

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

Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ.



**PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

NARUČITELJ: **D. I. B. d. o. o. u stečaju , OIB: 92648826680
Rijeka, Titov trg 2B**

PREDMET PROCJENE: **POSLOVNI PROSTOR U
STAMBENO- POSLOVNOJ ZGRADI**

LOKACIJA: **FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A, RIJEKA
k.č. 2255, k.o. Trsat-Sušak , ZK uložak br. 62
(k.č. 921 i 922, k.o. Sušak – Katastar)**

BROJ ELABORATA: **18/2022**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK: **DRAŽEN DUVNJAK, dipl.ing.građ.**

SVRHA ELABORATA: **PRODAJA NEKRETNINE**

SURADNICA: **MIRNA DUVNJAK, mag.ing.aedif.**
Kandidat za SSV

PROCIJENJENA VRIJEDNOST (PV) prihodovnom metodom

1.710.000,00 kn

Kostrena, siječanj 2022.

 **DMD PROJEKT**
Kostrena • d.o.o.
M.P.

 Direktor:

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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. OBILJEŽJA NEKRETNINE	14
4.6.2. ZATEČENO STANJE	16
5. ODABIR METODE PROCJENE	16
5.1. OPĆENITO	16
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM	16
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	17
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	17
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM	17
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM	18
5.5. ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE	19
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA	21
6.1. PRIHODOVNA METODA- GLAVNA METODA ZA PROCJENU PP	21
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	23
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	24
9. FOTODOKUMENTACIJA	25
10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA	27
10.1. OPĆI AKTI	27
10.2. LITERATURA	27
10.3. OSTALO	27
11. PRILOZI	28

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 1
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK



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, suncobrani, 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

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 2
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAČ : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------



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, energetske pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
 - 4 * - provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetske certificiranje, energetske 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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 3
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------



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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 4
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|---|
| 4 | * | zaštićena i štćena 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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 5
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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.



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

Stranica: 5 od 5

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 6
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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.

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 poslovni 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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 7
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 8
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

3. SAŽETAK PROCJENE

Podaci	
Naručitelj procjene	D. I. B. d. o. o. u stečaju , OIB: 92648826680 Rijeka, Titov trg 2B
Adresa nekretnine	FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A, RIJEKA
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor - restoran
zk.ul.br.	62
zk.č.br. (Zk uložak)	2255
k.o. (iz ZK uložka)	Trsat-Sušak
k.č.br. (Katastar)	921 i 922
k.o. (Katastar)	Sušak
Korisna vrijednost površina - KVP	112,87 m ²
Prosječna cijena (kn/m ²)	15.150,17
Tržišna vrijednost nekretnine - zaokruženo (kn)	1.710.000,00 kn
Legalitet	DA
Godina izgradnje	oko 1900.
Energetski certifikat	nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Položaj (Lokacija)	Prosječan
Katnost zgrade	prizemlje + 2. kata
Položaj u zgradi	Prizemlje
Datum očevida	21.12.2022.
Datum kakvoće	21.12.2022.
Datum vrednovanja	31.01.2022.
Indeks na dan procjene - DZS	138,18
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 9
--	---	--------------------------	---------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

4. UVOD

4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (D. I. B. d. o. o. u stečaju , OIB: 92648826680, Rijeka, Titov trg 2B) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

POSLOVNOG PROSTORA U POSLOVNO-STAMBENOJ ZGRADI koja se nalazi na adresi FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A, u Rijeci.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 21. 12. 2022. 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.

U ovom procjemenom elaboratu namjera je utvrditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, poslovnog prostora koji se koristio kao prostor ugostiteljske namjene - restoran.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjemenog 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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 10
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj :	D. I. B. d. o. o. u stečaju Rijeka, Titov trg 2B OIB : 92648826680
Zadatak:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha elaborata:	Prodaja nekretnine
Nekretnina:	Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi
Lokacija:	FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A

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:	21.12.2022
Datum kakvoće:	21.12.2022
Datum vrednovanja:	31.01.2022

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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 11
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

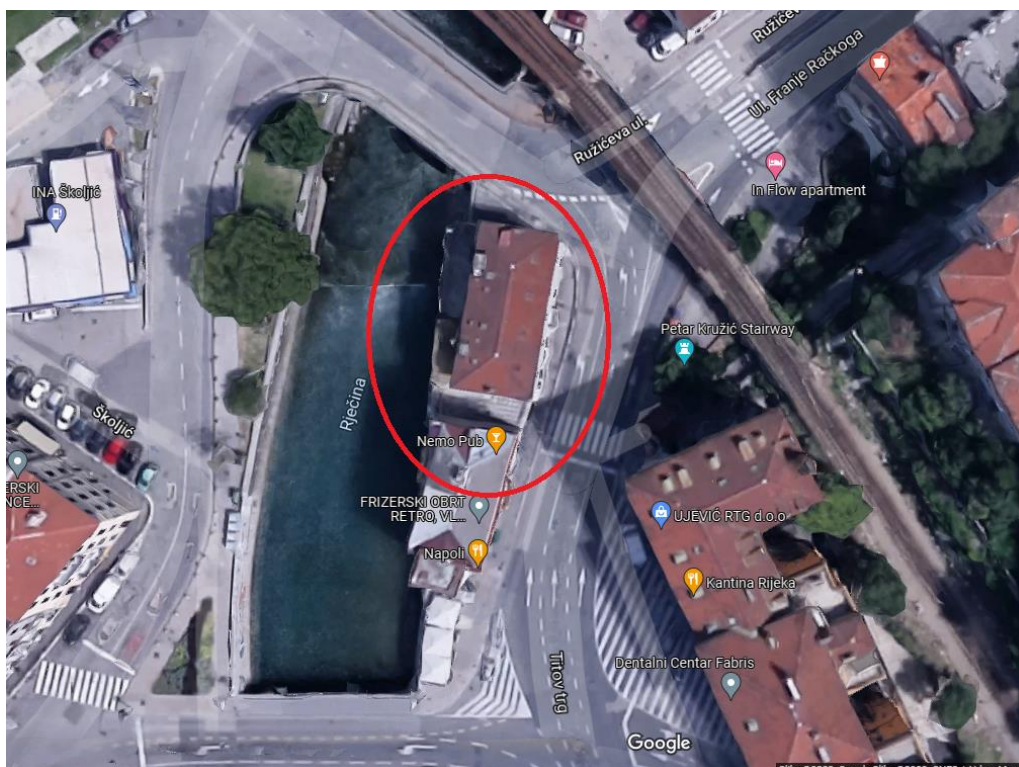
4.3. IDENTIFIKACIJA

Općinski sud	Rijeka
Zemljišnoknjižni odjel	Rijeka
Katastarska općina (ZK uložak)	Trsat-Sušak
Čestica (ZK uložak)	2255
Broj ZK uloška	62
Teret	prema ZK ulošku
Katastarska općina (Katastar):	Sušak
Čestica (Katastar)	921 i 922
Nekretnina:	Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi
Lokacija:	FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A
Legalitet:	Da, objekt je izgrađen prije 1968.godine
Useljivost:	Omogućena
Opis lokacije:	<p>Predmetna nekretnina nalazi se na adresi: FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A, 51000 Rijeka, u prizemlju zgrade.</p> <p>Okolne nekretnine slične su namjene i tipa gradnje. Prostor se nalazi u širem centru grada Pristup nekretnini moguć je vozilom s javne površine Parkiranje je omogućeno na javnim parkiralištima u okolici.</p>

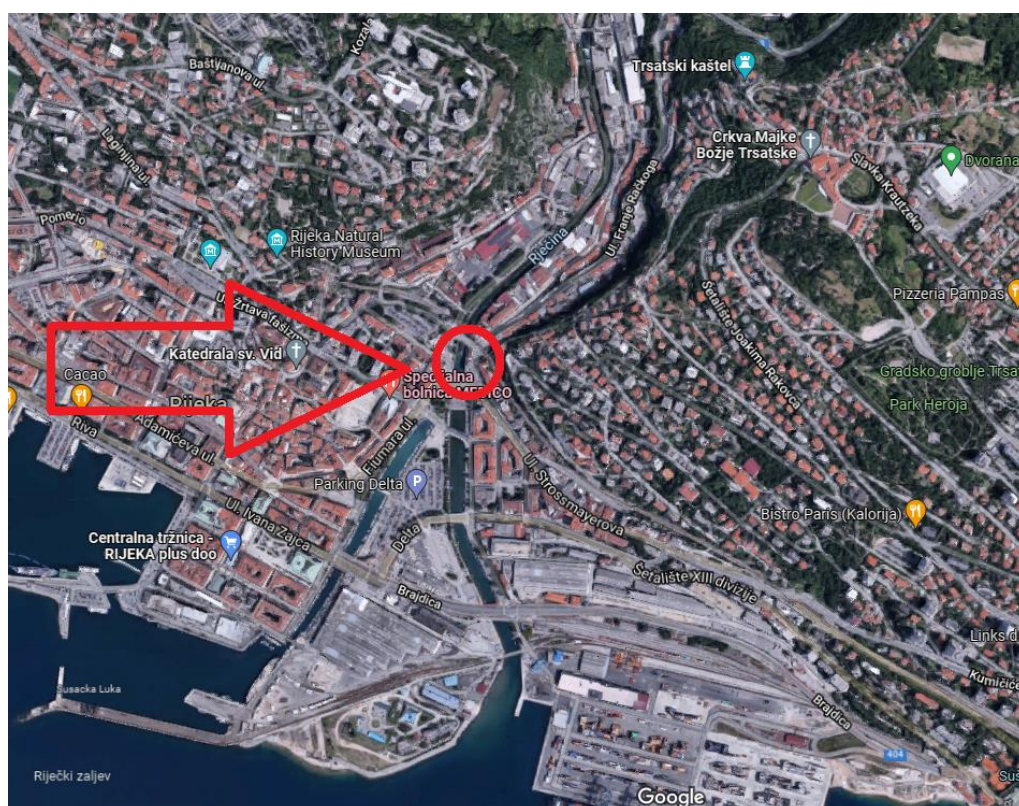
NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 12
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.4. LOKACIJA



Preuzeto sa <https://www.google.com/maps>



Preuzeto sa <https://www.google.com/maps>

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 13
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.5. OBILJEŽJA NEKRETNINE

Nekretnina:	Poslovni prostor u stambeno-poslovnoj zgradi		
Namjena zgrade:	stambeno-poslovna		
Namjena prostora:	poslovna / ugostiteljska namjena, restoran		
Godina gradnje:	Oko 1900.		
Etaže:	prizemlje + 2. kata		
Položaj:	Prizemlje		
Temelji:	kameni		
Nosiva konstrukcija:	kamen i puna opeka		
Međukatna konstrukcija:	klasični drveni grednik		
Krovna konstr.:	Kosi, višestrešni krov		
Pročelje:	ožbukano, obojano, održavano		
Vanjska stolarija:	aluminijaska sa dvostrukim ostakljenjem, na ostatku zgrade drvena stolarija bez drvenih grilja		
Pregradni zidovi:	Puna opeka / gipskartonski zidovi		
Obrada zidova:	gletano i obojano		
Obrada podova:	Keramika / drvo		
Obrada stropova:	spušteni gipskartonski strop, ukrasna opeka		
Unutarnja stolarija:	Drvena		
Instalacije:	Zgrada je priključena na komun.infrastrukturu		
Predmetna nekretnina:	Električne: da Telefon: da Vodovod: da Kanalizacija: da		
NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 14

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

	Grijanje: el. Energija PTV: bojler Klima: Da Dodatne instalacije: nema
Okoliš:	Gradske prometnice, objekti sličnog tipa gradnje i slične namjene
Orijentacija zgrade:	zapad –istok, orijentacija prostora zapad
Parkirno mjesto:	na javnim parkiralištima u centru grada
Ostalo:	Prostor je useljiv

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade koja je sagrađena oko 1900. god. kao poluugrađena, katnosti prizemlje i 2 kata.

Kao relevantna površina za ovu procjenu uzima se površina upisana u ZK uložak br. 62 gdje je upisano sljedeće :

6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom

D. I. B. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 92648826680, TITOV TRG 2B, 51000 RIJEKA

2.1 Poslovni prostor na adresi Titov trg 2a u Rijeci u prizemlju koji se sastoji od dvije prostorije i WCa u ukupnoj površini od 24 m2.

i

14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 A

Poslovni prostor u prizemlju zgrade, koji se sastoji od tri prostorije i sanitarnog čvora ukupne površine 79 m2, te terase na I. katu zgrade ukupne površine 39,51 m2.

D. I. B. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 92648826680, TITOV TRG 2B, 51000 RIJEKA

Odnosno ukupna površina poslovnog prostora iznosi:

$$24 \text{ m}^2 + 79 \text{ m}^2 + 39,51 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ (nenatkrivena terasa)} = 112,87 \text{ m}^2$$

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 vizualnom pregledu.

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 15
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

4.6.2. ZATEČENO STANJE

Na dan očevida 21.12.2021. god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnine te su uzeti svi relevantni podatci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju stambeno-poslovne zgrade.

Prostor je useljiv, trenutno se ne koristi ali zadržana je sva oprema, prostor je uređen i do nedavno se koristio kao ugostiteljski namjene restoran.

Energetski certifikat nije predložen.

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

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 podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 16
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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 predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje 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.

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 17
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 18
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **PRIHODOVNOM METODOM**.

Vrijednost zakupa određena je poredbom sa poslovnim prostorima smještenima u Zoni 2 prema Registru objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke.

Budući da je u Informacijskom sustavu eNekretnine za područje druge zone evidentiran određeni broj podataka o zakupu poslovnog prostora ali bez detaljnijih podataka o pojedinom prostoru, kao pouzdani podaci za izradu ove procjene korišteni su javno dostupni (službeni) podaci Grada Rijeke koji su objavljeni na:

<https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:1:>

Nadalje, prema „Pravilniku o utvrđivanju Zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru“ Grada Rijeke Poslovni prostori koji se nalaze na području grada Rijeke razvrstani su u četiri zone i to: 0., I., II. i III.



Preuzeto sa: <https://www.rijeka.hr teme-za-gradane/biznis-i-investicije/poslovni-prostori/zakup-poslovnog-prostora/utvrdivanje-zakupnine-i-djelatnosti/>

Budući da se poslovni prostor koji je predmet procjene, prema ovoj podjeli, nalazi u Zoni 2, za poredbu su izabrani poslovni prostori sličnih obilježja (ugostiteljske namjene) koji se nalaze u istoj zoni.

Na osnovu svega prethodno navedenog može se zaključiti da podaci preuzeti iz Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke predstavljaju pouzdane (službene, javno objavljene) transakcije ugovora o zakupu te su kao takvi iskoristivi i pouzdani za procjenu predmetne nekretnine.

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 19
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------


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.

Predmetni poslovni prostor se nalazi u širem centru grada, sa potrebnim pratećim sadržajima u blizini. Procjenjuje se interes za predmetnu nekretninu s obzirom na lokaciju.

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

Trenutni indeks je za 3. tromjesečje 2021. godine i za Jadran iznosi **138,18**.

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
	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
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Indeksi cijena stambenih objekata

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 20
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1. PRIHODOVNA METODA- GLAVNA METODA ZA PROCJENU PP

REDNI BROJ ZAKUPA	1.	2.	3.	4.	5.	6.
LOKACIJA	TITOV TRG 16	IORELLA LA GUARDIE 7A	CIOTTINA 20A	ALESSANDRA MANZONIA 5	TITOV TRG 2B	PARK NIKOLE HOSTA 6
	Rijeka	Rijeka	Rijeka	Rijeka	Rijeka	Rijeka
VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU	12,00 m2	97,00 m2	51,00 m2	63,00 m2	42,00 m2	40,00 m2
EVIDENTIRANA CIJENA ZAKUPNINE (€)	167,16 €	582,00 €	613,53 €	757,89 €	252,00 €	459,20 €
EVIDENTIRANA CIJENA ZAKUPNINE (kn) - prema srednjem tečaju HNB na dan 31.01.2022. 1 € = 7,529067 kn	1.258,56 kn	4.381,92 kn	4.619,31 kn	5.706,20 kn	1.897,32 kn	3.457,35 kn
MJESEČNA ZAKUPNINA (kn/m2)	104,88 kn/m2	45,17 kn/m2	90,57 kn/m2	90,57 kn/m2	45,17 kn/m2	86,43 kn/m2
DATUM UGOVORA	2Q/2020	2Q/2018	1Q/2018	1Q/2018	4Q/2018	4Q/2020
ZONA POSLOVNOG PROSTORA (IZVOR: KARTE ZONA PP GRADA RJEKE)	ZONA 2	ZONA 2	ZONA 2	ZONA 2	ZONA 2	ZONA 2
IZVOR	Registar objekata poslovne namjene Poslovni prostori u zakupu - Grad Rijeka	Registar objekata poslovne namjene Poslovni prostori u zakupu - Grad Rijeka	Registar objekata poslovne namjene Poslovni prostori u zakupu - Grad Rijeka	Registar objekata poslovne namjene Poslovni prostori u zakupu - Grad Rijeka	Registar objekata poslovne namjene Poslovni prostori u zakupu - Grad Rijeka	Registar objekata poslovne namjene Poslovni prostori u zakupu - Grad Rijeka
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije	126,30	109,33	110,54	110,54	113,50	127,61
Korektivni faktor (PNUN)	1,09	1,26	1,25	1,25	1,22	1,08
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	114,75 kn/m2	57,10 kn/m2	113,22 kn/m2	113,22 kn/m2	55,00 kn/m2	93,59 kn/m2
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	91,15 kn/m2					
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	23,60 kn/m2	-34,05 kn/m2	22,08 kn/m2	22,08 kn/m2	-36,15 kn/m2	2,45 kn/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	25,89%	-37,36%	24,22%	24,22%	-39,66%	2,68%
ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA	NE	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	114,75 kn/m2		113,22 kn/m2	113,22 kn/m2		93,59 kn/m2
APSOLUTNO ODSTUPANJE	6,05 kn/m2		4,53 kn/m2	4,53 kn/m2		-15,10 kn/m2
RELATIVNO ODSTUPANJE	5,57%		4,16%	4,16%		-13,89%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	36,59		20,49	20,49		228,09
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	305,67	10,09	9,29%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		20,19
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	108,70 kn/m2					

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 21
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA			NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2022		
GODINA IZGRADNJE (cca)	1900		
Starost objekta-prosječna (G):	122 god		
Održivi vijek korištenja OVK:	120 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	1	2,5	2
Odabrani faktor korištenja:	2,5		(Prilog 10. Pravilnika)
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	>100%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	45%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	54 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	108,70 kn/m2		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 kn		
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	gastronomija : 6,50 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,50%		
PRILAGODBA KAMATNE STOPE			
- Prema položaju:	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici : 0.00 %		0,00%
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA	6,50%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA - Troškovi upravljanja, održavanja, režijski troškovi, rizik od gubitka zakupnine- UKUPNO (%)	22,00%		
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	120 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	54 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	14,87		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNA FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,033		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE			NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	147.227,63 kn		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	32.390,08 kn		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	114.837,55 kn		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	1.707.634,37 kn		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	0,00 kn		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)	0,00 kn		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 kn		
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PV	1.707.634,37 kn		(PV = PGxM+VZ/q^n)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.707.634,37 kn
ZAOKRUŽENO	1.710.000,00 kn
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	112,87 m2
JEDINIČNA CIJENA	15.150,17 kn/m2

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 22
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine:

POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

na adresi

FRANJE RAČKOG 1A I TITOV TRG 2A, k.č. 2255, k.o. Trsat-Sušak , ZK uložak br. 62

(k.č. 921 i 922, k.o. Sušak – Katastar)

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti
- tržišna vrijednost nekretnine:

1.710.000,00 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, 31.01.2022.g.

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 23
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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 procjemenog elaborata tretiraju se kao 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: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 24
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

9. FOTODOKUMENTACIJA



NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 25
--	---	--------------------------	----------



DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

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
- Registar objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke, <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:1>

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 27
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

11. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 31.01.2022. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 62

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36664/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE VEZA SA UL. 63, 64

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2255	KUĆA BR. 42 I PROZOR NA LUJZINSKOJ CESTI U SUŠAKU		55		
		UKUPNO:		55		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-36664/2019	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O POVEZIVANJU ZK I KPU POSL. BR. RZ-80/17 26.04.2019, Zabilježuje se da je izvršeno povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za zgradu u Ul. Franje Račkog 1, 1A i 1B.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom		
GRAD RIJEKA		
2.1	Jedan stan na I katu s lijeve strane od 2 sobe sa nuzprostorijama	IZUZETO OD NACIONALIZACIJE
3.1	Primljeno, 14. srpnja 1961. broj Z-1849/61 Na temelju prav. Rješenja NO općine Sušak br. 1770/59 od 25. kolovoza 1959. i prav. rješenja Komisije za nac. pri NO općine Sušak br. Kn-410/1 Nac od 30. prosinca 1959. zemljište sa zgradom upisano u listu A uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom		
GRAD RIJEKA		
2.1	Jedan stan na I katu s desne strane stubišta od dvije sobe sa nuzprostorijama	IZUZETO OD NACIONALIZACIJE
3.1	Primljeno, 14. srpnja 1961. broj Z-1849/61 Na temelju prav. Rješenja NO općine Sušak br. 1770/59 od 25. kolovoza 1959. i prav. rješenja Komisije za nac. pri NO općine Sušak br. Kn-410/1 Nac od 30. prosinca 1959. zemljište sa zgradom upisano u listu A uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 28
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 62
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom		
D. I. B. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 92648826680, TITOV TRG 2B, 51000 RIJEKA		
2.1	Poslovni prostor na adresi Titov trg 2a u Rijeci u prizemlju koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a u ukunoj površini od 24 m ² .	
3.1	Primljeno, 14. srpnja 1961. broj Z-1849/61 Na temelju prav. Rješenja NO općine Sušak br. 1770/59 od 25. kolovoza 1959. i prav. rješenja Komisije za nac. pri NO općine Sušak br. Kn-410/1 Nac od 30. prosinca 1959. zemljište sa zgradom upisano u listu A uknjižuje se kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
6.2	Zaprimljeno 02.08.2019.g. pod brojem Z-21482/2019 ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/5880 11.07.2019. za poslovni prostor na adresi Titov trg 2a u Rijeci površine 24 m ² , u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi z.k.ul. br. 5880 k.o. Sušak uz povezivanje zemljišne knjige i knjige PU za stambenu zgradu u Rijeci, Titov trg 2, 2A, 2B i 2c.	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK na 6 (2.1)
7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1, Poslovni prostor na I. katu zgrade, koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 68,03 m².		
GRAD RIJEKA, OIB: 54382731928, KORZO 16, 51000 RIJEKA		
8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 Poslovni prostor na I. katu zgrade, koji se sastoji od tri prostorije, WC-a i hodnika, ukupne površine 54,13 m².		
GRAD RIJEKA, OIB: 54382731928, KORZO 16, 51000 RIJEKA		
9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 Stambeni prostor u potkrovlju zgrade, ukupne površine 21,31 m².		
REPUBLIKA HRVATSKA , OIB: 52634238587		
10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 Stan u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od tri sobice i kuhinje sa ostalim nusprostorijama, u površini od 39 m².		
HADŽALIĆ RABIJA, FRANJE RAČKOGA 1, 51000 RIJEKA		
11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 Stan u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od dvije sobe sa ostalim nusprostorijama, površine 36 m².		
TOMŠIĆ ANDREJ, OIB: 76816693877, ŠETALIŠTE 13. DIVIZIJE 87, 51000 RIJEKA		
12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 Jednosoban stan broj 4 na tavanu zgrade koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, ½ zajedničkog nužnika, ukupne površine 30,44 m².		
ŠAPČANIN MINA, OIB: 51770995465, FRANJE RAČKOGA 1, 51000 RIJEKA		
13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 29
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 62
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 Poslovni prostor na II. katu zgrade, koji se sastoji od dva ulazna hola, šest prostorija, dva WC-a i kupaonice, ukupne površine 126 m2. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
	14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 A Poslovni prostor u prizemlju zgrade, koji se sastoji od tri prostorije i sanitarnog čvora ukupne površine 79 m2, te terase na I. katu zgrade ukupne površine 39,51 m2. D. I. B. D. O. O. U STEČAJU, OIB: 92648826680, TITOV TRG 2B, 51000 RIJEKA	
	15. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Zgrada u Rijeci, FRANJE RAČKOG 1 B Poslovni prostor u prizemlju zgrade, koji se sastoji od jedanaest prostorija i tri WC-a, ukupne površine 164,49 m2. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1. Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Primljeno, 28.siječnja 1963. broj Z - 172/63 Na temelju kupoprodajnog ugovora od 19.prosinca 1962. uknjižuje se pravo zaloge na stan opisan pod B-26 za ostatak kupovine od din. jedanmilijonšestotinapedesettisuća u korist: ŠEPIĆ OKTAVIJAN, RIJEKA, KUMIČIĆEVA 8	1.650.000,00 DIN	
	1. Na suvlasnički dio: 2		
1.1	Primljeno, 28.siječnja 1963. broj Z - 172/63 Na temelju kupoprodajnog ugovora od 19.prosinca 1962. uknjižuje se pravo zaloge na stan opisan pod B-26 za ostatak kupovine od din. jedanmilijonšestotinapedesettisuća u korist: ŠEPIĆ OKTAVIJAN, RIJEKA, KUMIČIĆEVA 8	1.650.000,00 DIN	
	6. Na suvlasnički dio: 6		
6.1	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15325/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 13.04.2017, zajednička hipoteka radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.050.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	1.050.000,00 KN	vezano uz B 6 (1.1)
6.2	Zaprimljeno 13.04.2017.g. pod brojem Z-15325/2017 ZABILJEŽBA, da je hipoteka upisana na 5. suvlasnički udio označena kao glavna hipoteka, a hipoteka upisana na 6. suvlasnički udio označena je kao sporedna hipoteka.		zabilježba na 6.1
	8. Na suvlasnički dio: 6		

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 30
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 62

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 18.04.2017.g. pod brojem Z-15722/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 18.04.2017, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU ULOŽEN U POSL. BR. Z-15325/17 13.04.2017, zajednička hipoteka radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	340.000,00 KN	vezano uz B 6 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 18.04.2017.g. pod brojem Z-15722/2017 ZABILJEŽBA, da je hipoteka upisana na 5. suvlasnički udio označena kao glavna hipoteka, a hipoteka upisana na 6. suvlasnički udio označena je kao sporedna hipoteka.		zabilježba na 8.1
9. Na suvlasnički dio: 14			
9.1	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-36664/2019 Prvenstveni red upisa: Z-15325/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 13.04.2017, zajednička hipoteka radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.050.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	1.050.000,00 KN	
9.2	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-36664/2019 Prvenstveni red upisa: Z-15325/2017 ZABILJEŽBA, da je hipoteka upisana na 5. suvlasnički udio označena kao glavna hipoteka, a hipoteka upisana na 6. suvlasnički udio označena je kao sporedna hipoteka.		zabilježba
10. Na suvlasnički dio: 14			
10.1	Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-36664/2019 Prvenstveni red upisa: Z-15722/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 18.04.2017, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU ULOŽEN U POSL. BR. Z-15325/17 13.04.2017, zajednička hipoteka radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	340.000,00 KN	
11. Na suvlasnički dio: 14			

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 31
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 62
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	<p>Zaprimljeno 20.12.2019.g. pod brojem Z-36664/2019</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-15722/2017</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 18.04.2017, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU ULOŽEN U POSL. BR. Z-15325/17 13.04.2017, zajednička hipoteka radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB</p>	340.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2022.

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 32
--	---	--------------------------	----------

DMD PROJEKT d.o.o. Glavani 76, 51221 Kostrena	STALNI SUDSKI VJEŠTAK : Dražen Duvnjak, dipl.ing.građ	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	BR. ELABORATA: 18/2022
--	--	------------------------------------	---------------------------

01. 02. 2022. 16:49

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUŠAK, 324795
k.č. br.: 921

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.02.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=79&cadastreMunicipalityId=2636&possessionSh...> 1/1

NARUČITELJ: D. I. B. d. o. o. u stečaju	POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI	DATUM: Siječanj 2022.	list: 33
--	---	--------------------------	----------