

Dragan Zec dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak
građiteljske struke
i procijene vrijednosti
nekretnina

51410 Opatija, Dr. M. J. Örtela 11
Tel/fax: 051/712-045
Mob: 091/254-2106
e-mail: dragan.zec@ri.t-com.hr

Stečajna masa iza RIBA - RIJEKA D.D. u stečaju
51215 Kastav
Ćikovići 26
OIB: 59181525457

PROCJEMBENI ELABORAT
kč. 769 u k.o. Ika - Oprić



Tržna vrijednost kč. 769 u k.o. Ika - Oprić iznosi 90.000,00 EUR. Procijenjena vrijednost ne obuhvaća nikakve poreze.



Opatija, 28.11.2025.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/118
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-05
Zagreb, 1. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dragana Zeca, diplomiranog inženjera arhitekture iz Opatije, Dr. Maxa Josepha Örtela 11, OIB: 21909629417, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dragan Zec, diplomirani inženjer arhitekture iz Opatije, Dr. Maxa Josepha Örtela 11, OIB: 21909629417, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 1. kolovoza 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragan Zec, diplomirani inženjer arhitekture iz Opatije, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032501118|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan



DOSTAVITI:

1. Dragan Zec, Opatija, Dr. Maxa Josepha Örtela 11
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501118|5

I Podaci o naručitelju procijene

RIBA - RIJEKA D.D. u stečaju, 51215 Kastav, Ćikovići 26

II Zadatak

Potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost kč. 769 u k.o. Ika - Oprić u vlasništvu Riba - Rijeka d.d. u stečaju.

III Definicija pojma tržišne vrijednosti

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 bi svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

IV Relevantna regulativa

- a- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, NN 65/17, NN 114/18, NN 39/19, NN 98/19, NN 67/23)
- b- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- c- Pravilnik o metodama procijene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- d- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

V Gruntovni podaci

k.o. Ika - Oprić

kč. 769

šuma

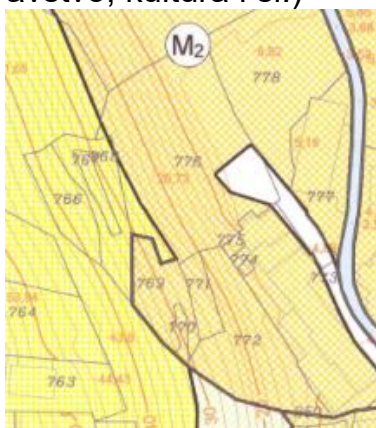
zk.ul. 697

431 m²

RIBA - RIJEKA d.d. u stečaju vlasnik je u 1/1 dijela

VI UPU 2 naselja Ika - Oprić (SN 12/11, SN 17/18)

Kč. 769 u k.o. Ika - Oprić je u građevinskom području označenim slovom M2 pretežito poslovna namjena (trgovačka, uredsko poslovanje i sl.) i javne namjene (usluge, zdravstvo, kultura i sl.)



Minimalna površina zemljišta u zoni M2 je 600 m², a površina kč. 769 je 431 m².

Pored kč. 769 u zoni M2 su kč. 770 i kč. 771 ukupne površine 236 m² u vlasništvu Celin Nevena, Ika, Primorska 25, te kč. 772 površine 993 m² i kč. 776 površine 2.260 m² obe u vlasništvu Grada Opatije.

Kč. 773 na kojoj je zgrada u vlasništvu je Ika 21 d.o.o. iz Zagreba.

VII Relevantna dostupna dokumentacija

a- Kopija katastarskog plana

VIII Položajna obilježja

Prilikom očevida 21.11.2025. godine na kč. 769 u k.o. Ika – Opić utvrđene su slijedeće relevantne okolnosti:

a- zemljišna čestica nalazi se na kosom terenu cca 20 metara iznad zgrade tvornice ribljih konzervi u središtu naselja Ika

b- na zemljišnoj čestica nalazi se nisko i visoko raslinje

c- zemljišna čestica ima samo pješački pristup preko susjednih zemljišnih čestica (kč. 776 i dr.)

d- sa zemljišne čestice otvoren pogled na Kvarnerski zaljev

e- zračna udaljenost do autobusne stanice gradskog prometa i do morske obale cca 150 metara

IX Metodologija procjene tržišne vrijednosti

Za izradu procjene vrijednosti nekretnine koriste se slijedeće metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Tržna vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom prema podacima u aplikaciji eNekretnine za nekretnine u blizini, a sagledavajući veličinu i mogućnost korištenja zemljišne čestice.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina i koje su približnih karakteristika kao procjenjivano zemljište.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja nekretnine 28.11.2025. godine.
--

X Međuvremensko izjednačenje

Zadnji objavljeni indeks Državnog zavoda za statistiku RH je za 2Q.2025. godinu.

Vrijednosti iz kupoprodajnih ugovora pomoću indeksnih nizova za Jadran su vremenski izjednačene u odnosu na dan vrednovanja.

XI Izračun vrijednosti m² nekretnine

Iz zbirke kupoprodajnih cijena izabrana su tri građevinska zemljišta udaljena cca 100 metara od procjenjivane kč. 769.



Podaci o nekretnini	Procjenjivana	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
Grad/ općina	Opatija	Opatija	Opatija	Opatija
Lokacija	Ika	Oprić	Oprić	Oprić
Kat. čestica	769	753	553	754
Kat. općina	k.o. Ika - Oprić	k.o. Ika – Oprić	k.o. Ika - Oprić	k.o. Ika - Oprić
Površina m ²	431 m ²	1.130 m ²	136 m ²	224,33 m ²
Ukupna vrijednost		200.000,00 eur	21.769,00 eur	41.670,00 eur
Cijena po m ²		176,99 eur/m ²	160,07 eur/m ²	185,75 eur/m ²
Datum ugovora		02.11.2022.	02.11.2023.	09.07.2025.

Protok vremena	2Q.2025	4Q.2022	4Q.2023	3Q.2025
DZS indeksi cijena r.	212,31	160,87	179,04	212,31
Vremensko usklađenje		25,14%	18,59%	0,00%
Korigirana vrijednost m ²		221,49 eur/m ²	189,83 eur/m ²	185,75 eur/m ²

XII Interkvalitativno izjednačenje

Za interkvalitativno izjednačavanje koristi se koeficijent za kategoriju zemljišta (II kategorija – bez kolnog pristupnog puta i površina manja od 600 m²) i koeficijent za preračunavanje odstupanja u kakvoći zemljišta zbog različite propisane iskoristivosti zemljišta (kis).

Vremenski usklađena vrijednost		221,49 eur/m ²	189,83 eur/m ²	185,75 eur/m ²
kategorija zemljišta prilog 4. Pravilnika	II ...50%	I	I	I
površina zemljišta min. 600 m ²	431 m ² ... 30%	I	I	I
Kis prilog 11. Pravilnika	1,80 k=3,00	0,60 k=1,00	0,60 k=1,00	0,60 k=1,00
tržna vrijednost m²	208,98 eur/m²	221,49 eur/m ²	189,83 eur/m ²	185,75 eur/m ²

Statističku obradu i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti (prema članku 68. Pravilnika), tj. odstupanja od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene:

$$0,7 \times 208,98 \text{ EUR/m}^2 = 146,27 \text{ EUR/m}^2$$

$$1,3 \times 208,98 \text{ EUR/m}^2 = 271,67 \text{ EUR/m}^2$$

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena više je od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene zbog pristupa preko susjedne čestice.

XIII Procjena tržišne vrijednosti

Tržna vrijednost kč. 769 u k.o. Ika - Oprič iznosi:

$$431 \text{ m}^2 \quad \times \quad 208,98 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 90.070,38 \text{ EUR}$$

Prema Pravilniku o metodama procijene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i iznosi 90.000,00 EUR.

XIV Zaključak

Tržna vrijednost kč. 769 u k.o. Ika - Oprič iznosi 90.000,00 EUR. Procijenjena vrijednost ne obuhvaća nikakve poreze.



XV Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti

Procjena tržišne vrijednosti je izrađena nepristrano i neovisno, u skladu sa propisima i pravilima struke.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 29.11.2025. 15:26

Katastarska općina: 337765, IKA-OPRIČ

Broj ZK uložka: 697

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7159/2014
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	769	8	DRAGA ŠUMA	431 431	
		UKUPNO:		431	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RIBA - RIJEKA D.D. U STEČAJU, OIB: 84580906397, RIJEKA, DEMETROVA 3/1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 23.12.2014. broj Z-7159/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 18. prosinca 2014., posl. br. St-9/2002, zabilježuje se prodaja u stečajnom postupku nekretnina upisanih u A.	ZABILJEŽBA PRODAJE U STEČAJNOM POSTUPKU

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.11.2025.



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

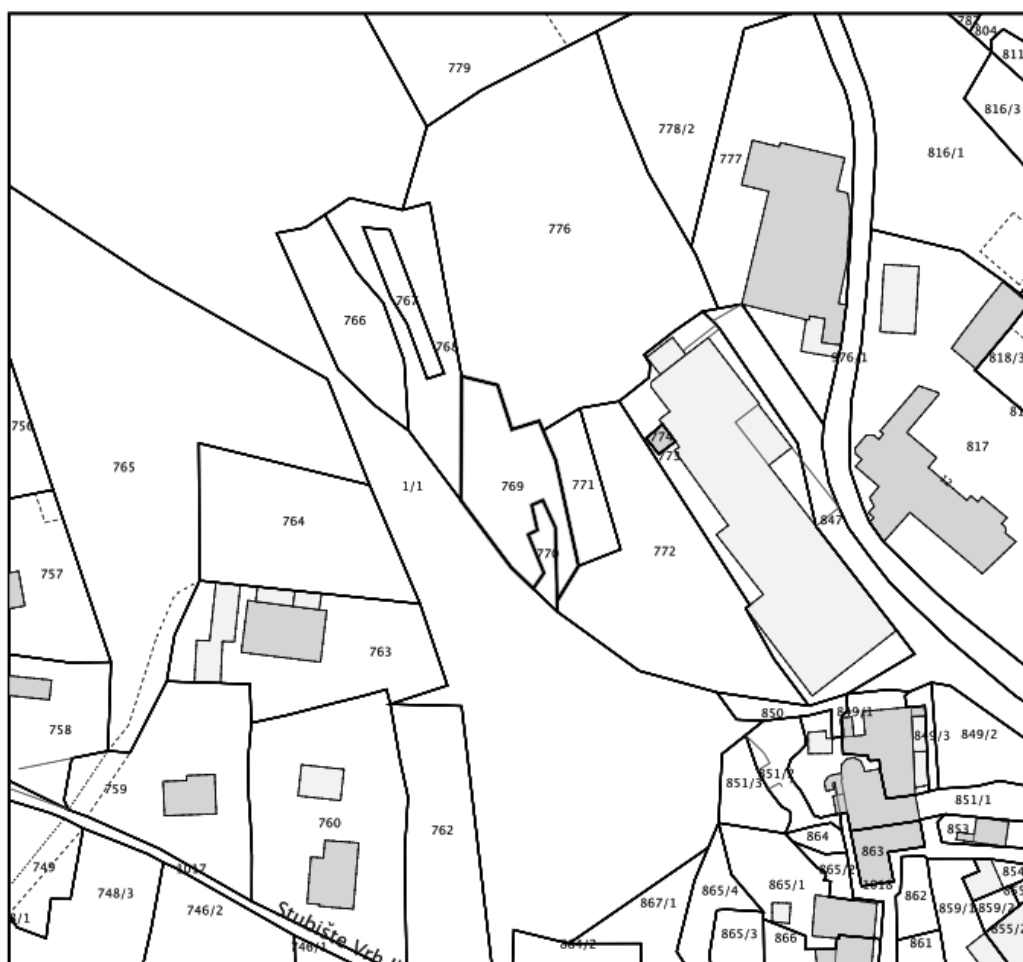
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. IKA-OPRIČ
k.č.br.: 769


Stanje na dan: 29.11.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS				
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
<i>Year</i>	<i>Quarter</i>	<i>City of Zagreb</i>	<i>Adriatic coast</i>	<i>Other</i>
2022	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	193,34	166,65	154,22
	Q2	199,62	170,86	165,78
	Q3	204,40	168,50	162,69
	Q4	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	210,30	181,47	170,84
	Q2	218,40	188,98	180,96
	Q3	220,10	195,35	189,95
	Q4	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,19	212,31	213,86
	Q3			
	Q4			
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,19	212,31	213,86
	Q3			
	Q4			
2025	Q1	237,37	201,93	202,52
	Q2	245,19	212,31	213,86
	Q3			
	Q4			