

PROCJEMBENI ELABORAT**POSLOVNI PROSTOR "PPC8" PRIZEMLJU
STAMBENO POSLOVNE ZGRADE**

Miroslava Krleže 3A, Rijeka

Zk ul 4473/116. suvl. dio E-116, k.o. Srdoči, površine 6,45 m²

Adresa nekretnine: Miroslava Krleže 3a, 51 000 Rijeka

Naručitelj procjene: Damir Mehanović, Murini 11, 51 000 Rijeka

Broj elaborata: 2020-093-EP

Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:**37.750,00 kn ili 5.000,00 €**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Elaborat izradio:
AESTIMATIO d.o.o.,
Ćikovići 105, Kastav, HR

Procjenitelj:
Vanja Gavranović Tipura, i.g.
stalni sudski vještak u graditeljstvu
i procjeni nekretnina

AESTIMATIO d.o.o.
KASTAV



SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
Naručitelj procjene	Damir Mehanović Murini 11 51 000 Rijeka
Adresa nekretnine	Miroslava Krleže 3A, 51 000 Rijeka
Tip nekretnine	POSLOVNI PROSTOR PPC8
katastarska općina	Srdoči
zk. uložak	4473
Suvlasnički dio	116. (E-116)
zemljišno knjižna čestica	1023/22
Neto korisna površina (m ²)	6.45
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	37.750,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	5.000,00
Nova građevinska vrijednost (kn)	38.958,00
Nova građevinska vrijednost (€)	5.160,00
Legalitet	Da
Upisana pozitivna zabilježba	Da
Prilaz javnoj površini	Da
Energetski certifikat	nije predodčen
Procjenitelj:	Vanja Gavranović Tipura ing.građ.

SADRŽAJ:

Rješenje Županijskog suda u Rijeci o imenovanju vještakom

1. UVOD

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

2.IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

2.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

2.3. GRAĐEVINA

2.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

2.3.3. Buka i zagađenje

2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine

2.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-550/2018-6

Rijeka, 10. prosinca 2018.

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 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16) donosi

RJEŠENJE

VANJA GAVRANOVIĆ TIPURA iz Kastva, Čikovići 105, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Vanja Gavranović Tipura radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina te je uz molbu priložila potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovane i utvrdio da je Vanja Gavranović Tipura imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-714/2014, da je dostavila dokaz da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, da nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, da je dostavila popis vještačenja iz prethodnog razdoblja i izjavu da se stručno usavršavala u prethodnom razdoblju, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

1. UVOD

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjemenog elaborata za **određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja.**

Predmet procjene je poslovni prostor PPC8 u prizemlju na adresi Miroslava Krleže 3A, naselje Srdoči, Rijeka.

1.1. ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

DAN VREDNOVANJA: 04.05.2020.

DAN KAKVOĆE: 04.05.2020.

Dana 25.04.2020. izvršen je očevid na licu mjesta i to pregled poslovnih prostora, izmjera, fotografiranje i uvid u dostavljenu dokumentaciju (**Izvadak iz zemljišne knjige**). Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

MAKROLOKACIJA

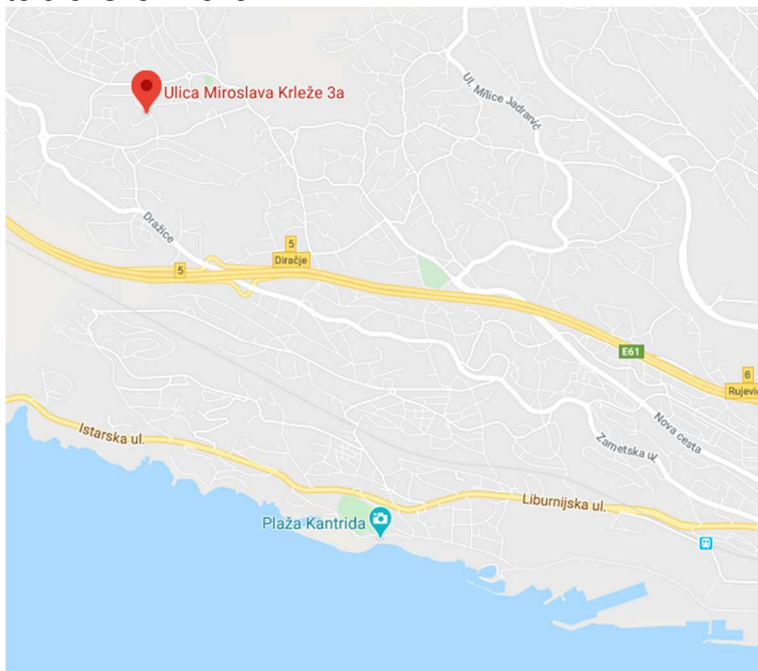
Grad Rijeka najveća je hrvatska luka, treći po veličini grad u Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Grad Rijeka s okolicom ima 191.641 stanovnika.



Izvor www.googlekarte.hr

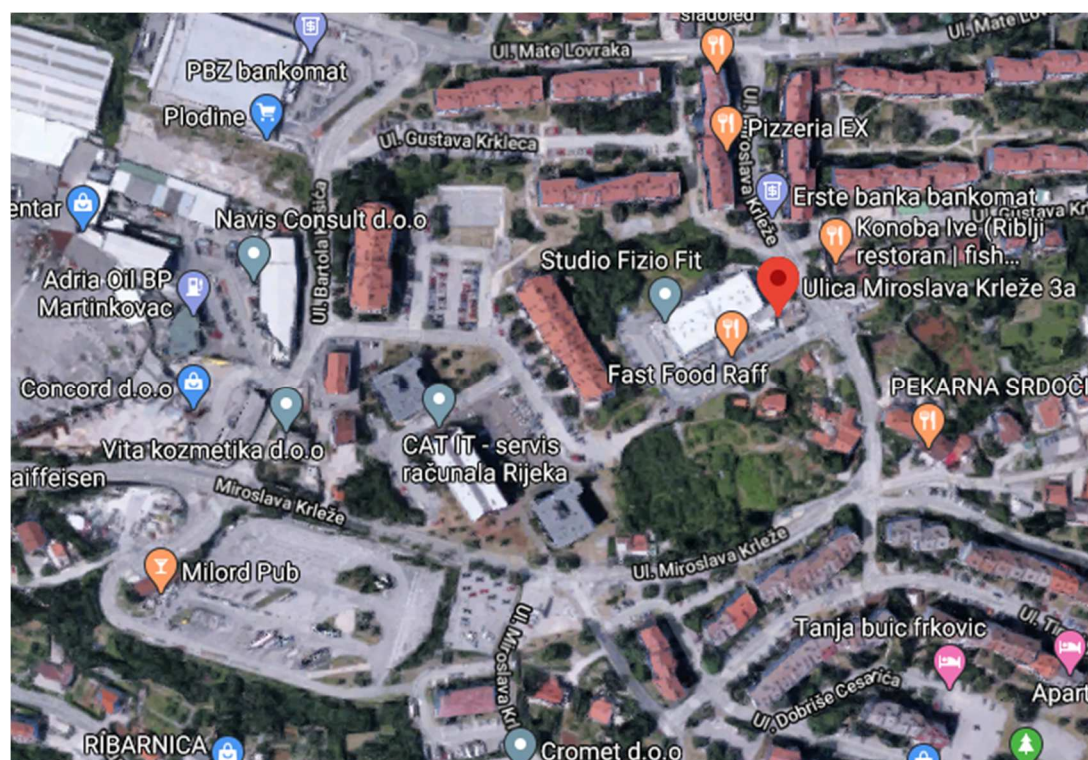
POLOŽAJ U GRADU/OPĆINI

Predmetna nekretnina se nalazi na području Grada Rijeke naselje Srdoči na adresi Miroslava Krleže 3A. U okolici se nalaze svi bitni sadržaji (škola, vrtić, tržnica, trgovine i sl.). Lokacija je komunalno opremljena instalacijama vodovoda, kanalizacije, električne i telefonske mreže.

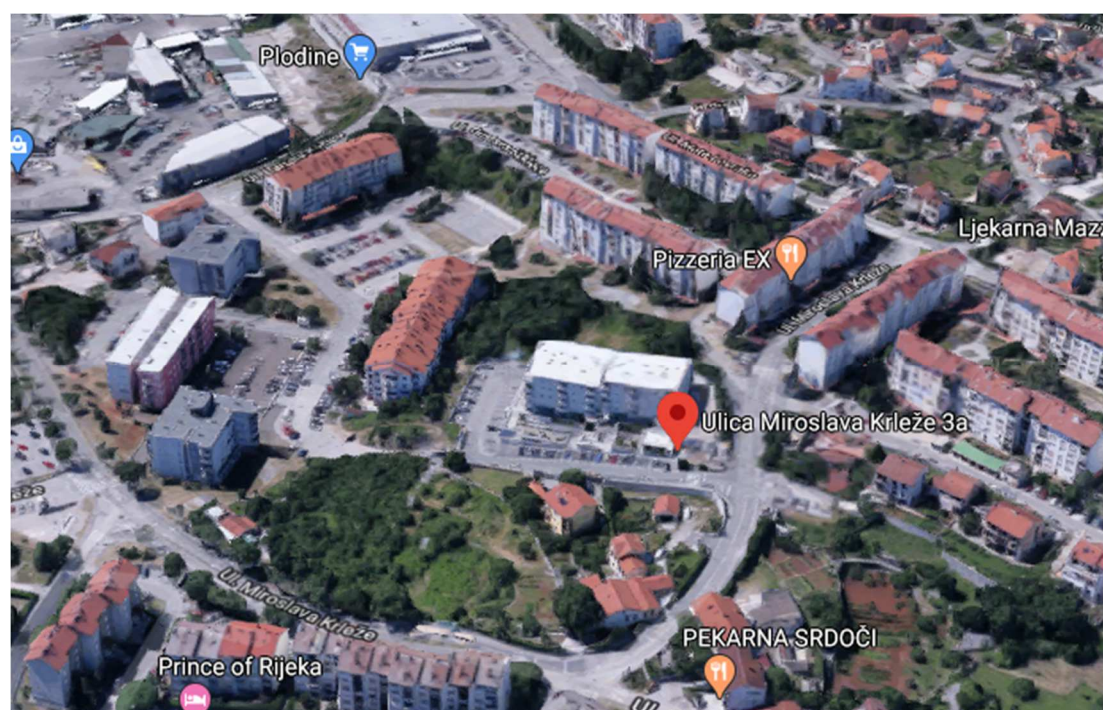


Izvor www.googlekarte.hr

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleže 3a, zk.ul.4473/116.
Suhl dio E-116, k.o. Srdoči



Izvor [www.googlekarte .hr](http://www.googlekarte.hr)



2.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

2.2.1. Zemljišne knjige

ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U RIJECI

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJECI, katastarska općina: **Srdoči**

Zkul 4473/ 116. suvl. dio E-116

Stanje na dan 04.05.2020.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 116 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1023/22	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA U ULICI MIROSLAVA KRLEŽE 3/A			1346	
		UKUPNO:			1346	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
116. Suvlasnički dio: 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116)		
U dijelu "C" - u prizemlju poslovni prostor neodređene namjene oznake "PPC8", pvi lijevo, površine 6,45 m2.		
D.M. GRADNJA D. O. O. , RIJEKA, KRNJJEVO 9		
2.1	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-8169/10 Na temelju prijedloga od 18. svibnja 2010.g. i preslike tužbe od 10. svibnja 2010.g. , zabilježuje se spor na etaži upisanoj u B, koji se vodi pri trgovačkom sudu u Rijeci posl.br. P-915/10, tužitelja ZADRO - keramičarski obrt iz Rijeke.	
3.1	Zaprimljeno 30.03.2012. broj Z-4951/12 Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-3407/12, Z-4951/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br.Ovr-1863/12 od 05.ožujka 2012., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 116 (1/1000)			
2.1	Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-12827/12 Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranja posl. br. Ovr-1863/12 od 28. kolovoza 2012.g., uknjižuje se ovršno pravo zalogu u iznosu od 366.272,15 kn na nekretnine upisane u A, uvećano za zakonske kamate, naknade i troškove postupka, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINACIJA	366.272,15 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2020.

Izvor <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>

Izvadak iz digitalnog katastra



NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Izvor <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleže 3a, zk.ul.4473/116.
Suvl dio E-116, k.o. Srdoči

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
		1371/34	SRDOČI	1346	8		
			STAMB.POSL. OBJEKT	1346			
Ukupna površina katastarskih čestica				1346			

Izvor <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>

GRAĐEVINA

2.3.1.OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina, poslovni prostor PPC8 se nalazi u prizemlju u poslovno stambenoj zgradi na adresi Miroslava Krleže 3A. Stambeno poslovna zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je izgrađena 2007.g., katnosti P0+S+P+4. Poslovni prostor trenutno nije u funkciji, sastoji se od jedne prostorije, nema sanitarni čvor, ukupna površina iznosi 6,45 m².

2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice:

Pristup objektu

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP

Infrastruktura:

U naselju postoje priključci na elektro mrežu, vodovodnu mrežu i kanalizaciju

2.3.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) Prilog 1. Koeficijenti korisne vrijednosti površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²
POSLOVNI PROSTOR PPC8 U PRIZEMLJU			
prostor	6,45	1.00	6.45
ZK IZVADAK			6,45

2.3.5. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine

katnost:	P0+S+P+4
godina izgradnje:	2007. g
temelji:	AB
nosiva konstrukcija:	AB
krovnna konstrukcija:	AB krovšte, pokrov crijep
pregradni zidovi	od opeke
pročelje:	Demit, silikat
svijetla visina prostorija:	2.9 m
obrada podova:	Keramika
obrada unutrašnjih zidova:	žbukano i bojano, Al bravarija, ostakljeno
obrada unutrašnjih stropova:	Ožbukani, obojani
fasadni otvori:	Al izo staklo
unutarnja stolarija	Al
grijanje	Na struju
ventilacija	Klima
sanitarna oprema	nema
održavanje	dobro
Dizalo	da, u zgradi
Održavanje	dobro, nedostatak nema sanitarnog čvora.

2.4 LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Predmet procjene je poslovni prostor PPC8 površine 6,45 m² u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi u Rijeci, naselje Srdoči na adresi Miroslava Krleže 3A upisani u zk ul 4473/116 suvl dio E-116, k.o. Srdoči

Za potrebe procjene dostavljena je dokumentacija **(Izvadak iz zemljišne knjige)**.

Stambeno poslovna zgrada u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je izgrađena 2007. godine.

U zk izvatku je upisana pozitivna zabilježba vezano na legalnost.

" Zaprimljeno 03.03.2008. broj Z-3654/08

Na temelju uvjerenja za uporabu građevine od 24.prosinca 2007. broj 361-05/07-02/00082. briše se zabilježba upisana pod ovos. Z-1820/08."

Predmetna nekretnina je legalna.

Nekretnina ima neposredan pristup na JPP

Tereti i zabilježbe vidljivi iz priloženog izvatka iz zemljišne knjige na kraju procjembenog elaborata.

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Kod procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Standard za obračunavanje korisnih površina HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- informacijski sustav tržišta nekretnine -eNekretnine
- AESTMATIO baza podataka o procjenjenim vrijednostima nekretnina
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Indeksi cijena DSZ RH
- Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- Kupoprodajni ugovori koje je procjenitelj pribavio u gruntovnici

KORIŠTENA LITERATURA

- (1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Metoda procjenjivanja

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

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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom, te poredbenom metodom za cijenu zemljišta i zakupa poslovnih prostora

Prihodovna metoda

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Podaci o zakupima poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- Iz baze eNekretnina

Poredbena metoda

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Podaci o zakupima poslovnih postora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- Sa eNekretnina

Izračun stope kapitalizacije

Sukladno pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), prilog 13, orijentacijske kamatne stope za poslovne prostore se kreću između 4,5 % i 6,0 %. Odabirem vrijednost 6 %.

PRILOG 13.		
ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		
Stambena namjena:		
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	
Poslovna namjena:		
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	
trgovački centri	5,0 – 6,0%	
robne kuće	5,5 – 6,5%	
		javne garaže 6,0 – 7,0%
		skladišne hale 6,0 – 7,0%
		benzinske crpke 6,5 – 8,0%
		logistički centri 6,5 – 8,0%
		proizvodne građevine 6,5 – 8,0%
		Posebna namjena:
		hoteli 6,0 – 7,0%
		gastronomija 6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi 6,0 – 7,0%
		klinike 6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava 7,0 – 8,0%

Definiranu kamatnu stopu moguće je prilagoditi s obzirom na položaj nekretnine, kvalitetu građevine, gospodarsku situaciju i razvojni potencijal nekretnine.

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:	
stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka	
prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

pa stopa iznosi **6%+1%+1%+0%+0%=8 %**

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$Ng = NKP \times Cj$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Poslovni prostor

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena -EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost - EUR
6,45	800,00	5.160,00

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine

prostor trenutno nije u funkciji

Mogućnost alternativnog korištenja

Prodajni ili skladišni prostor

Mišljenje

Ugrađeni materijali i oprema dobre kvalitete, održavanje dobro, nedostatak prostor nema sanitarni čvor

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 2,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku suviše za 10,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 0,5% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,5%, za Jadran za 9,1% i za Ostalo za 3,3%.

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- neuknjiženih tereta
- izgrađenih podzemnih objekata
- zagađenja tla

Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske

www.dzs.hr


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	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

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Tržište nekretnina

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,71%, a u odnosu na početak godine 4.77%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna.

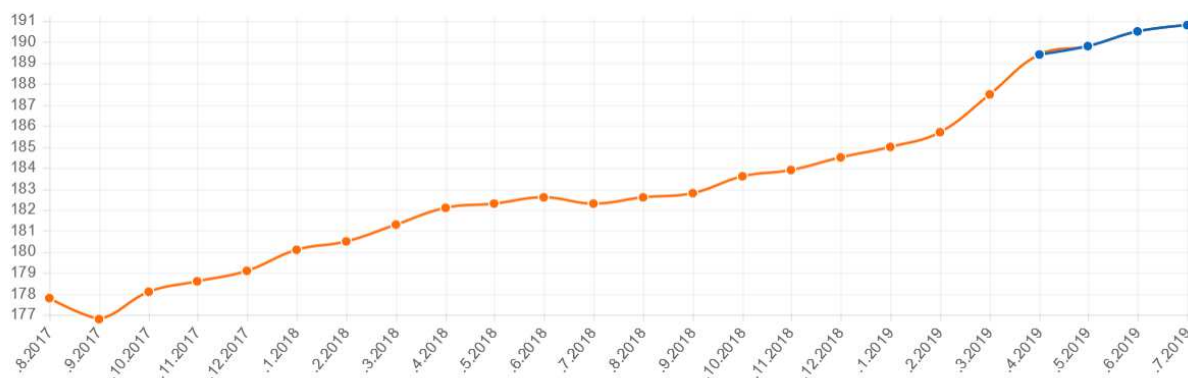
Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima.

Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

VRIJEDNOST ZAKUPA-POREDBENA METODA

Lokacija predmetne i poredbenih nekretnine

Poredba 1 Izvor eNekretnine

Podaci o nekretnini		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		820861
Datum pregleda		30.4.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Površina u prometu		15,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		860,20
Datum ugovora		19.04.2016
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredba 2 Izvor eNekretnine

Podaci o nekretnini		
Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		821066
Datum pregleda		30.4.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Površina u prometu		24,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		1.355,34
Datum ugovora		25.02.2016
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		MATULJI - GRAĐEVINSKO PODRUČJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredba 3

Izvor eNekretnine

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		720516
Datum pregleda		30.4.2020.
Vrsta nekretnine		PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Površina u prometu		17,10
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		750,00
Datum ugovora		04.02.2016
Status podatka		IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok		VIŠKOVO - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - IZGRAĐENI DIO NASELJA

IZRAČUN VRIJEDNOST ZAKUPA-POREDBENA METODA

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	namjena	Godina izgradnje
Miroslava Krleže 3A	04.05.2020	6.45 m ²	priz	poslovna-neodređena namjena	2007.g.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	ID ZKC	Datum	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Cijena zakupa EUR/m ²
1	820861	19.04.2016.	15.00 m ²	np	np	1980 ih	7.60
2	821066	25.02.2016.	24.00 m ²	np	np	1980 ih	7.41
3	720516	04.02.2016.	17.10 m ²	np	np	2000 ih	5.72

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Kupoprodajna cijena zakupa EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	820861	19.04.2016.	7.60	120.35	100.33	1.20	9.12
2	821066	25.02.2016.	7.41		101.77	1.18	8.76
3	720516	04.02.2016.	5.72		101.77	1.18	6.76

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	uređenost prostora	veličina prostora	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1.00	1.00	1.00	
1	820861	9.12	1.20	1.00	0.80	7.29
2	821066	8.76	1.20	1.00	0.80	7.01
3	720516	6.76	1.20	1.00	0.80	5.41

Srednja vrijednost zakupa EUR/m²	6.57
--	-------------

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleže 3a, zk.ul.4473/116.
Suvl dio E-116, k.o. Srdoči

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	7	0.28	4%	0.28	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	7	0.00	0%	0.00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
3	5	-1.60	-23%	1.60	3	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan 7.01

Standardna devijacija 0.94

Dvostruka standardna devijacija 1.87

Prosječno apsolutno odstupanje 0.63

Vrijednost zakupa

6.5 €/m²

PRIHODOVNA METODA

PARAMETAR	NKP (m ²)	€/m ²	VRIJEDNOST
ZAKUP			
poslovni prostor	6.45	6.50	41.93 €
ostalo	0.00	0.00	0.00 €
UKUPNO:	6.45		41.93 €
GODIŠNJE UKUPNO:			503.10 €
TROŠKOVI			
upravljanje	2.00%		0.84 €
održavanje i zaštita	3.00%		1.26 €
moгуćnost izostanka najma	13.00%		5.45 €
TROŠKOVI UKUPNO:	18.00%		7.55 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			90.56 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			412.54 €
stopa kapitalizacije	8.00%		
preostali vijek trajanja	57	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	12.34		
VRIJEDNOST OBJEKTA			5,092.62 €
UKUPNA VRIJEDNOST			5,092.62 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo)

5,000.00 €

775.19 €/m2

Napomena

Zakup poslovnog prostora određen je poredbenom metodom. U blizini je zabilježeno dovoljno ostvarenih zakupa, koji će biti korišteni u izračunu tržišne vrijednosti.

4. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju na adresi

Miroslava Krleže 3A, Rijeka

iznosi (zaokruženo):

37.750,00 kn	ili	5.000,00 €
---------------------	------------	-------------------

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 04.05.2020. godine i iznosi 7,55 kn/€ (srednji tečaj).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u procjenitelja.

Kastav, 04.05.2020.

IZRADA



Vanja Gavranović Tipura, i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleže 3a, zk.ul.4473/116.
Suvl dio E-116, k.o. Srdoči

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleža 3a, zk.ul.4473/116.
Suvl dio E-116, k.o. Srdoči



IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti časno, pošteno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Rijeci, 04.05.2020. g.

Procjenitelj:
Vanja Gavranović Tipura, i.g.



Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 04.02.2020. 23:56

Katastarska općina: 324752, SRDOČI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12827/2012
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4473

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 116 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1023/22	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA U ULICI MIROSLAVA KRLEŽE 3/A			1346	
		UKUPNO:			1346	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
116. Suvlasnički dio: 1/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116)		
U dijelu "C" - u prizemlju poslovni prostor neodređene namjene oznake "PPCS", pvi lijevo, površine 6,45 m2.		
D.M. GRADNJA D. O. O., RIJEKA, KRNJEVO 9		
2.1	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-8169/10 Na temelju prijedloga od 18. svibnja 2010.g. i preslike tužbe od 10. svibnja 2010.g., zabilježuje se spor na etaži upisanoj u B, koji se vodi pri trgovačkom sudu u Rijeci posl.br. P-915/10, tužitelja ZADRO - keramičarski obrt iz Rijeke.	
3.1	Zaprimljeno 30.03.2012. broj Z-4951/12 Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-3407/12, Z-4951/12 Na temelju Naredbe o zabilježbi pokretanja ovršnog postupka, Općinskog suda u Rijeci, posl.br.Ovr-1863/12 od 05.ožujka 2012., zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl.54. st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 116 (1/1000)			
2.1	Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-12827/12	366.272,15 KN	
Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranja posl. br. Ovr-1863/12 od 28. kolovoza 2012. g., uknjižuje se ovršno pravo zalogu u iznosu od 366.272,15 kn na nekretnine upisane u A, uvećano za zakonske kamate, naknade i troškove postupka, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINACIJA			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

05.02.2020. 08:39:42

Stranica: 1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.02.2020.

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.05.2020. 23:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SRDOČI (Mbr. 324752)

Posjedovni list: 2831
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/1000	RAČIĆ DARKO , RIJEKA, ČABARSKA 14 (VLASNIK)	1/1	89491526396
2	1/1000	SKORIĆ MLADEN , RIJEKA, ANTE KOVAČIĆA 22 (VLASNIK)	1/1	08862807492
3	1/1000	ZRILIĆ MARKO , RIJEKA, KORZO 32/II (VLASNIK)	1/1	39590499308
4	1/1000	KIRINČIĆ SLAĐANA , RIJEKA, LABINSKA 20 (VLASNIK)	1/1	
5	1/1000	D.M. GRADNJA D. O. O. , RIJEKA, KRNJJEVO 9 (VLASNIK)	1/1	
6	1/1000	VRBASLIJA IVICA , RIJEKA, LIPA 42 (VLASNIK)	1/1	63412274136
7	1/1000	KALINIĆ DRAGANA , KASTAV, BRESTOVICE 30 (VLASNIK)	1/2	
		JELENIĆ SANDRO , KASTAV, PILEPIĆI 9 (VLASNIK)	1/2	
8	1/1000	ŠPORAR SMILJAN , NOVI VINODOLSKI, PRILAZ JANICE 5 (VLASNIK)	1/1	
9	1/1000	KOVAČIĆ JASENKA , RIJEKA, MEDOVIĆEVA 33 (VLASNIK)	1/1	
10	1/1000	BARABA ZLATKO , RIJEKA, SRDOČI 8 (VLASNIK)	1/1	
11	1/1000	JURASIĆ MATAJA ELEONORA , RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 B (VLASNIK)	1/2	
		MATAJA HRVOJE , PRAPUTNJAK PRAPUTNJAK 47 (VLASNIK)	1/2	
12	1/1000	BLAŠKOVIĆ IZAK , RIJEKA, VLATKE BABIĆ 6 (VLASNIK)	1/1	71826089725
13	1/1000	GRŽIĆ RENATA , RIJEKA, SRDOČI 59 (VLASNIK)	1/1	
14	1/1000	ŽIĆ CRNJAČKOVIĆ MARIJANA , MALI LOŠINJ, ZAGREBAČKA 6 (VLASNIK)	1/1	
15	4/1000	NOVAK BARBARA , RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 16 (VLASNIK)	1/1	74401018644

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
16	4/1000	JURASSIĆ MATAJA ELEONORA, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 B (VLASNIK)	1/2	
		MATAJA HRVOJE, PRAPUTNIJAK PRAPUTNIJAK 47 (VLASNIK)	1/2	
17	4/1000	KRSTICEVIĆ GORDAN, RIJEKA, BRAJSINA 14 (VLASNIK)	1/1	35613117428
18	6/1000	ZORAN VUKOVIĆ, GUSTAVA KRKLECA 21, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57783569321
19	5/1000	KIRINČIĆ DARKO, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 B (VLASNIK)	1/1	08651182724
20	4/1000	IVANIS ZDJELAR VANJA, RIJEKA, CRNČIĆEVA 8 (VLASNIK)	1/2	
		ZDJELAR DEJAN, RIJEKA, CRNČIĆEVA 8 (VLASNIK)	1/2	
21	4/1000	MISLIJENOVIC BRANKO, ZAGREB, FOLNEGOVČEVA 6 D (VLASNIK)	1/1	88756355317
22	3/1000	KIRINČIĆ SLABANA, RIJEKA, LABINSKA 20 (VLASNIK)	1/1	
23	3/1000	HERC ZORAN, KASTAV, PUT SRDOČEN 18 (VLASNIK)	1/2	
		ČULINOVIĆ HERC EDITA, KASTAV, PUT SRDOČEN 18 (VLASNIK)	1/2	
24	4/1000	ALEKSANDAR KRAST, OTOKARA KERŠOVANJA 10, 51500 KRK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26672817065
25	5/1000	ROSIĆ BORIS, RIJEKA, SVETI KRIZ 30 (VLASNIK)	1/1	43432567045
26	4/1000	KONČURAT IVICA, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 A, (VLASNIK)	1/1	33283604707
27	5/1000	SUŠNJAR ALMA, RIJEKA, DUBROVACKA 2 (VLASNIK)	1/1	07508614226
28	19/1000	ŠALINOVIĆ ALEKSANDRA, RIJEKA, EDE JARDASA 1 (VLASNIK)	1/1	81321694845
29	26/1000	FRIGO-LIBURNIJA D.O.O., RIJEKA, PEHLIN 51 (VLASNIK)	1/1	
30	7/1000	SAVARIN ZORAN, VISKOVO, MARINČIĆ-BLAZIĆI 26 (VLASNIK)	1/1	44266992589
31	16/1000	KOMADINA GJULIANA, RIJEKA V. BRATONJE 25 (VLASNIK)	1/1	47266868694
32	10/1000	SPANJOL-PANDELO TOMESLAV, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 (VLASNIK)	1/1	
33	11/1000	RANKA SINTIĆ, MIROSLAVA KRLEŽE 12, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57032075964
34	24/1000	BARABA ZLATKO, RIJEKA, SRDOČI 8 (VLASNIK)	1/1	
35	14/1000	KALINČIĆ DRAGANA, KASTAV, BRESTOVICE 30 (VLASNIK)	1/2	
		JELENOĆ SANDRO, KASTAV, PELEPOČI 9 (VLASNIK)	1/2	
36	7/1000	FELIĆE GRANDIĆ, DRAGOZETIĆI 30, DRAGOZETIĆI 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26311866103

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
37	7/1000	RACIĆ ĐASKO , RIJEKA, ČABARSKA 14 (VLASNIK)	1/1	89491826396
38	13/1000	BLASKOVIĆ IZAK , RIJEKA, VLATKE BABIĆ 6 (VLASNIK)	1/1	71826089728
39	10/1000	DRLJACA DUŠANKA , RIJEKA, T. UJEVIĆA 19 (VLASNIK)	1/1	
40	11/1000	HERC ZORAN , KASTAV, PUT SRDOČEN 18 (VLASNIK)	1/2	
		ČULINOVIĆ HERC EDITA , KASTAV, PUT SRDOČEN 18 (VLASNIK)	1/2	
41	18/1000	KIRENCIĆ SLADANA , RIJEKA, LABINSKA 20 (VLASNIK)	1/1	
42	16/1000	KOVAČEVIĆ DOROTEJA , RIJEKA, AGATICEVA 4 (VLASNIK)	1/1	44069772113
43	7/1000	ZEČEVIĆ VLADAN , MIKRELEZE 16, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
44	7/1000	LAKIĆ MILE , POLAČA TINI 39 (VLASNIK)	1/1	
45	10/1000	SPORAR SMILJAN , NOVI VINODOLSKI, PRILAZ JANGE 5 (VLASNIK)	1/1	
46	10/1000	ORZIĆ MARIJA OIB 03114670265 , ČIKOVIĆI 197 , KASTAV, (VLASNIK)	1/1	03114670265
47	11/1000	ORZIĆ RENATA , RIJEKA,SRDOČI 89 (VLASNIK)	1/1	
48	18/1000	ZDJELAR DEJAN , RIJEKA, CRNCIĆEVA 8 (VLASNIK)	1/2	
		IVANIS ZDJELAR VANJA , RIJEKA, CRNCIĆEVA 8 (VLASNIK)	1/2	
49	14/1000	JURASIĆ MATAJA ELEONORA , RIJEKA MIROSLAVA KRLEŽE 3 B (VLASNIK)	1/2	
		MATAJA HRVOJE , PRAPUTNIAK PRAPUTNIAK 47 (VLASNIK)	1/2	
50	7/1000	KOKOR SILVANA , ASTERSTRAAT 497102 CK WINTERSWIJLE, NEDERLAND (VLASNIK)	1/1	
51	7/1000	BARBARA MARUŠIĆ, GET 13, 51500 KRK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	69693049302
52	14/1000	VRBASLIJA IVICA , RIJEKA, LIPA 42 (VLASNIK)	1/1	63412274136
53	10/1000	GRISPOČ NATALI , DUGA RESA, BRODAC 3 (VLASNIK)	1/1	87029041941
54	16/1000	ČEMELJIĆ JADRANKA , KASTAV, JELOVIĆANI 23/II (VLASNIK)	1/1	
55	22/1000	KOVAČIĆ JASENKA , RIJEKA, MEDOVIĆEVA 33 (VLASNIK)	1/1	
56	14/1000	ZIĆ CRNJAKOVIĆ MARIJANA , MALI LOŠINJ, ZAGREBAČKA 6 (VLASNIK)	1/1	
57	7/1000	KONČURAT IVICA , RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 A (VLASNIK)	1/1	33283604707
58	7/1000	IVANČEVIĆ OLIVERA , RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3B (VLASNIK)	1/1	75697266354

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleže 3a, zk.ul.4473/116.
Suvl dio E-116, k.o. Srdoči

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
59	10/1000	SUADA BORIĆ, JANKA POLIČA KAMOVA 101, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96210603818
60	5/1000	MIRO OPAČAK, MIROSLAVA KRLEŽE 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	17700725107
61	4/1000	BOKULIĆ SANJA, KASTAV, BRESTOVCE 12 (VLASNIK)	1/1	60967820973
62	3/1000	POLAK VILIM, RIJEKA, G. CARABINA 12 (VLASNIK)	1/1	02851232118
63	4/1000	VLADIMIR ĐURĐIĆ, SELINARI 6, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37999514378
64	5/1000	POPOVIĆ ALEKSANDAR, RIJEKA, A.B. SIMČIĆA 25 (VLASNIK)	1/1	89151800733
65	7/1000	LEO-COMMERCE D.O.O., RIJEKA, D. CESARIĆA 32 OIB: 77979819906 (VLASNIK)	1/1	
66	3/1000	BOKULIĆ SANJA IVANOVA, BRESTOVCE BR. 12, KASTAV (VLASNIK)	1/1	
67	4/1000	PALACKOVIĆ SUZANA, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3A (VLASNIK)	1/1	83142243244
68	9/1000	MARKOVIĆ DANIJELA, RIJEKA, BRIG 13 (VLASNIK)		
		D.M. GRADNJA D.O.O., RIJEKA, KRNEJEVO 9 (VLASNIK)	1/1	
69	4/1000	TIXEL D.O.O., RIJEKA, V. I.M. LENCA 55 (VLASNIK)	1/1	82080461091
70	6/1000	PALACKOVIĆ SUZANA, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3A (VLASNIK)	1/1	83142243244
71	10/1000	POPOVIĆ ALEKSANDAR, RIJEKA, A.B. SIMČIĆA 25 (VLASNIK)	1/1	
72	7/1000	PRO-LEASING D.O.O., RIJEKA, PROLAZ MARIJE KRUCIFIKSE KOZULIĆ 2 (VLASNIK)	1/1	
73	9/1000	DADOČ HRVOJE, RIJEKA, LUDVETOV BREG 22 (VLASNIK)	1/1	
74	5/1000	MARIJAN DUSPARA, KOSIČEVAČ 4A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	66263868618
75	10/1000	DIVNČIĆ DRAGAN, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3A (VLASNIK)	1/1	74299802981
76	16/1000	KLAPAN DENIS, NASSICE, ANTE STARČEVIĆA 46 (VLASNIK)	1/1	
77	18/1000	NEVENA ERAK VUKAS, MIROSLAVA KRLEŽE 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42205667915
78	14/1000	GRANDIĆ ELDA, MARTINKOVAC 143/3, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
79	7/1000	LARIJA MLVATAOŠIĆ, BARSONI 5, BARSONI 51216 VISKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00283907865
80	7/1000	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	
81	10/1000	SKOČIĆ NIKOLA, KASTAV, ČIKOVIĆI 26/11 (VLASNIK)	1/1	89941538846
82	10/1000	TOMLIJANOVIĆ PREDRAG, KASTAV, FRILANT 16 (VLASNIK)	1/1	88905844900

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
83	11/1000	MATAJA OLJA, RIJEKA, O. KRILECA 17 (VLASNIK)	1/1	36681114887
84	18/1000	KONČURAT IVICA, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3 A (VLASNIK)	1/1	33283604707
85	14/1000	BORISLAV ČIZMAREVIĆ, ORLIĆI 12, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	80108046098
		DIANA SKOBIĆ ČIZMAREVIĆ, MIROSLAVA KRLEŽE 2A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	28808227379
86	7/1000	BARJČ ZLATKO, DONJA STUBICA, ŽUPANA VRATISLAVA 8 (VLASNIK)	1/2	56362956088
		BARJČ ZLATKO, DONJA STUBICA, ŽUPANA VRATISLAVA 8 (VLASNIK)	1/2	
87	7/1000	DARIJA MATIĆ, MIROSLAVA KRLEŽE 2A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83999007773
88	10/1000	VRANES SONJA, RIJEKA, BRAČE BACIĆ 22 (VLASNIK)	1/1	
89	10/1000	KUPREŠANTIN MARKO, ZAGREB, KLEKOVEČKA 22 (VLASNIK)	1/1	
90	11/1000	POLAK DELA, RIJEKA, O. CARABINA 12 (VLASNIK)	1/1	
91	18/1000	PALACKOVIĆ SUZANA, RIJEKA, MIROSLAVA KRLEŽE 3A (VLASNIK)	1/1	83142243244
92	14/1000	MANDIĆ PREDRAO, B. KASIĆA 18, RIJEKA (VLASNIK)	1/2	
		KUFNER MANDIĆ MARINA, B. KASIĆA 18, RIJEKA (VLASNIK)	1/2	
93	7/1000	TOMLIJANOVIĆ SMILJANA, KASTAV, FRLANI 36 (VLASNIK)	1/1	
94	7/1000	MSLJENOVIC BRANKO, ZAGREB, ULICA FUIŠA FRANJE 6 (VLASNIK)	1/2	88756858317
		MSLJENOVIC NADA, ZAGREB, F. POJNEGOVIĆA 6 D (VLASNIK)	1/2	23376860231
95	10/1000	BOKULIĆ SANJA, KASTAV, BRESTOVČE 12 (VLASNIK)	1/1	60367820973
96	10/1000	MARIJA BRAŠNČIĆ, 128. BRIGADE HV 5, 51215 KASTAV, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	10190251790
97	11/1000	MARUŠIĆ LEONARDO, A. RASPORA 7, OPATIJA (VLASNIK)	1/1	
98	18/1000	MIRO OPACAK, BRIBIR, BRIBIR 24 (VLASNIK)	1/1	17700725107
99	14/1000	JELUSIĆ NEVA, MILUTINA BATAJE 23, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
100	7/1000	KONEŽEVIĆ ILIJA, OSIJEK, GORANA ZOBUNDŽIJE 16 (VLASNIK)	1/1	
101	7/1000	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	
102	10/1000	VEŠNA ĐURĐIĆ, SELINARI 6, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76740641375
103	7/1000	LEO COMMERCE D.O.O., D. ČESARIĆA 32, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	

Poslovni prostor PPC8 u prizemlju u stambeno poslovnoj zgradi, Rijeka, Miroslava Krleže 3a, zk.ul.4473/116.
Suvl dio E-116, k.o. Srdoči

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
104	3/1000	LEO COMMERCE D.O.O. , D.CESARIĆA 32, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
105	7/1000	LEO COMMERCE D.O.O. , D.CESARIĆA 32, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
106	27/1000	LEO COMMERCE D.O.O. , D.CESARIĆA 32, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
107	10/1000	LEO COMMERCE D.O.O. , D.CESARIĆA 32, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
108	10/1000	LEO COMMERCE D.O.O. , D.CESARIĆA 32, RIJEKA (VLASNIK)	1/1	
109	17/1000	DUSPARA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE I TRGOVINU, KOŠIČEVAC 4A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	81971813285
110	18/1000	MD - TIM DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA USLUGE, MURINI 11, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13783293013
111	7/1000	KOMADINA GIULIANA , RIJEKA V. BRATONJE 25 (VLASNIK)	1/1	47266868694
112	5/1000	DANIJELA MATIĆ, TONŽINO 6A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85082596489
113	6/1000	ŠUŠNJAR ALMA , RIJEKA, DUBROVAČKA 2 (VLASNIK)	1/1	07508614226
114	3/1000	EXTRADE D.O.O. , KASTAV, FRLANI 36 (VLASNIK)	1/1	
115	12/1000	JURIĆ DAVOR , KASTAV, JURJENIĆI 109 B (VLASNIK)	1/1	30362726217
116	1/1000	D.M. GRADNJA D. O. O. , RIJEKA, KRNJEVO 9 (VLASNIK)	1/1	

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
		1371/34	SRDOČI	1346	8		
			STAMB.POSL. OBJEKT	1346			
Ukupna površina katastarskih čestica				1346			

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