	9.090,00 €
						68.488,61 kn

fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK. (64.043,25 kn)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

Rijeka, 02.10.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



PRILOZI

Popis primjenjenih propisa

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ (<https://zavod.pgz.hr>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr
- Grad Rijeka <https://www.rijeka.hr>

5. LITERATURA

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



Izvod iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 03.10.2023. 09:58

Katastarska općina: 338460, SUŠAK-NOVA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12890/2023
Aktivne plombe: Z-20400/2023

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4619

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1330/2	UMEJAK			50	
		PAŠNJAK			50	
		UKUPNO:			50	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 NIDUS D.O.O., OIB: 96421695724, RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 8A	
1.3	Zaprimljeno 28.04.2023.g. pod brojem Z-12890/2023 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenja Posl.br.St-251/2021 od 28.04.2023., na nekretninama Stečajne mase iza NI DUS d.o.o. Rijeka, OIB: 43771622690, Marijana Stepčića 34, Rijeka 51000, upisanim u A, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-1/2009/4619 od 03. lipnja 2015. godine prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 30.04.2009. broj Z-7874/09 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 27. travnja 2009. i Uvjerena o prebivalištu od 28. travnja 2009. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, za najviši iznos od 1.068.600,00 EUR-a, uvećano za eventualne troškove, kamate i naknade sukladno ugovoru, za korist:	1.068.600,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA Z.K. UL. 893 K.O. TRSAT SUŠAK (sada z.k. ul. 1808 k. o. Sušak Nova)
1.2	Zaprimljeno 22.02.2021.g. pod brojem Z-6176/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA OV-6594/2020 13.03.2020, POTVRDA OV-6595/2020 13.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE OV-2811/2020 11.09.2020, ANEX I. UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE OV-416/2021 17.02.2021, uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl.br. Z-7874/09, za korist: RONIN AGENCY D.O.O., OIB: 10373168169, HRELJIN 22B, 51226 HRELJIN		na 1.1



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 338460, SUŠAK-NOVA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4619

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-1/2009/4619 od 03. lipnja 2015. godine prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.06.2012. broj Z-9340/12 Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 14. lipnja 2012. godine posl.br. Ovr-3261/11 na nekretnine upisane u A uknjižuje se pravo zaloge radi naplate novčane tražbine protivnika osiguranja u ukupnom iznosu od 203.030,04 kn uz zakonske kamate sukladno rješenju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA	203.030,04 KN	
2.2	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-1/2009/4619 od 03. lipnja 2015. godine prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.06.2012. broj Z-9340/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 03.10.2023. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338460, SUŠAK-NOVA

Broj ZK uložka: 4618

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12890/2023

Aktivne plombe: Z-20400/2023

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1327/2	UMEJAK			34	
		PAŠNJAK			34	
		UKUPNO:			34	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	NIDUS D.O.O., OIB: 96421695724, RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 8A	
1.3	Zaprimljeno 28.04.2023.g. pod brojem Z-12890/2023	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSL.BR.ST-251/2021 28.04.2023, Na temelju rješenja Posl.br.St-251/2021 od 28.04.2023., na nekretninama Stečajne mase iza NI DUS d.o.o. Rijeka, OIB: 43771622690, Marijana Stepčića 34, Rijeka 51000, upisanim u A, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika-rješenja broj Z-1/2009/4618 od 03. lipnja 2015. godine prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 30.04.2009. broj Z-7874/09 SPOREDNA HIPOTEKA	1.068.600,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA Z.K. UL. 883 K.O. TRSAT SUŠAK (sada z.k.ul. 1808 k. o. Sušak Nova)
	Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 27. travnja 2009. i Uvjerjenja o prebivalištu od 28. travnja 2009. uknjižuje se pravo zalogu na nekretninama upisanim u A, za najviši iznos od 1.068.600,00 EUR-a, uvećano za eventualne troškove, kamate i naknade sukladno ugovoru, za korist:		
1.2	Zaprimljeno 22.02.2021.g. pod brojem Z-6176/2021		na 1.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAJBINA OV-6594/2020 13.03.2020, POTVRDA OV-6595/2020 13.03.2020, UGOVOR O USTUPU TRAJBINE OV-2811/2020 11.09.2020, ANEX I. UGOVORU O USTUPU TRAJBINE OV-416/2021 17.02.2021, uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod posl.br. Z-7874/09, za korist: RONIN AGENCY D.O.O., OIB: 10373168169, HRELJIN 22B, 51226 HRELJIN		



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 338460, SUŠAK-NOVA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4618

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Temeljem zapisnika-rješenja Z-1/2009/4618 od 03. lipnja 2015. godine prenosi se 203.030,04 KN sljedeći upis: Zaprimljeno 19.06.2012. broj Z-9340/12 Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 14. lipnja 2012. godine posl.br. Ovr-3261/11 na nekretnine upisane u A uknjižuje se pravo zalogu radi naplate novčane tražbine protivnika osiguranja u ukupnom iznosu od 203.030,04 kn uz zakonske kamate sukladno rješenju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA		
2.2	Temeljem zapisnika-rješenja Z-1/2009/4618 od 03. lipnja 2015. godine prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.06.2012. broj Z-9340/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.10.2023.



Prijepis posjedovnog lista

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.10.2023. 10:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK-NOVA (Mbr. 338460)

Posjedovni list: 4619

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NIDUS D.O.O., RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 8A (VLASNIK)	96421695724

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1330/2	UMEJAK	50	17		
			PAŠNJAK	50			
Ukupna površina katastarskih čestica				50			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.10.2023. 10:03

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK-NOVA (Mbr. 338460)

Posjedovni list: 4618

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	NIDUS D.O.O., RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 8A (VLASNIK)	96421695724

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1327/2	UMEJAK	34	17		
			PAŠNJAK	34			
Ukupna površina katastarskih čestica				34			

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

Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 03.10.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SUŠAK-NOVA
k.č.br.: 1327/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



45 / 58

Projektantski ured: **INTEA d.o.o. Rijeka****IDEJNI PROJEKT**Zahvat u prostoru: **REKONSTRUKCIJA RASKRIŽJA ULICA VJEKOSLAVA DUKIĆA I TOME STRIŽIĆA**Broj projekta: **45-19/IP****RIJEKA, prosinac 2019**

str. 25

zidom kolnopješačke površine koja prati trasu ulice VD i namijenjena je ostvarivanju prilaza objektima unutar stambenog područja neposredno uz granicu zahvata DPU-a.

Područje zahvata u ulici TS je prostor neophodan za formiranje kružnog raskrižja s privozima a dijelom zadire i u okolne čestice te izvan granica obuhvata DPU. Predložena čestica objekta rezultat je analize postojećeg stanja, minimalnih tehničkih uvjeta za uređenje kružnih raskrižja i uvjeta nadležnih javnopravnih tijela.

Uklapanje u postojeće stanje predviđeno je na kontaktnim rubnim površinama zahvata gdje je neophodno izvršiti i sanaciju/prilagodbu postojećih površina i izvan planirane građevinske čestice a na način da se ne mijenjaju postojeće namjene površina izvan područja zahvata. Na isti način vrši se i priključenje novo predviđenih instalacija odnosno izmještaje postojećih.

Novopredviđene prometne površine koje se nalaze izvan čestice zahvata a priključene su na predmetne čestice uklopljene su projektom dokumentacijom objekata čiji su sastavni dio. Na taj način predviđeno je uređenje novih kolnih i pješačkih te priključaka komunalnih instalacija.

Izgradnja objekta odnosno predmetnog zahvata je predviđena u dvije faze :

FAZA I – obuhvaća trasu ulice VD od projektne stacionaže 0+026.90 do 0+275.40.

Zahvat FAZE I čini kompletan planum rekonstrukcije i instalacije u trupu ceste. Uklapanje novoizvedenih u postojeće površine predviđeno je na kontaktnom presjeku FAZE I i II a priključci komunalnih instalacija izvršiti će se prema uvjetima nadležnih javnopravnih tijela. Izgradnja samo FAZE I je funkcionalna cjelina koja ostvaruje mogućnost korištenja novoplaniranih priključaka KBC Sušak te postojećih prometnih površina vezanih na planum ulice VD.

FAZA II – obuhvaća radove preoblikovanja postojećeg "T" raskrižja u četverokrako raskrižje s kružnim tokom prometa. Projektom je predviđeno izmještanje postojećih ogradnih zidova radi formiranja kružnog kolnika s privozima i kontinuiranim pješačkim nogostupima. Postojeći kolni i pješački privozi prilagođavaju se novoprojektiranom rješenju uglavnom visinskim uklapanjem. Na južnoj strani raskrižja predviđena je izgradnja neophodnog dijela privoza prostomoplandskom dokumentacijom planirane prometnice. Uklapanje u postojeće površine predviđeno je u rubnim površinama zahvata. Fazom II obuhvaćeno je i prelaganje dijela postojećih instalacija u cilju izmještanja okana i poklopaca na površine izvan kolnika a prema uvjetima nadležnih javnih tijela.

Predmetno projektno rješenje omogućava neovisnu izvedbu FAZE I i II dinamikom koju će odrediti Investitor sukladno planiranim potrebama.

Predmetni zahvat nalazi se na području KO Stari grad gdje je djelom provedena nova izmjera a stanje je prikazano pripadajućom geodetskom podlogom.

Planirani zahvat u prostoru obuhvaća

FAZA I: k.č. 1322/1, 1323/1, 1324/2, 1325/4, 1325/5, 1325/6, 1326/2, 7007/1, 7007/2,

FAZA II: k.č. 1320, 1321, 1322/1, 1326/2, 1327/2, 1330/2, 3372, 7007/1 i 7006

sve u K.O. **SUŠAK-NOVA**

Usklađenosti planiranog zahvata u prostoru s prostornim planom

Planirani zahvat u prostoru (rekonstrukcija) većim dijelom, a FAZA I u cjelosti se nalazi unutar DPU-om određenog prostora namjene "prometne površine" (slika 1.). Rekonstrukcijom postojeće prometnice predviđeno je i izmještanje postojećih kolnih i ostalih infrastrukturnih priključaka KBC-a Sušak sukladno DPU-om predviđenim lokacijama priključaka. Isto je ostvareno usklađenjem ovog idejnog projekta s projektom dokumentacijom KBC-a.

Rekonstrukcija odnosno preoblikovanje postojećeg raskrižja djelom je izvan područja zahvata DPU i postojećeg kolnika ulice TS a odnosi se na južni dio kružnog kolnika površine oko 380 m². Odstupanje od granica DPU posljedica je usvajanja drugačijeg tehničkog rješenja >(kružno raskrižje) koje povoljnije zadovoljava planirane prometne potrebe predmetnog područja.

U segmentu komunalnih instalacija planirani zahvat prati odredbe prostornog plana a eventualna odstupanja posljedica su zadovoljenja posebnih uvjeta građenja i uvjeta priključenja nadležnih javnopravnih tijela.

Projektantski ured: **INTEA d.o.o. Rijeka****IDEJNI PROJEKT**Zahvat u prostoru: **REKONSTRUKCIJA RASKRIŽJA ULICA VJEKOSLAVA DUKIĆA I TOME STRIŽIĆA**Broj projekta: **45-19/IP****RIJEKA, prosinac 2019**

str. 26

Usklađenosti planiranog zahvata u prostoru s posebnim zakonima i propisima

Planirani zahvat u prostoru (rekonstrukcija) obuhvaća površinsko preoblikovanje i djelomičnu prenamjenu prostora unutar DPU-om određene građevinske čestice te rekonstrukciju i polaganje novih komunalnih instalacija sukladno planiranim potrebama na širem području obuhvata. Prikazani prostorni tehnički elementi prometnice posljedica su usklađenja postojeće izgrađenosti s suvremenim tehničkim rješenjima koja su usklađena s pozitivnim propisima RH. Pored toga tehničko oblikovanje uvjetovano je posebnim uvjetima građenja i uvjetima priključenja nadležnih javnopravnih tijela.

Na isti način oblikovana je komunalna infrastruktura prikazana ovim idejnim projektom.

Popis osnovnih strukovnih zakona i propisa koji se odnose na predmetni zahvat u prostoru priložen je uz izjavu projekatanta. Glavnim projektom potrebno je pored navednog pridržavati se i ostalih zakona i strukovnih propisa koji detaljnije tretiraju pojedine segmente planiranog zahvata.

Usklađenosti projektnog rješenja s posebnim uvjetima i uvjetima priključenja

Za potrebe izrade idejnog projekta i planiranog ishođenja lokacijske dozvole ishođeni su posebni uvjeti javnopravnih tijela. Postupak je vođen od stame nadležnog ureda za provedbu dokumenata prostornog uređenja. Ishođeni uvjeti sadrže više strukovnih područja pa je tako i idejni projekt sadrži odgovarajuće strukovne djelove (građevinski, elektrotehnički i strojarski).

Sukladno nivou detaljnosti idejnog projekta prikazana tehnička rješenja usklađena su ishođenim uvjetima a naročito glede priključenja odnosno uklapanja novoprojektiranih i postojećih površina odnosno objekata komunalne infrastrukture.



Nastavnom razradom projektne dokumentacije potrebno je pojedina tehnička rješenja obraditi na način da se predviđeni i/ili uvjetovani odnos projektiranog i postojećeg ostvari najmanje na način opisan posebnim uvjetima. Navedeno se naročito odnosi na područje raskrižja (FAZA II) kako za površinsko oblikovanje tako i za polaganje komunalnih instalacija. Područje raskrižja zahtijeva detaljnu razradu strukovno različitih tehničkih rješenja.

Predmetni zahvat u prostoru je prema Zakonu o gradnji razvrstan u skupinu 2.b. odnosno građevinu za koju se utvrđuju posebni uvjeti, a ne provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš, ocjene o potrebe procjene utjecaja na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Svi uvjeti koji se odnose na mjere zaštite okoliša koje su primjenjive na planirani zahvat u prostoru sadržani su posebnim uvjetima građenja javno pravnih tijela. Isti se prvenstveno odnose na zaštitu voda i zaštitu od buke.

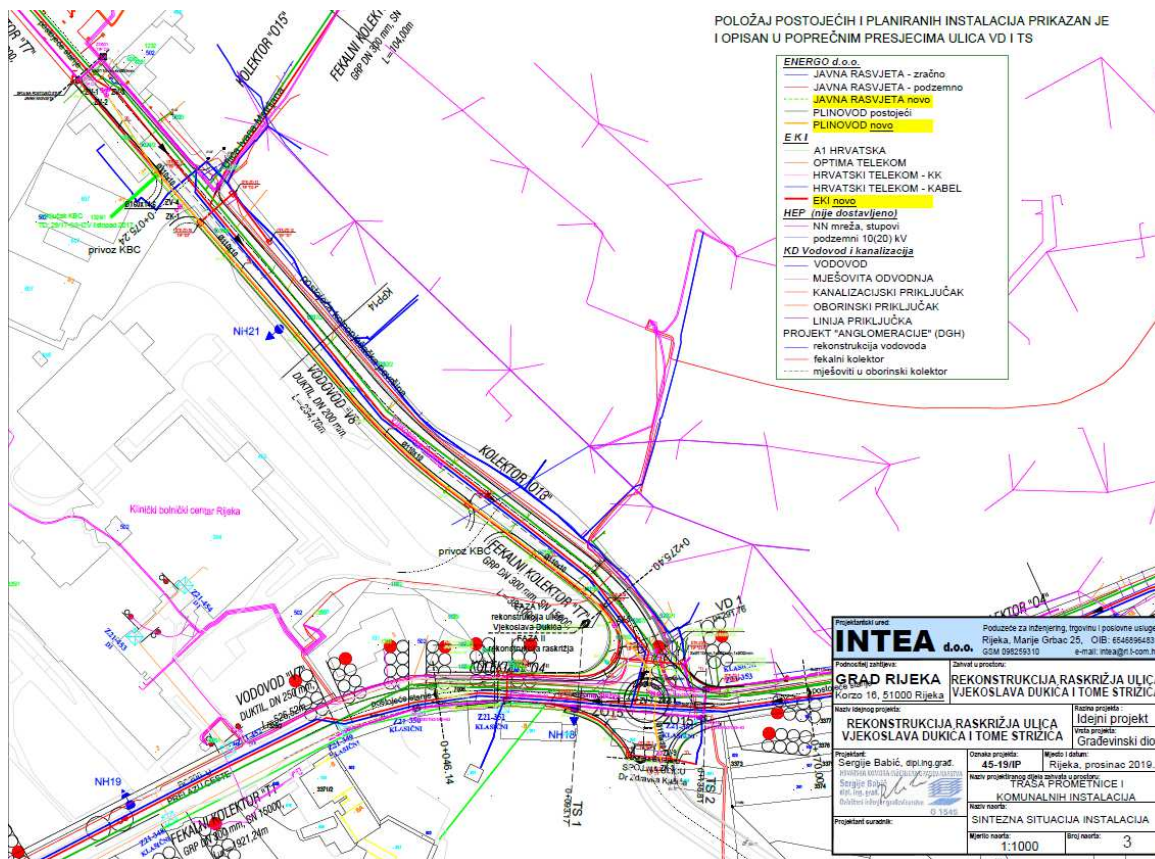
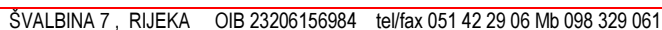
Rijeka, prosinac 2019.

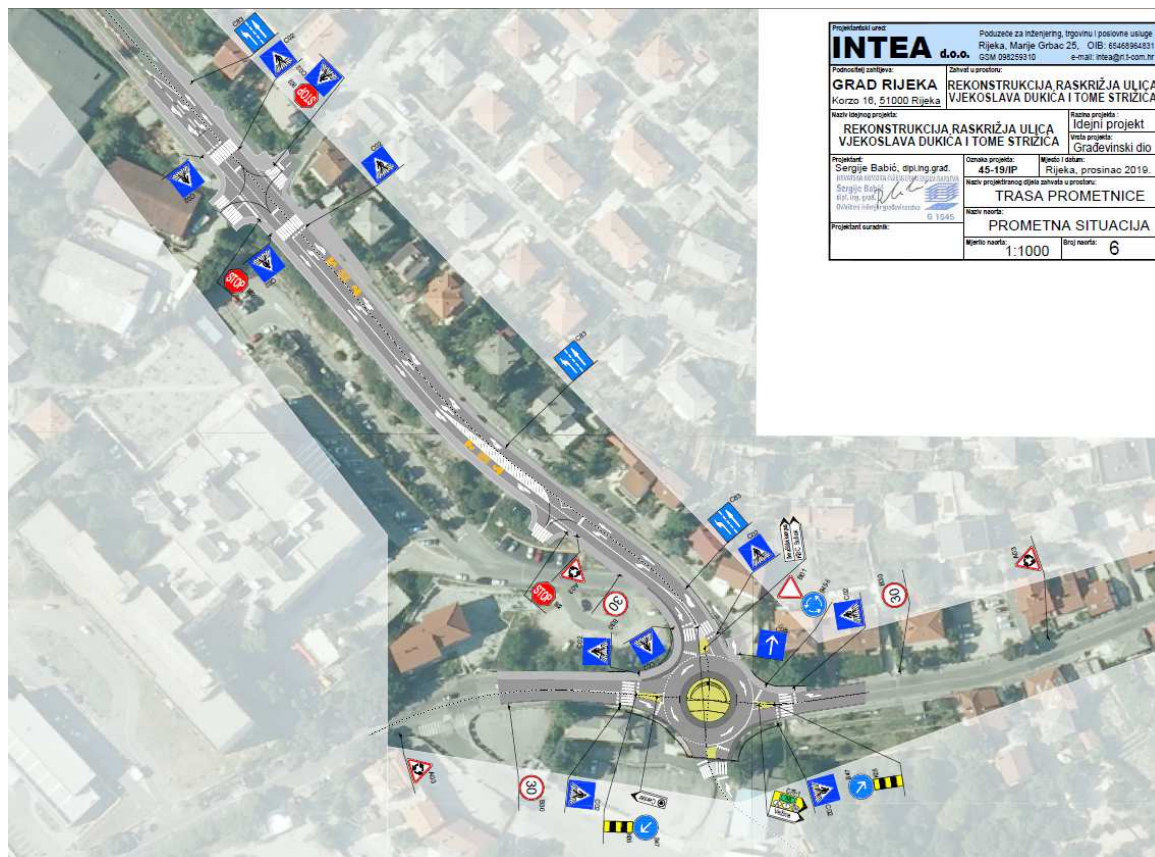
Hrvatska Republika
Sergije Babić
dipl. ing. građ.
Ovlašten inženjer građevinarstva



GLAVNI PROJEKTANT

SERGIJE BABIĆ, dipl. ing. građ.





INTEA d.o.o. Podružice za inženjering, inženjering i poslovanje uslugama Rijeka, Marjanje Grbac 25, OIB: 6540994323 GSM: 099259310 e-mail: inea@in-1.com.hr	
Područje zahvata: GRAD RIJEKA Korzo 16, 51000 Rijeka	Zahvat u prostoru: REKONSTRUKCIJA RASKRŠĆA ULICA VJEKOSLAVA DUKICA I TOME STRIŽIĆA
Naziv objekta projekta: REKONSTRUKCIJA RASKRŠĆA ULICA VJEKOSLAVA DUKICA I TOME STRIŽIĆA	Naziv projekta: Idejni projekt Građevinski dio
Projektant: Sergej Babić, diplomirani inženjer Sergej Babić Proj. ins. grad. Ovlašten inženjer građevinarstva G 1545	Obim projekta: 45-18/1P Mjesto izdavanja: Rijeka, prosinac 2019.
Naziv projekta u prostoru: TRASA PROMETNICE	
Naziv objekta: PROMETNA SITUACIJA	
Projektant suradnik:	Mjerna skala: 1:1000 Broj lista: 6



POPIS VLASNIKA NEKRETNINE ZA KOJU SE IZDAJE LOKACIJSKA DOZVOLA I NOSITELJA DRUGIH STVARNIH PRAVA NA TOJ NEKRETNINI		
K.o. SUŠAK NOVA		
I. FAZA		
h.g.	posjednik	br. Posjednog Liste
1323/1	GRAD RIJEKA, RIJEKA, KORZO 16 (VLASNIK) OIB: 54382731928	4499
1324/2	GRAD RIJEKA, RIJEKA, KORZO 16 (VLASNIK) OIB: 54382731928	4080
1325/4	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4082
7007/2	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3879
1325/5	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4213
1325/6	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4213
7007/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3879
1326/2	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4213
1322/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3880
1323/1	GRAD RIJEKA, RIJEKA, KORZO 16 (VLASNIK) OIB: 54382731928	4499
1324/2	GRAD RIJEKA, RIJEKA, KORZO 16 (VLASNIK) OIB: 54382731928	4080
1325/4	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4082
7007/2	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3879
1325/5	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4213
1325/6	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4213
7007/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3879
1326/2	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	4213
1322/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3880



II. FAZA		
№.č.	posjednik	br. posjednog liste
7007/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3879
1326/2	KLINIČKI BOLNIČKI CENTAR RIJEKA, RIJEKA, KREŠIMIROVA 42 (VLASNIK), OIB: 40237608715	1816
1322/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	3880
1320	GRŽALJA MARIJA, RIJEKA, TOME STRIŽIĆA 11 (VLASNIK), OIB: 84553396452	1735
1321	GRŽALJA MARIJA, RIJEKA, TOME STRIŽIĆA 11 (VLASNIK), OIB: 84553396452	1736
1327/2	NIDUS D.O.O., RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 8A (VLASNIK), OIB: 96421695724	4618
1330/2	NIDUS D.O.O., RIJEKA, MOŠE ALBAHARIJA 8A (VLASNIK), OIB: 96421695724	4619
7006	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE, (VLASNIK), OIB: 54382731928	5033
3372	PODRAVKA PREHRAMBENA INDUSTRIJA D.D., KOPRIVNICA, ANTE STARČEVIĆA 32, OIB: 18928523252	4395



Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 37309

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA / GRAD RIJEKA
ODJEL GRADSKJE UPRAVE ZA GOSPODARENJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA LILIĆ (23206156984)

ID Izvodka: 37309

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	KACNIČKA, RIJEKA	KUMIČEVA, RIJEKA	VITLANSKI PUT, RIJEKA	, RIJEKA	, RIJEKA	PUT BOŽE PELKERA, RIJEKA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2096/23	3321/3	1508/1	1507	1508	1731/1
6	K.O.	PODVEŽICA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	425	413	1662	779	1662	529
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	76	156,94	311,63	48,69	207,75	264,50
9	SUKLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU		38/100	6/32	1/16	4/32	432/864
10	K.Č.	3308	3321/3	1508	1507	1508	1731/1
11	K.O.	SUŠAK	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA
12	NAMJENA	5	5	5	5	5	5
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ODNOSNOSTI	K1 max	2	1,50	1,50	1,50	1,50
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	656,00	1.401,81	649,21	397,78	408,71	707,58
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	87,37	188,17	88,57	52,43	53,97	94,52
17	PODVEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.05.2021	29.12.2020	15.03.2021	15.08.2021	19.03.2021	16.06.2021
20	GENOVNI BLOK	PODVEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO	TISAT - STAMBENO 1	TISAT - STAMBENO 1	TISAT - STAMBENO 1	TISAT - STAMBENO 1
21	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	I.B.R. NEKRETNOSTI		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, RIJEKA	, RIJEKA	PUT BOŽE FELKERA, RIJEKA	PUT BOŽE FELKORA, RIJEKA	KUMIČOČEVA, RIJEKA	KUMIČOČEVA, RIJEKA	DANIJELA GODINE, RIJEKA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA SVJEDOKA	1507	1507	1449/12	1731/1	3317	3317	6061
6	K.O.		SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK - NOVA	SUŠAK (N.I.)
7	POVRŠINA IZ ZK.UL (m²)		779	779	564	529	453	453	36
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		129,88	129,83	564	264,50	108,72	172,14	36
9	SUVLASNIČKO UDILO KOJI JE U PROMETU		8/48	8/48		432/864	24/100	38/100	
10	K.Č.	KATASTAR	1507	1507	1449/12	1731/1	3317	3317	2545/1
11	K.O.		SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK-NOVA	SUŠAK
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KATEGORIJA ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,50	1,50	1,50	1,50	2	2	2
		Kb max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		551,41	919,02	1.438,87	1.407,96	1.517,66	1.539,44	655,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		73,74	122,90	191,74	187,15	205,91	206,84	86,57
17	PODVEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		17.09.2021	17.09.2021	22.10.2023	27.10.2021	09.01.2020	09.01.2020	15.05.2020
19	CIJENOVNI BLOK		TRISAT - STAMBENO 1	TRISAT - STAMBENO 1	TRISAT - STAMBENO 1	TRISAT - STAMBENO 1	PODVEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	S.BR. NEKRETNOSTI	14	15
2	VISTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	PUT BOŽE FELKERA, RIJEKA	, RIJEKA
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ
5	K.Č.	1449/12	1875, 1876/2
6	K.O.	SUŠAK - NOVA	TISAT - SUŠAK
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	564	458,57
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	564	382
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	1449/12	2556/1
11	K.O.	SUŠAK-NOVA	SUŠAK
12	NAMJENA	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KATEGORIJA IZ OBLASTI	K1 max	2
		K2 max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	1.340,00	892,67
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	164,96	52,00
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.07.2020	30.11.2020
19	CENOVNI BLOK	TISAT - STAMBENO 1	PODVODICA - STAMBENO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

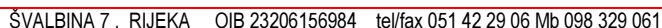


URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

Napomene:

Br. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1.	k.č. 5308 k.o. SUŠAK	- GRAD RIJEKA PRODAJE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U K.O. SUŠAK (N.J.), PO PRIJEDLOGU PARCELACIJE OZNAČENO KAO K.Č. BR. 5812/2, PLOŠTINE 78 M ² - GUP GRAD RIJEKE - GRAĐEVINSKO PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, KONSOLIDIRANA PODRUČJA, PODRUČJA MIŠOVIĆE GRADNE - POVIŠICA, PLANSKE OZNAKE 1.9.2, URBANO PRAVILO 9 - KIS MAX. ZA VJEŠTAMSTVENU GRAĐEVINU IZNOSI 2,0
2.	k.č. 3321/3 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: 39/100 IZDANOG DIELA K.Č. BR. 3321/3 OZNAKE "VOJAK, NEPLODNO ZEMLJIŠTE" PLOŠTINE 413 M ² , Z.K.U.L. 9579, K.O. SUŠAK - NOVA - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, NAČIN GRADNJE VJEŠTAMSTVENI, UNUTAR KONSOLIDIRANOG PODRUČJA - PODRUČJA MIŠOVIĆE GRADNE - KIRMEJA, PLANSKE OZNAKE 1.9.3.3, URBANO PRAVILO 9 - NAUVEŠ DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORISTENOSTI ZA VJEŠTAMSTVENU GRAĐEVINU IZNOSI 2,0
3.	k.č. 1508 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: 6/32 SUVLASNIČKA DIELA, K.Č. BR. 1508, ŠTO U NARAVI PREDSTAVLJA VRT UKUPNE PLOŠTINE 1862 M ² , UPISANA U ZK.U.L. 5332, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3 - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13
4.	k.č. 1507 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: 3. SUVLASNIČKI DIO 1/16, K.Č. BR. 1507, ŠTO U NARAVI PREDSTAVLJA NEPLODNO ZEMLJIŠTE UKUPNE PLOŠTINE 779 M ² , UPISANA U ZK.U.L. 154, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), VEĆIM DIELOM S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3, MANJIM DIELOM OU - OSTALA ULICA - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13
5.	k.č. 1508 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: 3/32 i 1/32 SUVLASNIČKA DIELA, K.Č. BR. 1508, ŠTO U NARAVI PREDSTAVLJA VRT UKUPNE PLOŠTINE 1862 M ² , UPISANA U ZK.U.L. 5332, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), DIO S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3, DIO DIO S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-O-20A, OBITELJSKA, KIS=0,34, POŠHP=1; DIO OU - OSTALA ULICA - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13
6.	k.č. 1731/1 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: SUVLASNIČKI UDJELI NA K.Č. BR. 1731/1 STRMIKA 529 M ² , NEPLODNO ZEMLJIŠTE 529 M ² , ZK.U.L. 1765, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), DIO S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3 - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13
7.	k.č. 1507 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: 6. SUVLASNIČKI DIO 3/48, 16. SUVLASNIČKI DIO 3/48, 20. SUVLASNIČKI DIO 2/48, K.Č. BR. 1507, ŠTO U NARAVI PREDSTAVLJA NEPLODNO ZEMLJIŠTE UKUPNE PLOŠTINE 779 M ² , UPISANA U ZK.U.L. 154, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), VEĆIM DIELOM S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3, MANJIM DIELOM OU - OSTALA ULICA - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13
8.	k.č. 1507 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: 5. SUVLASNIČKI DIO 3/48, 16. SUVLASNIČKI DIO 3/48, 21. SUVLASNIČKI DIO 2/48, K.Č. BR. 1507, ŠTO U NARAVI PREDSTAVLJA NEPLODNO ZEMLJIŠTE UKUPNE PLOŠTINE 779 M ² , UPISANA U ZK.U.L. 154, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), VEĆIM DIELOM S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3, MANJIM DIELOM OU - OSTALA ULICA - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13
9.	k.č. 1449/12 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA GRAD. ZEMLJIŠTA K.Č. 1449/12, U NARAVI STRMIKA PRAČAK, UKUPNE PLOŠTINE 79 M ² , K.O. SUŠAK - NOVA, ZK.U.L. 9024 - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. 29/09 i 29/10) STAMBENA NAMJENA - VJEŠTAMSTVENA GRAĐEVINA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260; POŠHP=3 - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19 i 11/20) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE IZGRADNJE - STRMIKA, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4, URBANO PRAVILO 13 - NAUVEŠ DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORISTENOSTI IZNOSI 3,5
10.	k.č. 1731/1 k.o. SUŠAK-NOVA	- KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI: SUVLASNIČKI UDJELI NA K.Č. BR. 1731/1 STRMIKA 529 M ² , NEPLODNO ZEMLJIŠTE 529 M ² , ZK.U.L. 1765, K.O. SUŠAK - NOVA - DPU STAMBENOG NASELJA TRSAT (SN PGZ BR. BRICI 29/09. i 29/10-SPRL.), S - STAMBENA NAMJENA, OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-VS-260, VJEŠTAMSTVENA, KIS=1,5, POŠHP=3 - PPU GR (SN PGZ BR.31/05, 26/05 i 14/13 TE SN GR BR.03/17,22/19 i 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-9 - GUP GR (SN PGZ BR.07/07 i 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 i 21/19) GRAD PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VJEŠTAMSTVENE GRADNJE, PLANSKE OZNAKE 3.9.13.4 STRMIKA, URBANO PRAVILO 13

56 / 58



namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreativna namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreativna namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreativna namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-
sume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje



Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Jasminka Lilić, dipl.ing. građ.