Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Suzana Badžek, mag.ing.aedif.
Popovićev put 33a, 51211 Matulji
Mob: ++385 91 153 2737
e-mail: suzanabadzek@gmail.com
Rješenje KL. UP/I-710-03/23-01/80, 12.4.2023.

BROJ ELABORATA: **12-25-SM**

NARUČITELJ: FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju
OIB 92194439411
Ladrovići 24, Ladrovići
51440 Poreč

Nekretnina: **k.č. 1343/122, k.o. 324523,DRENOVA, zk.ul. 5308**
(katastarski podaci: k.č. 3090/75, k.o. Zamet)

Lokacija: Rijeka, Ulica Ivana Žorža (bez kućnog broja)
Svrha: stečajni postupak – procjena tržišne vrijednosti stečajne mase

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Matulji, 24. kolovoz 2025.

Izradila:
Suzana Badžek, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje KL. UP/I-710-03/23-01/80, 12.4.2023.

SUZANA BADŽEK Digitally signed by SUZANA BADŽEK
Date: 2025.08.25 16:18:16 +02'00'

SADRŽAJ

1. UVOD 3
2. OPĆI PODACI O NEKRETNINI 4
3. IZBOR METODE ZA IZRADU PROCJENE VRIJEDNOSTI 39
4. STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 41
5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 42
6. ZAKLJUČAK 52
7. IZJAVA 53
8. PRILOZI 54

1. UVOD

Naručitelj je zatražio izradu procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 5308, k.č. 1343/122, k.o. 324523,DRENOVA, „Škurinje, šuma, površine 919 m^2, vlasništvo FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići 51440, Poreč (Parenzo), u svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika - stečajne mase u vlasništvu naručitelja. Na zahtjev naručitelja procjenjuje se tržišna vrijednost svake samostalne uporabne cjeline (stana) zasebno.

Predmetna nekretnina nalazi se unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok, unutar granica građevinskog područja, zona “stambene namjene – S“.

Dan vrednovanja i dan kakvoće 5. lipanj 2025. godine.

Procjembeni elaborat izrađen je temeljem dostupne dokumentacije i podataka prikupljenih prilikom obilaska lokacije uključivo i fotografiranje lokacije. Ovom procjenom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost nekretnine i svih njezinih dijelova. Ovom procjenom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnine, teret ili druge specifične okolnosti, niti vrijednost biljne sastojine, već isključivo Elaborat poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan vrednovanja.

Potrebno izraditi elaborat u skladu s pravilima struke u jednom digitalnom primjerku (pdf).

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje graditeljstva, uz korištenje stručne literature:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15)
3. 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, 142/64, 152/14, 81/15, 94/17)
4. Zakoni o gradnji (Narodne novine broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
5. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
6. Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03,118/06,41/08,130/11,106/12)
7. Detaljni plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok ("Službene novine Grad Rijeka, broj 12/15)
8. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (kupoprodaja zemljišta), PGŽ, Grad Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu (ID izvatka 62590)
9. Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (XII/24), Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb
10. „Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023.“ Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Zagreb, 2024.g.
11. Odluka o komunalnom doprinosu Grad Rijeka (Sl.novine Grada Rijeke 4/19 i 18/23)
12. Državna geodetska uprava (https://oss.uredjenazemlja.hr) zemljišni i katastarski podaci
13. Uhlir Ž, Majčica B., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, 2016.g., Zagreb
14. Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sedmo izdanje, rujan 2024.
15. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnine dobiveni očevidom
16. Ostali važeći građevinski propisi i normativi RH.

2. OPĆI PODACI O NEKRETNINI

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA

Izvršen je uvid u Izvadak iz zemljišne knjige za k.č. 1343/122, k.o. 324523,DRENOVA, zk.ul. 5308, priloženo uz elaborat, u koji je predmetna nekretnina upisana kao „Škurinje, šuma, površine 919 m^2, 1. vlasnički dop: 1/1 FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići 51440, Poreč (Parenzo).
U vlastovnici predbilježbe prava vlasništva, višestruki upisi založnih prava, rješenje o ovrsi i rješenje o otvaranju stečajnog postupka.
U teretovnici upis tereta ovrhe.
Izvadak iz zemljišne knjige priložen uz elaborat.

Identifikacija čestice izvršena putem web stranice oss.uredjenazemlja.hr:

Podaci o katastarskoj čestici

Povratak

k.č.br. 3090/75

Katastarska općina: ZAMET, 324850

Površina (m2): 919 Broj posjedovnog lista: 5129

Adresa: ŠKURINJE

Izradi javnu ispravu

Neslužbena javna isprava

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
DRENOVA BOK d. o. o.	Ivana Žorža 60, 51000 Rijeka, Hrvatska	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
ŠUMA	-	919

DETALJI

Broj zadnje promjene: 203/2022	Oznaka zadnjeg elaborata: 37/2020	Klasa zadnjeg upravnog rješenja: UP/I 932-07/2021-02/344
Posebni pravni režim: NE	Pravo građenja: NE	Broj detaljnog lista: 23
Plombe/Oznake: -		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	kč.br.	Zk.ul.
DRENOVA	1343/122	5308

Izvršen je uvid u Izvod iz katastarskog plana, priloženo uz elaborat.

Izvršen je uvid u Prijepis posjedovnog lista br. 5129 za k.č. 3090/75, k.o. ZAMET (Mbr. 324850), priloženo uz elaborat. Upisana tvrtka DRENOVA BOK d.o.o. Ivana Žorža 60, 51000 Rijeka, udio 1/1. Upis površine usklađen je u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu.

LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

Makro lokacija:

Grad Rijeka administrativno je središte Primorsko-goranske županije, treći po veličini grad u Republici Hrvatskoj te najveća hrvatska luka. Rijeka se nalazi na zapadu Hrvatske, na sjevernoj obali Riječkog zaljeva, kao dijela većeg Kvarnerskog zaljeva Jadranskog mora.

Mikro lokacija:

Predmetna nekretnina nalazi se u gradskoj četvrti Drenova. Položajno nekretnina se nalazi na zračnoj udaljenosti od cca 2 km od morske obalne linije, u neizgrađenom dijelu naselja, na padini sa jugozapadne strane ulice I.L. Ribara, koja povezuje naselje Škurinje i Drenovu.



Slika 1 - Makro lokacija



Slika 2 - Lokacija na digitalnom katastarskom planu

OPIS NEKRETNINE

Zemljišna čestica trapeznog oblika sa izduženim produžetkom prema pristupnoj cesti, položena u smjeru jug-sjever, u nagibu, hortikulturno neuređeno. Pristup lokaciji moguć je vozilom i pješice sa puta u vlasništvu Grada Rijeka. Na istoj su u naravi stambena građevina sa garažom i okućnica koje su još u izgradnji.

Prilikom obilaska lokacije utvrđeno je da je građevina još u izgradnji tj. nedovršena, sve vidljivo iz fotodokumentacije u elaboratu. Na gradilištu su radovi zaustavljeni.
U nastavku se daje opis građevine u obimu dostatnom za izradu procjene tržišne vrijednosti:

PREDMETNA NEKRETNINA:	višeobiteljska stambena građevina, katnost Pod+Priz+2
GODINA GRADNJE:	građevina u izgradnji
TEMELJI:	armirano-betonski
HIDROIZOLACIJA:	da
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	armirano-betonska
PREGRADNI ZIDOVI:	porobeton blokovi

KROV:	ravni
POKROV:	-
LIMARIJA:	-
PROČELJE:	nije obrađeno
OBRADA ZIDOVA:	djelomično žbuka i/ili obloge gips-kartonskim pločama, dio gletano i bojano,
OBRADA STROPOVA:	djelomično žbuka i/ili obloge gips-kartonskim pločama, dio gletano i bojano,
PODNA OBLOGA:	djelomično izvedeno keramičke pločice
PROZORI:	alu profil
ZAŠTITA PROZORA:	nema
VRATA:	PVC, na dva stana i glavnom ulazu nisu ugrađena vrata
INSTALACIJE VODE:	nije izveden priključak na javnu mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	nije izveden priključak na javnu mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	nije izveden priključak na javnu mrežu
KUĆNA INSTALACIJA:	razvod (voda, kanalizacija, struja) po građevini djelomično izveden; vanjska odvodnja i dovodi nisu izvedeni
ODRŽAVANJE:	-
VLAŽNOST:	primjetan prodor oborina na par pozicija uz otvore u stanovima, detaljno opisano u nastavku
OŠTEĆENJA KONSTRUKCIJE:	vidljive pukotine na AB ploči balkona zadnje etaže
SPECIFIČNOSTI:	-
ENERGETSKI CERTIFIKAT:	-
KOLNI PRISTUP:	da
PJEŠAČKI PRISTUP:	da
PARKIRANJE:	da
BUKA:	nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi
ZAGAĐENJE:	nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi

OPIS ZATEČENOG STANJA

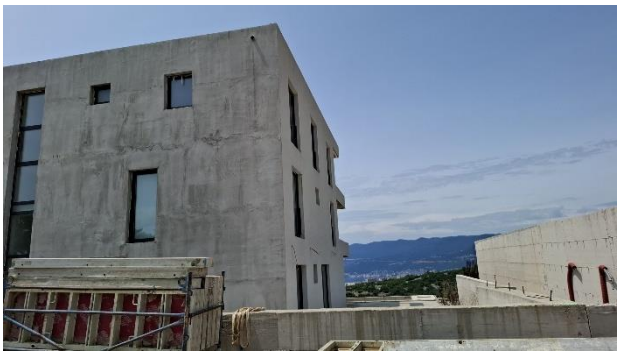
Nazivi stanova i prostora prate nazive iz dostavljene projektne dokumetacije.

PROČELJA, NATKRIVENI ULAZ I OKOLIŠ

> na manjem dijelu površine pročelja i natkrivenog ulaza postavljena je toplinska izolacija bez daljnje obrade i završnog sloja, zbog loše kvalitete izvedbe kao i oštećenosti iste biti će potrebno istu ukloniti,
> nisu ugrađene prozorske klupčice
> nije ugrađena vanjska rasvjeta
> izvedeni su samo radovi konstrukcije bez završnih radova na pročelju i natkrivenom ulazu
> na podrumskom zidu, jug, nije izvedena zaštita postavljene hidroizolacije
> ogradni zidovi i zidovi u okolišu nisu u potpunosti izvedeni, okoliš nije isplaniran niti hortikulturno uređen, instalacije u okolišu nisu vidljive, ulaz u garažu nedovršen
> izvedena armiranobetonska konstrukcije za bazene nije vidljiva u projektu

ISTOK I SJEVER

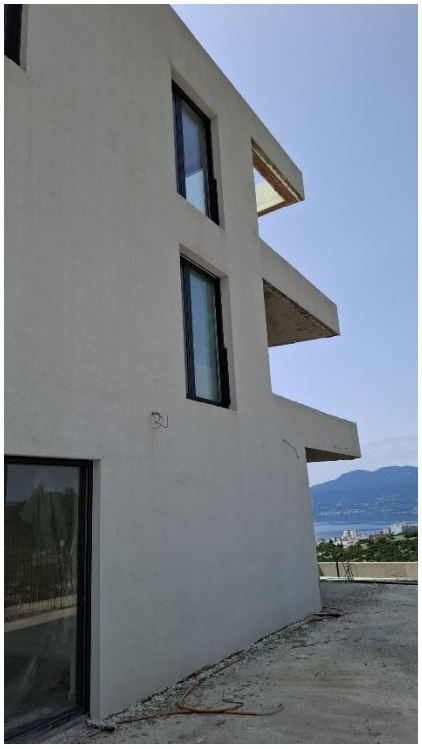




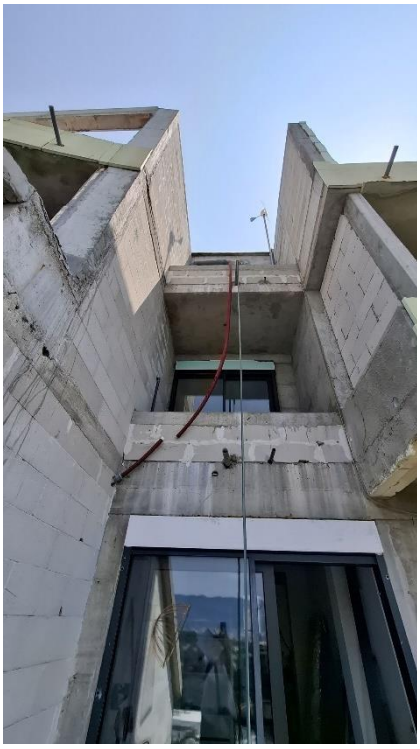
JUG





ZAPAD





PRISTUP

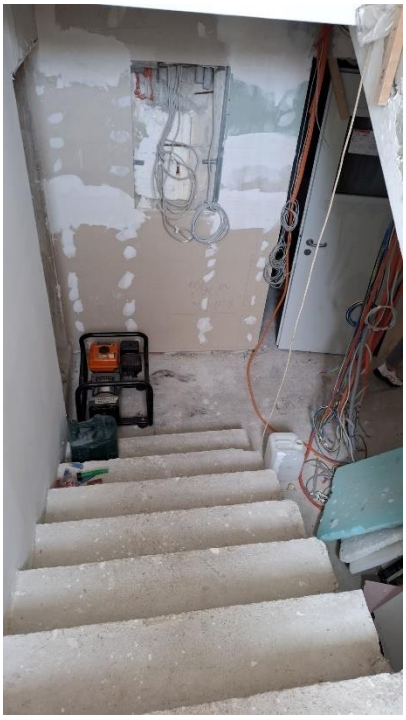


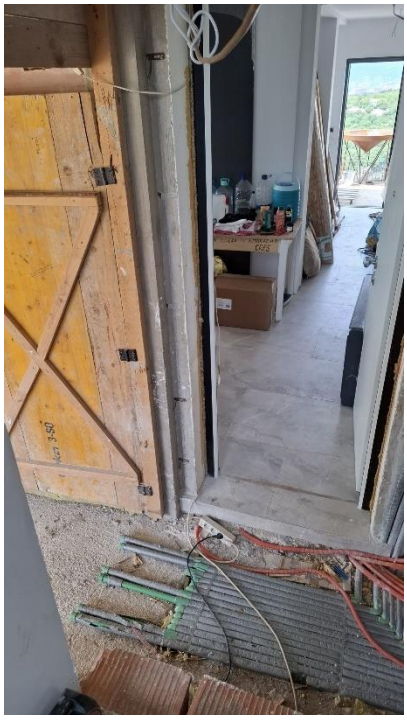

STUBIŠTE, HODNIK I GARAŽA

> nisu izvedeni u potpunosti završni radovi:
- nisu svi zidovi obrađeni gletanjem i bojom,
- estrih nije izveden,
- podne obloge i obloga stepeništa nisu izvedene,
- zatvaranje instalacijskih kanala GK pločama nije izvedeno,
- nisu ugrađeni pragovi,
- na zadnjoj etaži nisu ugrađena vrata u stanove,
- nije izvedena ograda stepeništa,
- nije izvedena rasvjeta na stepeništu,
- nisu ugrađena vrata u zgradu
- instalacije struje djelomično provedene, nije izvršena ugradnja ormarića i spajanje, nisu postavljeni prekidači
- rampa za ulaz u garažu izvedeni samo zemljani radovi

> vidljiva oštećenja:
- od prodora oborina na svjetlarniku u hodniku,
- na zidnoj i stropnoj oblozi od GK ploča na 1.katu, i na parapetu prozora u podrumu

STUBIŠTE I HODNIK









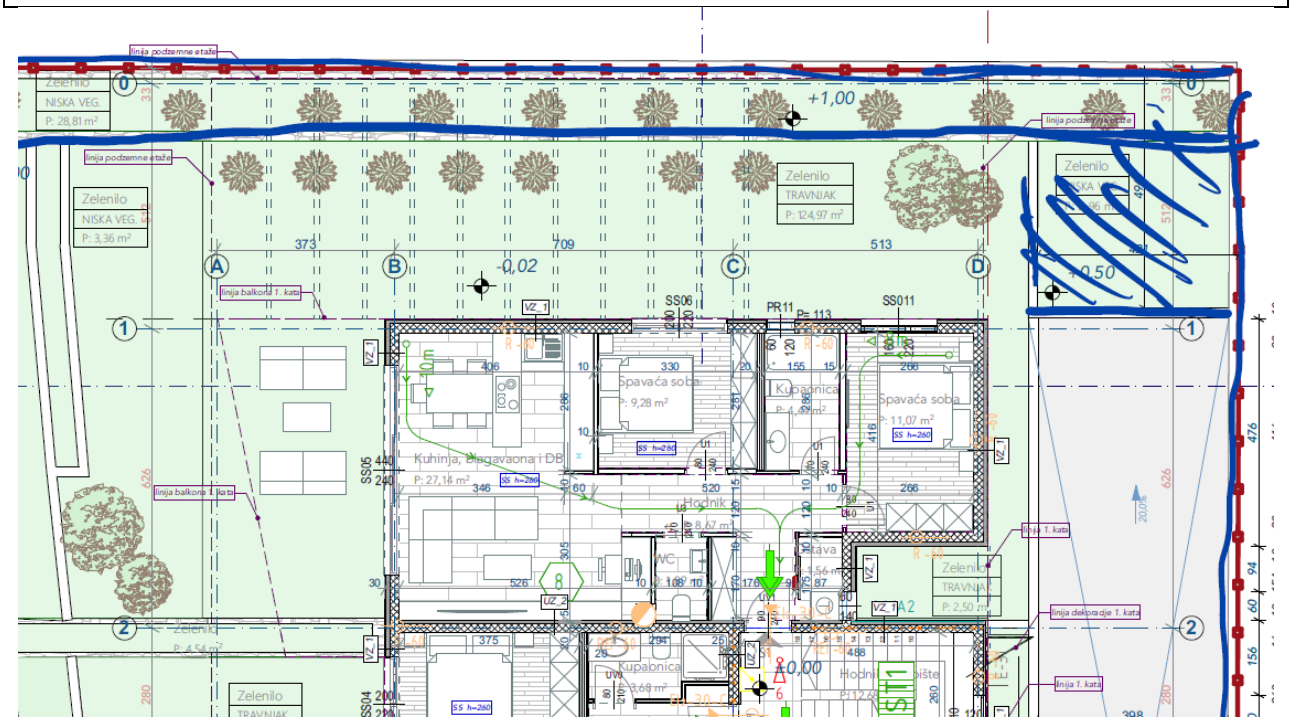


GARAŽA





STAN „S1“ PRIZEMLJE

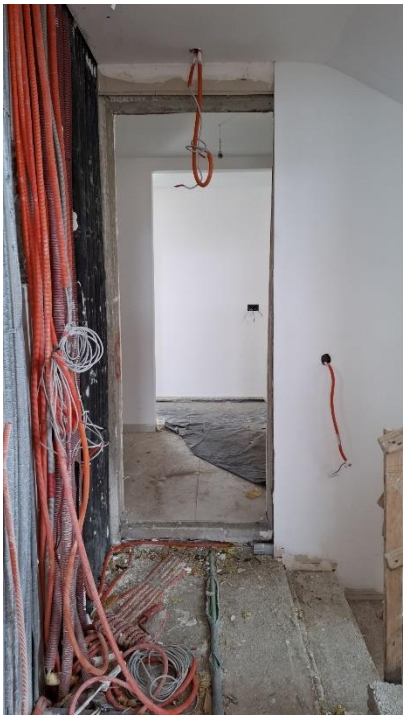


> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi u stanu:
- dio zidova i stropova nisu završno obrađeni gletanjem i bojom (dnevni boravak, hodnik)
- opločenje keramikom na zidu kuhinje
- prag na ulaznim vratima
- ulazna vrata
- unutarnja vrata
- nije ugrađena elektrooprema (razvodni ormar nedovršeno spajanje, utičnice, prekidači, rasvjeta u stanu i na balkonu/terasi, ventilator u kupaonici)
- nije ugrađena sanitarna oprema u kupaonici

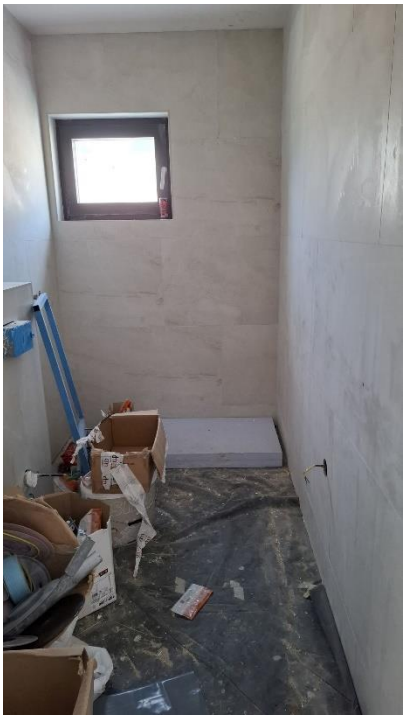
> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na balkonu/terasi:
- estrih,
- ograda balkona/terase
- opločenje keramikom balkona/terase
- hidroizolacija poda balkona/terase

> vidljiva oštećenja
- prodor oborina na zidu i stropu u kuhinji i sobi sjever

> nisu u potpunosti izvedeni radovi na uređenju pripadajuće okućnice:
- nedovršeni ogradni zidovi, završna obrada nije izvedena nigdje
- ograda
- hortikulturno uređenje







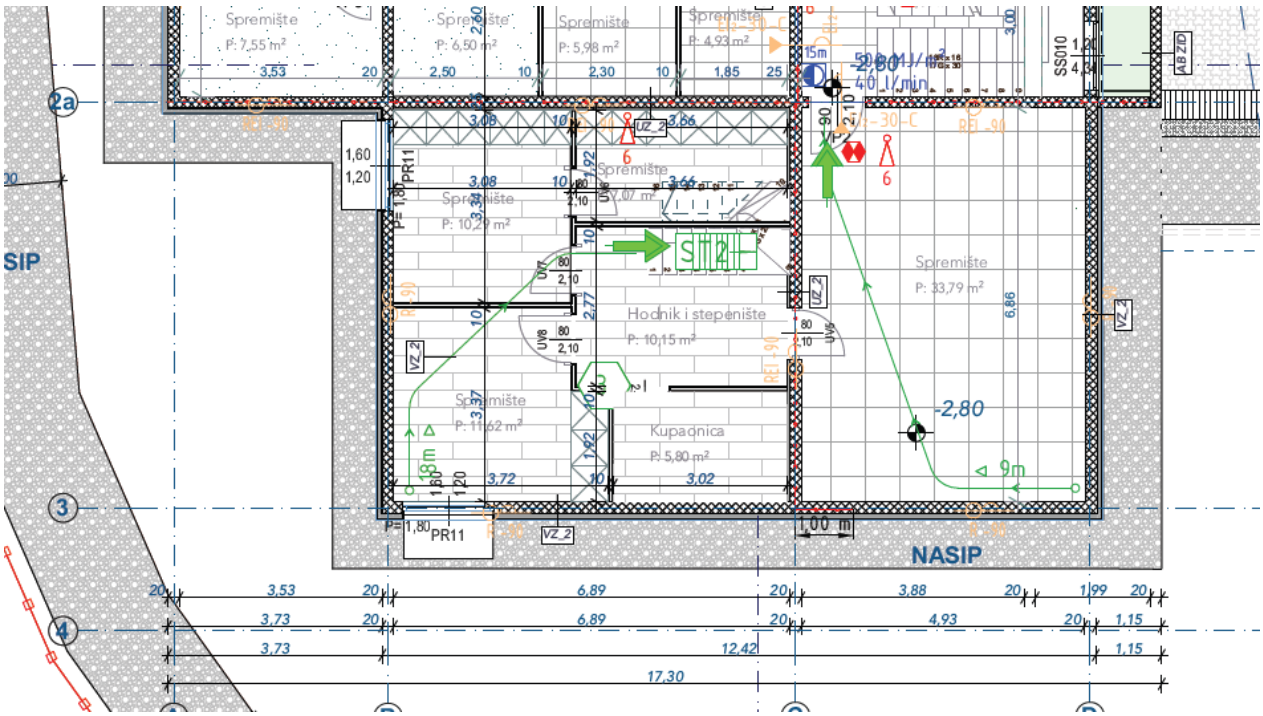


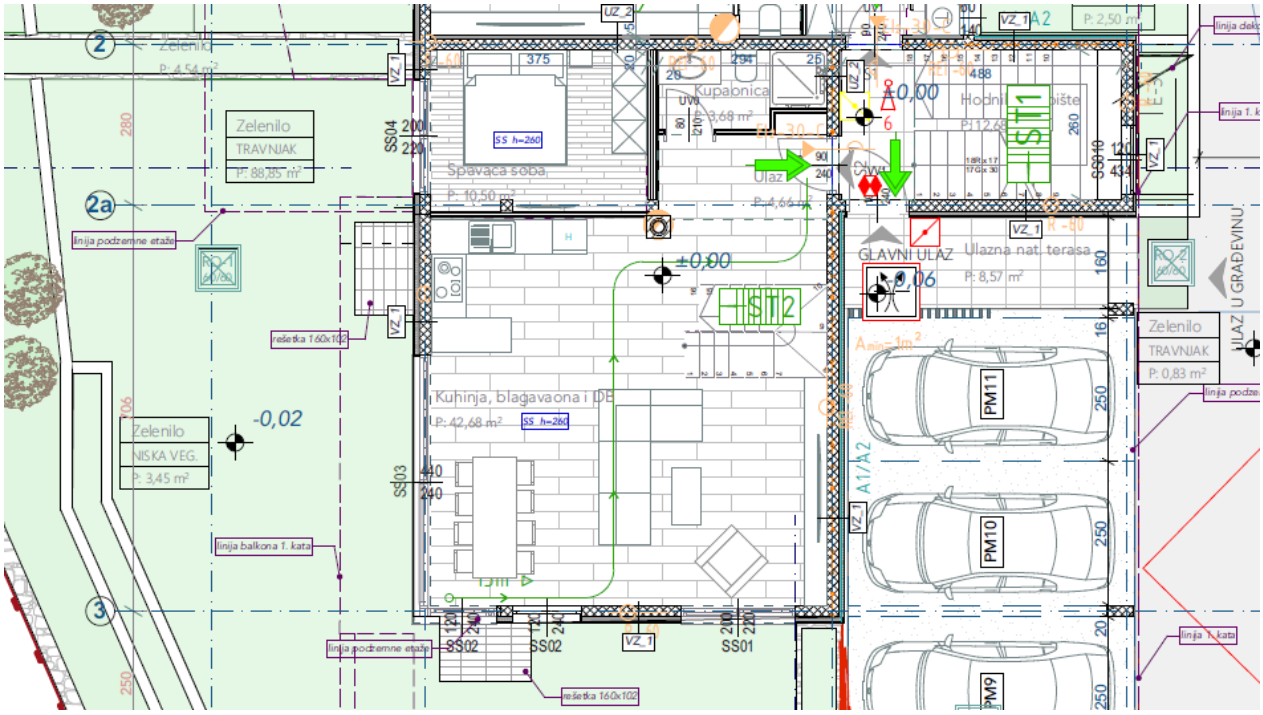






STAN „S2“ PODRUM I PRIZEMLJE (dvoetažni)





> nisu u potpunosti izvedeni konstruktivni radovi u stanu:
- nije izvedena AB konstrukcija balkon/terasa ispred dnevnog boravka

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi u stanu:
- unutarnja vrata
- ograda unutarnjeg stepeništa
- nije ugrađena elektroprema (razvodni ormar nedovršeno spajanje, utičnice, prekidači, rasvjeta u stanu i na balkonu/terasi, ventilator u kupaonici)
- nije ugrađena sanitarna oprema u kupaonici

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na balkonu/terasi:
- estrih,

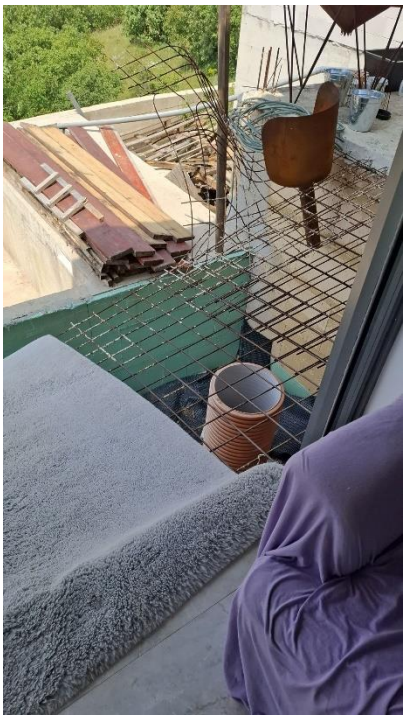
- ograda balkona/terase
- opločenje keramikom balkona/terase
- hidroizolacija poda balkona/terase

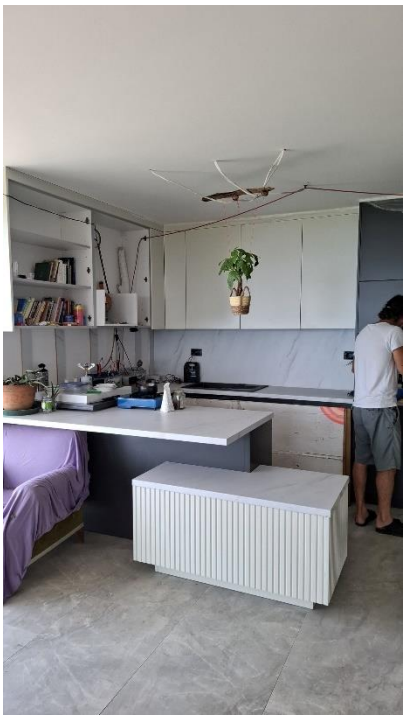
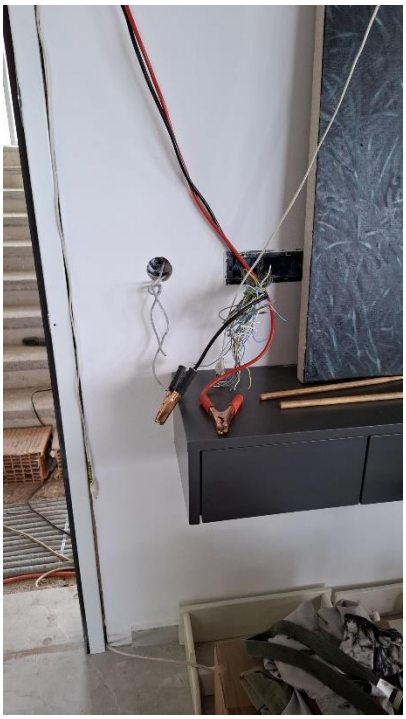
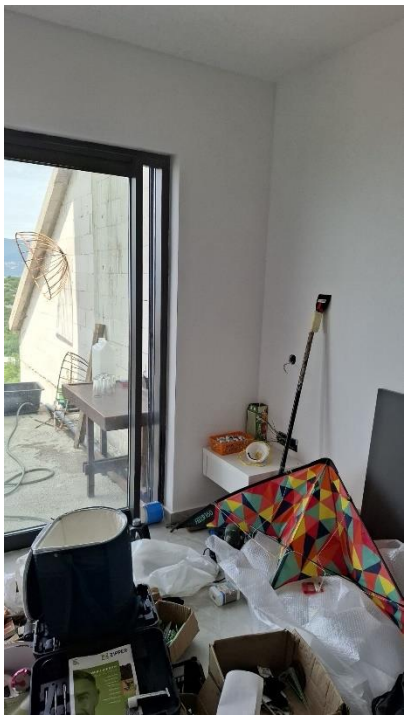
> vidljiva oštećenja

- uklonjen dio nosive grede gornje ploče balkona

> nisu u potpunosti izvedeni radovi na uređenju pripadajuće okućnice:

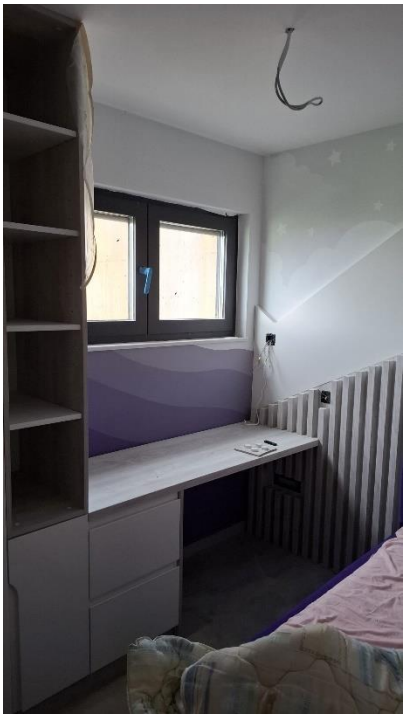
- nedovršeni ogradni zidovi, završna obrada nije izvedena nigdje
- ograda
- hortikulturno uređenje



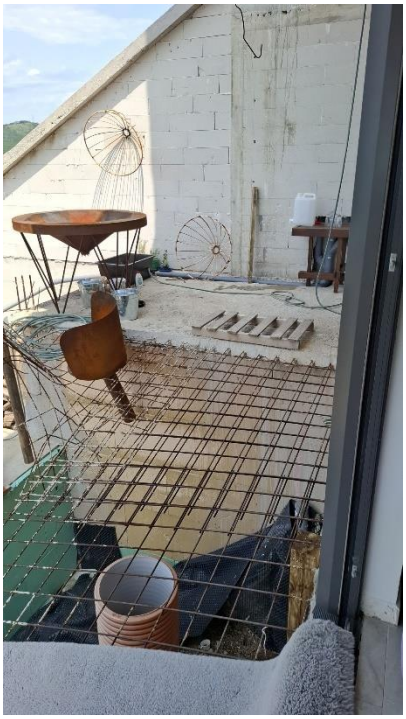
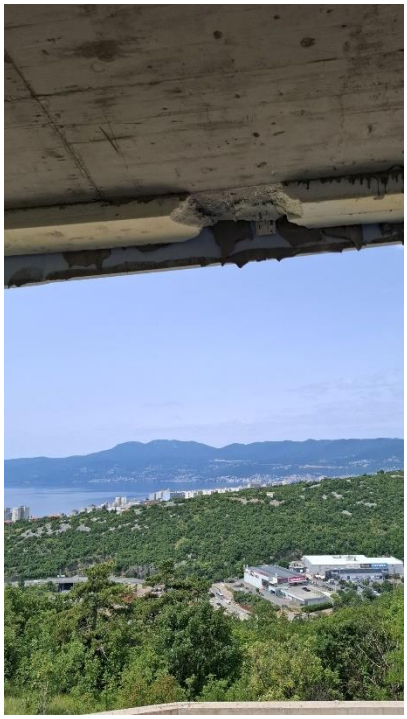




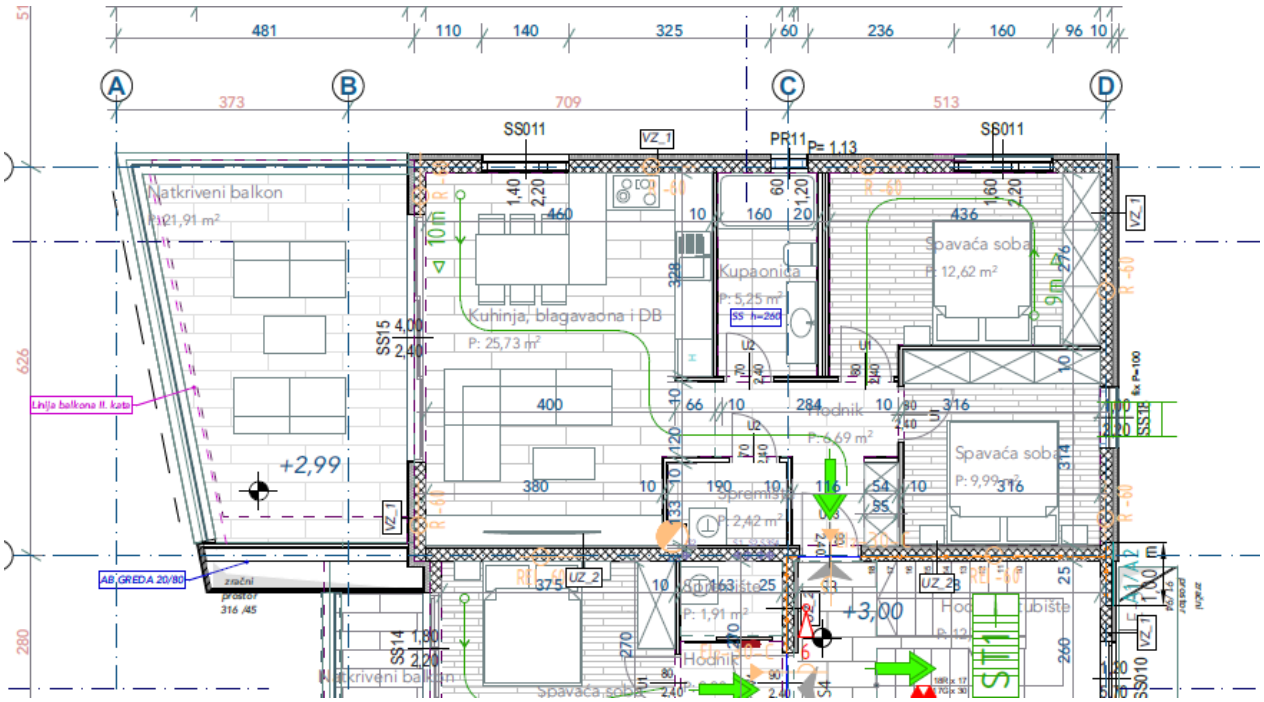






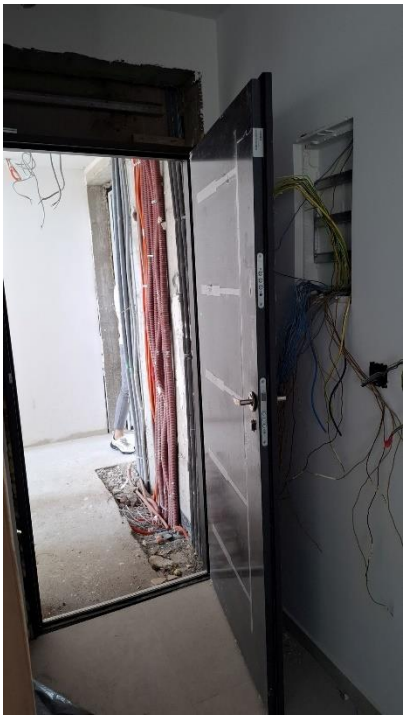

STAN „S3“ 1. KAT

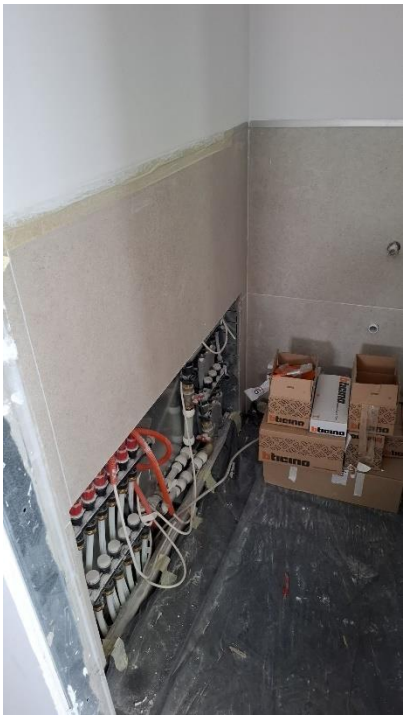


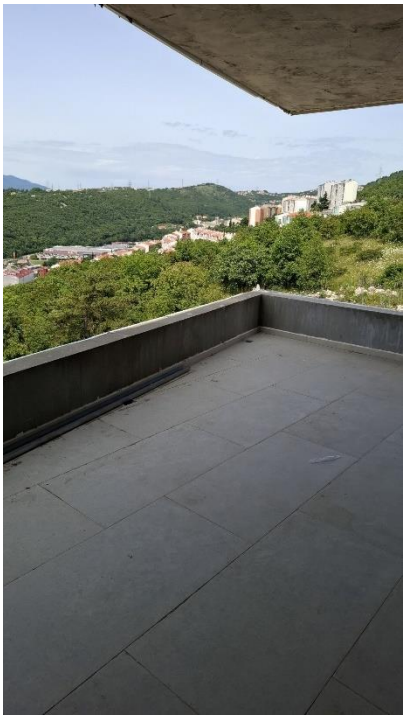
> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi u stanu:
- podna obloga u sobama
- prag na ulaznim vratima
- unutarnja vrata
- nije ugrađena elektrooprema (razvodni ormar nedovršeno spajanje, utičnice, prekidači, rasvjeta u stanu i na balkonu/terasi, ventilator u kupaonici, instalacije grijanja nedovršene)
- nije ugrađena sanitarna oprema u kupaonici

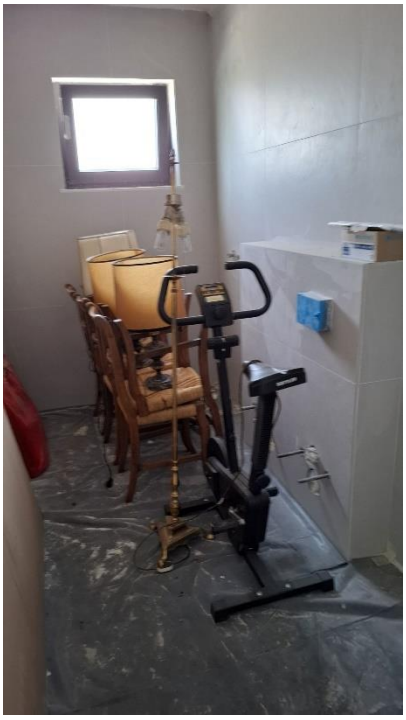
> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na balkonu/terasi:
- ograda balkona/terase

> vidljiva oštećenja
- prodor oborina na zidu i stropu u sobi sjever, na parapetu prozora





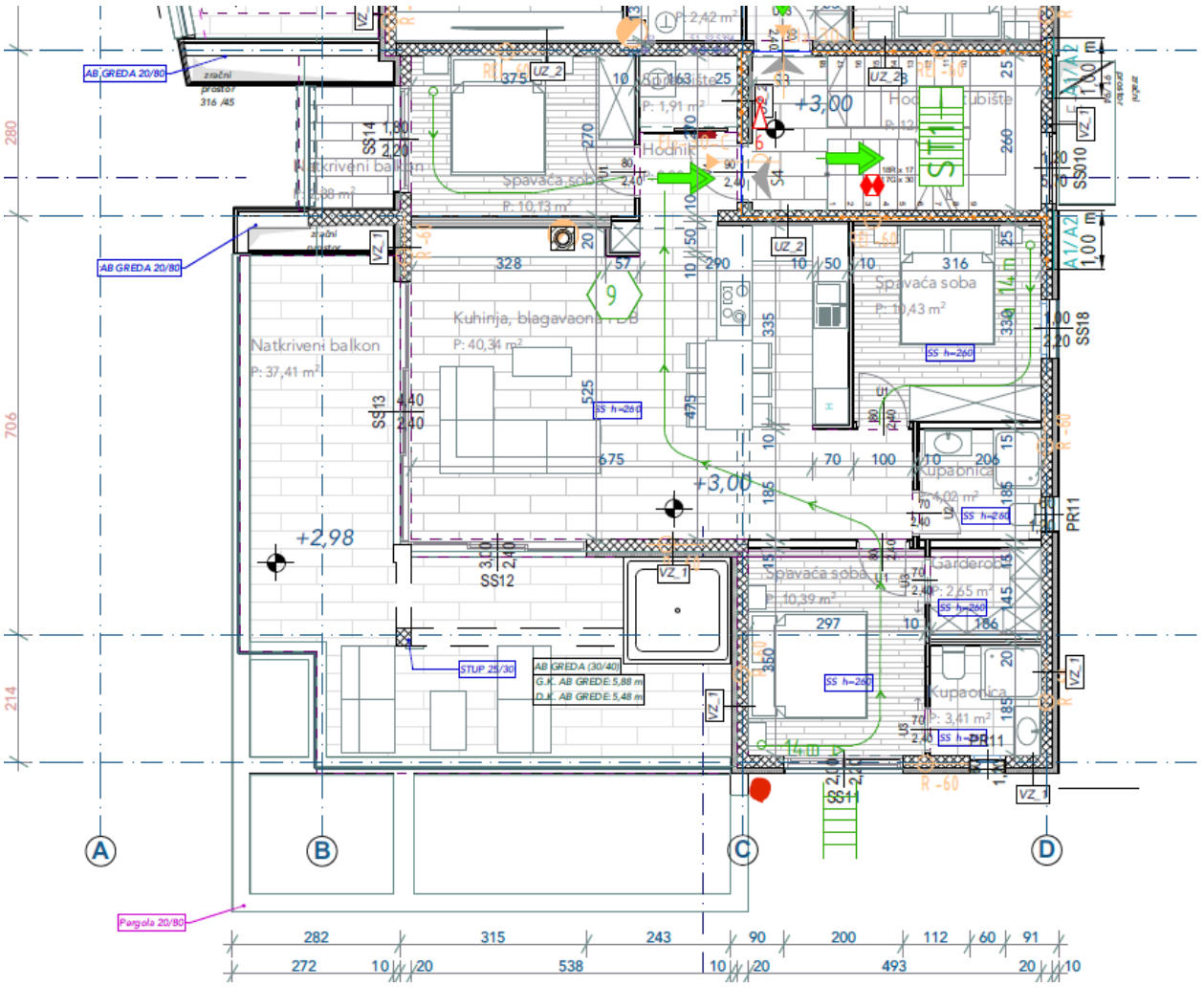









STAN „S4“ 1. KAT

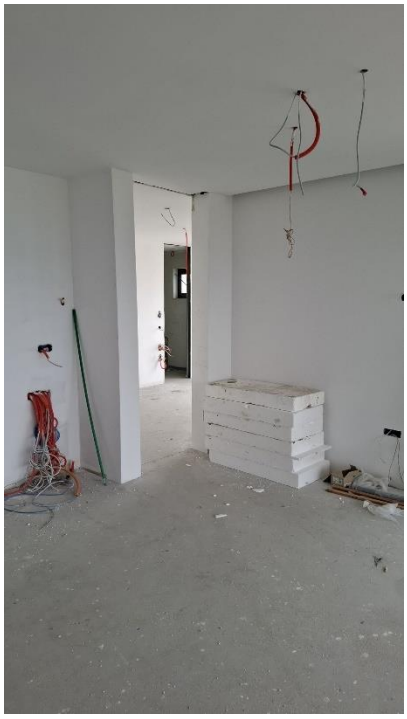


> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi u stanu:
- dio zidova u kupaonama nije opločen GK pločama na potkonstrukciji
- zidovi i stropovi u kupaonama koji su već opločeni GK pločama na potkonstrukciji nisu pripremljeni za ličenje
- zidovi i stropovi nisu završno obrađeni bojom u dovoljnom broju naliča
- opločenje svih podova i zidova
- zatvaranje instalacijskih kanala GK pločama,
- prag na ulaznim vratima
- unutarnja vrata
- nije ugrađena elektrooprema (razvodni ormar nedovršeno spajanje, utičnice, prekidači, rasvjeta u stanu i na balkonu/terasi, ventilator u kupaonici, instalacija grijanja nedovršena)
- nije ugrađena sanitarna oprema u kupaonici

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na balkonu/terasi:
- estrih,
- ograda balkona/terase
- opločenje keramikom balkona/terase
- hidroizolacija poda balkona/terase





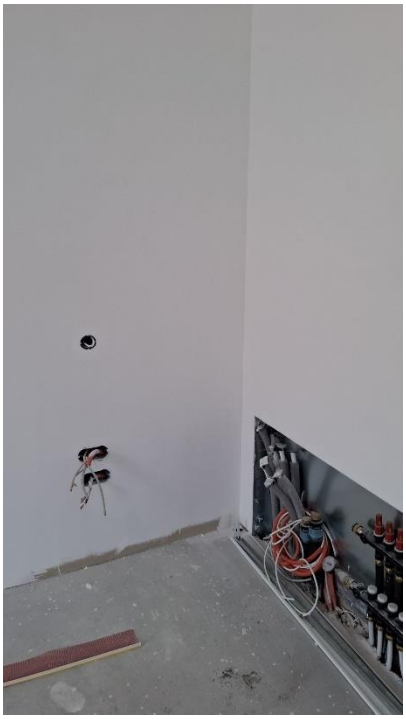




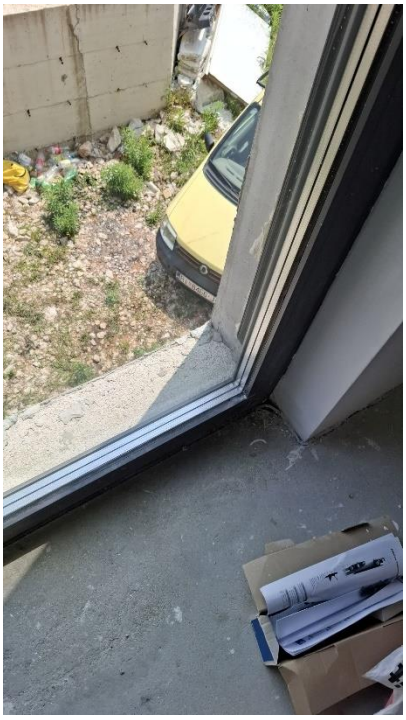






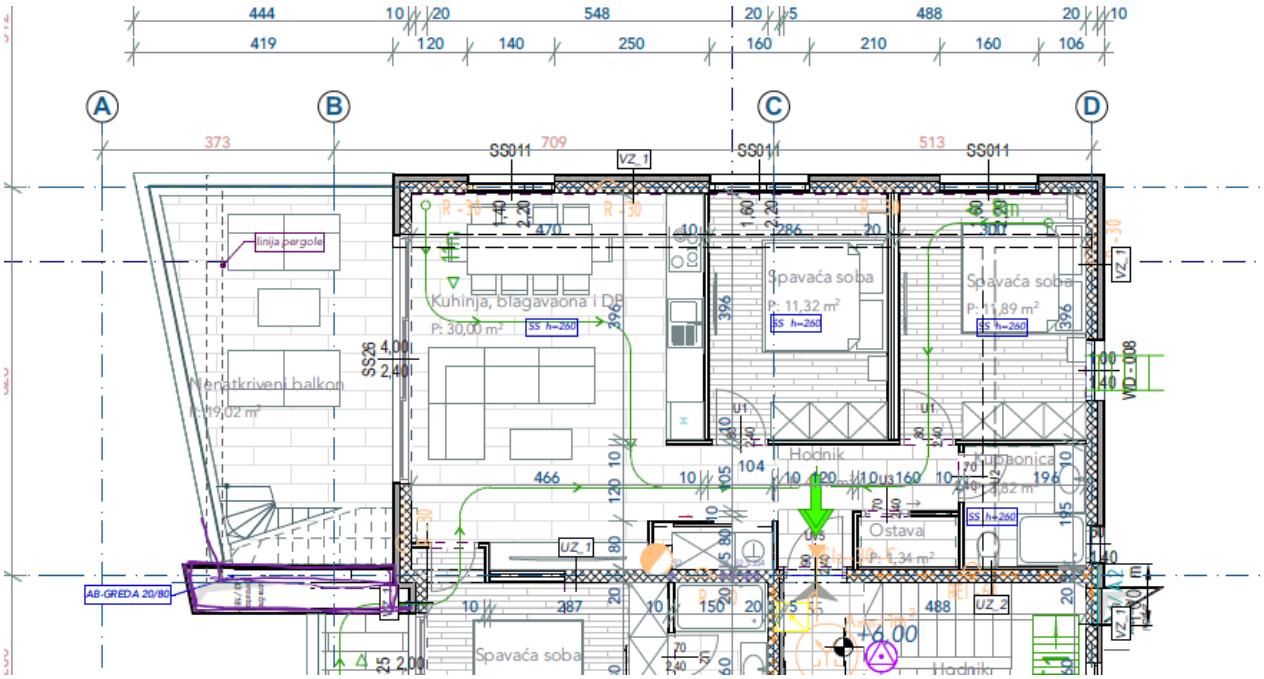


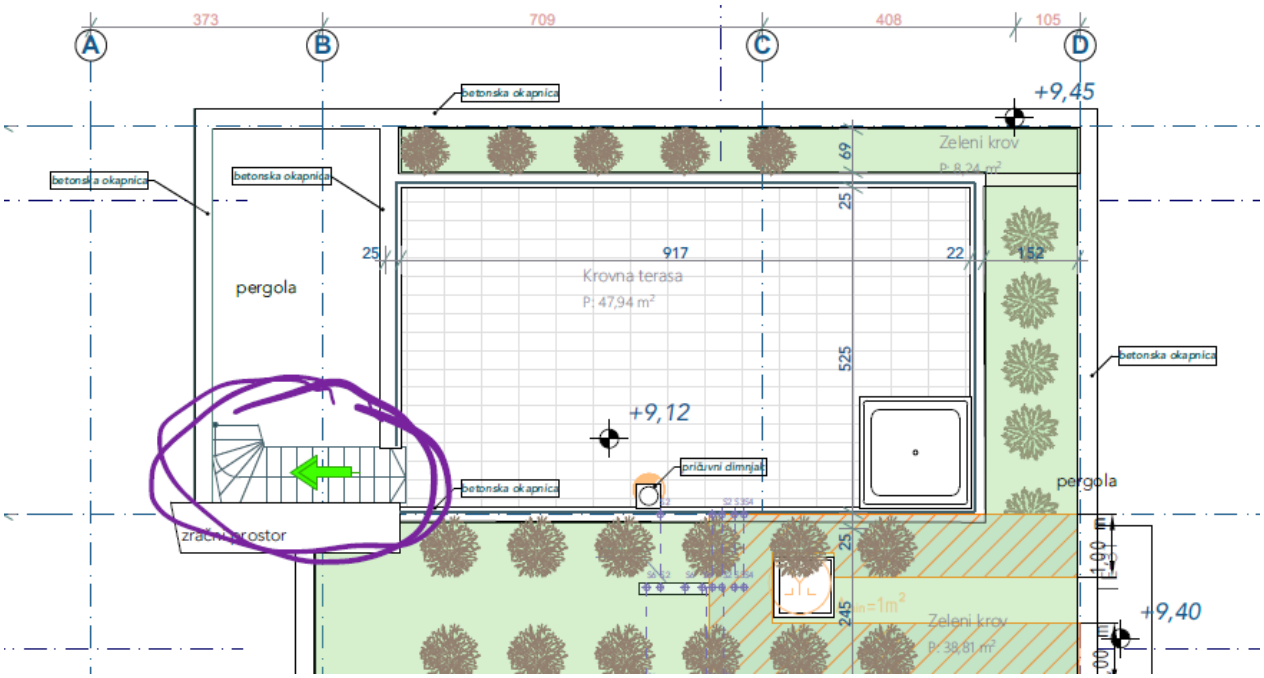







STAN „S5“ 2. KAT I KROVNA TERASA





> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi u stanu:
- dio stropa (soba sjever) nije opločen GK pločama
- stropovi (hodnik, dnevni boravak, soba zapad i kupaona, sobe sjever, kupaona sjever) koji su već opločeni GK pločama na potkonstrukciji nisu pripremljeni za ličenje
- zidovi i stropovi nisu završno obrađeni bojom u dovoljnom broju naliča
- opločenje podova u sobama
- opločenje keramikom na zidu (kuhinja, kupaona zapad i sjever) i podu (kupaona sjever)
- prag na ulaznim vratima
- ulazna vrata
- unutarnja vrata
- nije ugrađena elektroprema (razvodni ormar nedovršeno spajanje, utičnice, prekidači, rasvjeta u stanu i na balkonu/terasi, ventilator u kupaonici)

- nije ugrađena sanitarna oprema u kupaonici

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na balkonu/terasi:

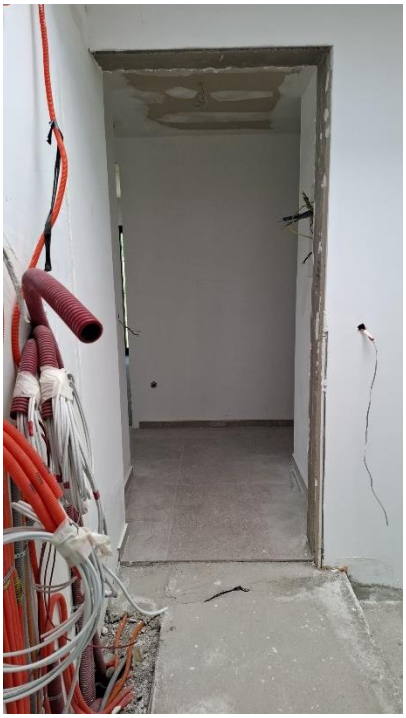
- ograda balkona/terase

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na lođi zapad:

- estrih,
- ograda
- opločenje keramikom
- hidroizolacija poda

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na krovnoj terasi:

- nisu izvedene pristupne stepenice za krovnu terasu
- nije izveden „zeleni krov“
- nije izvedeno popločenje poda
- nije izvedena ograda











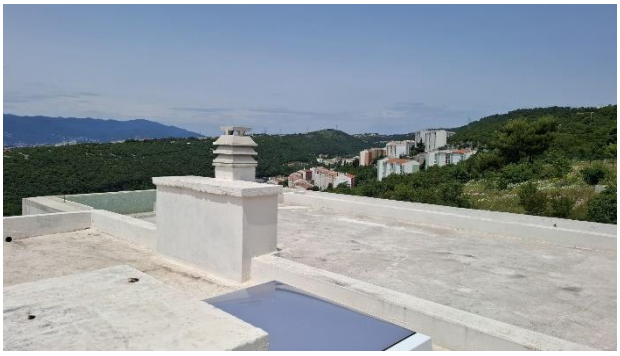




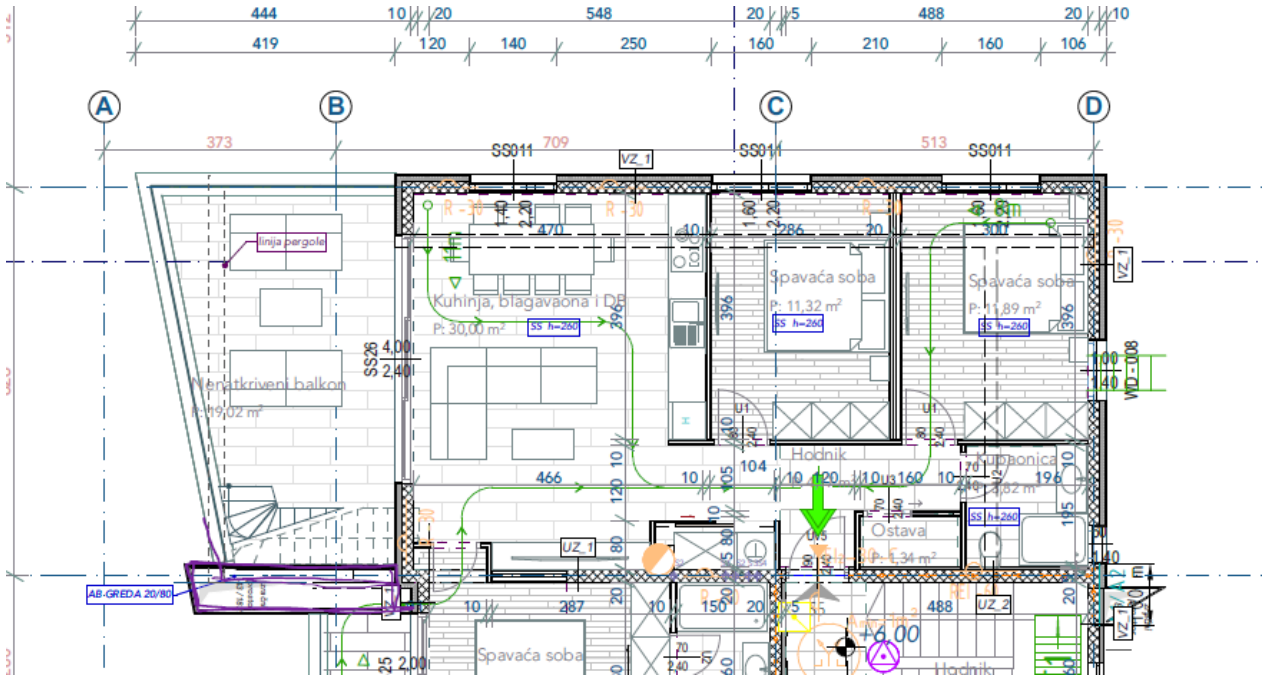


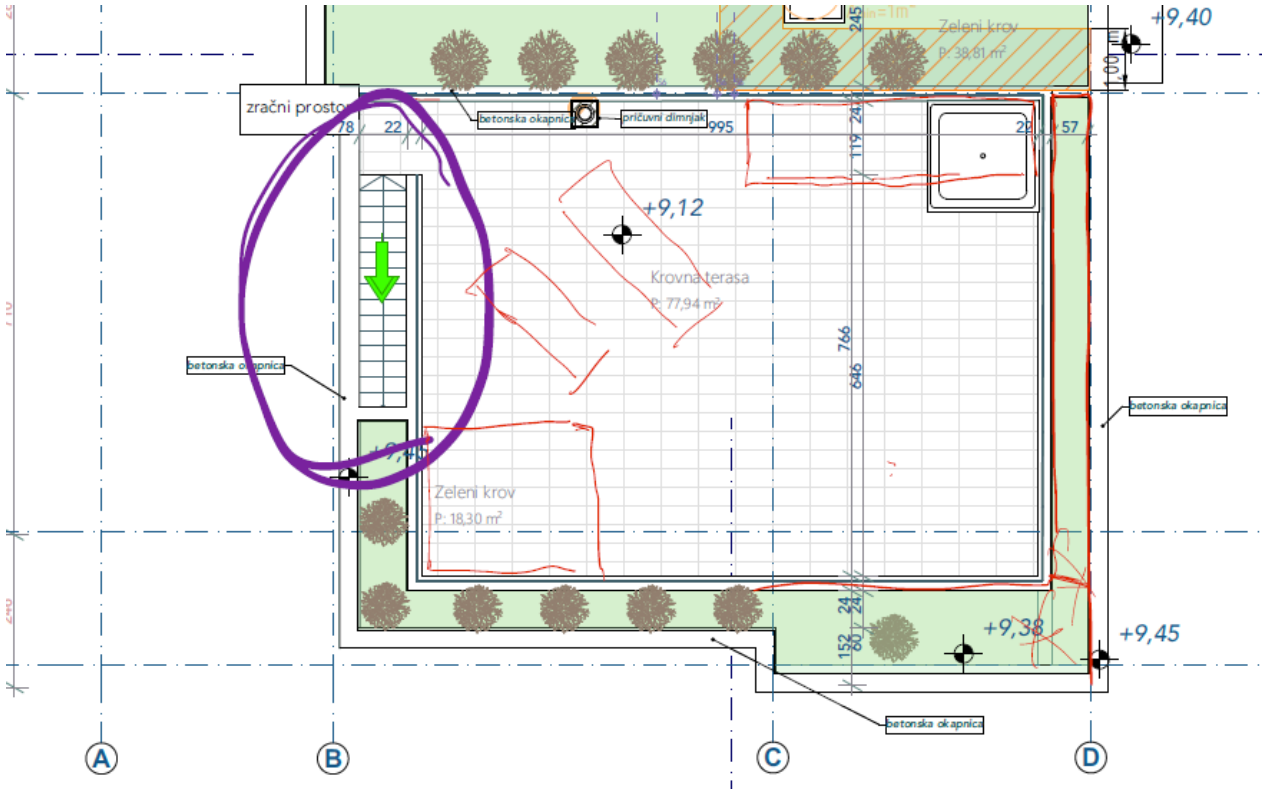




STAN „S6“ 2. KAT I KROVNA TERASA





> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi u stanu:
- dio stropa (dnevni boravak ikuhinja, soba istok) nije opločen GK pločama
- stropovi (hodnik, dnevni boravak, kuhinja, kupaone, sobe) koji su već opločeni GK pločama na potkonstrukciji nisu pripremljeni za ličenje
- zidovi i stropovi nisu završno obrađeni bojom u dovoljnom broju naliča
- opločenje podova (osim kupaonica)
- opločenje keramikom na zidu (kuhinja)
- prag na ulaznim vratima
- ulazna vrata

- unutarnja vrata
- nije ugrađena elektrooprema (razvodni ormar nedovršeno spajanje, utičnice, prekidači, rasvjeta u stanu i na balkonu/terasi, ventilator u kupaonici, instalacije grijanja)
- nije ugrađena sanitarna oprema u kupaonici

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na balkonu/terasi:

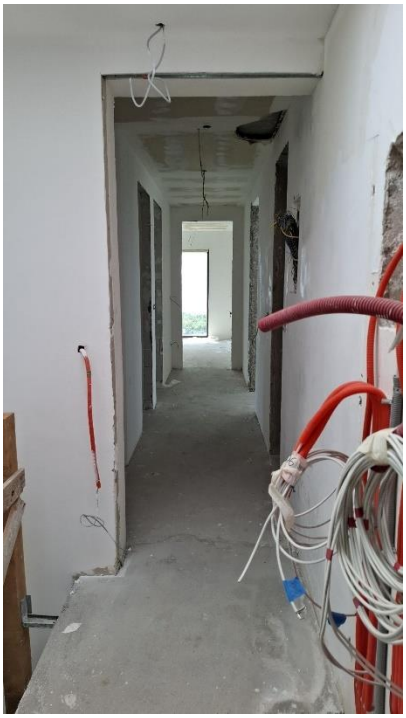
- estrih,
- ograda
- opločenje keramikom
- hidroizolacija poda

> nisu u potpunosti izvedeni završni radovi na krovnoj terasi:

- nisu izvedene pristupne stepenice za krovnu terasu
- nije izveden „zeleni krov“
- nije izvedeno popločanje poda
- nije izvedena ograda

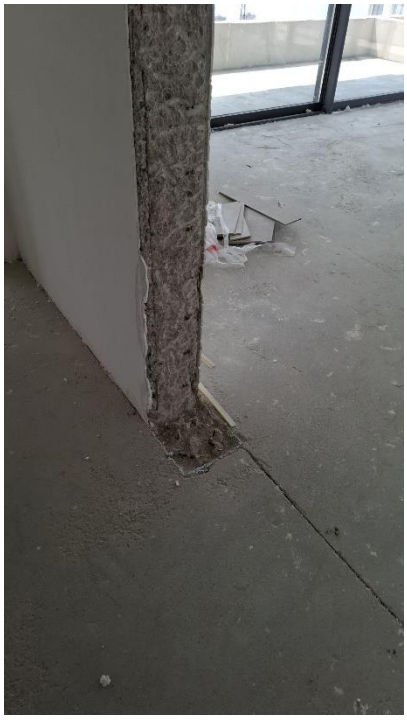
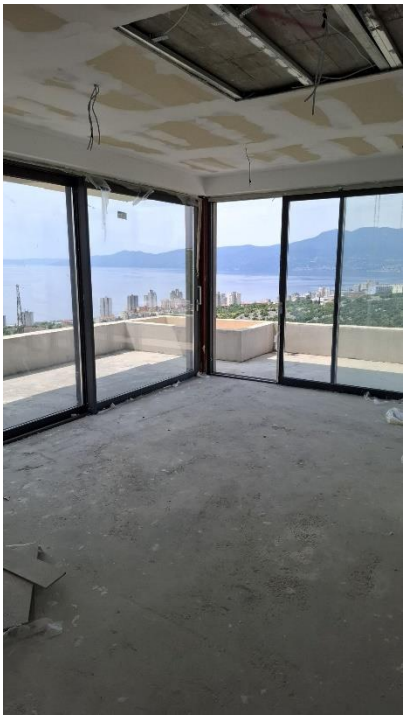
> oštećenja:

- dio stropa (hodnik) oštećena stropna obloga GK pločama
- uklonjen dio nosive konstrukcije (stup/vertikalni serklaž) na ulazu u dnevni boravak
- pukotine na AB konstrukciji balkona
- prodor oborina na vratima sobe jug i prozora u sobi istok















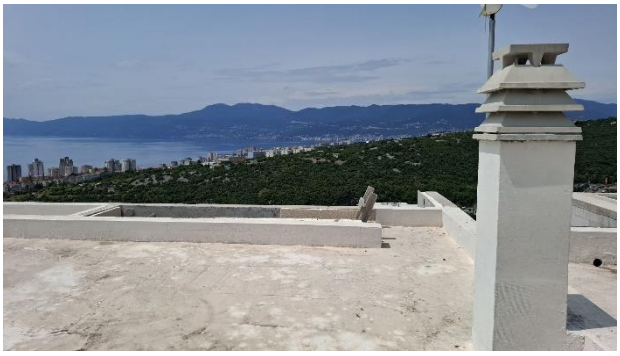












ISKAZ POVRŠINA

Podaci o površini preuzeti su iz dostavljene projektne dokumentacije MAPA I_IZMJENA I DOPUNA GRADEVINSKE DOZVOLE_ISPRAVAK_14.07_RG:

Zahvat u prostoru: SAMOSTOJEĆA VIŠEOBITELJSKA STAMBENA GRAĐEVINA „S5" ; DRENOVA-RIJEKA
na k.č. 3090/75 k.o. ZAMET
Vrsta i broj projekta: GLAVNI PROJEKT ZA IZMJENU I DOPUNU GRAĐEVINSKE DOZVOLE; GP – 56/12/21

2.11. TLOCRTNA DISPOZICIJA:

Tlocrtna dispozicija je vidljiva iz grafičkog dijela projekta.
U daljnjem tekstu dat je detaljan popis prostorija s iskazom površina.

ISKAZ KORISNIH (NETO) POVRŠINA GRAĐEVINE				
ETAŽA:	NAMJENA:	POVRŠINE:	KOEF.	POV. S KOEF.
PODRUM				
Sporedni dio "S1"				
	Spremište	6,36	0,5	3,18
		6,36 m²		3,18 m²
STAN "S2"				
	Hodnik i stepenište	10,15	1	10,15
	Kupaonica	5,8	1	5,8
	Spremište	7,07	0,5	3,54
	Spremište	10,29	0,5	5,14
	Spremište	11,62	0,5	5,81
		44,93 m²		30,44 m²
Sporedni dio "S2"				
	Spremište	4,93	0,5	2,46
	Spremište	33,79	0,5	16,90
		38,72 m²		19,36 m²
Sporedni dio "S3"				
	Spremište	5,98	0,5	2,99
		5,98 m²		2,99 m²
Sporedni dio "S4"				
	Spremište	6,5	0,5	3,25
		6,50 m²		3,25 m²
Sporedni dio "S5"				
	Spremište	6,29	0,5	3,14
		6,29 m²		3,14 m²
Sporedni dio "S6"				
	Hodnik	2,5	1	2,5
	Spremište	4,96	0,5	2,48
	Spremište	7,55	0,5	3,77
		15,01 m²		8,75 m²
Zajedničke prostorije				
	Garaža	154,82	0,5	77,41
	Hodnik i stubište	12,8	1	12,8
		167,62 m²		90,21 m²

PRIZEMLJE				
Stan "S1"				
	Hodnik	8,67	1	8,67
	Kuhinja, blagavaona i DB	27,14	1	27,14
	Kupaonica	4,44	1	4,44
	Ostava	1,56	1	1,56
	Spavaća soba	9,28	1	9,28
	Spavaća soba	11,07	1	11,07
	WC	1,89	1	1,89
		64,05 m²		64,05 m²
Sporedni dio"S1"				
	Zelenilo	3,36	0,2	0,67

AD GALLERY d.o.o.
Arhitektura & dizajn
J. P. Kamova 11a, 51 000 Rijeka, mob. 095 358 00 12

Rijeka, svibanj 2022. g.

list 49

	Zelenilo	12,38	0,2	2,48
	Zelenilo	28,81	0,2	5,76
	Zelenilo	124,97	0,2	24,99
		169,52 m²		33,90 m²
Stan "S2"				
	Kuhinja, blagavaona i DB	42,46	1	42,46
	Kupaonica	3,68	1	3,68
	Spavaća soba	10,5	1	10,5
	Stepenice	3,59	1	3,59
	Ulaz	4,66	1	4,66
		64,89 m²		64,89 m²
Sporedni dio "S2"				
	Zelenilo	3,45	0,2	0,69
	Zelenilo	51,8	0,2	10,36
	Zelenilo	88,85	0,2	17,77
		144,10 m²		28,82 m²
Zajedničke prostorije				
	Hodnik i stubište	12,68	1	12,68
	Natkriveni ulaz	8,57	0,5	4,28
		21,25 m²		16,96 m²

PRVI KAT				
Stan "S3"				
	Hodnik	6,69	1	6,69
	Kuhinja, blagavaona i DB	25,73	1	25,73
	Kupaonica	5,25	1	5,25
	Spavaća soba	12,62	1	12,62
	Spavaća soba	9,99	1	9,99
	Spremište	2,42	1	2,42
		62,70 m²		62,70 m²
Sporedni dio "S3"				
	Balkon	21,91	0,5	10,96
		21,91 m²		10,96 m²
Stan "S4"				
	Garderoba	2,65	1	2,65
	Hodnik	2,28	1	2,28
	Kuhinja, blagavaona i DB	40,34	1	40,34
	Kupaonica	3,41	1	3,41
	Kupaonica	4,02	1	4,02
	Spavaća soba	10,13	1	10,13
	Spavaća soba	10,39	1	10,39
	Spavaća soba	10,43	1	10,43
	Spremište	1,91	1	1,91
		85,56 m²		85,56 m²
Sporedni dio "S4"				
	Balkon 1	2,88	0,5	1,44
	Balkon 2	37,41	0,5	18,7
		40,29 m²		20,14 m²
Zajedničke prostorije				
	Hodnik i stubište	12,7	1	12,7
		12,70 m²		12,70 m²

Zahvat u prostoru: SAMOSTOJEĆA VIŠEOBITELJSKA STAMBENA GRAĐEVINA „S5" ; DRENOVA-RIJEKA
na k.č. 3090/75 k.o. ZAMET
Vrsta i broj projekta: GLAVNI PROJEKT ZA IZMJENU I DOPUNU GRAĐEVINSKE DOZVOLE; GP – 56/12/21

DRUGI KAT				
Stan "S5"				
	Hodnik	4,17	1	4,17
	Kuhinja, blagavaona i DB	30	1	30
	Kupaonica	3,82	1	3,82
	Kupaonica	4,06	1	4,06
	Ostava	1,34	1	1,34
	Spavaća soba	11,08	1	11,08
	Spavaća soba	11,32	1	11,32
	Spavaća soba	11,89	1	11,89
		77,68 m²		77,68 m²
Sporedni dio "S5"				
	Balkon 1	2,95	0,5	1,47
	Balkon 2	19,02	0,5	9,51
		21,97 m²		10,98 m²
Stan "S6"				
	Garderoba	2,18	1	2,18
	Hodnik	6,59	1	6,59
	Kuhinja, blagavaona i DB	30,79	1	30,79
	Kupaonica	3,38	1	3,38
	Kupaonica	4,11	1	4,11
	Spavaća soba	8,86	1	8,86
	Spavaća soba	10,13	1	10,13
	Spavaća soba	10,38	1	10,38
	Spremište	1,35	1	1,35
		77,77 m²		77,77 m²
Sporedni dio "S6"				
	Balkon	29,11	0,5	14,55
		29,11 m²		14,55 m²
Zajedničke prostorije				
	Hodnik	3,51	1	3,51
		3,51 m²		3,51 m²

KROVNE PLOHE				
Sporedni dio "S5"				
	Krovna terasa	47,94	0,5	23,97
		47,94 m²		23,97 m²
Sporedni dio "S6"				
	Krovna terasa	77,94	0,5	38,97
		77,94 m²		38,97 m²
		1.305,73 m²		*805,15 m²*

GLAVNI PROJEKTANT:

GIANFRANCO MIRIZZI
dott.arch.
OVLAŠTENI ARHITEKT
A 4968

Gianfranco Mirizzi, dott. Arc

PROSTORNI PLAN

Predmetna nekretnina nalazi se unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja stambenog područja Drenova - Bok, unutar granica građevinskog područja, zona "stambene namjene – S", oznaka čestice S-5.

UVJETI GRADNJE



ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA

GRAD RIJEKA

NAZIV PROSTORNOG PLANA: DETALJNI PLAN UREĐENJA STAMBENOG PODRUČJA DRENOVA - BOK

NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: UVJETI GRADNJE

BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.1. | MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000

ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O IZRADI PLANA: "SLUŽBENE NOVINE" PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE 41/10

ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: "SLUŽBENE NOVINE" PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE 12/15

JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): "NOVI LIST" 18.05.2015.

JAVNI UVID ODRŽAN OD: 18.05.2015. DO: 26.06.2015.

PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:

ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: NEVEN JELIČIĆ dipl.ing.arh.

PRAVNA OSOBA / TIJELO KOJE JE IZRADILO PLAN: ART DESIGN Arhitektonski atelje d.o.o. Rijeka, S.V.Čiče 12

PEČAT PRAVNE OSOBE / TIJELA KOJE JE IZRADILO PLAN:

ODGOVORNA OSOBA: mr.sc. MAJA MATULJA KOS dipl.ing.arh.

KOORDINATOR PLANA: mr.sc. MAJA MATULJA KOS dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:

1. mr.sc. MAJA MATULJA KOS dipl.ing.arh.
2. DALIBOR ČIKOVIĆ mag.ing.aedif.
3. ZDENKA KRUŠIĆ KATALINIĆ dipl.ing.građ.
4. MAJA ŽUVELA STIPETIĆ dipl.ing.el.
5. LOVRO MATKOVIĆ dipl.ing.el.
6. SINIŠA PAVIĆ dipl.ing.stroj.
7. NEVEN MILOHNIĆ ing.stroj.
8.

PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:

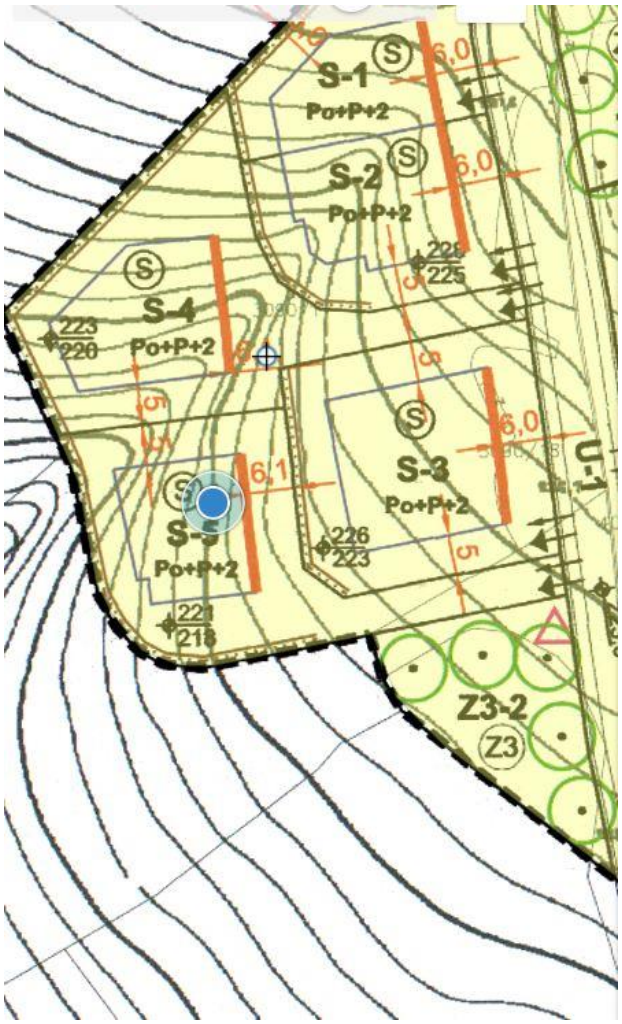
PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: DOROTEA PEŠIĆ-BUKOVAC

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

- OBUHVAT DPU STAMBENOG PODRUČJA DRENOVA - BOK
- GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE
- S-1 OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE
- POSTOJEĆA GRAĐEVINA
- GRANICA GRAĐIVOG DIJELA GRAĐEVNE ČESTICE - OSNOVNA NAMJENA
- GRANICA GRAĐIVOG DIJELA GRAĐEVNE ČESTICE - OSTALE GRAĐEVINE
- GRANICA GRAĐIVOG DIJELA GRAĐEVNE ČESTICE - ZONA KONZOLNIH ISTAKA
- PJEŠAČKI PROLAZ NA NIVOU PRIZEMLJA
- GRAĐEVNI PRAVAC
- UDALJENOST GRAĐEVNOG PRAVCA OD GRANICE GRAĐEVNE ČESTICE
- POTPORNI ZID
- PRIKLJUČENJE NA JAVNU POVRŠINU
- PRIKLJUČENJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- 226/223 OSNOVNE NIVELACIJSKE KOTE GRAĐEVINA (KOTA PRIZEMLJA/KOTA PODRUMA)
- 221.0 OSNOVNE NIVELACIJSKE KOTE UREĐENOG TERENA
- DRVORED
- LOKACIJA SAKUPLJANJA OTPADA

NAMJENA GRAĐEVINA

- S STAMBENA NAMJENA
- M1 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
- TS TRAFOSTANICA



NAČIN I UVJETI GRADNJE

ZONE POSEBNIH NAČINA I UVJETA GRADNJE JAVNE NAMJENE

- D1 JAVNE I DRUŠTVENE GRAĐEVINE
  D1 - upravna, D2 - socijalna, D5 - školska, D7 - kultura, D8 - vjerska
- Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE
  Z1 - javni park
- R1 POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE
  R1 - sport, R2 - plaže

Članak 9.

Na području obuhvata Plana umjesto koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) primjenjuje se koeficijent iskorištenosti nadzemno (k_{in}).

Koeficijent iskorištenosti nadzemno (K_{in}) na području obuhvata Plana iznosi 0,70.

Koeficijent iskorištenosti nadzemno (K_{in}), u smislu ove Odluke, predstavlja odnos zbroja pojedinačnih koeficijenata iskorištenosti nadzemno (k_{in}) i zbroja građevnih čestica.

Članak 11.

Na području namjene "Stambena namjena" najmanja dozvoljena površina građevne čestice za gradnju samostojeće višeobiteljske građevine iznosi 900 m^2, a za dvojnu višeobiteljsku građevinu 600 m^2.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) na području namjene iz stavka 1. ovoga članka, za samostojeću višeobiteljsku građevinu iznosi 0,25, a za dvojnu višeobiteljsku građevinu iznosi 0,3.

Najveći dozvoljeni koeficijent iskorištenosti nadzemno (k_{in}) na području namjene iz stavka 1. ovoga članka, za samostojeću višeobiteljsku građevinu iznosi 0,6, a za dvojnu višeobiteljsku građevinu iznosi 0,8.

Tablica 1. POVRŠINA GRAĐEVNIH ČESTICA, IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNIH ČESTICA, NAJVEĆA DOZVOLJENA KATNOST I VISINA GRAĐEVINA

oznaka čestice	površina čestice (m^2)	tlocrtna bruto površina građev. (m^2)	građ. bruto površina građev. (m^2)	katnost građev.	visina građev. (m)	koeficijent izgrađ. k_{ig}	koeficijent iskorišt. nadzemno k_{in}
S-1	691	210	553	Po+P+2	9	0,30	0,80
S-2	612	184	490	Po+P+2	9	0,30	080
S-3	901	225	541	Po+P+2	9	0,25	0,60
S-4	1.041	217	600	Po+P+2	9	0,21	0,57
S-5	920	220	552	Po+P+2	9	0,24	0,60
S-6	1.005	251	600	Po+P+2	9	0,25	0,60
S-7	1.176	352	600	2Po+P+2	9	0,30	0,51
S-8	1.001	300	600	2Po+P+2	9	0,30	0,60
S-9	1.322	396	600	2Po+P+2	9	0,30	0,45
S-10	1.086	325	600	2Po+P+2	9	0,30	0,55
S-11	1.200	360	600	2Po+P+2	9	0,30	0,50
S-12	1.115	335	600	2Po+P+2	9	0,30	0,53
S-13	1.534	460	600	2Po+P+2	9	0,30	0,39
S-14	1.159	347	600	2Po+P+2	9	0,30	0,51
S-15	1.271	240	600	2Po+P+2	9	0,18	0,47
S-16	1.057	240	600	2Po+P+2	9	0,22	0,56
S-17	734	196	588	2Po+P+2	9	0,27	0,80
S-18	630	189	504	2Po+P+2	9	0,30	0,80
S-19	696	208	556	2Po+P+2	9	0,30	0,80
S-20	815	240	600	2Po+P+2	9	0,29	0,73
S-21	1.276	382	600	Po+P+2	9	0,30	0,47
S-22	1.235	370	600	Po+P+2	9	0,30	0,48
S-23	624	156	468	P+2	9	0,25	0,75
S-24	601	180	480	P+2	9	0,30	0,80
S-25	618	185	494	P+2	9	0,30	0,80
M1-1	2.095	1.047	3.142	4Po+P+2	15	0,5	1,5
M1-2	2.031	1.015	3.046	4Po+P+2	15	0,5	1,5
TS-1	56	8	8	P	3	0,14	0,14

3. IZBOR METODE ZA IZRADU PROCJENE VRIJEDNOSTI

Elaborat tržišne vrijednosti nekretnine baziran je na važećoj zakonskoj regulativi Zakonu i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina. Navedenom Zakonom nedvojbeno je definirano da je:
*„**tržišna vrijednost nekretnine** 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.“*

Za procjene nekretnina predviđaju se koristiti tri metode, ovisno o vrsti nekretnine, i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.
Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U ovom će se slučaju za procjenu tržišne vrijednosti koristiti poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta i troškovna za procjenu vrijednosti građevine.

HODOGRAM IZRAČUNA
Obzirom je zahtjev naručitelja procjena tržišne vrijednosti svake samostalne uporabne cjeline (stana) zasebno kao i zbog nedovršenosti građevine, i to u različitim fazama dovršenosti u svakoj stambenoj jedinici, procjena je odrađena primjenom troškovne metoda na slijedeći način:
- izračunata je vrijednost građevine, bez umanjenja za neizvedene radove u stanovima, uključivo sa zemljištem i svim uzgrednim troškovima građenja, izračun je uključivao i vrijednost izgrađenog dijela zajedničkih dijelova građevine, obzirom su svi suvlasnici ujedno i suvlasnici na zajedničkim dijelovima. Dobivena vrijednost građevine podijeljena je zatim sa površinom samostalnih uporabnih cjelina da bi se dobila vrijednost po m2 stambene jedinice prije umanjenja.
- sljedeći korak je izračun umanjenja jedinične cijene po m2 za neizvedene radove i to za svaku samostalnu uporabnu cjelinu (stan) zasebno, sve temeljem Biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji izračunom postotnog umanjenja za neizvedene radove.
- dobivenim postotnim umanjenjem zatim je, za svaku samostalnu uporabnu cjelinu (stan) zasebno, umanjena vrijednost po m2 stambene jedinice (UV)
- umnožak površine stana i umanjene vrijednosti po m2 stambene jedinice (UV) daje procijenjenu tržišnu vrijednost samostalne uporabne cjeline (stana).

PARAMETRI KORIŠTENI ZA PRILAGODBU VRIJEDNOSTI:

- podaci prikupljeni iz Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena, PGŽ, Grad Rijeka, Upravni odjel za gradsku imovinu (ID izvatka 62590)
- za međuvremensko izjednačenje korišteni su „Indeksni nizovi – Grad Rijeka“ Grad Rijeka (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2025/04/Indeksni-nizovi-Grad-Rijeka.pdf)

INDEKSNI NIZOVI – GRAD RIJEKA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100	104,75	108,96	115,55	120,38	123,47	132,57	146,78	161,19	181,82
Poljoprivredno zemljište										
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani										

- pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.
- interkvalitativno usklađenje: korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti
- Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (Pravilnik čl. 68, st.5.). Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provedeno zaokruživanjem prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Euro kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Kl.: 364-04/21-01/2; Ur.br.: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.) na način:

a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve;
b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice;
c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice;
d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice;
e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice;
f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice;

4. STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvod iz publikacije Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, rujan 2024.:

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2 posto. Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9 posto, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952, odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/ apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu eura, što predstavlja 12 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine. U odnosu na 2022. godinu, vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini povećala se za 6,2 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 39,2 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,9 posto te obiteljske kuće s udjelom od 18,4 posto.

Prema broju kupoprodaja izdvaja se Grad Zagreb, iza kojeg slijede urbana središta u priobalju poput Zadra, Splita i Rijeke, dok se u kontinentalnom dijelu zemlje ističu Karlovac i Osijek. U ovim gradovima učestalije su kupoprodaje stanova/apartmana. Kupoprodaje građevinskog zemljišta učestalije su u priobalnom pojasu izvan većih naselja, na otocima i zaobalju, dok kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prevladavaju u ostatku Hrvatske.

Na razini Hrvatske

U 2023. godini ostvarene su 25.932 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3,56 milijardi eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 137.509,6 eura. U usporedbi s 2022. godinom ostvareno je 13,4 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1 posto.

Medijalna cijena stanova/apartmana po m2 u eurima u 2023. godini ostvarila je rast od 18,7 posto u odnosu na godinu ranije.

Promotri li se veličina prodanih stanova/ apartmana u 2023. godini, medijan je iznosio 61 m2, što je jednaka vrijednost kao i u 2022. godini. To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2023. godini bilo površine od 61 m2 i manje, dok je preostala polovica bila površine 61 m2 i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2023. godini bilo je površine od 27 m2 i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 139 m2 i više.

Na razini županija

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 8.788 ili 33,9 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2023. godine- Zatim slijede Splitsko-dalmatinska s 2.750, Primorsko-goranska s 2.677 i Istarska županija s 2.384 ostvarene kupoprodaje.

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

POREDBENE NEKRETNINE - IZVADAK							
redni broj	vrsta nekretnine	r.br.Izvatka ili ID ZKC	k.o.	površina (m2)	datum ugovora	jedinična prodajna cijena (€/m2)	odstupanje jedinične prodajne cijene (%)
1.	građ.zemljište	1.	DRENOVA	246,00	22.01.2022.	62,14	-48%
2.	građ.zemljište	2.	DRENOVA	32,84	17.03.2022.	100,00	-16%
3.	građ.zemljište	3.	DRENOVA	36,00	05.07.2022.	70,40	-41%
4.	građ.zemljište	4.	DRENOVA	87,00	16.01.2023.	86,93	-27%
5.	građ.zemljište	5.	DRENOVA	353,00	09.03.2023.	155,49	30%
6.	građ.zemljište	6.	DRENOVA	363,50	02.11.2023.	140,00	17%
7.	građ.zemljište	7.	ZAMET	887,00	25.05.2024.	221,48	85%
				prosječna cijena (€/m2):		119,49	

Pregledom pristiglih podataka iz Izvatka utvrđeno je prekoračenje dozvoljenog raspona odstupanja ±30% te su iz daljnjeg izračuna uklonjene poredbene nekretnine pod brojem 1.,3. i 7.

POREDBENE NEKRETNINE ZA DALJNJI IZRAČUN

Za daljnju usporedbu sam imala dovoljan broj poredbenih nekretnina-zemljišta, koja se po karakteristikama mogu usporediti sa zemljištem koje je predmet ove procjene i to:

POREDBENE NEKRETNINE							
redni broj	vrsta nekretnine	Ugovor	k.o.	površina (m2)	datum ugovora	jedinična prodajna cijena (€/m2)	odstupanje jedinične prodajne cijene (%)
1.	građ.zemljište	2.	DRENOVA	32,84	17.03.2022.	100,00	-17%
2.	građ.zemljište	4.	DRENOVA	87,00	16.01.2023.	86,93	-28%
3.	građ.zemljište	5.	DRENOVA	353,00	09.03.2023.	155,49	29%
4.	građ.zemljište	6.	DRENOVA	363,50	02.11.2023.	140,00	16%
				prosječna cijena (€/m2):		120,61	

U nastavku će se za predmetne nekretnine prema stvarnom stanju nedostatke/prednosti nekretnine uzeti u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO USKLAĐENJE

POREDBENE NEKRETNINE							MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE			
redni broj	vrsta nekretnine	Ugovor	k.o.	površina (m2)	datum ugovora	jedinična prodajna cijena (€/m2)	Eurostat index price za datum kupoprodaje (A)	Eurostat index price na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor (C=B/A)	Međuvremenski prilagođena cijena (€/m2)
1.	građ.zemljište	2.	DRENOVA	32,84	17.03.2022.	100,00	146,78	181,82	1,24	124,00
2.	građ.zemljište	4.	DRENOVA	87,00	16.01.2023.	86,93	161,19	181,82	1,13	98,23
3.	građ.zemljište	5.	DRENOVA	353,00	09.03.2023.	155,49	161,19	181,82	1,13	175,70
4.	građ.zemljište	6.	DRENOVA	363,50	02.11.2023.	140,00	161,19	181,82	1,13	158,20
				prosječna cijena (€/m2):		120,61	prosječna cijena (€/m2):			139,03

INTERKVALITATIVNO USKLAĐENJE

Parametri za interkvalitativno vrednovanje na temelju stvarnih fizičko-tehničkih pokazatelja:

Koeficijent iskoristivosti (Pravilnik, čl. 11., čl. 20.):

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

Za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u tablici iz Priloga 11. Odstupanja zbog različite mjere korištenja formula: koeficijent za preračunavanje po formuli KP= 0,60x√ki +0,20xki + 0,2

Promatrana nekretnina ima iskoristivost 0,60 prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji.

Kategorija zemljišta (Pravilnik, čl. 9., 10.):

Kategorije zemljišta u smislu Pravilnika su:

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

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

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

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

Promatrana nekretnina je zemljište I kategorije, prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji.

Buka (Pravilnik, čl. 15.):

U pravilu nema veće buke. Nisu poznati podaci mjerenja buke.

Zagađenje okoliša (Pravilnik, čl. 15.):

U pravilu nema veće zagađenja zraka. Nisu poznati podaci mjerenja zagađenja zraka.

		usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
1. OSNOVNI ULAZNI PODACI					
izvor		Izvadak	Izvadak	Izvadak	Izvadak
površina (m2)		32,84	87,00	353,00	365,50
jedinična kupoprodajna cijena (€/m2)		100,00 €	86,93 €	155,49 €	140,00 €
2. MEĐUVREMENSKO USKLAĐENJE					
datum transakcije		17.03.2022.	16.01.2023.	09.03.2023.	02.11.2023.
Eurostat index price:					
- za datum kupoprodaje (A)		146,78	161,19	161,19	161,19
- na dan vrednovanja (B)		181,82	181,82	181,82	181,82
korekcijski faktor (C=B/A)		1,24	1,13	1,13	1,13
međuvremenski prilagođena cijena (€/m2)		124,00 €	98,23 €	175,70 €	158,20 €
3. INTERKVALITATIVNO USKLAĐENJE					
	predmetno zemljište	usporedba 1	usporedba 2	usporedba 3	usporedba 4
namjena prema prostorno planskoj dokumentaciji	S	S	S	S	S
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		124,00 €	98,23 €	175,70 €	158,20 €
koeficijent iskoristivosti	0,60	0,8	0,8	0,8	0,8
prilagodba		0,87	0,87	0,87	0,87
prilagođena prodajna cijena po m2		107,88 €	85,46 €	152,86 €	137,63 €
kategorija zemljišta	I ktg	I ktg	I ktg	I ktg	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		107,88 €	85,46 €	152,86 €	137,63 €
buka	nije poznato	isto	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		107,88 €	85,46 €	152,86 €	137,63 €
zagađenje okoliša	nije poznato	isto	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena po m2		107,88 €	85,46 €	152,86 €	137,63 €
Prosječna kupoprodajna cijena po m2		120,96 €			
Kontrola značajnih odstupanja ± 30%		-11%	-29%	26%	14%
		nema značajnih odstupanja			
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (za 1 m2) usvojeno:		**120,96**	**€/m2**		

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljište, zaokruženo) :		
k.č.	**1343/122**	
k.o.	**DRENOVA**	
zk.ul.	**5308**	
površina (m2)	919,00	m2
INDIKATOR VRIJEDNOSTI (za 1 m2)	**120,96**	**€/m2**
UKUPNO PROCJENJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	**111.162,24**	**€**

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI 1 m^2 STAMBENE JEDINICE prije umanjenja za neizvedene radove

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje da se za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja, a u slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost, dok se okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način.
Procjena vrijednosti građevine izrađena je temeljem troškova građenja objavljenih u posljednjem izdanom Biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (XII/24), izdalo Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb u iznosu od 2.042,91 €/m^2 bez PDV-a (2.553,64 €/m^2 sa PDV-om) za tipsku građevinu TIP I Rijeka.

VRIJEDNOST NOVE GRAĐEVINE (Nv):

R. br.	Naziv dijela građevine	Površina (m^2)	Postotak izgrađenosti	Cijena građenja po jedinici površine	Vrijednost nove građevine (Nv)
1	STAN "S1"	67,23	1,00	2.553,64 €	171.681,22 €
2	STAN "S2"	114,69	1,00	2.553,64 €	292.876,97 €
3	STAN "S3"	76,65	1,00	2.553,64 €	195.736,51 €
4	STAN "S4"	108,96	1,00	2.553,64 €	278.244,61 €
5	STAN "S5"	115,79	1,00	2.553,64 €	295.685,98 €
6	STAN "S6"	140,06	1,00	2.553,64 €	357.662,82 €
POVRŠINA STANOVA UKUPNO:		*623,38*			
7	ZAJEDNIČKI DJELOVI	123,39	0,60	1.532,18 €	189.055,69 €
	SVEUKUPNO:	*746,77*	NOVA VRIJEDNOST (Nv) =		**1.780.943,80 €**

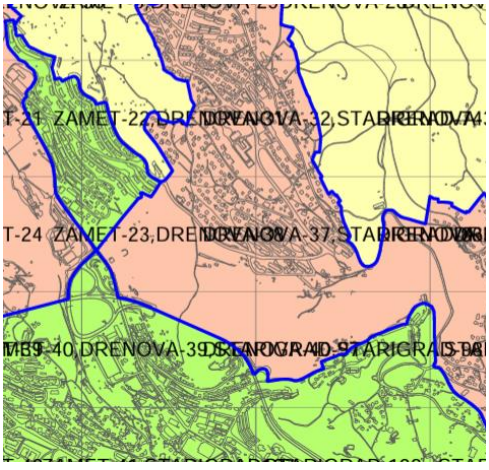
Izračun postotka izgrađenosti za zajedničke dijelove temeljem udjela radova po Biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji:

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	IZRAČUN POSTOTKA IZGRAĐENOSTI		
			ZAJEDNIČKI PROSTORI: garaža, hodnik i stubište, natkriveni ulaz		
		ukupno	udio izvedenih radova	ukupno izgrađenost	opis neizvedenih radova
ZEMIJANI RADOVI	**UKUPNO**	**0,75%**	80%	0,60%	djelomično izvedeni zemljani radovi na okolišu
KONSTRUKCIJA I FAZA	**UKUPNO**	**49,02%**	80%	39,22%	djelomično izvedeni radovi konstrukcije I faza: nedovršen dio zidarskih radova i građevinskigh radova uz instalacije
KONSTRUKCIJA II FAZA	**UKUPNO**	**17,12%**	80%	13,70%	djelomično izvedeni radovi konstrukcije II faza: nedovršen dio bravarije
ZAVRŠNI RADOVI	**UKUPNO**	**9,96%**	35%	3,49%	djelomično izvedeni završni radovi: neizvedeni keramičarski i ličičački radovi
ELEKTROINSTALACIJE	**UKUPNO**	**5,44%**	55%	2,99%	djelomično izvedene elektroinstalacije
SVEUKUPNO		**100,00%**	**postotak izgrađenosti:**	**60,00%**	

VRIJEDNOST DOPRINOSA:

R. br.	Opis	Površina (m^2)	Volumen (m^3)	Jedinična cijena	Iznos
1	Komunalni doprinos - III zona		2.398,34	16,52 €	39.620,58 €
VRIJEDNOST DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA				Ukupno:	**39.620,58 €**

Odluka o komunalnom doprinosu Grad Rijeka (Sl.novine Grada Rijeke 4/19 i 18/23)



Jedinična cijena komunalnog doprinosa po m³ u eurima

Izrađeno prema Odluci o komunalnom doprinosu (Službene novine Grada Rijeke br. 4/19 i 18/23)

ZONA	JEDINIČNA CIJENA PO M³ U EURIMA				
	OSNOVNA	UMANJENA:			
		uredska i uslužna	proizvodna i industrijska	stambena za fizičke osobe i ≤ 3 stana i ≤1250 m³	javna
I i atraktivna	**17,07**	16,21	5,97	5,97	2,56
II	**16,70**	15,03	5,84	5,84	2,50
III	**16,52**	12,39	4,95	4,95	2,48
IV	**16,15**	11,30	3,23	4,04	2,42

Predmetna nekretnina nalazi se u području III zone po komunalnoj opremljenosti i uređenosti za koju jedinična vrijednost komunalnog doprinosa iznosi 16,52 €/m^3 (96,00 kn/m^3).

VRIJEDNOST TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZOR I SL. :

R. br.	Opis	postotni udjel	Nv	Iznos
1	projektna dokument. do 15% od Nv	5,0%	1.780.943,80 €	89.047,19 €
2	nadzor, teh.savjetovanje i sl. do 5% od Nv	2,0%		35.618,88 €
VRIJEDNOST TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZOR I SL.			Ukupno:	**124.666,07 €**

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA:

a) SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE:

	FK MATRICA		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	**1**	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija, velika potražnja za vrstom zgrade, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	vrlo dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom zgrade, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija, još postoji potražnja za vrstom zgrade, dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom zgrade, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno
	Odabir klasifikacije		1/2	1/2	'1/2
	Decimalni broj		1,5	1,5	1,5
	Odabrani faktor		**1,5**		
	* vrijedi najnepovoljniji kriterij				

b) PRORAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI PREMA PRAVILNIKU (Prilog 10):

a)	Godina procjene		2025	
b)	Godina izgradnje		2022	
c)	Starost građevine	G =	3	
d)	Održivi vijek korištenja - godine (Pravilnik, Pril.9.)	OVK=	100	
e)	Preostali vijek korištenja - godine	Pv =	97	
f)	Odabrani faktor korištenja	Fk =	1,5	
g)	Relativna starost (Rs = G/OVK)	Rs =	3%	
h)	Postotak održivog vijeka korištenja (Pravilnik, Pril.10.)	OVK% =	90,00%	
i)	Ostatak održivog vijeka korištenja (OVK%*OVK)	OOVK =	90	
j)	Zamjenska starost (OVK-OOVK)	Zs =	10	
k)	Linearni otpis % (Lo = Zs/OVK)	Lo =	10,0%	
m)	Smanjenje vrijednosti - otpis (Vlo =NvxLo)	**VLo =**	178.094,38	€
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (SV=Nv-VLo)		**SV =**	**1.602.849,42**	**€**

UMANJENJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE:

a) Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta			
Primjenjeno kroz FK matricu		0,00	€
b) Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje			
U izračun ne ulaze zatečene AB konstrukcije za dva bazena obzirom isti nisu vidljivi u projektu i smatraju se nelegalnima.		0,00	€
c) Umanjenje vrijednosti - neizvedeni radovi na zajedničkim dijelovima građevine			
Umanjenje cijene neizvedenih radova na zajedničkim dijelovima građevine temeljem Biltena - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji.			
Fasada - neizvedeni radovi, do potpune gotovosti:			
> izvedba ETICS sustava sa 10 cm EPS izolacije i završnom silikatnom žbukom, kompl. Sa fasadnom skelom 45% neizvedena fasada x 5,45% ukupno učešće radova u grupi sobosl.lič.radova x Nv =		43.677,65	€
Instalaterski radovi i priključci - neizvedeni radovi, komplet sa zemljanim i instalaterskim radovima, do potpune gotovosti:			
> izvođenje priključka vode i struje na javnu opskrbnu mrežu, te sanitarne i oborinske odvodnje - procjenjeni trošak		10.000,00	€
UMANJENJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE	Ukupno:	**-53.677,65**	**€**

Napomena:
umanjenja za neizvedene radove za svaku stambenu cjelinu zasebno biti će obračunata u nastavku.

TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA:

a)	uređenje zajedničke okućnice i/ili vanjskih objekta - Bilten standardna kalkulacija:			
	> izrada ogradnih i potpornih AB zidova sa mjestimičnim razastiranjem materijala: 367,93 m2 površina zajedničke okućnice x 62,10 eur/m2 cijena uređenja okućnice x 30% postotak izvedenih radova = 6.854,54 eur		6.854,54	€
TROŠKOVI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA		Ukupno:	**6.854,54**	**€**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA:

a)	Sadašnja vrijednost građevine		1.602.849,42	€
b)	Doprinosi i priključci		39.620,58	€
c)	Tehnička dokumentacija, nadzor i sl.		124.666,07	€
d)	Umanjenja vrijednosti		-53.677,65	€
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA		TVG =	**1.713.458,42**	**€**

PRIVREMENA VRIJEDNOST:

a)	Troškovna vrijednost građenja	1.713.458,42	€
b)	Vrijednost zemljišta	111.162,24	€
c)	Troškovi gradnje vanjskih objekata	6.854,54	€
	PRIVREMENA VRIJEDNOST PV =	**1.831.475,20**	**€**

KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:

„Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske, sa stanjem na dan 01.01.2023.“ izdano od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine ne obuhvaća višeobiteljske građevine te je zbog nepostojanja koeficijenta za višeobiteljske građevina primijenjen koeficijent 1,0.

Koeficijent prilagodbe tržištu	Kpt =	1,00	
UTVRĐENA VRIJEDNOST (TVt=PVxKpt)	**TVt =**	**1.831.475,20**	**€**
POVRŠINA STANOVA UKUPNO:		**623,38**	**m2**
VRIJEDNOST PRIJE UMANJENJA ZA NEIZVEDENE RADOVE po m2 stambene jedinice (VPU=TVt / površina)	**VPU =**	**2.937,98**	**€/m2**

5.3. PROCJENA UMANJENJA VRIJEDNOSTI ZBOG NEIZVEDENIH RADOVA

Procjena umanjenja vrijednosti zbog neizvedenih radova izrađena je temeljem Biltena Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (XII/24) kao postotno umanjenje po grupama radova za tipsku građevinu TIP I Rijeka za svaku samostalnu uporabnu cjelinu zasebno.

STAN S1

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	UMANJENJE JEDINIČNE CIJENE ZA NEIZVEDENE RADOVE		
			STAN "S1"		
		ukupno	udio neizvedenih radova	ukupno umanjenje	opis neizvedenih radova
ZEMIJANI RADOVI	nasipavanje i razastiranje	0,37%	50%	0,19%	pripadajuća okućnica
KONSTRUKCIJA I FAZA	betonski radovi	0,67%	20%	0,13%	izrada cementnih estriha terasa i balkona
	armiranobetonski radovi	6,36%	10%	0,64%	ogradni zid pripadajuće okućnice
	zidarski radovi	9,00%	15%	1,35%	žbukanje i oblaganje ogradnog zida pripadajuće okućnice
KONSTRUKCIJA II FAZA	limarski radovi	2,74%	20%	0,55%	prozorske klupčice i prag
	stolarski radovi	6,54%	100%	6,54%	unutarnja stolarija
	bravarski radovi	7,20%	15%	1,08%	ograde terasa i balkona
ZAVRŠNI RADOVI	keramičarski radovi	2,37%	50%	1,19%	zid kuhinja, podovi terasa i balkona, spremište u podrumu
	ličil. I soboslikarski radovi	5,45%	40%	2,18%	obrada dijela ploha, ličenje zidova i stropova
ELEKTROINSTALACIJE	razvodni uređaji	1,30%	10%	0,13%	utičnice, prekidači (tipkala i maske), el.ormarić razvodam ventilator kupaona
	rasvjetna tijela	0,22%	100%	0,22%	unutarnja i vanjska rasvjeta
VODOVOD	instalacija tople vode	0,01%	80%	0,01%	nedovršen sustav za toplu vodu
I KANALIZACIJA	sanitarni uređaji i armature	1,61%	90%	1,45%	sanitarni uređaji i armature
CENTRALNO GRIJANJE	automtska regulacija	1,63%	100%	1,63%	regulacija grijanje/hlađenje
	oprema klima uređaja	0,17%	100%	0,17%	uređaji za grijanje/hlađenje
I KLIMA	instalacija klime i ventilacije	0,81%	80%	0,65%	instalacije grijanje/hlađenje i ventilacija kupaona
SVEUKUPNO		**100,00%**	**umanjenje:**	**18,11%**	

STAN S2

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	UMANJENJE JEDINIČNE CIJENE ZA NEIZVEDENE RADOVE		
			STAN "S2"		
		ukupno	udio neizvedenih radova	ukupno umanjenje	opis neizvedenih radova
ZEMIJANI RADOVI	nasipavanje i razastiranje	0,37%	50%	0,19%	pripadajuća okućnica
KONSTRUKCIJA I FAZA	betonski radovi	0,67%	15%	0,10%	izrada cementnih estriha terasa i balkona
	armiranobetonski radovi	6,36%	15%	0,95%	balkon AB konstrukcija
	armirački radovi	13,70%	15%	2,06%	balkon AB konstrukcija
	tesarski radovi	6,69%	3%	0,20%	balkon oplata konstrukcije
	zidarski radovi	9,00%	15%	1,35%	žbukanje i oblaganje ogradnog zida pripadajuće okućnice
KONSTRUKCIJA II FAZA	limarski radovi	2,74%	20%	0,55%	prozorske klupčice
	stolarski radovi	6,54%	100%	6,54%	unutarnja stolarija
	bravarski radovi	7,20%	15%	1,08%	ograde terasa i balkona
ZAVRŠNI RADOVI	keramičarski radovi	2,37%	50%	1,19%	podovi terasa i balkona, spremište u podrumu
ELEKTROINSTALACIJE	razvodni uređaji	1,30%	10%	0,13%	utičnice, prekidači (tipkala i maske), el.ormarić razvodam ventilator kupaona
	rasvjetna tijela	0,22%	100%	0,22%	unutarnja i vanjska rasvjeta
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacija tople vode	0,01%	80%	0,01%	nedovršen sustav za toplu vodu
	sanitarni uređaji i armature	1,61%	90%	1,45%	sanitarni uređaji i armature
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	automtska regulacija	1,63%	100%	1,63%	regulacija grijanje/hlađenje
	oprema klima uređaja	0,17%	100%	0,17%	uređaji za grijanje/hlađenje
	instalacija klime i ventilacije	0,81%	80%	0,65%	instalacije grijanje/hlađenje i ventilacija kupaona
SVEUKUPNO		**100,00%**	**umanjenje:**	**18,47%**	

STAN S3

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	UMANJENJE JEDINIČNE CIJENE ZA NEIZVEDENE RADOVE		
			STAN "S3"		
		ukupno	udio neizvedenih radova	ukupno umanjenje	opis neizvedenih radova
KONSTRUKCIJA II FAZA	limarski radovi	2,74%	20%	0,55%	prozorske klupčice i prag
	stolarski radovi	6,54%	100%	6,54%	unutarnja stolarija
	bravarski radovi	7,20%	15%	1,08%	ograde terasa i balkona
ZAVRŠNI RADOVI	podovi	1,96%	100%	1,96%	obloga podova u sobama
ELEKTROINSTALACIJE	razvodni uređaji	1,30%	10%	0,13%	utičnice, prekidači (tipkala i maske), el.ormarić razvodam ventilator kupaona
	rasvjetna tijela	0,22%	100%	0,22%	unutarnja i vanjska rasvjeta
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacija tople vode	0,01%	80%	0,01%	nedovršen sustav za toplu vodu
	sanitarni uređaji i armature	1,61%	90%	1,45%	sanitarni uređaji i armature
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	automtska regulacija	1,63%	100%	1,63%	regulacija grijanje/hlađenje
	oprema klima uređaja	0,17%	100%	0,17%	uređaji za grijanje/hlađenje
	instalacija klime i ventilacije	0,81%	80%	0,65%	instalacije grijanje/hlađenje i ventilacija kupaona
SVEUKUPNO		**100,00%**	**umanjenje:**	**14,39%**	

STAN S4

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	UMANJENJE JEDINIČNE CIJENE ZA NEIZVEDENE RADOVE		
			STAN "S4"		
		ukupno	udio neizvedenih radova	ukupno umanjenje	opis neizvedenih radova
KONSTRUKCIJA I	betonski radovi	0,67%	15%	0,10%	izrada cementnih estriha terasa i balkona
KONSTRUKCIJA II FAZA	limarski radovi	2,74%	20%	0,55%	prozorske klupčice i prag
	stolarski radovi	6,54%	100%	6,54%	unutarnja stolarija
	bravarski radovi	7,20%	15%	1,08%	ograde terasa i balkona,
ZAVRŠNI RADOVI	keramičarski radovi	2,37%	100%	2,37%	podovi i zidovi stana, balkon, spremište
	podovi	1,96%	100%	1,96%	obloga podova u sobama
	ličil. I soboslikarski radovi	5,45%	50%	2,72%	obrada ploha, ličenje zidova i stropova
ELEKTROINSTALACIJE	razvodni uređaji	1,30%	10%	0,13%	utičnice, prekidači (tipkala i maske), el.ormarić razvodam ventilator kupaona
	rasvjetna tijela	0,22%	100%	0,22%	unutarnja i vanjska rasvjeta
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacija tople vode	0,01%	80%	0,01%	nedovršen sustav za toplu vodu
	sanitarni uređaji i armature	1,61%	90%	1,45%	sanitarni uređaji i armature
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	automtska regulacija	1,63%	100%	1,63%	regulacija grijanje/hlađenje
	oprema klima uređaja	0,17%	100%	0,17%	uređaji za grijanje/hlađenje
	instalacija klime i ventilacije	0,81%	80%	0,65%	instalacije grijanje/hlađenje i ventilacija kupaona
SVEUKUPNO		**100,00%**	**umanjenje:**	**19,58%**	

STAN S5

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	UMANJENJE JEDINIČNE CIJENE ZA NEIZVEDENE RADOVE		
			STAN "S5"		
		ukupno	udio neizvedenih radova	ukupno umanjenje	opis neizvedenih radova
KONSTRUKCIJA I	betonski radovi	0,67%	20%	0,13%	izrada cementnih estriha terasa i balkona, lođa
KONSTRUKCIJA II FAZA	limarski radovi	2,74%	20%	0,55%	prozorske klupčice i prag
	stolarski radovi	6,54%	100%	6,54%	unutarnja stolarija
	bravarski radovi	7,20%	55%	3,96%	ograde terasa i balkona, krovna terasa, ulazna vrata, stepenice na krovnu terasu
ZAVRŠNI RADOVI	keramičarski radovi	2,37%	90%	2,13%	zidovi kuhinja i kupone, pod kupaona, lođa, spremište u podrumu, krovna terasa
	podovi	1,96%	100%	1,96%	obloga podova u sobama
	ličil. I soboslikarski radovi	5,45%	80%	4,36%	gletanje i ličenje stropova, završno ličenje zidova
ELEKTROINSTALACIJE	razvodni uređaji	1,30%	10%	0,13%	utičnice, prekidači (tipkala i maske), el.ormarić razvodam ventilator kupaona
	rasvjetna tijela	0,22%	100%	0,22%	unutarnja i vanjska rasvjeta
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacija tople vode	0,01%	80%	0,01%	nedovršen sustav za toplu vodu
	sanitarni uređaji i armature	1,61%	90%	1,45%	sanitarni uređaji i armature
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	automtska regulacija	1,63%	100%	1,63%	regulacija grijanje/hlađenje
	oprema klima uređaja	0,17%	100%	0,17%	uređaji za grijanje/hlađenje
	instalacija klime i ventilacije	0,81%	80%	0,65%	instalacije grijanje/hlađenje i ventilacija kupaona
SVEUKUPNO		**100,00%**	**umanjenje:**	**23,89%**	

STAN S6

VRSTA RADA		UČEŠĆE (%)	UMANJENJE JEDINIČNE CIJENE ZA NEIZVEDENE RADOVE (bez okućnice i bazena) STAN "S6"		
		ukupno	udio neizvedenih radova	ukupno umanjenje	opis neizvedenih radova
KONSTRUKCIJA I	betonski radovi	0,67%	15%	0,10%	izrada cementnih estriha terasa i balkona
	limarski radovi	2,74%	20%	0,55%	prozorske klupčice i prag
KONSTRUKCIJA II FAZA	stolarski radovi	6,54%	100%	6,54%	unutarnja stolarija
	bravarski radovi	7,20%	55%	3,96%	ograde terasa i balkona, krovna terasa, ulazna vrata, stepenice na krovnu terasu
	keramičarski radovi	2,37%	90%	2,13%	zidovi kuhinja, podovi svi osim kupaone, balkon , spremište u podrumu, krovna terasa
ZAVRŠNI RADOVI	podovi	1,96%	100%	1,96%	obloga podova u sobama
	ličil. I soboslikarski radovi	5,45%	80%	4,36%	gletanje i ličenje stropova, završno ličenje zidova
ELEKTROINSTALACIJE	razvodni uređaji	1,30%	10%	0,13%	utičnice, prekidači (tipkala i maske), el.ormarić razvodam ventilator kupaona
	rasvjetna tijela	0,22%	100%	0,22%	unutarnja i vanjska rasvjeta
VODOVOD	instalacija tople vode	0,01%	80%	0,01%	nedovršen sustav za toplu vodu
I KANALIZACIJA	sanitarni uređaji i armature	1,61%	90%	1,45%	sanitarni uređaji i armature
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	automtska regulacija	1,63%	100%	1,63%	regulacija grijanje/hlađenje
	oprema klima uređaja	0,17%	100%	0,17%	uređaji za grijanje/hlađenje
	instalacija klime i ventilacije	0,81%	80%	0,65%	instalacije grijanje/hlađenje i ventilacija kupaona
SVEUKUPNO		**100,00%**	**Umanjenje:**	**23,86%**	

Procijenjena tržišna vrijednost nedovršenih samostalnih uporabnih cjelina (SUC) – stanova predstavlja umnožak površine stana i umanjene vrijednosti po m2 stambene jedinice (UV).

Procijenjene tržišne vrijednosti prikazane tablično:

Stambena jedinica	Etaža	Površina	Vrijednost prije umanjenja po m2 stambene površine VPU	Umanjenje za neizvedene radove	Umanjena vrijednost po jedinici stambene površine UV	Procijenjena tržišna vrijednost nedovršene SUC - stana UV x m2
		(m2)	(€/m2)	(%)	(€/m2)	(€)
STAN "S1"	Prizemlje	67,23	2.937,98	18,11%	2.405,91	**162.000,00 €**
STAN "S2"	Prizemlje	114,69	2.937,98	18,47%	2.395,34	**275.000,00 €**
STAN "S3"	1. kat	76,65	2.937,98	14,39%	2.515,20	**193.000,00 €**
STAN "S4"	1. kat	108,96	2.937,98	19,58%	2.362,72	**257.000,00 €**
STAN "S5"	2. kat	115,79	2.937,98	23,89%	2.236,10	**259.000,00 €**
STAN "S6"	2. kat	140,06	2.937,98	23,86%	2.236,98	**313.000,00 €**

6. ZAKLJUČAK

Naručitelj je zatražio izradu procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 5308, k.č. 1343/122, k.o. 324523,DRENOVA, „Škurinje, šuma, površine 919 m^2, vlasništvo FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići 51440, Poreč (Parenzo), u svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika - stečajne mase u vlasništvu naručitelja.
Na zahtjev naručitelja procjenjuje se tržišna vrijednost svake samostalne uporabne cjeline (stana) zasebno.

Na osnovu raspoložive dokumentacije, pregleda predmetne nekretnine, dostupnih podataka te provedenog vještačenja izrađena je **procjena tržišne vrijednosti nekretnine** upisane u **zk.ul. 5308, k.č. 1343/122, k.o. 324523,DRENOVA,** čija zaokružena procijenjena tržišna vrijednost za svaku pojedinu samostalnu uporabnu cjelinu (stan), na dan 5. lipanj 2025.g. (Pravilnik, čl. 68.st.5.) iznosi:

Stambena jedinica	**Etaža**	**Površina**	**Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost**
STAN "S1"	Prizemlje	67,23 m^2	**162.000,00 €**
STAN "S2"	Prizemlje	114,69 m^2	**275.000,00 €**
STAN "S3"	1. kat	76,65 m^2	**193.000,00 €**
STAN "S4"	1. kat	108,96 m^2	**257.000,00 €**
STAN "S5"	2. kat	115,79 m^2	**259.000,00 €**
STAN "S6"	2. kat	140,06 m^2	**313.000,00 €**

Napomena:
> procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne obuhvaća poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina (Pravilnik, čl.68. st. 1. točka 12.)
> primijenjen fiksni tečaj konverzije u vrijednosti 1 € = 7,53450 kn

Matulji, 24. kolovoz 2025.

Izradila:
Suzana Badžek, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje KL. UP/I-2710-03/23-01/80, 12.4.2023.



7. IZJAVA

1. Kod izrade elaborata/nalaza/procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
2. Nisam osobno zainteresirana za predmet elaborata/nalaza/procjene.
3. Moja naknada za izvršeni elaborata/nalaz/procjenu ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.
5. Elaborat/nalaz/procjena je izrađena uvidom u dostavljenu vlasničku dokumentaciju. Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.
6. Elaborat/nalaz/procjena je načinjena u skladu sa priznatim profesionalnim metodama, važećim propisima za sudske vještake i propisima RH.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za izradu ovog elaborata/nalaza/procjene.
8. Prilikom izrade elaborata/nalaza/procjene bila sam neovisna.
9. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražila od stranke, a u svrhu izrade ovog elaborata/nalaza/procjene, tretiram kao poslovnu tajnu.
10. Elaborat/nalaz/procjena služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
11. Svi navedeni podaci u predmetnom elaborata/nalazu/procjeni su točni, dobiveni na licu mjesta, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
12. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe. Vlasnica/k je bila/o upoznata o potrebi fotografiranja nekretnine i suglasna/n je s tim.



8. PRILOZI

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Posjedovni list
3. Kopija katastarskog plana
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (kupoprodaja zemljišta)
5. Projektna dokumentacija (naslovnica i tlocrti)
6. Rješenje o imenovanju

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 18.07.2025. 21:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324523, DRENOVA

Broj ZK uloška: 5308

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15664/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1343/122	**ŠKURINJE**			**919**	
		ŠUMA			919	
		UKUPNO:			**919**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
FELS FAMILY DRENOVA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92194439411, LADROVIĆI 24, LADROVIĆI 52440 POREČ (PARENZO)		
1.2	Zaprimljeno 16.12.2022.g. pod brojem Z-40714/2022 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 16.12.2022 **JURIČEVIĆ IVO, OIB: 62535679307, BUZDEHANJ 41, 51219 BUZDOHANJ**	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.07.2024.g. pod brojem Z-18745/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNA SLUŽBA OPATIJA, POSL. BR. OVR-924/2024 23.07.2024, zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 17.01.2025.g. pod brojem Z-1212/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, BROJ: ST-387/2024-23 17.01.2025	na 1 (1.1)
1.6	Zaprimljeno 22.04.2025.g. pod brojem Z-10083/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, BR. OVR-11/2025-2 22.04.2025, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324523, DRENOVA **Broj ZK uloška: 5308**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 09.12.2022.g. pod brojem Z-39894/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRADŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 09.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 340.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu , za korist: **HERAK IVAN, OIB: 25596841621, PODUPCI 6, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)**	340.000,00 EUR	
3.			
3.1	Zaprimljeno 16.12.2022.g. pod brojem Z-40710/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE I OSNIVANJU STVARNOG PRAVA/ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 16.12.2022., 16.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.930.000,00 kuna , uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **DRENOVA BOK D. O. O., OIB: 41698346603, IVANA ŽORŽA 60, 51000 RIJEKA**	1.930.000,00 KN	
7.			
7.1	Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18033/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.06.2023, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 325.000,00 EUR-a, zajedno sa ugovorenom kamatom, zakonskim zateznim kamatama i troškovima ovrhe a sve temeljem ovog sporazuma, za korist: **TUŠKAN MARKO, OIB: 99403902822, IVE VOJNOVIĆA 1F, RIJEKA 51000**	325.000,00 EUR	
8.			
8.1	Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-18039/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA SPORAZUM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.06.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 EUR-a uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **BANDIĆ ANTONIO, OIB: 45375376446, BOK 41, 51000 RIJEKA** **NARANČIĆ BANDIĆ IRENA, OIB: 35976471803, BOK 41, 51000 RIJEKA**	300.000,00 EUR	
9.			
9.1	Zaprimljeno 07.11.2023.g. pod brojem Z-29591/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA DODATAK KUPOPRODAJNOM PREDUGOVORU OD 16/09/2022 SA SPORAZUMOM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽOG PRAVA NA NEKRETNINI 07.11.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 EUR , uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **MILOSAVLJEVIĆ VANJA, OIB: 95462727765, ULICA VINKA ZAMLIĆA 5, OPATIJA 51410**	200.000,00 EUR	
10.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324523, DRENOVA

Broj ZK uloška: 5308

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 28.08.2024.g. pod brojem Z-21289/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-897/2024 26.08.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 02.07.2024, na nekretnine upisane u A, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 589282/2025

Kontrolni broj: 3274281778e5d0b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 18.07.2025

OSS evidencijski broj: 1998752/2025

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 5129

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRENOVA BOK D. O. O., IVANA ŽORŽA 60, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	41698346603

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
		3090/75	**ŠKURINJE**	**919**	**23**		
			ŠUMA	919			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**919**			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine «, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 32742812fda6fc9

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

1

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

K.o. ZAMET
k.č.br.: 3090/75

Stanje na dan: 18.07.2025.
OSS evidencijski broj: 1998752/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 3274281183cc2f9

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA / GRAD RIJEKA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADSKU IMOVINU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: SUZANA BADŽEK (68154563205)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		IVE LOLE RIBARA, RIJEKA	BOK, RIJEKA	BOK 43, RIJEKA	BOK, RIJEKA	BOK, RIJEKA	BOK, RIJEKA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1075/8, 1075/10	1259/1,1259/2	1282/7	2/46	1288/3	1245/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	DRENOVA	DRENOVA,DRENOVA	DRENOVA	KOZALA	DRENOVA	DRENOVA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	246	2758,63	36	87	353	727
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		246	32,84	36	87	353	363,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			15/1260				1/2
10	K.Č	KATASTAR	3517/2	3653/1	3658/7	3615/6	3653/2	3633/1
11	K.O.	KATASTAR	DRENOVA	DRENOVA	DRENOVA	DRENOVA	DRENOVA	DRENOVA
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		0,8; 1;	0,8; 1;	0,8; 1;	0,8; 1;	0,8; 1;
		Kin max	0,51;					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		62,14	100,00	70,40	86,93	155,49	140,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.01.2022	17.03.2022	05.07.2022	16.01.2023	09.03.2023	02.11.2023
18	CJENOVNI BLOK		ŠKURINJE - STAMBENO	ŠKURINJE - STAMBENO	ŠKURINJE - STAMBENO	ŠKURINJE - STAMBENO	ŠKURINJE - STAMBENO	ŠKURINJE - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 62590

1	R.BR. NEKRETNINE			7
2	VRSTA UGOVORA			KP
3	ADRESA			IVANA ŽORŽA, RIJEKA
4	VRSTA NEKRETNINE			GZ
5	K.Č.		ZEMLJIŠNA KNJIGA	1364/5,
6	K.O.			DRENOVA,
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)			887
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)			887
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č		KATASTAR	3090/18
11	K.O.			ZAMET
12	NAMJENA			S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max		
		Kin max		0,6;
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)			221,48
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV			NE
	UKLJUČEN PDV			NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA			25.05.2024
18	CJENOVNI BLOK			ŠKURINJE - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA			PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3517/2 k.o. DRENOVA	- KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA: PAŠNJAK K.Č. 1075/8 227 M2 I PAŠNJAK K.Č. 1075/10 19 M2, UPISANE U ZK.UL. 2728 K.O. DRENOVA - DPU STAMBENOG PODRUČJA DRENOVA - BOK (SN PGŽ BR. 12/15) STAMBENA NAMJENA, OZNAKA PARCELE S-7, 2PO+P+2 - PPU GR (SN PGŽ BR.31/03, 26/05 I 14/13 TE SN GR BR.03/17,21/19 I 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-15 - GUP GR (SN PGŽ BR.07/07 I 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17, 21/19 I 11/20) GRAĐ.PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR NISKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA -OSOBITO VRIJEDNI PROSTORI PRETEŽITO OBITELJSKE I VIŠEOBITELJSKE GRADNJE - BOK, PLANSKE OZNAKE 3.15.13.6, URBANO PRAVILO 13 - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI NADZEMNO KIN IZNOSI 0,51
2	k.č. 3653/1 k.o. DRENOVA	- KUPOPRODAJA 15/1260 DIJELA K.Č. 1259/1 U NARAVI LIVADA UKUPNE POVRŠINE 387 ČHV I K.Č. 1259/2 U NARAVI ORANICA UKUPNE POVRŠINE 380 ČHV UPISANE U ZK.UL. 3569 K.O. DRENOVA - PPU GR (SN PGŽ BR. 31/03, 26/05 I 14/13 TE SN GR BR. 03/17, 21/19 I 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-15 - GUP GR (SN PGŽ BR. 07/07 I 14/13 TE SN GR BR. 08/14, 03/17, 21/19 I 11/20) - S - STAMBENA NAMJENA - PODRUČJE DONJA DRENOVA, OZNAKE 2.15.6.2., URBANO PRAVILO 6 - UVJETI GRADNJE OBITELJSKE I VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE (STAMBENE NAMJENE) - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (KIS) IZNOSI: ZA SAMOSTOJEĆU GRAĐEVINU 0,8, ZA DVOJNU I ZA GRAĐEVINU U NIZU 1,0
3	k.č. 3658/7 k.o. DRENOVA	- GRAD RIJEKA PRODAJE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U K.O. DRENOVA, UPISANO U ZK.UL. 5314, OZNAČENO KAO K.Č.BR. 1282/7 POVRŠINE 36 M2 - RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE STAMBENE ZGARDE NA ADRESI BOK 43, KLASA: UP/I-350-05/17-05/1, URBROJ: 2170/01-13-01-17-6 OD 23.06.2017. GODINE; U FORMIRANU ČESTICU ULAZI I ZEMLJIŠTE OZNAČENO KAO K.Č.BR. 1282/7, ZK.UL. 5314, K.O. DRENOVA - RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU ZA ZGRADE NA ADRESI BOK 43, KLASA: UP/I-361-03/12-03/111, URBROJ: 2170/01-13-02-12-17 OD 27.12. 2012. GODINE - PPU GR (SN PGŽ BR. 31/03, 26/05 I 14/13 TE SN GR BR. 03/17, 21/19 I 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-15 - GUP GR (SN PGŽ BR. 07/07 I 14/13 TE SN GR BR. 08/14, 03/17, 21/19 I 11/20) - S - STAMBENA NAMJENA - PODRUČJE DONJA DRENOVA, OZNAKE 2.15.6.2., URBANO PRAVILO 6 - UVJETI GRADNJE OBITELJSKE I VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE (STAMBENE NAMJENE) - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI (KIS) IZNOSI: ZA SAMOSTOJEĆU GRAĐEVINU 0,8, ZA DVOJNU I ZA GRAĐEVINU U NIZU 1,0
4	k.č. 3615/6 k.o. DRENOVA	- KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U K.O. KOZALA, PREMA ELABORATU PARCELACIJE OZNAČENO KAO: K.Č.BR. 2/46 POVRŠINE 87 M2 RADI FORMIRANJA GRAĐEVINSKE ČESTICE OBITELJSKE STAMBENE GRAĐEVINE OZNAKE G 6-3 - PPU GR (SN PGŽ BR.31/03, 26/05 I 14/13 TE SN GR BR.03/17,21/19 I 22/19) GRAĐEVINSKO PODRUČJE, PLANSKE OZNAKE GP-15 - GUP GR (SN PGŽ BR.07/07 I 14/13 TE SN GR BR.08/14, 03/17 I 21/19) GRAĐ.PODRUČJE STAMBENE NAMJENE, UNUTAR KONSOLIDIRANOG PODRUČJA - PODRUČJA PRETEŽITE OBITELJSKE I VIŠEOBITELJSKE IZGRADNJE - DONJA DRENOVA, PLANSKE OZNAKE 2.15.6.2, URBANO PRAVILO 6 - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI IZNOSI: ZA SAMOSTOJEĆU GRAĐEVINU 0,8, ZA DVOJNU I ZA GRAĐEVINU U NIZU 1,0.
5	k.č. 3653/2 k.o. DRENOVA	- PREDMET KUPOPRODAJE JE NEKRETNINA KOJA PREDSTAVLJAJA ZEMLJIŠTE K.Č.BR.1288/3 POVRŠINE 353 M2 K.O.DRENOVA - U PROMETU 15/1260 DIJELA NEKRETNINE ZEMLJIŠTA K.Č.BR.1288/3 POVRŠINE 353 M2 K.O.DRENOVA UPISANE U ZK.UL. 5344 - PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE U BLIZINI ULICE BOK - GUP SN GR 14/23
6	k.č. 3633/1 k.o. DRENOVA	- PREDMET KUPOPRODAJE JE NEKRETNINA KOJA PREDSTAVLJAJA ZEMLJIŠTE K.Č.BR.1245/1 POVRŠINE 727 M2 K.O.DRENOVA - U PROMETU 1/2 DIJELA NEKRETNINE ZEMLJIŠTA K.Č.BR.1245/1 POVRŠINE 363,5 M2 K.O.DRENOVA UPISANE U ZK.UL. 2554 - PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE U BLIZINI ULICE BOK - GUP SN GR 14/23
7	k.č. 3090/18 k.o. ZAMET	- DPU STAMBENOG PODRUČJA DRENOVA BOK SN GR 12/15 - OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE S-3 - NA GRAĐEVNOJ ČESTICI OZNAKE S-3 PLANIRANA JE GRADNJA VIŠEOBITELJSKE SAMOSTOJEĆE GRAĐEVINE S NAJVIŠE OSAM STANOVA - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (KIG) IZNOSI 0,25 - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI NADZEMNO (KIN) IZNOSI 0,60

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANA ŽORŽA 0, RIJEKA odnosno na k.č. 3090/75 k.o. ZAMET, RIJEKA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŠKURINJE - STAMBENO.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-03/25-01/79

URBROJ: 2170-1-08-03-25-2/LČ

IZRADIO/IZRADILA:
LAURA ČENDAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 2.7.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

AD GALLERY

AD GALLERY d.o.o.
J.P. Kamova 11 A
51 000 Rijeka

Info@adgallery.hr
www.adgallery.hr

OIB: 34517183718
IBAN: HR4024020061100800219

INVESTITOR:

FELS FAMILY DRENOVA d.o.o.;
OIB: 92194439411
Ladrovići 24, 52440 Ladrovići

LOKACIJA:
na k.č. 3090/75; k.o. ZAMET

RAZINA RAZRADE:

GLAVNI PROJEKT ZA IZMJENU
I DOPUNU GRAĐ. DOZVOLE

ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA:

GP – 56/12/21 ZO

ZAHVAT U PROSTORU:

SAMOSTOJEĆA VIŠEOBITELJSKA STAMBENA GRAĐEVINA „S5"; DRENOVA-RIJEKA

MAPA 1/5: I. GLAVNI ARHITEKTONSKI PROJEKT

II. GRAĐEVINSKI PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE

Broj projekta: GP – 56/12/21

GLAVNI PROJEKTANT:
Gianfranco Mirizzi, dott. arch.

Digitally signed by Gianfranco Mirizzi
DN: c=HR, o=HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA, 2.5.4.97=VATHR-85986018932, ou=Identification, sn=Mirizzi, givenName=Gianfranco, serialNumber=PNOHR-17043499849, cn=Gianfranco Mirizzi
Date: 2022.07.14 15:42:16 +02'00'

PROJEKTANT:
Gianfranco Mirizzi, dott. arch.

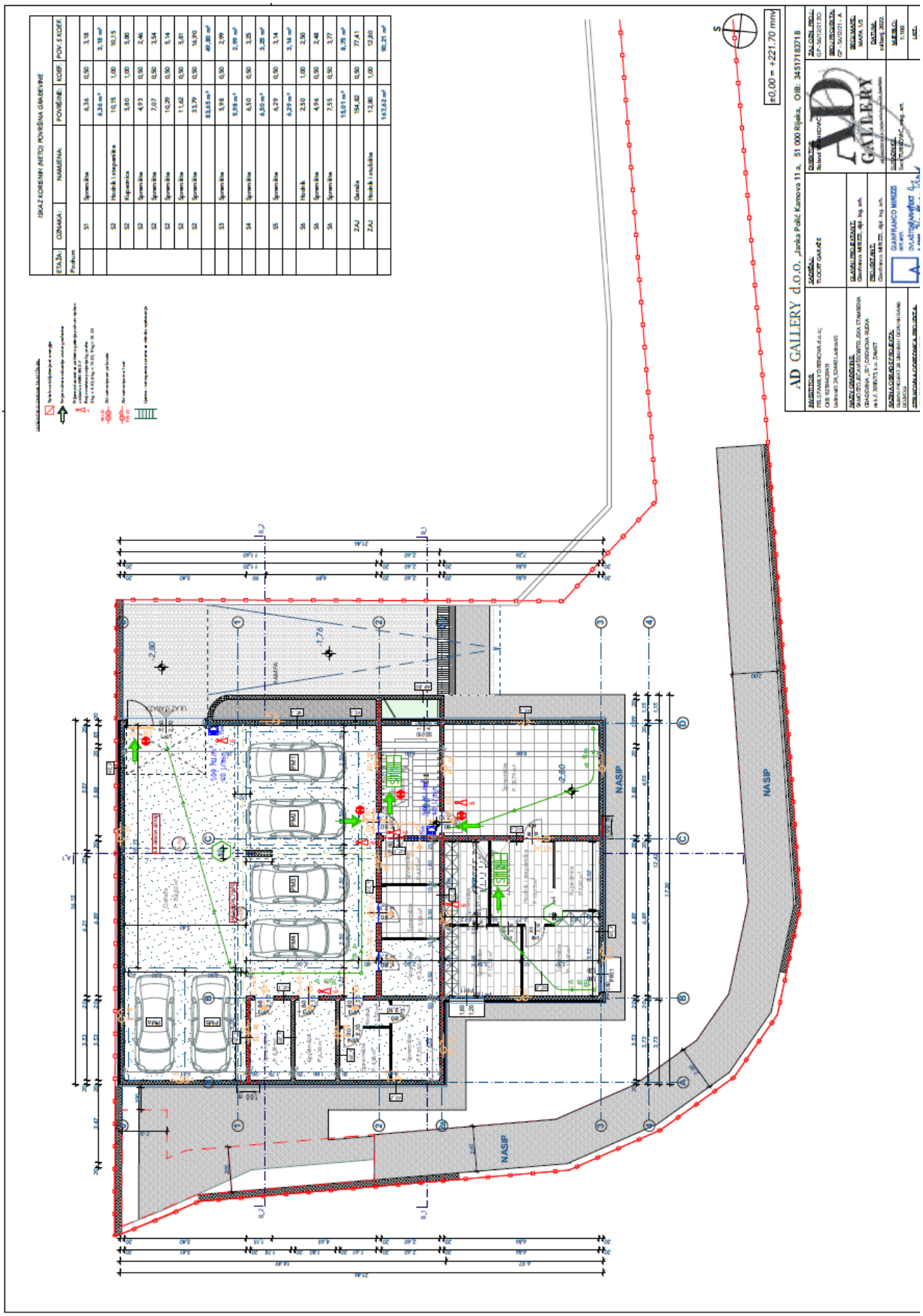
ODGOVORNA OSOBA ZA OBAVLJANJE STRUČNIH GEODETSKIH POSLOVA:
Zdeslav Marinović dipl. ing. geod.

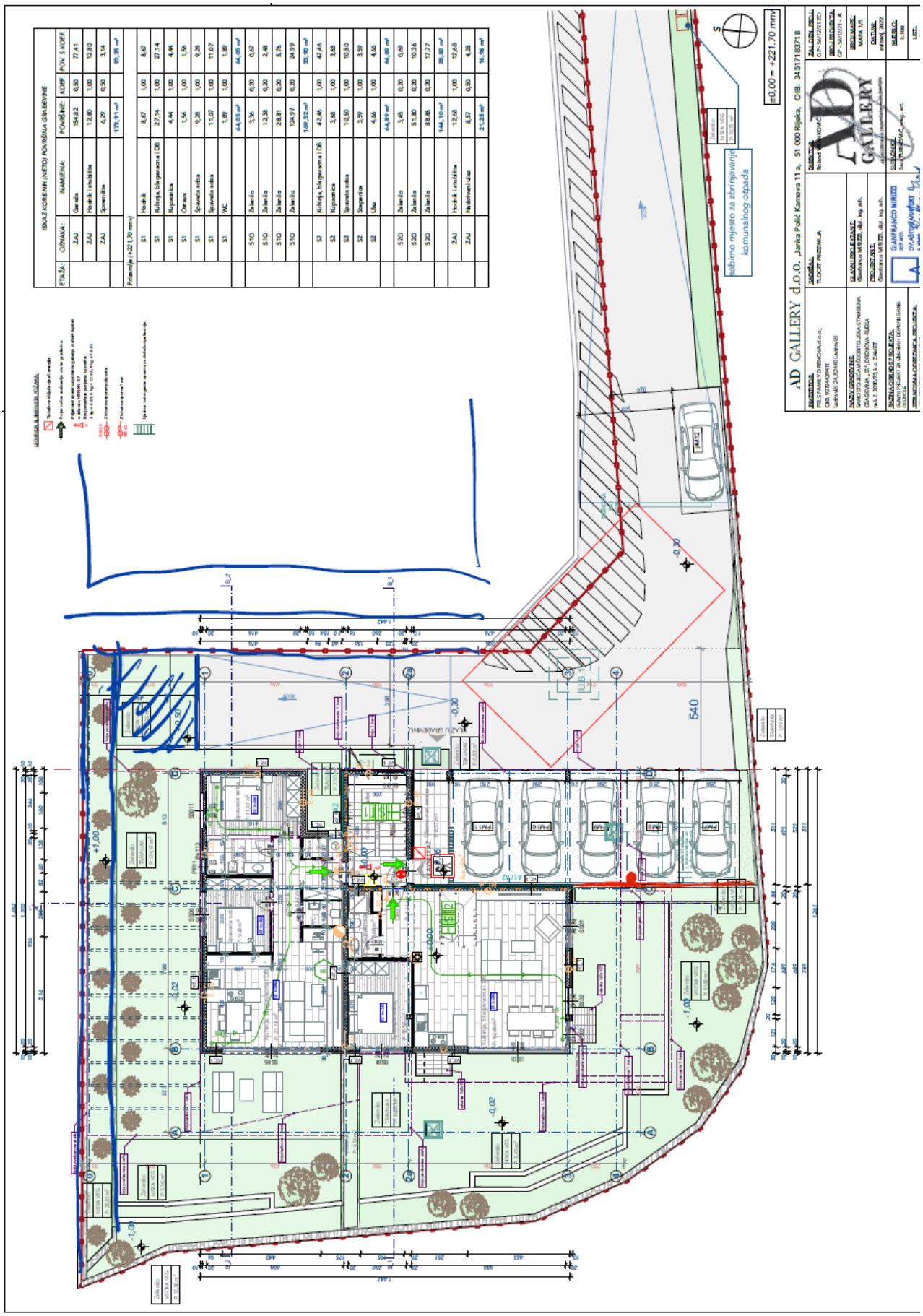
ZDESLAV MARINOVIĆ
Digitalno potpisao: ZDESLAV MARINOVIĆ
Datum: 2022.07.14 15:25:26 +02'00'

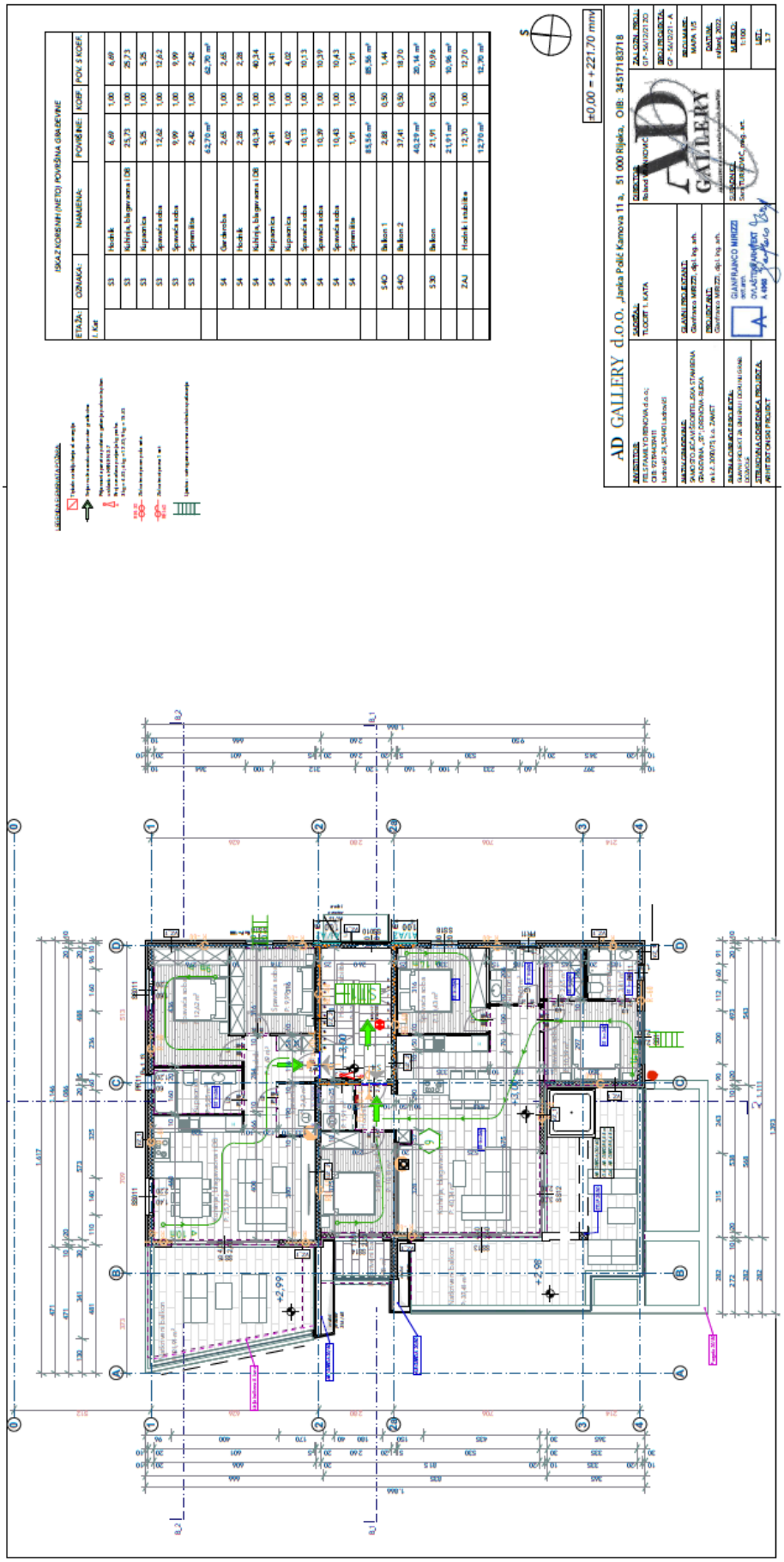
DIREKTOR:
Roland VRANKOVIĆ

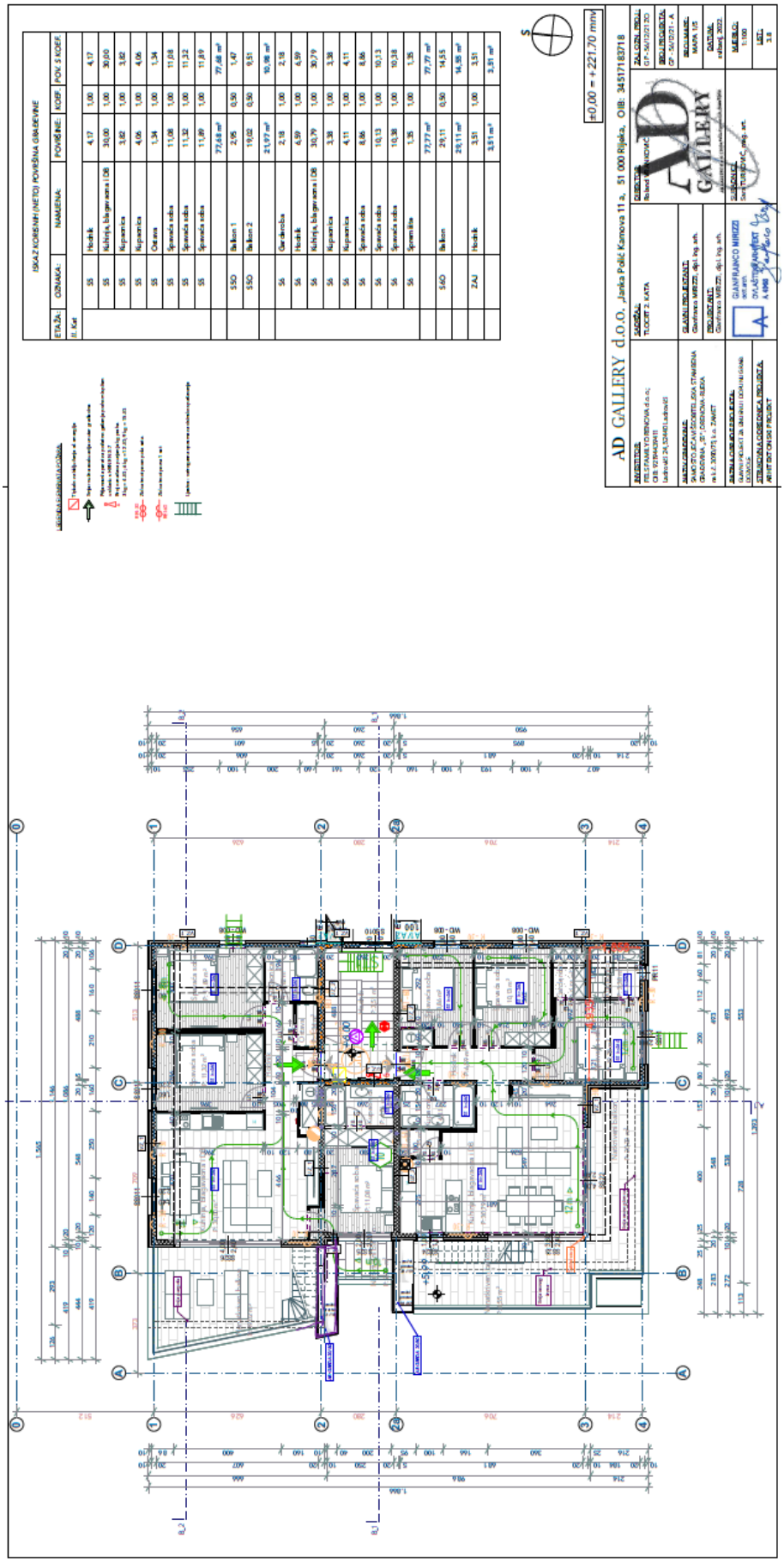
ROLAND VRANKOVIĆ
Digitally signed by ROLAND VRANKOVIĆ
Date: 2022.07.14 15:35:13 +02'00'

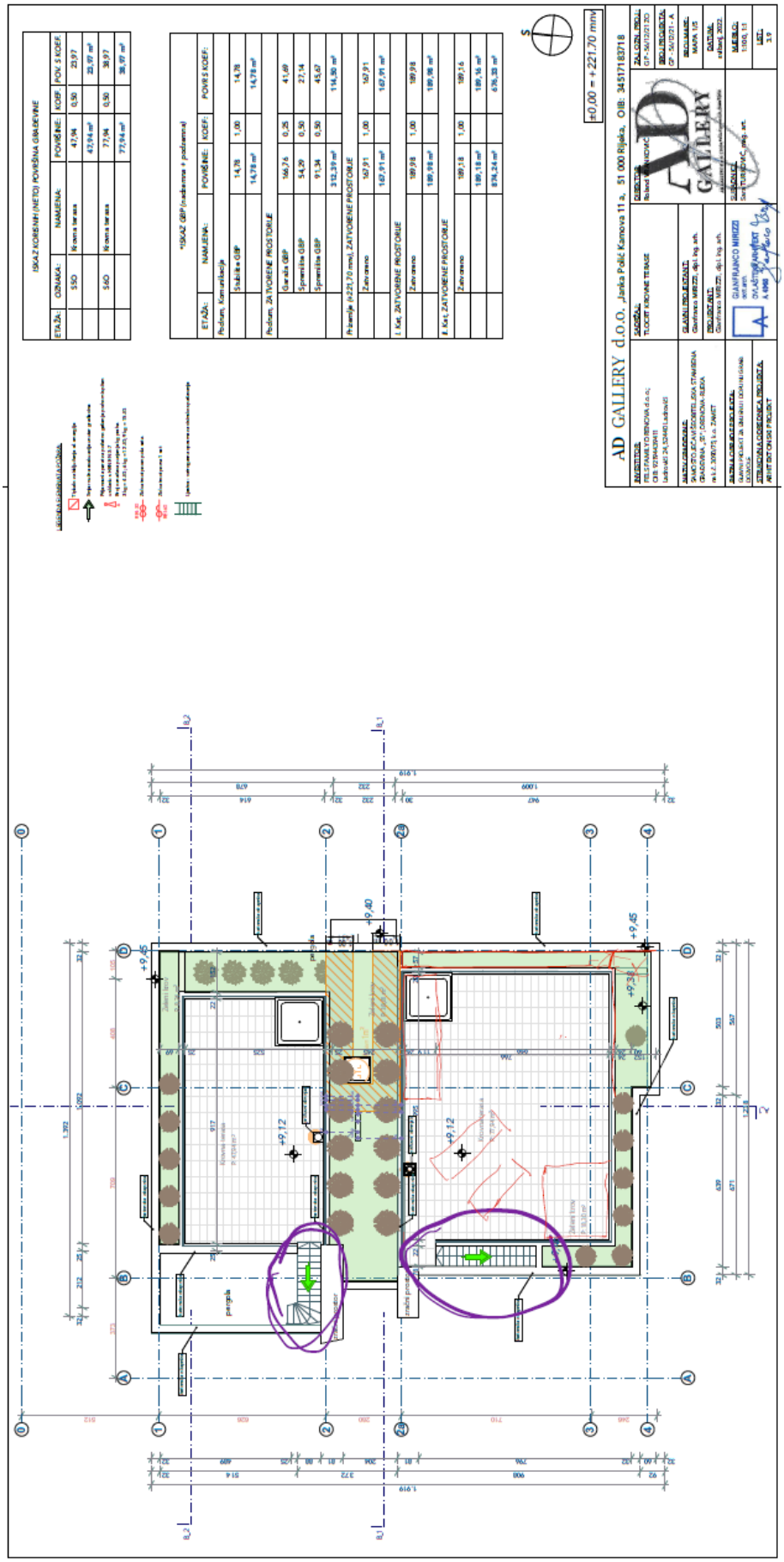
Rijeka, svibanj 2022.god

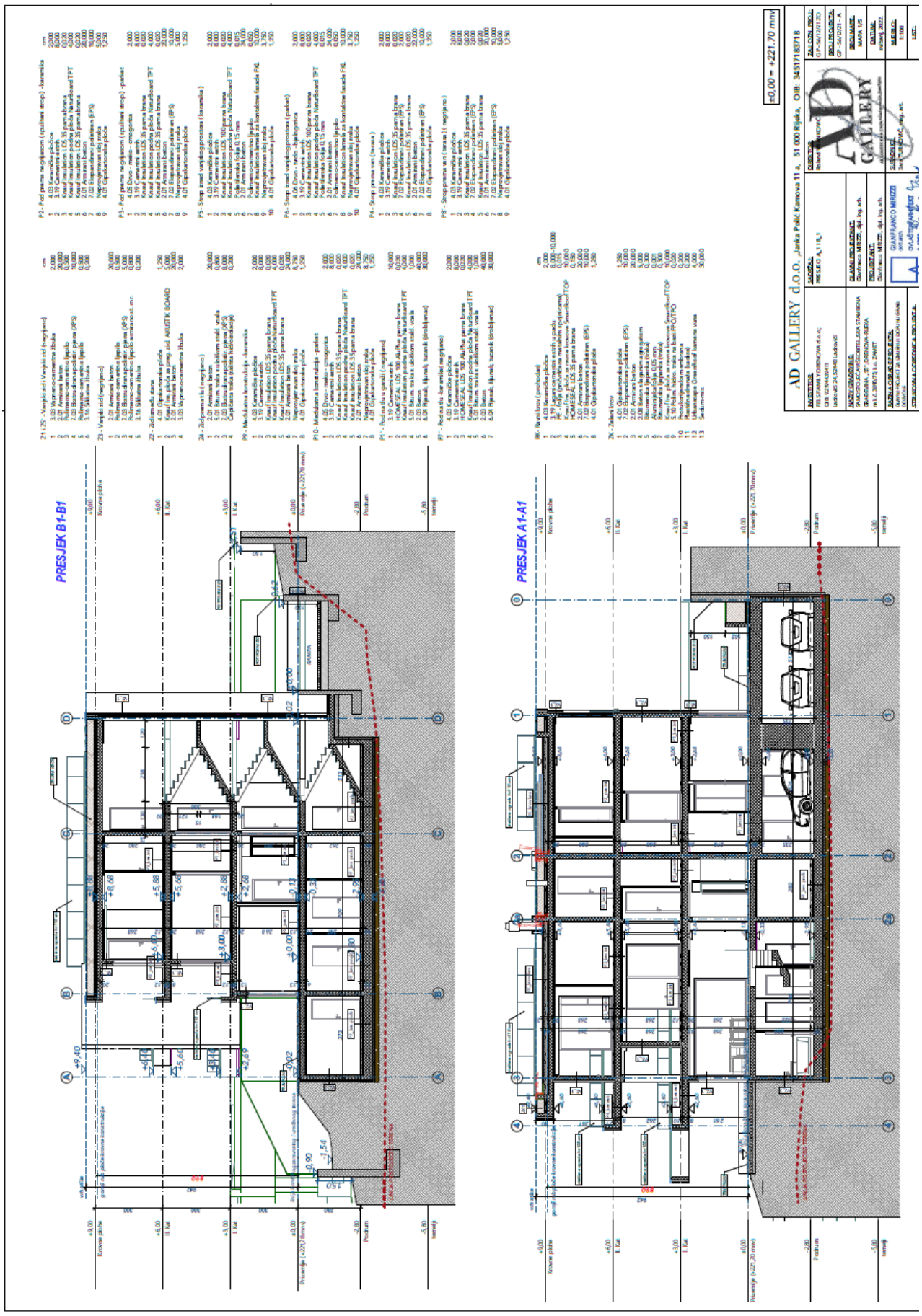

IZVOD KORISNE (NETO) POVRŠINA GRAĐEVINE
ETAŽA:
OZNAKA:
NAMJENA:
POVRŠINE:
KOEF.
POV. S KOEF.
Podrum
S1
Spremišta
6,36
0,50
3,18
6,36 m²
3,18 m²
S2
Hodnik i stepenice
10,15
1,00
10,15
Kupaonica
5,80
1,00
5,80
Spremišta
4,93
0,50
2,46
7,07
3,54
10,29
5,14
11,62
5,81
33,79
16,90
83,65 m²
49,80 m²
S3
5,98
2,99
5,98 m²
2,99 m²
S4
6,50
3,25
6,50 m²
3,25 m²
S5
4,29
2,14
4,29 m²
3,14 m²
S6
Hodnik
2,50
1,00
2,50
4,96
2,48
7,55
3,77
15,01 m²
8,79 m²
ZAJ
Garaža
154,82
77,41
ZAJ
Hodnik i rezervna
12,80
12,80
167,62 m²
90,21 m²
±0.00 = +221,70 mnv
AD GALLERY d.o.o. „Janka Polić Kamova 11 a, 51 000 Rijeka, OIB: 34517183718
AD GALLERY
NASIP
NASIP
NASIP

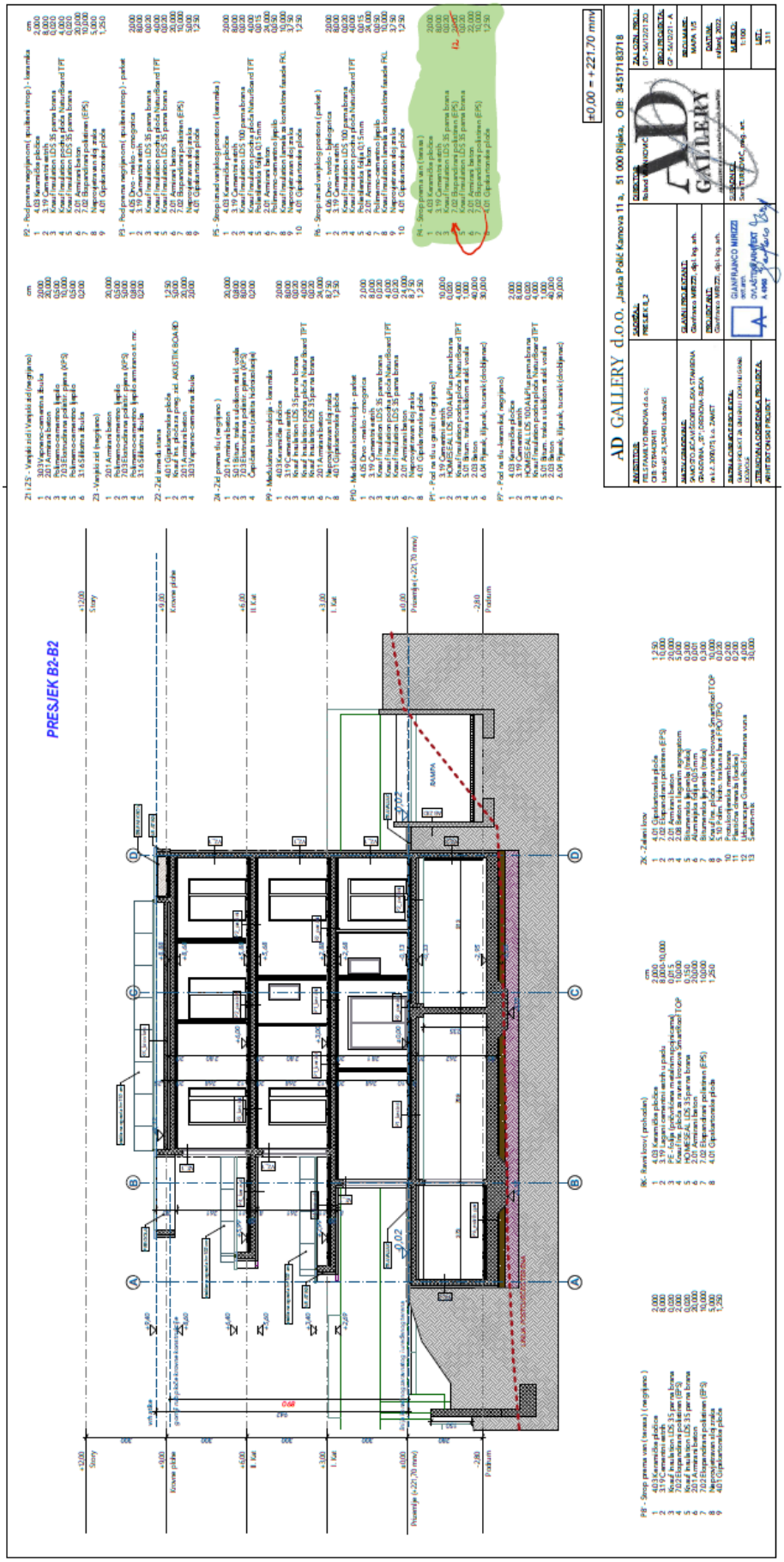

AD GALLERY d.o.o.
±0.00 = +221.70 mnv
kabinno mjesto za zbrinjavanje komunalnog otpada
540








PRESJEK B1-B1
PRESJEK A1-A1
AD GALLERY d.o.o. „Janka Polić Kamova 11a, 51 000 Rijeka, OIB: 34517183718
±0.00 = +221.70 mnv


PRESJEK B2-B2
AD GALLERY d.o.o. „Janka Polić Kamova 11 a, 51 000 Rijeka, OIB: 34517183718
±0,00 = + 221,70 mnv
Story
Krovne ploče
II. Kat
I. Kat
Prizemlje (+221,70 mnv)
Podrum

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/80
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 12. travnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Suzane Badžek, stručne specijalistice inženjerke građevinarstva iz Matulja, Popovićev put 33 A, OIB: 68154563205, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Suzana Badžek, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva, iz Matulja, Popovićev put 33 A, OIB: 68154563205, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Suzana Badžek, stručna specijalistica inženjerka građevinarstva, iz Matulja, Popovićev put 33 A, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva, uvjerenje o stečenom stručnom nazivu magistra inženjerka građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, elektronički zapis o radnom pravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-110/2019 od 11. travnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima



2yqxEVlOREusqfBAspJDfw

završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Rijeci.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Suzana Badžek, Matulji, Popovićev put 33 A
2. Pismohrana-ovdje

2yqxEVlOREusqfBAspJDfw