

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:**

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:

ARHOS d. o. o. ; OIB: 04942921366

Rijeka (Grad Rijeka)

Franca Prešerna 4

PREDMET PROCJENE:

STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE

LOKACIJA:

Franca Prešerna 6, Rijeka

k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad / k.č. 306/1 k.o. Kozala (ZK)

k.č. 306/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)

k.č. 2879/1 k.o. Stari Grad / k.č. 305/1 k.o. Kozala (ZK)

BROJ ELABORATA:

68/2021

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.

SVRHA ELABORATA:

ZA POTREBE NARUČITELJA

Kostrena, studeni 2021.

Direktor:

M.P.

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

SADRŽAJ

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA	2
1.1. IZVADAK.....	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA	7
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK.....	7
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.	8
3. SAŽETAK PROCJENE	9
4. UVOD	10
4.1. ZADATAK.....	10
4.2. OPĆI PODACI	11
4.3. IDENTIFIKACIJA	12
4.4. LOKACIJA.....	13
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA.....	15
4.6. OPIS NEKRETNINE	16
4.6.1. ZATEČENO STANJE	17
4.7. GEOMETRIJSKI PODACI	18
5. ODABIR METODE PROCJENE.....	19
5.1. OPĆENITO	19
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM	19
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	20
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	20
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM	20
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	21
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE	21
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	22
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA.....	23
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	29
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	30
9. FOTODOKUMENTACIJA	31
10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	32
10.1. OPĆI AKTI	32
10.2. LITERATURA	32
10.3. OSTALO	32
11. PRILOZI.....	33

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 1
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040294614

OIB:

75316404694

TVRTKA:

4 DMD PROJEKT d. o. o. za građenje, trgovinu i usluge

4 DMD PROJEKT d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Kostrena (Općina Kostrena)
Glavani 76

PRAVNI OBLIK:

4 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Vještačenje iz poslova građevinarstva
- 1 * - Izrada procjene opasnosti,
- 1 * - Ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima, i ispitivanja u radnom okolišu
- 1 * - Provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme
- 1 * - Obavljanje poslova koordinatora zaštite na radu (koordinator I i koordinator II)
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 * - Pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 * - Ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za šport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrane, ležaljke i sl.
- 1 * - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 * - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom,

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 1 od 5

3333

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 2
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
 - 1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
 - 1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
 - 1 * - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
 - 1 * - Djelatnost iznajmljivanja plovila
 - 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
 - 1 * - Poslovanje nekretninama
 - 4 * - energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
 - 4 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
 - 4 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
 - 4 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
 - 4 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
 - 4 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
 - 4 * - izrada elaborata katastarske izmjere
 - 4 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
 - 4 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
 - 4 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
 - 4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 2 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 3
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAČ : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

PROJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| | | elaborata za potrebe pojedinačnog prevodenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 4 | * | - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - tehničko vođenje katastra vodova |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - izrada geodetskoga projekta |
| 4 | * | - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - izrada geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije |
| 4 | * | - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta |
| 4 | * | - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja |
| 4 | * | - stručni nadzor nad: |
| 4 | * | - - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga |
| 4 | * | - - tehničkim vođenjem katastra vodova |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja |
| 4 | * | - - izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije |
| 4 | * | - - izradom geodetskoga projekta |
| 4 | * | - - iskolčenjem građevina i izradom elaborata iskolčenja građevine |
| 4 | * | - - izradom geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine |
| 4 | * | - - geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja |
| 4 | * | - - izradom posebnih geodetskih podloga za |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 3 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 4
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | * | zaštićena i štice područja |
| 4 | * | - iznajmljivanje nekretnina |
| 4 | * | - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina |
| 4 | * | - provođenje energetske pregleda javne rasvjete |
| 4 | * | - izrada elaborata alternativnih sustava opskrbe energijom |
| 4 | * | - projektiranje i razvoj projekata obnovljivih izvora energije, održive gradnje i energetske učinkovitosti |
| 4 | * | - inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje |
| 4 | * | - tehničko ispitivanje i analiza |
| 4 | * | - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem |
| 4 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje zbijenosti stabilnosti i ostalih svojstava tla, nasipa i tamponskih slojeva |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava, konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija |
| 4 | * | - ispitivanje i kontrola kvalitete materijala u građevinarstvu i davanje završne ocjene kvalitete, ispitivanje sigurnosti konstrukcija i konstruktivnih elemenata u građevinarstvu, atestiranje materijala u građevinarstvu, uz izdavanje certifikata |
| 4 | * | - certificiranje sustava za proizvodnju građevinskog materijala |
| 4 | * | - ispitivanje i atestiranje vodonepropusnosti, plinonepropusnosti i ostalih svojstava kanalizacijskih sustava, vodovoda i spremnika za fluide |
| 4 | * | - izrada procjembene elaborata |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite od buke |
| 4 | * | - stručni poslovi zaštite okoliša |
| 4 | * | - pružanje usluga u trgovini |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - jedini član d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|--|
| 1 | Dražen Duvnjak, OIB: 94777537197 |
| | Kostrena, Glavani 76 |
| 4 | - direktor |
| 4 | - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od |

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 4 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 5
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
31. listopada 2016.

- 4 Mirna Duvnjak, OIB: 62887297271
Kostrena, Glavani 76
- 4 - prokurist
- 4 - zastupa sukladno čl. 47 i 48 Zakona o trgovačkim
društvima, temeljem Odluke od 31. listopada 2016.

TEMELJNI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
2 Izjava o osnivanju sastavljena je 3. siječnja 2013. godine.
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. odredbe Izjave
izmijenjene su u cijelosti te je u potpunom tekstu
dostavljena u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:
4 Odlukom člana društva od 31. listopada 2016. povećan je
temeljni kapital sa 10,00 kn za 19.990,00 kn na 20.000,00
kn.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 19.06.18	2017	01.01.17 - 31.12.17	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/7557-4	04.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-12/7557-5	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/7557-6	07.01.2013	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-16/7113-2	11.11.2016	Trgovački sud u Rijeci
eu /	18.06.2014	elektronički upis
eu /	23.06.2015	elektronički upis
eu /	27.06.2016	elektronički upis
eu /	26.06.2017	elektronički upis
eu /	19.06.2018	elektronički upis

U Rijeci, 16. siječnja 2019.



Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 6
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-333/2020-8
Rijeka, 26. listopada 2020.

Rijeka,

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dražen Duvnjak radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim broj 4 Su-471/2016, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu poslodavca o radnom odnosu, potvrdu o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja, dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 7
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA

Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-334/2020-8

Broj: Rijeka, 30. studenog 2020.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravna osoba DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 75316404694, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Dražen Duvnjak imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-333/2020. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. DMD PROJEKT d.o.o. iz Kostrene, Glavani 76 (e-mail: dduvnjak@net.hr)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 8
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

3. SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnina	Franca Prešerna 6, Rijeka
Vrsta nekretnine	Stambeni objekt i dvorište
zk.ul.br.	2643
zk.č.br.	306/1
k.o.	Kozala
Posjedovni list br.	3349
k.č.br.	2879/4
k.o.	Stari Grad
Površina	207,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad (Katastar) k.č. 306/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)	346.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 306/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)	15.900,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 2879/1 k.o. Stari Grad (Katastar) k.č. 305/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)	8.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnine (sveukupno)	369.900,00 kn
Neposredan pristup javnom putu	DA (samo pješački pristup)
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA (u pogledu površina)
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječan
Namjena	unutar građevinskog područja : Stambena namjena
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Pristup	DA (samo pješački pristup)
Datum očevida	15.11.2021.
Datum vrednovanja	15.11.2021.
Datum kakvoće	15.11.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	134,34
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 9
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4. UVOD

4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (ARHOS d. o. o. ; OIB: 04942921366 , Rijeka (Grad Rijeka) Franca Prešerna 4) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE

Franca Prešerna 6, Rijeka

k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad (Katastar) / k.č. 306/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)

k.č. 306/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)

k.č. 2879/1 k.o. Stari Grad (Katastar) / k.č. 305/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 15.11.2021. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

Elaborat procjene služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera sa upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 10
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj : ARHOS d. o. o. ; OIB: 04942921366
Rijeka (Grad Rijeka)
Franca Prešerna 4

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha elaborata: Za potrebe Naručitelja

Nekretnina: Kuća i dvorište

Lokacija: Rijeka (Grad Rijeka)
Franca Prešerna 6

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: 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

Datum očevida: 15.11.2021.

Datum kakvoće: 15.11.2021.

Datum vrednovanja: 15.11.2021.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 11
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.3. IDENTIFIKACIJA

Identifikacija je izvršena prema podacima dostupnim na DOF-5, katastraskih i zemljišnoknjižnih podataka. Podaci su Zemljišniku i Katastru nisu usklađeni .

ZEMLIŠNO KNJIŽNI - KATASTARSKI PODACI									
ZEMLIŠNIK					KATASTAR				
Br. ZKU	k.č.	k.o.	Oznaka	Površina (m2)	Br. P.L.	k.č.	k.o.	Oznaka	Površina (m2)
2643	306/1	Kozala	KUĆA I DVORIŠTE	207	3349	2879/4	STARI GRAD	KUĆA I DVORIŠTE	207
5818	306/2	Kozala	DVORIŠTE	26	POTREBNA IDENTIFIKACIJA				
5713	305/1	Kozala	DVORIŠTE	13	2850	2879/1	STARI GRAD	DVORIŠTE	13

Za k.č.306/2 postoji samo vlasnički list, prema izjavi Naručitelja ova čestica predstavlja okućnicu objekta na adresi F.Prešerna 6. Budući da predmetna čestica nije vidljiva u katastru, naknadno je potrebno provesti identifikaciju i usklađivanje podataka sa zemljišnikom.

Kao mjerodavna površina za izradu ove procjene uzima se površina upisana u ZK ulošku.

Pristup nekretnini na dan očevida omogućen je preko javnih površina. S napomenom da postoji samo pješački pristup do nekretnine.

Lokaciju karakterizira niska izloženost utjecajima zagađenosti i buke od gradskog prometa.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 12
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.4. LOKACIJA



Preuzeto sa <http://gis.rijeka.hr/gis/>

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 13
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Osnovni podaci
 Načini uporabe
 Upisane osobe

Katastarska općina
324779, STARI GRAD

Broj katastarskih čestica
2879/4

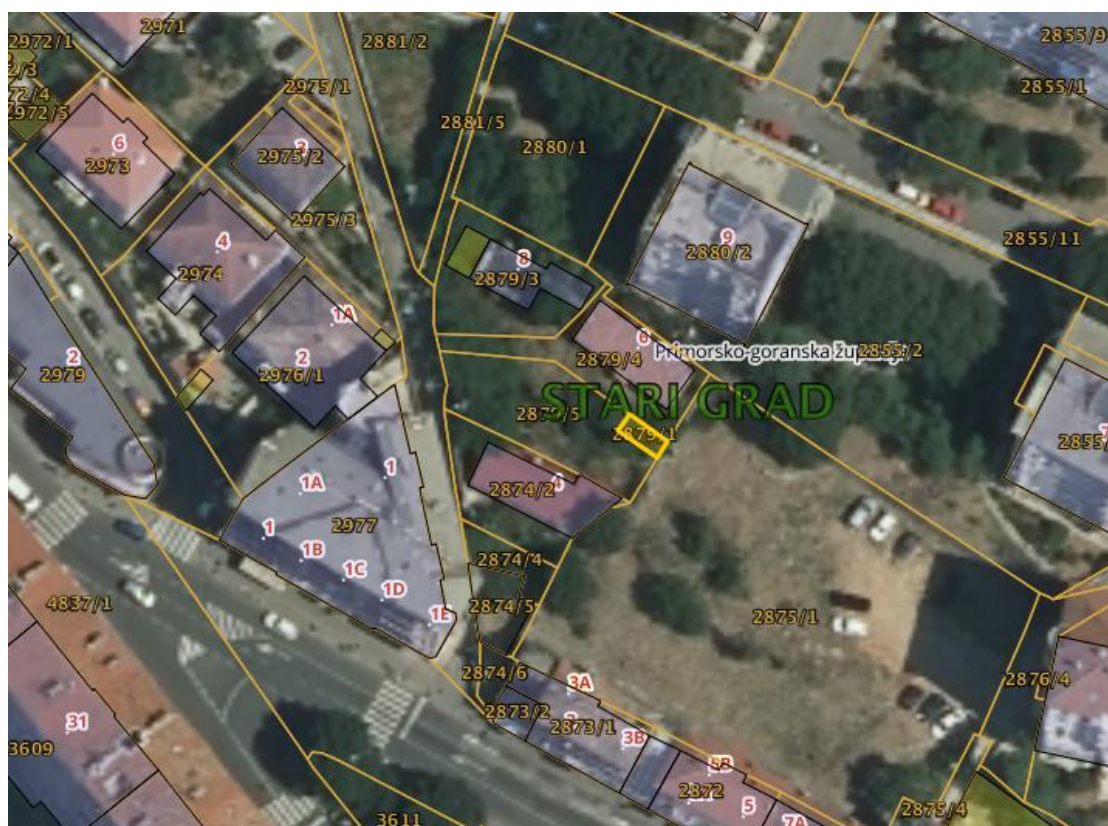
Adresa katastarske čestice
FRANCA PREŠERNA, Rijeka, Hrvatska

Površina katastarske čestice/m2
207

Posjedovni list
3349 [Pregledaj](#)

Pogled s ulice

Identifikacija čestice



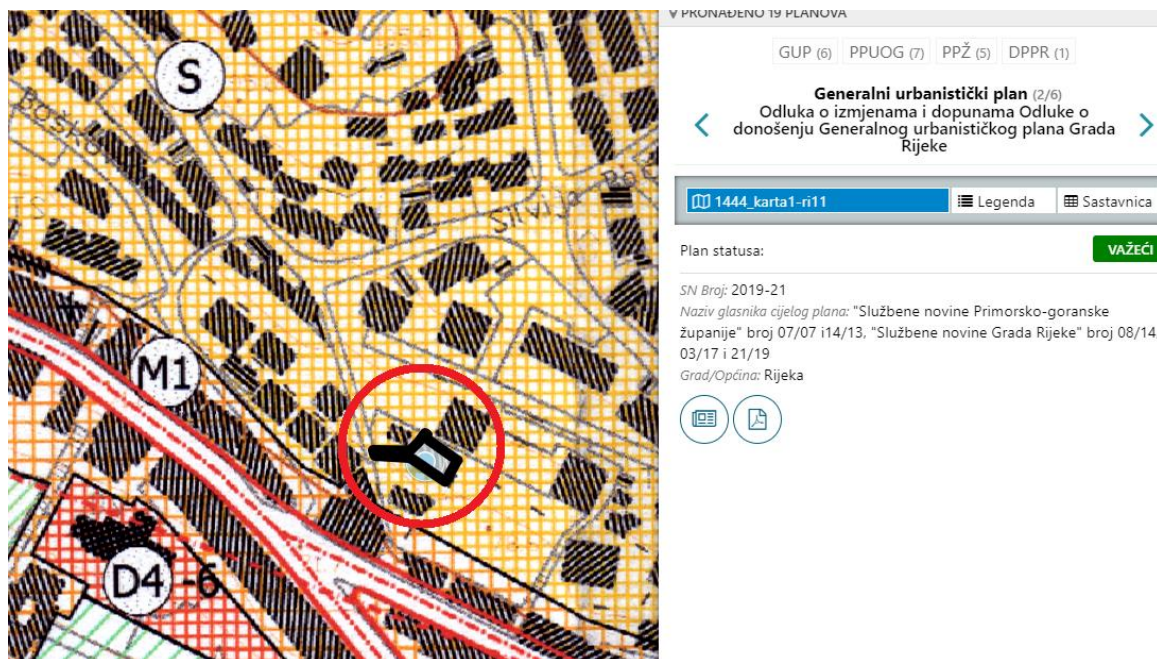
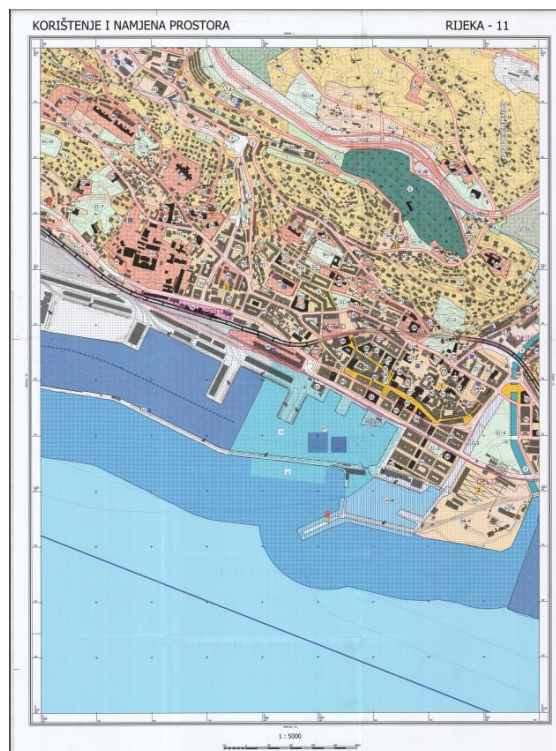
Preuzeto sa <https://www.katastar.hr/#/>

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 14
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

Prema Generalnom urbanističkom planu (2/6) -Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke - SN Broj: 2019-21 nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja. Položaj čestice s obzirom na prostorno planska obilježja prikazan je u nastavku.



Generalni urbanistički plan (2/6) - Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Rijeke

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 15
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.6. OPIS NEKRETNINE

Nekretnina:	Kuća i dvorište
Adresa:	Franca Prešerna 6, Rijeka
Namjena zgrade:	stambena
Godina gradnje:	Oko 1930.
Etaže:	Prizemlje
Prostorije:	Objekt se sastoji od tri prostorije od koji se jedna koristi kao improvizirani dnevni boravak a namjena druge dvije prostorije nije definirana s obzirom da je objekt nedovršen, odnosno, unutar objekta nisu izvedeni završni radovi.
Temelji:	kameni
Nosiva konstrukcija:	Masivni kameni zidovi
Međukatna konstrukcija:	Nema
Krovna konstr.:	Dvostrešni kosi krov sa pokrovom od crijepa
Pročelje:	Žbukano
Vanjska stolarija:	Drvena , dotrajala
Pregradni zidovi:	zidani opekom
Obrada zidova:	Žbukano, dotrajalo
Obrada podova:	Estrih, bez završne obrade
Obrada stropova:	Nedovršeno, drvene grede
Unutarnja stolarija:	drvena
Stubište:	nema
Instalacije:	Električne: Postoji priključak

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 16
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

	Telefon: ne Vodovod: Nije u funkciji Kanalizacija: Nije u funkciji Grijanje: Na struju PTV: nema Klima: ne Dodatne instalacije: nema
Okoliš:	Javne površine i višestambene zgrade
Orijentacija zgrade:	jugozapad
Parkirna mjesta:	Na javnim površinama udaljenim cca 200 m

Predmetna zgrada je izvedena kao prizemni samostojeći objekt sa dvostrešnim kosim krovom. Opće stanje objekta je loše, zastarjelo, te je potrebna kompletna adaptacija i uređenje da bi objekt bio u funkcionalnom stanju. Od strane vlasnika dostavljena je dokumentacija gdje su vidljivi gabariti objekta.

Za sve dijelove zgrade koji nisu vidljivi pri pregledu (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

4.6.1. ZATEČENO STANJE

Na dan očevida 15.11.2021. god. (u prisustvu vlasnika) utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti.

Stambeni objekt je izveden kao prizemni, samostojeći.

Objekt se u naravi sastoji od tri prostorije od kojih se jedna trenutno koristi kao improvizirani dnevni boravak, namjena druge dvije prostorije nije definirana. U objektu nije izveden sanitarni čvor. Dio krova objekta je obnovljen dok je drugi dio krova dotrajavao te je potrebna sanacija. Na objektu nisu vidljiva veća konstruktivna oštećenja, odnosno, vizualnim pregledom može se utvrditi da je objekt stabilan.

Energetski certifikat nije predložen.

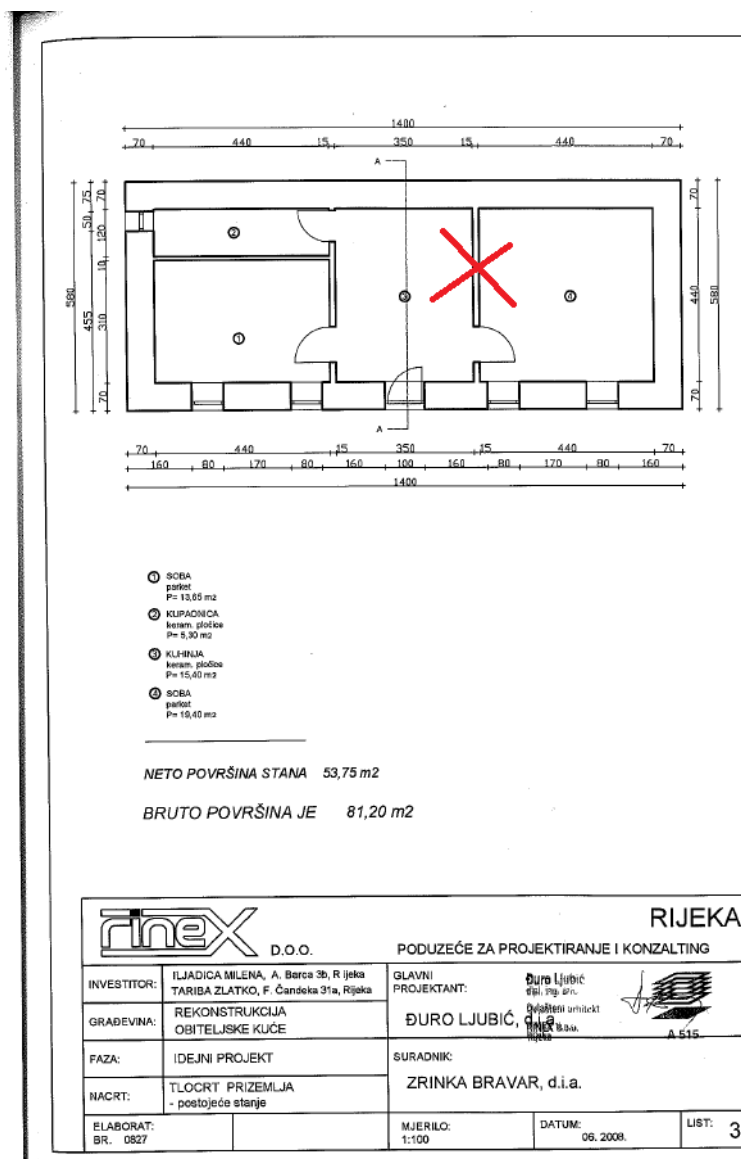
U odnosu na izvornu gradnju nisu primijećeni nelegalno dograđeni dijelovi. Za objekt je priložena Uporabna dozvola.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 17
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.7. GEOMETRIJSKI PODACI

Preuzeto iz idejnog rješenja (2008g.) koje odgovara sadašnjem stanju



TEHNIČKI OPIS

OPĆENITO

Investitori Iljadica Milena iz Rijeke, A. Barca 3b, te Tariba Zlatko, F. Čandeka 31a iz Rijeke, vlasnici kuće i dvorišta na k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad odlučili su postojeću kuću dograditi sa ciljem bolje funkcionalne organizacije. Dogradnjom kata stvorile bi se dvije stambene jedinice.
Postojeća kuća ima bruto površinu 81 m², a volumen je 265,12 m³.

A. Oblik i veličina građevne čestice

Na k.č. 2879/4 k.o. Stari grad, površine 208 m², projektirana je nadogradnja obiteljske kuće.

Oblik građevne čestice prikazan je u grafičkom dijelu posebne geodetske podloge. Građevinska čestica nema kolni ulaz/izlaz na prometnicu, postojeći pristup objektu je pješачki sa zapadne strane parcele iz ulice Franca Prešerna.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 18
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5. ODABIR METODE PROCJENE

5.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njezine vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u razmatranje moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjenitelj vrijednosti nekretnine ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodajnu tržišnu cijenu nekretnine.

Prilikom izrade procjene, odnosno određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo način ili metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, a na temelju elemenata koji tu vrijednost određuju.

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik, lokacija, udaljenost...)
- zakonska regulativa, slobodno tržište
- socijalno-gospodarski elementi
- zasićenost, ponuda-potražnja
- legalitet, usklađenost

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema pouzdanih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 19
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 20
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu predmetne nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je troškovna metoda za procjenu vrijednosti stambenog objekta te poredbena metoda za procjenu zemljišta. Budući da je na ovoj katastarskoj čestici već izgrađen objekt zaključeno je da se radi o zemljištu 1. Kategorije (članak 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Za k.č.306/2 postoji samo vlasnički list, prema izjavi Naručitelja ova čestica predstavlja okućnicu objekta na adresi F.Prešerna 6. Budući da predmetna čestica nije vidljiva u katastru, naknadno je potrebno provesti identifikaciju i usklađivanje podataka sa zemljišnikom. Kako se radi o zasebnoj čestici za koju je naveden opis „dvorište“ zaključeno je da se radi o zemljištu 2. Kategorije.

K.č. 305/1 k.o. Stari Grad ima površinu 13 m² te je također zaključeno da se radi o zemljištu 2. Kategorije.

Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine iz istog cjenovnog bloka kao procjenjivane nekretnine.

Vrijednost objekta određena je troškovnom metodom gdje se u obzir uzelo trenutno, opće, stanje objekta.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 21
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------


DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa.

Trenutni bazni indeks je za 2. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **134,34**.

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		<i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>					
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
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 22
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE - k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad (Katastar) - k.č. 306/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
ADRESA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	
K.Č.	2812/1	2907/1	572/5	2907/1	2969/4	2879/5	1804/2	
K.O.	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	
POVRŠINA U PROMETU	75,42 m2	42,00 m2	50,00 m2	15,00 m2	14,00 m2	13,00 m2	14,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	52.000,00	27.510,00	27.248,90	9.825,00	9.170,00	6.000,00	5.768,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	689,47	655,00	544,98	655,00	655,00	461,54	412,00	
DATUM UGOVORA	05.02.2020.	28.05.2021.	08.02.2021.	28.05.2021.	25.01.2021.	02.02.2018.	24.07.2019.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	125,39	134,34	132,80	134,34	132,80	110,54	118,05	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,07	1,00	1,01	1,00	1,01	1,22	1,14	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	982,45 kn/m2	871,15 kn/m2	733,23 kn/m2	871,15 kn/m2	881,25 kn/m2	746,01 kn/m2	623,57 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	815,54 kn/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	166,91 kn/m2	55,61 kn/m2	-82,32 kn/m2	55,61 kn/m2	65,71 kn/m2	-69,53 kn/m2	-191,97 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	982,45 kn/m2	871,15 kn/m2	733,23 kn/m2	871,15 kn/m2	881,25 kn/m2	746,01 kn/m2	623,57 kn/m2	
APSOLUTNO ODSTUPANJE	166,91 kn/m2	55,61 kn/m2	-82,32 kn/m2	55,61 kn/m2	65,71 kn/m2	-69,53 kn/m2	-191,97 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	27.857,62	3.091,92	6.776,41	3.091,92	4.317,44	4.834,93	36.852,74	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	86.822,97	120,29	14,75%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				240,59
PROSJEČNA CIJENA	815,54 kn/m2							
Prosječna cijena					815,54 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					207,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					168.817,81 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					168.817,81 kn			

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 23
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

TROŠKOVNA METODA – OBJEKT

Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
PREDMET PROCJENE	NRP (m ²)	BRP (m ²)	BVO (m ³)
Kuća	59,80	81,00	265,12
UKUPNO	59,80	81,00	265,12

TROŠKOVI			
NOVA VRIJEDNOST (NV)			
Objekt (cijena određena pomoću Biltena IGH - TIP V-A.2.a. Zagreb, XII 2020.G.) : 8.503,73 - 650,79 (strojarske instalacije) = 7.852,94 kn	(kn/m²)	7.852,94	469.605,81
Koeficijent dovršenosti (prema stanju na terenu)			60%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(kn)	281.763,49	
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	(kn/m³)	38,72	12.318,54
Vodni doprinos	(kn/m³)	5,63	1.492,63
Priključci	(kn/m² BRP)	100,00	8.100,00
Projektiranje, nadzor, savjetovanje...(10%)	(kn)	NV	28.176,35
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(kn)	50.087,51	

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 24
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	1,5	2,0	2,5
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,5		

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 25
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

Starost građevine (G) - prosječno	90	god.	90
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	10
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):		%	90%
Ostatak održivog vijeka korištenja % (OOVK) - Prilog 10		45%	45,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	55,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	55%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):			126.793,57
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis		kn	-
PRIVOĐENJE SVRSI		kn	50.087,51
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):		kn	126.793,57
VRIJEDNOST OBJEKTA :			176.881,08

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	kn	168.817,81
VANJSKO UREĐENJE x linearni otpis	kn	-
PRIVOĐENJE SVRSI	kn	50.087,51
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	kn	126.793,57
VRIJEDNOST (OBJEKT + ZEMLJIŠTE) :	kn	345.698,89
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE- ZAOKRUŽENO		346.000,00

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 26
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6.2. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE - k.č. 306/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
ADRESA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	
K.Č.	2812/1	2907/1	572/5	2907/1	2969/4	2879/5	1804/2	
K.O.	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	
POVRŠINA U PROMETU	75,42 m2	42,00 m2	50,00 m2	15,00 m2	14,00 m2	13,00 m2	14,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	52.000,00	27.510,00	27.248,90	9.825,00	9.170,00	6.000,00	5.768,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	689,47	655,00	544,98	655,00	655,00	461,54	412,00	
DATUM UGOVORA	05.02.2020.	28.05.2021.	08.02.2021.	28.05.2021.	25.01.2021.	02.02.2018.	24.07.2019.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	125,39	134,34	132,80	134,34	132,80	110,54	118,05	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,07	1,00	1,01	1,00	1,01	1,22	1,14	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	738,68 kn/m2	655,00 kn/m2	551,30 kn/m2	655,00 kn/m2	662,60 kn/m2	560,91 kn/m2	468,85 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	613,19 kn/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	125,49 kn/m2	41,81 kn/m2	-61,89 kn/m2	41,81 kn/m2	49,40 kn/m2	-52,28 kn/m2	-144,34 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	738,68 kn/m2	655,00 kn/m2	551,30 kn/m2	655,00 kn/m2	662,60 kn/m2	560,91 kn/m2	468,85 kn/m2	
APSOLUTNO ODSTUPANJE	125,49 kn/m2	41,81 kn/m2	-61,89 kn/m2	41,81 kn/m2	49,40 kn/m2	-52,28 kn/m2	-144,34 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	15.748,55	1.747,93	3.830,86	1.747,93	2.440,75	2.733,30	20.833,71	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	49.083,03	90,45	14,75%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				180,89
PROSJEČNA CIJENA	613,19 kn/m2							
Prosječna cijena					613,19 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					26,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					15.942,98 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					15.942,98 kn			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ZAKRUŽENO)					15.900,00 kn			

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 27
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

6.3. POREDBENA METODA – ZEMLJIŠTE - k.č. 2879/1 k.o. Stari Grad (Katastar) - k.č. 305/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
ADRESA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	
K.Č.	2812/1	2907/1	572/5	2907/1	2969/4	2879/5	1804/2	
K.O.	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	STARI GRAD	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	RASTOČINE STAMBENO	
POVRŠINA U PROMETU	75,42 m2	42,00 m2	50,00 m2	15,00 m2	14,00 m2	13,00 m2	14,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	52.000,00	27.510,00	27.248,90	9.825,00	9.170,00	6.000,00	5.768,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (kn/m2)	689,47	655,00	544,98	655,00	655,00	461,54	412,00	
DATUM UGOVORA	05.02.2020.	28.05.2021.	08.02.2021.	28.05.2021.	25.01.2021.	02.02.2018.	24.07.2019.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
Indeks na dan transakcije	125,39	134,34	132,80	134,34	132,80	110,54	118,05	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,07	1,00	1,01	1,00	1,01	1,22	1,14	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA								
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA								
Kategorija zemljišta (UN)	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	738,68 kn/m2	655,00 kn/m2	551,30 kn/m2	655,00 kn/m2	662,60 kn/m2	560,91 kn/m2	468,85 kn/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	613,19 kn/m2							
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	125,49 kn/m2	41,81 kn/m2	-61,89 kn/m2	41,81 kn/m2	49,40 kn/m2	-52,28 kn/m2	-144,34 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	738,68 kn/m2	655,00 kn/m2	551,30 kn/m2	655,00 kn/m2	662,60 kn/m2	560,91 kn/m2	468,85 kn/m2	
APSOLUTNO ODSTUPANJE	125,49 kn/m2	41,81 kn/m2	-61,89 kn/m2	41,81 kn/m2	49,40 kn/m2	-52,28 kn/m2	-144,34 kn/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE	20,47%	6,82%	-10,09%	6,82%	8,06%	-8,53%	-23,54%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	15.748,55	1.747,93	3.830,86	1.747,93	2.440,75	2.733,30	20.833,71	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	49.083,03	90,45	14,75%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				180,89
PROSJEČNA CIJENA	613,19 kn/m2							
Prosječna cijena					613,19 kn/m2			
Površina predmetne nekretnine					13,00 m2			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					7.971,49 kn			
ODBICI								
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%			
UKUPNO ODBICI					0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					7.971,49 kn			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (ZAKRUŽENO)					8.000,00 kn			

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 28
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost
nekretnine evidentirane kao:

STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE

Franca Prešerna 6, Rijeka

k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad (Katastar) / k.č. 306/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)

k.č. 306/2 k.o. Kozala (Zemljišnik)

k.č. 2879/1 k.o. Stari Grad (Katastar) / k.č. 305/1 k.o. Kozala (Zemljišnik)

Kao metoda procjene korištena je Poredbena i Troškovna metoda.

Na osnovu svega prethodno navedenog ovim elaboratom procjene vrijednosti
nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od:

k.č. 2879/4 k.o. Stari Grad (Katastar) / k.č. 306/1 k.o. Kozala (Zemljišnik) :

346.000,00 kn

k.č. 306/2 k.o. Kozala (Zemljišnik) : 15.900,00 kn

k.č. 2879/1 k.o. Stari Grad (Katastar) / k.č. 305/1 k.o. Kozala (Zemljišnik) :

8.000,00 kn

SVEUKUPNO : 369.900,00 kn

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske
radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti
nekretnina.

*Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu
vrijednost*

Izradio:

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Kostrena, 15.11.2021.g.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 29
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., ovaj procjenitelj daje Izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 30
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

9. FOTODOKUMENTACIJA



NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studenj 2021.	list: 31
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17)
- Prostorno planska dokumentacija

10.2. LITERATURA

- Brajdić J.; 2018.g; Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji; Bilten III; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb
- Tkalec M., Vizek M., Žilić I.; 2018.g. Pregled tržišta nekretnina RH 2012.-2017.; 1.izdanje; Ekonomski institut; Zagreb

10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine – podaci o uporednim realiziranim kupoprodajama
- Geoportal - <https://geoportal.dgu.hr>
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; 2018.g; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb
- Podaci dostavljeni od Naručitelja

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 32
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

11. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 15.11.2021. 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, KOZALA

Broj ZK uložka: 2643

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21816/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	306/1	RIJEKA, FRANCA PREŠERNA DVORIŠTE KUĆA, Rijeka, FRANCA PREŠERNA 6			207 123 84	
		UKUPNO:			207	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1/2 ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	
5.	Suvlasnički dio: 1/2 ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	250.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL.
	1.2 Zaprmljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 1.1
	1.3 Zaprmljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5818 k.o KOZALA		na 1.1
2.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.11.2021. 08:48:03

Stranica: 1

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 33
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, KOZALA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2643

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR 19618810003 17.10.2019, ZAJEDNIČKO, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB	600.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5818 k.o KOZALA		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 306/1, UGOVOR O PRIZNANJU I UPISU PRAVA SLUŽNOSTI 10.07.2020, u površini služnosti od 9 m2, sve u svrhu položenog cjevovoda javne kanalizacije profila 300 mm, za korist: KOMUNALNO DRUŠTVO VODOVOD I KANALIZACIJA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA VODOOPSKRBU I ODVODNJU, OIB: 80805858278, DOLAC 14, 51000 RIJEKA		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2021.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studen 2021.	list: 34
-------------------------------	-------------------------------	------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 15.11.2021. 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, KOZALA

Broj ZK uložka: 5818

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18543/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	306/2	DVORIŠTE			26	
		UKUPNO:			26	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2	
	ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	
2.	Suvlasnički dio: 1/2	
	ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 Prvenstveni red upisa: Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	250.000,00 EUR	Sporedni uložak
1.2	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 Prvenstveni red upisa: Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-18543/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA		na 1.1
2.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.11.2021. 08:55:00

Stranica: 1

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 35
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 18.11.2021. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, KOZALA

Broj ZK uložka: 5713

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5375/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	305/1	DVORIŠTE U UL. FRANCA PREŠERNA			13	
		UKUPNO:			13	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.11.2021.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 36
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.11.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 324779)

Posjedovni list: 3349

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, EDE JARDASA 23, RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	04942921366
1/2	ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, EDE JARDASA 23, RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	04942921366

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2879/4	FRANCA PREŠERNA	207	118		
			KUĆA, Rijeka, FRANCA PREŠERNA 6	84			
			DVORIŠTE	123			
Ukupna površina katastarskih čestica				207			

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

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studenj 2021.	list: 37
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

KLASA: 935-08/18-02/116
URBROJ: 541-17-02/10-18-2
RIJEKA, 13.02.2018

Područni ured za katastar Rijeka na temelju čl. 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09) , a na zahtjev ARHOS DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA ARHITEKTONSKE DJELATNOSTI, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 04942921366, EDE JARDASA 23, 51000 RIJEKA, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Da je građevina - kuća evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine STARI GRAD na katastarskoj čestici broj 2879/4 prije 15. veljače 1968. godine, što je utvrđeno uvidom u arhivirani katastarski operat.

Tlocrtna površina evidentirane građevine na katastarskoj čestici broj 2879/4 izračunata je sa katastarskog plana i iznosi 81 m².

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu ishođenja akata prostornog uređenja te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema Tarifi upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 45,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima.

Izradio/la:

Ljubica Maravić

ovlaštena geodetska referent

Priloga:

2



NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 38
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAČ : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata
prostornog uređenja i građenje**

Ovo je rješenje pravomoćno

30. 05. 2018.

U Rijeci, 30. 05. 2018.
Službena osoba:



KLASA: UP/I-361-05/18-30/17
URBROJ: 2170/01-13-02-18-3 /BE/
Rijeka, 24. svibanj 2018. godine

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23, temeljem članka 99. stavak 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17), izdaje sljedeću,

**U P O R A B N U D O Z V O L U
za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine**

1. Utvrđuje se da je predmetna građevina smještena na građevnoj čestici k.č. 2879/4, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, Franca Prešerna 6, izgrađena do 15. veljače 1968. godine.

2. Predmetna građevina smještena je na k.č. 2879/4, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, Franca Prešerna 6, stambene namjene, katnosti prizemne etaže (P), okvirnih vanjskih tlocrtnih gabarita cca 14,35 x 6,00 m, visine građevine cca 2,55 m (mjerene od zaravnatog i uređenog terena uz jugozapadno pročelje do ruba krovnog vijenca).

3. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju dozvole iz točke 1.

O b r a z l o ž e n j e

ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardasa 23, zatražio je podneskom od 21.02.2018. godine izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu na k.č. 2879/4, k.o. STARI GRAD, u Rijeci, izgrađenu do 15. veljače 1968. godine.

U provedenom postupku, uvidom u dostavljeni dokaz: Uvjerenje Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Klasa: 935-08/18-02/116, Ur.broj: 541-17-02/10-18-2, od 13.02.2018. godine, da je predmetna građevina evidentirana u k.o. STARI GRAD prije 15. veljače 1968. godine, te očevidom obavljenim 22.05.2018. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ovog rješenja. Ovo rješenje temelji se na odredbi članaka 184. i 185. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17).

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 39
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

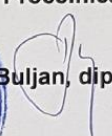
Upravna pristojba za izdavanje ove uporabe dozvole plaćena je u državnim biljezima u iznosu od 70,00 kn i uplatnicom u iznosu od 550,00 kn prema Tar. broju 1. i Tar. broju 51. st. 5. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).


UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno, šalje poštom ili elektronički Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, Trpimirova 2, Rijeka ili Pisarnici Grada Rijeke, Titov trg 3, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 115/16).

Pročelnica:

Ljiljana Buljan, dipl.ing.građ.



DOSTAVITI :

1. ARHOS d.o.o. (OIB: 04942921366), Rijeka, Ede Jardaša 23 x 2
2. Odjelu, ovdje
3. Pismohrana, ovdje

NA ZNANJE:

4. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti, Titov trg 3, 51000 Rijeka
5. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za financije, Korzo 16, 51000 Rijeka

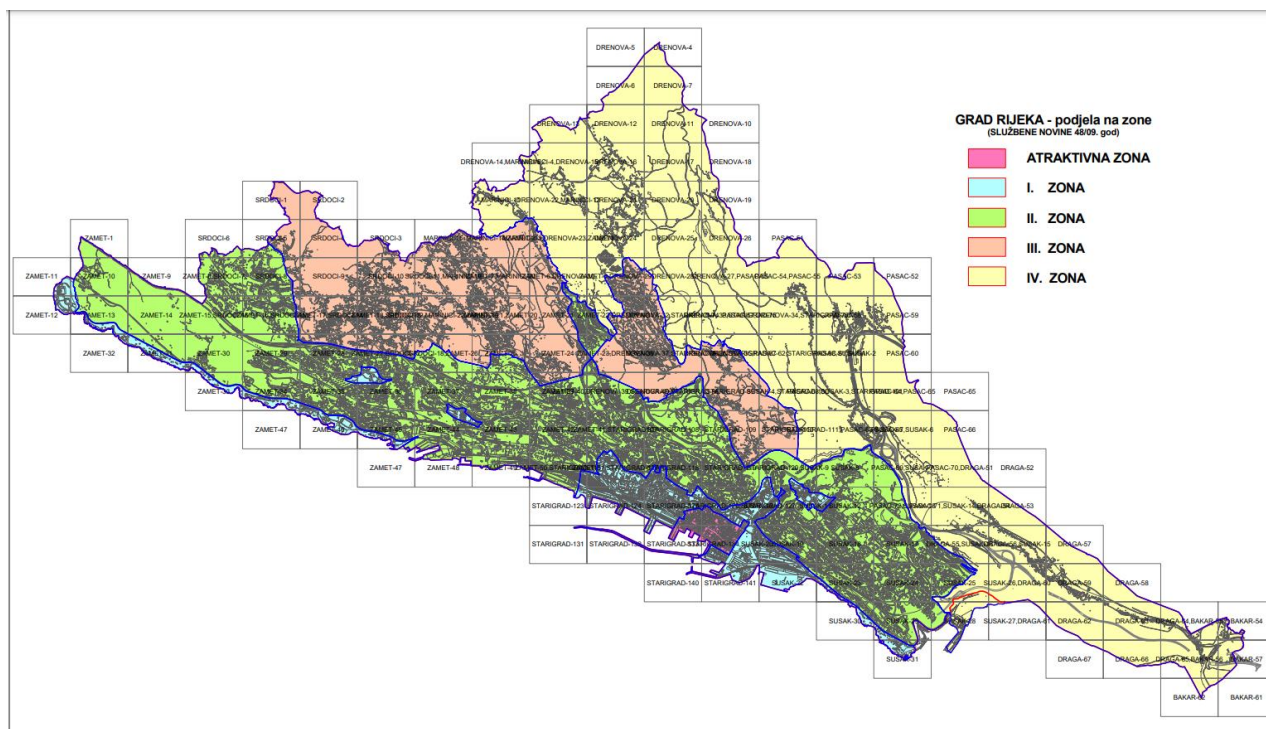
PO IZVRŠNOSTI:

6. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka Riva 10, 51000 Rijeka

2

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 40
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAČ : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	-------------------------------------	---------------------------



Jedinična cijena komunalnog doprinosa po m³ u kunama

Odluka o komunalnom doprinosu
(Službene novine Grada Rijeke br. [4/19](#))

ZONA	JEDINIČNA CIJENA PO M ³ U KUNAMA				
	NAMJENA				
	trgovačka i ugostiteljska	uredska i uslužna	proizvodna i industrijska	stambena	javna
I atraktivna	117,55	110,63	82,97	41,49	20,74
II	114,78	103,72	76,06	38,72	19,36
III	113,40	82,97	62,23	34,57	17,98
IV	110,63	76,06	41,49	27,66	16,59

Iznimno:

- za obujam koji pripada garažno-parkirnom prostoru u sklopu građevine za koje se utvrđuje visina komunalnog doprinosa koeficijent zone umanjuje se za 50%,
- za građevinu proizvodne i industrijske namjene koeficijent zone umanjuje se za 50%,
- za objekt iz skupine hoteli (osim turističkog apartmana i pansiona), za hostel i luku nautičkog turizma, koeficijent zone umanjuje se za 40%.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 41
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 68/2021
--	--	------------------------------------	---------------------------

TARIFE VODNOGA DOPRINOSA

Svi postupci obračuna vodnoga doprinosa na građevine za koje je postupak ishoda akta za građenje pokrenut nakon 01.01.2016. godine - primjena Uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN br. 83/2015)

Tbr.	Osnovica	Jedinica	Zona		
			A	B	C
1.	Poslovne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	16,73	10,05	5,03
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44	5,63	2,10
	Obiteljske kuće do 400 m ² - ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,80	m ³	6,75	4,50	1,68
	Obiteljske kuće do 400 m ² - hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskoga rata i članovi obitelji poginulih, zatočenih i nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata - primjena korekcijskog koeficijenta 0,50	m ³	4,22	2,82	1,05
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81	7,88	2,96
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75	9,86	4,95
	Građevine u voćnjacima, vinogradima, maslinicima, ribarska spremišta koje obveznicima – fizičkim osobama služi kao spremište za poljoprivredne proizvode i/ili alate - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	3,94	2,47	1,24
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91	2,96	0,98
5.	Proizvodne građevine do 6 metara svijetle visine etaže	m ³	3,00	1,80	0,60
	Plastenici i staklenici namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji do 3 m - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	0,75	0,45	0,15
	Spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju - primjena korekcijskog koeficijenta 0,25	m ³	0,75	0,45	0,15
6.	Prometne građevine	m ²	1,39	0,41	0,23
7.	Proktovodi	m	2,96	1,99	0,98
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93	3,94	1,99
9.	Otvorene građevine	m ²	4,91	2,96	0,98
	Otvoreni objekti komunalne infrastrukture - primjena korekcijskog koeficijenta 0,20	m ²	0,98	0,59	0,20

Na građenje etaža garaže, odnosno parkirališnih prostora koji se s najmanje 75% svojeg obujma nalaze ispod površine konačno uređenog izravnatog terena uz pročelje zgrade, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,25.

Na građenje podruma s pomoćnim prostorom, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1. do 5. ovisno o vrsti građevine za koju se isti obračunava, primjenom korekcijskog koeficijenta 0,50.

Na građenje građevina kojima nije unaprijed određena namjena kao i za zakonjene građevine bez namjene, vodni doprinos se obračunava prema tarifnom broju 1.

Na građenje građevina iz tarifnog broja 1. i 5. na obujam iznad 6 metara svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

Na građenje plastenika i staklenika namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji na obujam iznad 3 metra svijetle visine etaže vodni doprinos se obračunava primjenom korekcijskog koeficijenta 0,0.

NARUČITELJ: ARHOS d. o. o.	STAMBENI OBJEKT I DVORIŠTE	DATUM: Studeni 2021.	list: 43
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------