DMD PROJEKT
Kostrena • d.o.o.
za građenje, projektiranje i nadzor

Glavani 76, 51221 Kostrena , mob.: 099/6867306, www.dmdprojekt.hr, OIB:75316404694

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Dražen Duvnjak, mag.ing.aedif.



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ:	**LOŠINJ - BETON D. O. O. U STEČAJU**
	OIB: 22126413829, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ
PREDMET PROCJENE:	**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
LOKACIJA:	**GRAD RIJEKA**
	k.č. 6717 i 6719 k.o. Sušak
BROJ ELABORATA:	**51/2025**
STALNI SUDSKI VJEŠTAK:	**DRAŽEN DUVNJAK, mag.ing.aedif.**
SURADNICA:	**MIRNA DUVNJAK, mag.ing.aedif.**
SVRHA ELABORATA:	**PRODAJA ZEMLJIŠTA**

Kostrena, ožujak 2025.

DRAŽEN DUVNJAK

Digitalno potpisao: DRAŽEN DUVNJAK
DN: c=HR, o=DMD PROJEKT D.O.O., 2.5.4.97=HR75316404694, l=KOSTRENA, sn=DUVNJAK, givenName=DRAŽEN, cn=DRAŽEN DUVNJAK, serialNumber=HR94777537197.4.25
Datum: 2025.03.14 14:17:56 +01'00'

Direktor:

M.P.

SADRŽAJ

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 2
1.1. IZVADAK 2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA 6
2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK 6
2.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DMD PROJEKT d.o.o. 8
3. SAŽETAK PROCJENE 10
4. UVOD 11
4. 1. ZADATAK 11
4.2. OPĆI PODACI 12
4.3. IDENTIFIKACIJA 13
4.4. LOKACIJA 14
4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA 15
4.6. OPIS NEKRETNINE 16
5. ODABIR METODE PROCJENE 17
5.1. OPĆENITO 17
5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM 17
5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST 17
5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST 18
5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM 18
5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM 19
5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE 19
5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 20
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA 21
7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK 23
8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI 24
9.FOTODOKUMENTACIJA 25
10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA 28
10.1. OPĆI AKTI 28
10.2. LITERATURA 28
10.3. OSTALO 28
11. PRILOZI 29

1. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

1.1. IZVADAK

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.

1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
1 * - Povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
1 * - Prijevoz putnika i stvari unutarnjim vodnim putovima
1 * - Djelatnost iznajmljivanja plovila
1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
1 * - Poslovanje nekretninama
4 * - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
4 * - provedba progama izobrazbe osoba ovlaštenih za energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
4 * - neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
4 * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
4 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
4 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
4 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
4 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
4 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
4 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
4 * - izrada elaborata katastarske izmjere
4 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
4 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
4 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
4 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
4 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih

D004, 2019-01-16 09:55:48 Stranica: 2 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina

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

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

D004, 2019-01-16 09:55:48 Stranica: 4 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
31. listopada 2016.

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

TEMELJNI KAPITAL:
4 20.000,00 kuna

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

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

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

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

U Rijeci, 16. siječnja 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA RIJEKA 15 TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Ovlaštena osoba

D004, 2019-01-16 09:55:48 Stranica: 5 od 5

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAČENJA

2.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU – DRAŽEN DUVNJAK

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/451
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-06

Zagreb, 23. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dražena Duvnjaka, magistra inženjera građevinarstva iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Dražen Duvnjak, magistar inženjer građevinarstva iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

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

Obrazloženje

Dražen Duvnjak, magistar inženjer građevinarstva iz Kostrene, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku potvrde Fakulteta građevinarstva, arhitekture i geodezije, Sveučilišta u Splitu o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stjecanju stručnog naziva diplomiranog inženjera građevinarstva koji naziv odgovara i izjednačen je akademskom nazivu magistra inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-333/2020 od 26. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

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

514|UPI710324014516

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 radila 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.

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA 1 ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Dražen Duvnjak, Kostrena, Glavani 76
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401451|6

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

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/450
URBROJ: 514-03-04/02-24-05

Zagreb, 18. prosinca 2024.

Ministarstvo pravosuda, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe DMD PROJEKT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Kostrena, Glavani 76, OIB: 75316404694, podnesenog po Draženu Duvnjaku iz Kostrene, Glavani 76, OIB: 94777537197, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

I. Pravnoj osobi DMD PROJEKT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, Kostrena, Glavani 76, OIB: 75316404694, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dražen Duvnjak iz Kostrene, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe DMD PROJEKT d.o.o. za građenje, trgovinu i usluge, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi i to za Dražena Duvnjaka iz Kostrene, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/451, URBROJ: 514-03-03-02/01-24-06 od 23. listopada 2024. i Mirnu Duvnjak iz Kostrene, imenovanu stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-355/2021 od 13. prosinca 2022.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane

514|UPI710032401450|5

i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

DOSTAVITI:
1. DMD PROJEKT d.o.o., Kostrena, Glavani 76
– n/r Dražen Duvnjak
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401450|5

3. SAŽETAK PROCJENE

k.č. 6717 i 6719 k.o. Sušak

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	LOŠINJ - BETON D. O. O. U STEČAJU OIB: 22126413829, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ
Svrha procjene	Prodaja zemljišta
Adresa nekretnine	Šetalište trinaeste divizije, Rijeka
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	5083 i 6039
zk.č.br.	6717 i 6719
k.o.	Sušak
Posjedovni list br.	5083 i 6039
k.č.br.	6717 i 6719
k.o.	Sušak
Površina zemljišta (iz ZK uloška) 490 m2 + 58 m2	548,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**275.080,05 €**
Dodatci (projektna dokumentacija, doprinosi...)	**130.450,41 €**
Tržišna vrijednost nekretnine (€) - ukupno	**405.530,46 €**
Tržišna vrijednost nekretnine (€) - zaokruženo	**406.000,00 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	iznadprosječan
Namjena	Mješovita namjena - M1
Kategorija zemljišta	1.kategorija
Pristup	DA
Datum očevida	04.03.2025.
Datum kakvoće (dan prije stupanja na snagu sadašnjeg UPU-a)	04.03.2025.
Datum vrednovanja	04.03.2025.
Indeks na dan procjene - GRAD RIJEKA	161,19
Procjenitelj	Dražen Duvnjak

4. UVOD

4. 1. ZADATAK

Na temelju zahtjeva Naručitelja (LOŠINJ - BETON D. O. O. U STEČAJU, OIB: 22126413829, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ) potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, i to zemljišta sljedeće oznake:

k.č. 6717 i 6719 k.o. Sušak

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 04.03.2025. godine te utvrđivanje današnje tržišne vrijednosti nekretnine.

NAPOMENA:

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

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

4.2. OPĆI PODACI

Naručitelj :	LOŠINJ - BETON D. O. O. U STEČAJU OIB: 22126413829, PRIKO 63 51550 MALI LOŠINJ
Zadatak:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
Svrha elaborata:	Prodaja zemljišta
Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Lokacija:	Rijeka

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine: *Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile*

Datum očevida:	04.03.2025.
Datum kakvoće:	04.03.2019.
Datum vrednovanja:	04.03.2025.

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

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

4.3. IDENTIFIKACIJA

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

ZEMLJIŠNO KNJIŽNI - KATASTARSKI PODACI							
ZEMLJIŠNIK				KATASTAR			
Br. ZKU	k.č.	Oznaka	Površina (m2)	Br. P.L.	k.č.	Oznaka	Površina (m2)
I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (prema Pravilniku o Metodama procjene vrijednosti nekretnine - članak 10.)							
5083	6719	kuća, ruševina, dvorište	490,0	5083	6719	kuća, ruševina, dvorište	490,0
6039	6717	dvorište	58,0	6039	6717	dvorište	58,0

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

4.4. LOKACIJA



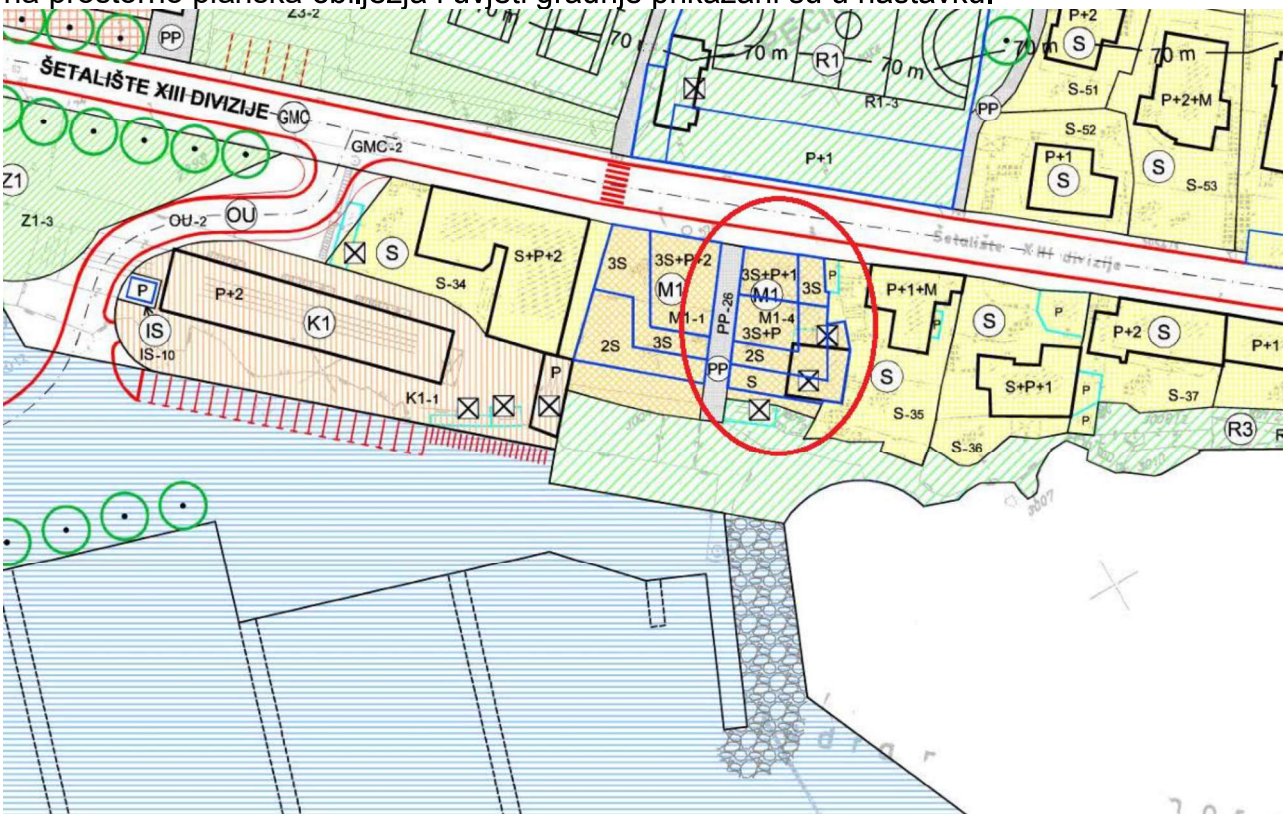
Preuzeto sa https://oss.uredjenazemlja.hr/map

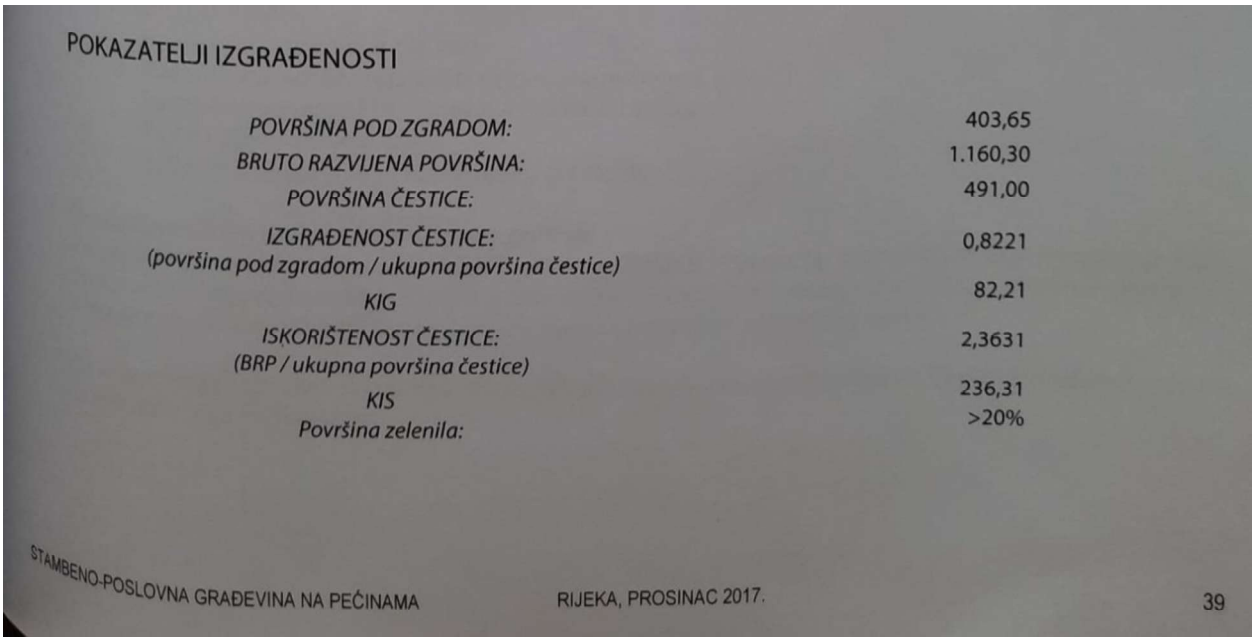


Preuzeto sa https://oss.uredjenazemlja.hr/map

4.5. PROSTORNO PLANSKA OBILJEŽJA

Na predmetnoj čestici predviđena je gradnje poslovno stambene zgrade te je u tu svrhu ishođena pravomoćna Građevinska dozvola iz čega se zaključuje da se radi o zemljištu 1. Kategorije u području namjene M1 (mješovita namjena). Položaj čestice s obzirom na prostorno planska obilježja i uvjeti gradnje prikazani su u nastavku.





Detaljni planređenja gradskog područja Pećine i izvadak iz Glavnog projekta

4.6. OPIS NEKRETNINE

Prava i tereti

Prema priloženom ZKU.

Zatečeno stanje

Na dan očevida 04.03.2025. god. utvrđeno je postojeće stanje nekretnina te su uzeti svi relevantni podaci potrebni za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmetne čestice u naravi predstavljaju građevnu jamu, pripremljenu za početak izvedbe radova.

Pristup čestici omogućen je direktno sa javne površine odnosno sa javne gradske prometnice.

Stanje nekretnine

- Oblik zemljišta; predmetne čestice imaju nepravilan oblik
- Nagib zemljišta; relativno ravna zemljišta (nakon izvršenog iskopa)
- Klizišta; nema
- Infrastruktura; uz česticu
- Odvodnja površinskih voda; terenom

4.1. Pristup javno prometnoj površini

- Omogućen sa javne površine

4.2. Zgrade

- Nema (uklonjena prethodna zgrada)

5. ODABIR METODE PROCJENE

5.1. OPĆENITO

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

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

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

Elementi kojima određujemo vrijednost nekretnine:

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

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

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

5.2.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

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

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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

5.2.2. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

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

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

5.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode. Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

5.5 ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

S obzirom na vrstu predmetne nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti izabrana je poredbena metoda. S obzirom na karakteristike predmetne čestice zaključeno je da se radi o zemljištu 1. Kategorije.

Vezano za kategorije zemljišta u Pravilniku je navedeno sljedeće:

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.

Kao što je prethodno naglašeno za predmetnu česticu ishođena je važeća Građevinska dozvola.
Od strane vlasnika dostavljeni su dokazi o uloženim sredstvima u izradu dokumentacije i plaćenim doprinosima. Budući je predmetna dozvola i dalje važeća, navedeni troškovi uzeti su kao dodatna vrijednost (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina). Također, u obzir su uzeti troškovi uklanjanja prethodnog objekta kao i troškovi iskopa građevne jame kao pripreme za gradnju.
Dokazi o nastalim troškovima, odnosno, izračun za pojedine stavke nalaze se u prilogu ovog elaborata.
Poredbene nekretnine uzete su iz informacijskog sustava eNekretnine i to iz područja istog indeksa razvijenosti budući da na području Grada Rijeke nisu bile dostupne odgovarajuće poredbene nekretnine a nekretnine iz dostavljenog Izvatka od strane Grada Rijeke nisu bile iskoristive (zbog prevelike razlike u Kis-u, > 40%)

Predmetni Izvadak nalazi se u prilogu ovog elaborata.

5.6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko indeksnih nizova građevinskih zemljišta na području Grada Rijeke.

Trenutni indeks prema podacima izdanim od strane Grada Rijeke za 2023. godinu iznosi 161,19.

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

Indeksni nizovi građevinskih zemljišta na području Grada Rijeke

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI (PV) NEKRETNINA

6.1. POREDBENA METODA

REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	
ADRESA	OPATIJA	OPATIJA	OPATIJA	GRAD ZAGREB	OPATIJA	OPATIJA	
K.Č.	771/1	1653	1058/2	343	1089/2	1035	
K.O.	VOLOSKO	OPATIJA	OPATIJA	KLARA	OPATIJA	OPATIJA	
VRSTA NEKRETNINE	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	Zemljište	
CJENOVNI BLOK	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 1	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 2	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 2	KAJZERICA	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 2	OPATIJA - GRAĐEVINSKO 2	
NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	
POVRŠINA U PROMETU	1158,00 m2	994,00 m2	1927,00 m2	454,00 m2	965,00 m2	1055,00 m2	
KUPOPRODAJNA CIJENA (€)	385.308,72	635.000,00	610.229,02	200.000,00	512.552,39	360.000,00	
KUPOPRODAJNA CIJENA (€/m2)	332,74	638,83	316,67	440,53	531,14	341,23	
DATUM UGOVORA	28.07.2022.	10.05.2024.	05.02.2021.	04.09.2024.	28.07.2022.	09.01.2023.	
IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	146,78	161,19	132,57	161,19	146,78	161,19	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,10	1,00	1,22	1,00	1,10	1,00	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
Koeficijent iskoristivosti poredbenog zemljišta	2,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	
Koeficijent za preračunavanje (KP) poredbenog zemljišta	1,65	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	
Koeficijent iskoristivosti procijenjivanog zemljišta	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	2,36	
Koeficijent za preračunavanje (KP) procijenjivanog zemljišta	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	1,59	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja	0,97	1,29	1,29	1,29	1,29	1,29	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA							
Kategorija zemljišta (UN)	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	
Odabrani odnos (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	353,22 €/m2	824,50 €/m2	496,94 €/m2	568,56 €/m2	752,81 €/m2	440,41 €/m2	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**572,74 €/m2**						
APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-219,52 €/m2	251,76 €/m2	-75,80 €/m2	-4,18 €/m2	180,07 €/m2	-132,33 €/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-38,33%	43,96%	-13,23%	-0,73%	31,44%	-23,11%	
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	NE	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			496,94 €/m2	568,56 €/m2		440,41 €/m2	
APSOLUTNO ODSTUPANJE			-5,03 €/m2	66,59 €/m2		-61,56 €/m2	
RELATIVNO ODSTUPANJE			-1,00%	13,27%		-12,26%	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			25,27	4.434,37		3.790,18	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	8.249,82	64,23	12,79%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			128,45
PROSJEČNA CIJENA	**501,97 €/m2**						
Prosječna cijena							501,97 €/m2
Površina predmetne nekretnine							548,00 m2
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA							**275.080,05 €**
DODTANA ULAGANJA (prema specifikaciji u elaboratu)							**130.450,41 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO							**405.530,46 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zaokruženo (prema uputi MPGI)							**406.000,00 €**

ULOŽENA SREDSTVA U ISHOĐENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE, PLAĆENI DOPRINOSI IZVEDENI RADOVI

Katastarska čestica	6717 i 6719 k.o. Sušak		Dokumentacija / Dokaz
Opis	Troškovi (€)	PDV	
Troškovi izrade Glavnog projekta (301.200,00 kn =39.976,11 €)	39.976,11 €	0,00 €	Prilog
Komunalni doprinos : 211.738,72 kn + 1120,44*138,29 kn/m3= 366.684,37 kn (48.667,38 €)	48.667,38 €	0,00 €	Prilog
Vodni doprinos : 33.587,02 kn (4.457,76 €)	4.457,76 €	0,00 €	Prilog
Troškovi uklanjanja prethodnog objekta (244 * 47,64 €/m2)	11.624,16 €	0,00 €	Prilog
Troškovi iskopa (490 m3 * 1,5 = 735 m3 * 35 €/m3)	25.725,00 €	0,00 €	Prilog
Ukupno	**130.450,41 €**	**0,00 €**	

7. STRUČNO MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine i to zemljišta evidentiranih kao:

k.č. 6717 i 6719 k.o. Sušak

Kao metoda procjene korištena je Poredbena metoda.

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnog zemljišta u iznosu od:

REKAPITULACIJA PROCJENE					
k.č.	k.o.	Br. ZKU	Površina (m2)	Prosječna cijena (€/m2)	Tržišna vrijednost (€)
I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Prema Pravilniku o Metodama procjene vrijednosti nekretnine - članak 10.)					
6719 i 6717	Sušak	5083 i 6039	548,0	501,97	275.080,05 €
Plaćeni troškovi (projektna dokumentacija, doprinosi, izvedeni radovi...)					130.450,41 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - UKUPNO					405.530,46 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - ZAOKRUŽENO					406.000,00 €

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

Izradio:

Dražen Duvnjak,mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DRAŽEN DUVNJAK

Digitalno potpisao: DRAŽEN DUVNJAK
DN: c=HR, o=DMD PROJEKT D.O.O., 2.5.4.97=HR75316404694, l=KOSTRENA, sn=DUVNJAK, givenName=DRAŽEN, cn=DRAŽEN DUVNJAK, serialNumber=HR94777537197.4.25
Datum: 2025.03.14 14:19:22 +01'00'

Kostrena, 04.03.2025. g.

8. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.

3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.

5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi Procjenitelja.

7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.

8. Procjenitelj ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Dražen Duvnjak,mag.ing.aedif.

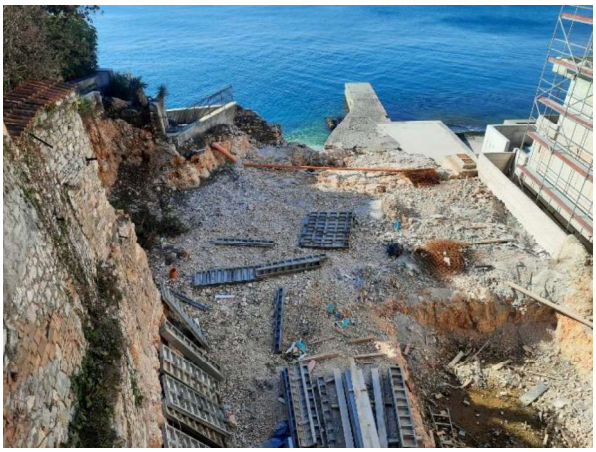
stalni sudski vještak za područja građevinarstva

i procjene vrijednosti nekretnina

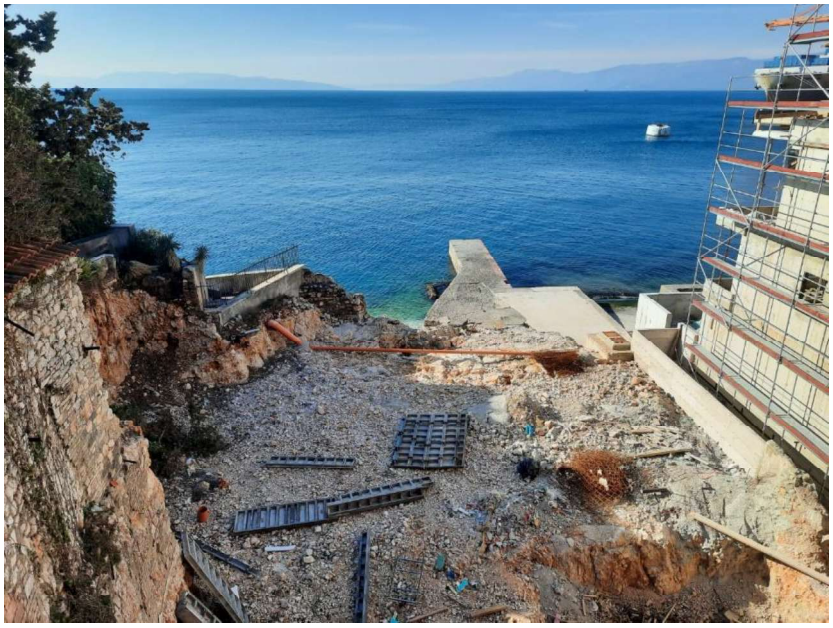
DRAŽEN DUVNJAK

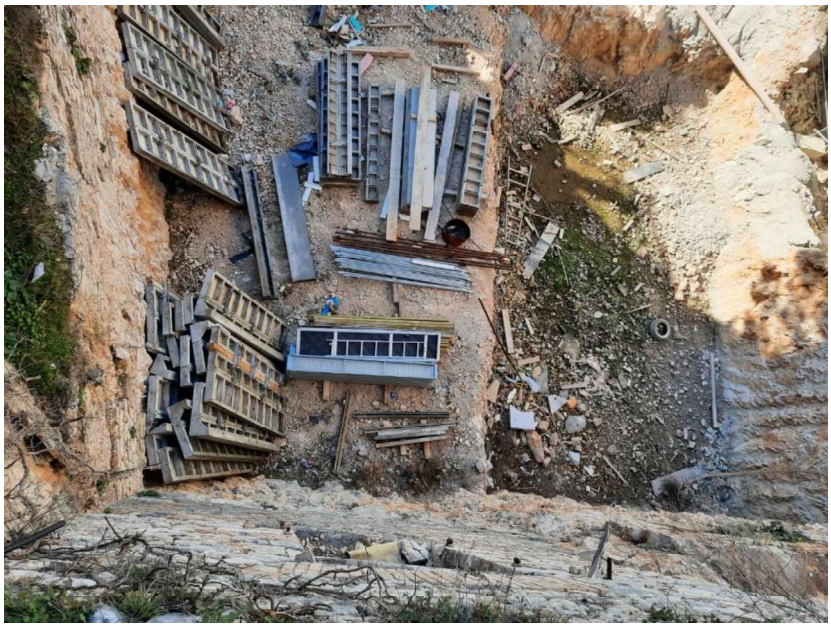
Digitalno potpisao: DRAŽEN DUVNJAK
DN: c=HR, o=DMD PROJEKT D.O.O., 2.5.4.97=HR75316404694, l=KOSTRENA, sn=DUVNJAK, givenName=DRAŽEN, cn=DRAŽEN DUVNJAK, serialNumber=HR94777537197.4.25
Datum: 2025.03.14 14:19:04 +01'00'

9.FOTODOKUMENTACIJA









Fotografije iz arhive vještaka:





Javno dostupne fotografije sa web portala (prethodno stanje):





10. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA

10.1. OPĆI AKTI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 63/19, 128/22)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Prostorno planska dokumentacija

10.2. LITERATURA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokograd nji; Bilten; IGH; Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B.; 2016.g; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; DGIZ; Zagreb

10.3. OSTALO

- Informacijski sustav eNekretnine
- Geoportal - https://geoportal.dgu.hr
- www.katastar .hr
- www.ispu.hr
- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske; Indeksi cijena stambenih objekata, Zagreb
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

11. PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 24.02.2025. 15:27

Katastarska općina: 338460, SUŠAK **Broj ZK uloška: 6039**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6131/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	6717	23	**PEĆINE**	**58**	
			DVORIŠTE	58	
		UKUPNO:		**58**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LOŠINJ - BETON D. O. O. U STEČAJU, OIB: 22126413829, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1/2009/6039 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-7321/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježba pokretnaja postupka radi određivanja privremene mjere na nekretninama LOŠINJ - BETON d. o. o. za proizvodnju betona i betonskih elemenata, OIB: 22126413829, iz Priko 63, 51550 Mali Lošinj koje se sastoje od kčbr. 1323/1 kuća br. 34 i dvije gospodarske zgrade u ul. šet. xiii. divizije i dvorište 152 čhv (u postupku obnove za k. o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda upisan u novi zk.ul. 5083 k.o. Sušak, na novoformiranoj kč. br. 6719), a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. Povrv-367/19.	NA 1.1
3.1	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-9853/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI ST-365/20 11.01.2021, - zabilježba odbacivanja prijedloga za otvaranje predstečajnog postupka	
4.1	Zaprimljeno 21.05.2021.g. pod brojem Z-17387/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 21.05.2021, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. St-383/21 zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom LOŠINJ - BETON d.o. o. Mali Lošinj, OIB: 2 2126413829, Priko 63, Mali Lošinj 51550	
1.2	Zaprimljeno 05.03.2024.g. pod brojem Z-6131/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI,14 ST-449/2023-63 05.03.2024, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci,14 St-449/2023-63 od 05.ožujka 2024.,zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama LOŠINJ - BETON d.o.o. Mali Lošinj, OIB: 22126413829, iz Priko 63, Mali Lošinj 51550, upisanim u odjeljku A, temeljem čl. 129 st. 2 Stečajnog zakona.	ZABILJEŽBA

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **24.02.2025. 15:31:15** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338460, SUŠAK **Broj ZK uloška: 6039**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-10021/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 020-59000339, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAAV NA NEKRETNINAMA 27.05.2016, za iznos od 560.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove sukladno citiranoj ispravi, za korist: **BKS BANK D.D., OIB: 61436608168, RIJEKA, MLJEKARSKI TRG 3**	560.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-10021/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK		NA 1.1
1.3	Zaprimljeno 16.06.2016.g. pod brojem Z-11494/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ POSL.BR. Z-10455/2016 10.06.2016, hipoteka upisana u z. k. ul. 2444 i to E-1 k. o. Mali Lošinj-grad, označena je kao sporedna hipoteka.		SPOREDNA HIPOTEKA NA 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 06.02.2018.g. pod brojem Z-4934/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU, BROJ KREDITNOG RAČUNA: 060-51002771 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA 31.01.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 560.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA**	560.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 06.02.2018.g. pod brojem Z-4934/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK		NA 2.1
2.3	Zaprimljeno 22.02.2018.g. pod brojem Z-7447/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U MALOM LOŠINJU POSL.BR. Z-5266/2018 15.02.2018, zabilježuje se da je z. k. ul. 2444 i to E-1 k. o. Mali Lošinj-grad označen kao sporedna hipoteka		NA 2.2
3.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338460, SUŠAK **Broj ZK uloška: 6039**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 16.04.2018.g. pod brojem Z-15528/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na novoformiranoj k.č.br. 6717 k.o. Sušak (koja se sastoji od ranije k.č. 1323/1, k.o. Podvežica), UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 13.12.2017, uknjižuje se pravo služnosti gradnje, držanja i održavanja crpne stanice sanitarnih otpadnih voda "CS Brajdica", u površini služnosti od 13,17 m2, za korist: **KD VODOVOD I KANALIZACIJA D.O.O., OIB: 80805858278, RIJEKA, DOLAC 14**		
4.			
4.1	Zaprimljeno 27.05.2020.g. pod brojem Z-12083/2020 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-406/20 09.05.2020, Na temelju rješenje OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-406/20 od 09.05.2020.,zabilježuje se da je prijedlog za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava posl. br. Ovr-406/2020., odbačen, sukladno čl. 95 st. 1 ZZK , NN-63/19.		ZABILJEŽBA ODBACIVANJA
5.			
5.1	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-29965/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE 16.11.2020, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za ovrhu posl.br.Ovr-534/20 na nekretninama upisanim u A u vlasništvu ovršenika Lošiinj Beton d.o.o., a sve sukladno čl.95 Zakona o zemljišnim knjigama.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 27.01.2021.g. pod brojem Z-2325/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI , STALNA SLUŽBA U MALOM LOŠINJU OVR-999/2020 21.10.2020, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (Bks Bank Ag, OIB: 95202348925, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt Am Wörthersee, Austrija,) novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
7.			
7.1	Zaprimljeno 04.10.2022.g. pod brojem Z-32810/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 14.04.2021, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR .459/2021 28.09.2022, zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja FINVEST CORP d.d. , Ivana Gorana Kovačića 24, 51306 Čabar iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.02.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 24.02.2025. 15:27

Katastarska općina: 338460, SUŠAK **Broj ZK uloška: 5083**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6131/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	6719	23	**PEĆINE**	**490**	
			DVORIŠTE	16	
			DVORIŠTE	337	
			RUŠEVINA	30	
			KUĆA	107	
		UKUPNO:		**490**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
LOŠINJ - BETON D. O. O. U STEČAJU, OIB: 22126413829, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ		
2.1	Zaprimljeno 06.03.2020.g. pod brojem Z-7321/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 90 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19), zabilježba pokretnaja postupka radi određivanja privremene mjere na nekretninama LOŠINJ - BETON d. o. o. za proizvodnju betona i betonskih elemenata, OIB: 22126413829, iz Priko 63, 51550 Mali Lošinj koje se sastoje od kčbr. 1323/1 kuća br. 34 i dvije gospodarske zgrade u ul. Šet. XIII. divizije i dvorište 152 čhv (u postupku obnove za k. o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda upisan u novi zk.ul. 5083 k.o. Sušak, na novoformiranoj kč. br. 6719), a koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod posl. br. Povrv-367/19	
3.1	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-9853/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI ST-365/20 11.01.2021. - zabilježba odbacivanja prijedloga za otvaranje predstečajnog postupka	
4.1	Zaprimljeno 21.05.2021.g. pod brojem Z-17387/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 21.05.2021, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. St-383/21 zabilježuje se otvaranje predstečajnog postupka nad dužnikom LOŠINJ - BETON d.o. o. Mali Lošinj, OIB: 2 2126413829, Priko 63, Mali Lošinj 51550	
1.2	Zaprimljeno 05.03.2024.g. pod brojem Z-6131/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI,14 ST-449/2023-63 05.03.2024, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci,14 St-449/2023-63 od 05.ožujka 2024.,zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama LOŠINJ - BETON d.o.o. Mali Lošinj, OIB: 22126413829, iz Priko 63, Mali Lošinj 51550, upisanim u odjeljku A, temeljem čl. 129 st. 2 Stečajnog zakona.	ZABILJEŽBA

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **24.02.2025. 15:30:30** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338460, SUŠAK **Broj ZK uloška: 5083**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno, 16.travnja 2018. Z-15528/18 Na temelju UGOVORA O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI od 13.12.2017., na nekretninama LOŠINJ - BETON d.o.o., OIB: 22126413829, Priko 63, Mali Lošinj, uknjižuje se pravo služnosti gradnje, držanja i održavanja crpne stanice sanitarnih otpadnih voda "CS Brajdica", u površini služnosti od 13,17 m2, za korist: **KD VODOVOD I KANALIZACIJA D.O.O., OIB: 80805858278, RIJEKA, DOLAC 14**		
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.05.2020.g. pod brojem Z-12083/2020 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-406/20 09.05.2020, Na temelju rješenje OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-406/20 od 09.05.2020.,zabilježuje se da je prijedlog za osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava posl. br. Ovr-406/2020., odbačen, sukladno čl. 95 st. 1 ZZK , NN-63/19.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 17.11.2020.g. pod brojem Z-29965/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE 16.11.2020, zabilježuje se da je odbijen prijedlog za ovrhu posl.br.Ovr-534/20 na nekretninama upisanim u A u vlasništvu ovršenika Lošiinj Beton d.o.o., a sve sukladno čl.95 Zakona o zemljišnim knjigama.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 27.01.2021.g. pod brojem Z-2325/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI , STALNA SLUŽBA U MALOM LOŠINJU OVR-999/2020 21.10.2020, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom, te namirenjem ovrhovoditelja (Bks Bank Ag, OIB: 95202348925, St. Veiter Ring 43, Klagenfurt Am Wörthersee, Austrija,) novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Temeljem zapisnika-rješenja posl.br. Z-1/2009/5083 od 09. rujna 2016. godine prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-10021/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA BR. 020-59000339, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 27.05.2016, za iznos od 560.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove sukladno citiranoj ispravi, za korist: **BKS BANK D.D. , OIB: 61436608168, RIJEKA, MLJEKARSKI TRG 3**	560.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika-rješenja posl.br. Z-1/2009/5083 od 09. rujna 2016. godine prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 06.06.2016.g. pod brojem Z-10021/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK		NA 1.1.

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338460, SUŠAK **Broj ZK uloška: 5083**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Temeljem zapisnika-rješenja posl.br. Z-1/2009/5083 od 09. rujna 2016. godine prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.06.2016.g. pod brojem Z-11494/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ POSL.BR. Z-10455/2016 10.06.2016, hipoteka upisana u z. k. ul. 2444 i to E-1 k. o. Mali Lošinj-grad, označena je kao sporedna hipoteka.		SPOREDNA HIPOTEKA NA 1.1.
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Primljeno, 06.veljače 2018. Z-4934/18 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu, broj kreditnog računa: 060-51002771 i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 31.01.2018.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 560.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **BKS BANK AG, OIB: 95202348925, AUSTRIJA, KLAGENFURT, ST. VEITER RING 43**	560.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Primljeno, 22.veljače 2018. Z-7447/18 Na temelju RJEŠENJA OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, STALNE SLUŽBE U MALOM LOŠINJU POSL.BR. Z-5266/2018 od 15.02.2018.godine zabilježuje se da je z. k. ul. 2444 i to E-1 k. o. Mali Lošinj-grad označen kao sporedna hipoteka, hipoteke upisane pod ovos.posl.br. Z-4934/18 kao glavne hipoteke.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.10.2022.g. pod brojem Z-32810/2022 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 14.04.2021, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR .459/2021 28.09.2022, zabilježuje se ovrha, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja FINVEST CORP d.d. , Ivana Gorana Kovačića 24, 51306 Čabar iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.02.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje

KLASA: UP/I-361-03/16-01/93
URBROJ: 2170/01-13-02-18-39/ĐS
Rijeka, 12. lipanj 2018. godine

Ovo je rješenje pravomoćno
13. srpnja 2018 godine
U Rijeci, 16. srpnja 2018. g.
Ovlaštena osoba

Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, rješavajući po zahtjevu koji je zatražio investitor: LOŠINJ - BETON d.o.o., Priko 63, Mali Lošinj, OIB: 22126413829, zastupan p.p. Arhitektonski biro Turato d.o.o., Krešimirova 12, Rijeka, OIB: 35337254791, temeljem članka 99. stavak 1. i čl. 65. Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 153/13 i 20/17), izdaje sljedeću

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se:

Građenje stambeno-poslovne građevine, mješovite namjene, druge skupine, na katastarskoj čestici br. 6719, katastarska općina SUŠAK(NI), po zahtjevu koji je zatražio investitor: LOŠINJ - BETON d.o.o., Priko 63, Mali Lošinj, OIB: 22126413829, u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake: K_GD 655/15, od prosinca 2017. godine, koji je ovjerio glavni projektant i ovlašteni arhitekt dr.sc. Idis Turato, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 450, tvrtka Arhitektonski biro Turato d.o.o., Krešimirova 12, Rijeka, a sastavni je dio građevinske dozvole.

2. Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava osam (8) mapa:

• MAPA 1: Arhitektonski projekt, broj: GD 655/15-I, od prosinca 2017. godine, projektant ovlašteni arhitekt dr.sc. Idis Turato, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 450, tvrtka Arhitektonski biro Turato d.o.o., Krešimirova 12, Rijeka,

• MAPA 2: Građevinski projekt konstrukcije, broj: 27/16, od lipnja 2016. godine, projektant ovlašteni inženjer građevinarstva Boris Kirinčić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 4603, tvrtka AEC PROJEKT d.o.o., Primorska cesta 25, Njivice,

• MAPA 3: Elektrotehnički projekt, broj: 2016-33, od prosinca 2017.godine, projektant ovlašteni inženjer elektrotehnike Damir Šiljeg, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2374, tvrtka Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Damir Šiljeg, Klići 29, Viškovo,

• MAPA 4: Projekt vode i kanalizacije, broj: VIK 655/15, od prosinca 2017. godine, projektant ovlašteni arhitekt dr.sc. Idis Turato, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 450, tvrtka Arhitektonski biro Turato d.o.o., Krešimirova 12, Rijeka,

• MAPA 5: Strojarski projekt – projekt vertikalnog transporta, broj: LM 1731-1732/16, od studenog 2016. godine, projektant ovlašteni inženjer strojarstva Rok Pietri, mag.ing.nav.arch., broj ovlaštenja S 1355, tvrtka KONE d.o.o., Zagrebačka cesta 145A/III, Zagreb,

REPUBLIKA HRVATSKA
Primorsko-goranska županija
Grad Rijeka
Odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje

KLASA: 361-03/20-07/000237
URBROJ: 2170/01-13-00-20-0003
Rijeka, 07.12.2020.

Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba građevinske inspekcije
HR-51000 Rijeka, Blaža Polića 2/I

Državni inspektorat, Područni ured Rijeka, Služba za nadzor zaštite na radu
HR-51000 Rijeka, Lošinjska 16

Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba inspekcijskih poslova Rijeka
HR-51000 Rijeka, Fiorela la Guardia 13

Predmet: Prijava početka građenja
- obavijest, dostavlja se

Obavještavamo Vas da je dana 27.11.2020. godine prijavljen početak građenja ovom upravnom tijelu koji je podnio investitor LOŠINJ - BETON d. o. o., HR-51550 Mali Lošinj, Priko 63, OIB 22126413829, temeljem članka 131. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).

Radovi će se izvoditi sukladno sljedećim aktima o gradnji:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/16-01/93, URBROJ: 2170/01-13-02-18-39/ĐS, od 12.06.2018. godine, izdana po Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje Grada Rijeke, izvršna od 13.07.2018. godine

na katastarskoj čestici broj k.č. 6719 k.o. Sušak(NI) (Rijeka).

Izvođač radova je LOŠINJ - BETON d. o. o., Mali Lošinj, Priko 63, a nadzorni inženjer je Mario Hofmann, broj ovlaštenja G 4383.

Napominjemo da uz prijavu radova nije dostavljen dokaz da je u katastru formirana građevna čestica.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17., 37/17., 129/17., 18/19., 97/19. i 128/19).

PROČELNICA
Ljiljana Buljan, dipl.ing.građ.

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija plana, razvoja i gradnje

KLASA: UP/I-360-01/18-01/284
URBROJ: 2170-01-02-10-20-8-NM
Rijeka, 06.03.2020.

GRAD RIJEKA
Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje

Služba za graditeljstvo
- ovdje -

PREDMET: LOŠINJ – BETON d.o.o.
- potvrda o izvršenoj uplati komunalnog doprinosa, dostavlja se

VEZA: Vaša KLASA: UP/I-361-03/16-01/93-ĐS

Odjel gradske uprave za komunalni sustav Grada Rijeke izdaje slijedeću

P O T V R D U

Obveznik LOŠINJ – BETON d.o.o. iz Malog Lošinja, Priko 63, izvršio je uplatu cjelokupnog iznosa po predmetu određivanja visine komunalnog doprinosa za gradnju stambeno – poslovne građevine, na k.č. 3001/1, k.o. Sušak, odnosno k. č. 6719 (n.i.) k.o. Sušak.

Prednje je utvrđeno temeljem Izvješća iz poslovnih knjiga dostavljenog po Odjelu gradske uprave za financije Grada Rijeke.

S poštovanjem,

Voditelj Direkcije

Zvonko Štimac

NA ZNANJE:

1. Obveznik: LOŠINJ – BETON d.o.o., Priko 63, 51 550 Mali Lošinj
2. Pismohrana – ovdje

Preporučeno s povratnicom

Titov trg 3, 51000 Rijeka, Hrvatska
Tel. ++38551209373, Fax. 373522
www.rijeka.hr
E-mail: komun-sustav@rijeka.hr

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija plana, razvoja i gradnje
KLASA:UP/I-360-01/18-01/284
URBROJ:2170-01-02-10-18-7-IČ
Rijeka, 27.12.2018

Odjel gradske uprave za komunalni sustav Grada Rijeke, na temelju odredbe članka 83. stavak 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 68/18) i članka 16. stavak 1. Odluke o komunalnom doprinosu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" br. 32/04, 6/08, 29/09 i "Službene novine Grada Rijeke" br. 4/15), u predmetu određivanja visine komunalnog doprinosa obvezniku LOŠINJ BETON, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ, u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti, donio je

R J E Š E NJ E

1. Obvezniku plaćanja komunalnog doprinosa LOŠINJ BETON, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ, OIB: 22126413829 određuje se visina komunalnog doprinosa za gradnju stambeno-poslovne građevine na k.č. 3001/1 k.o. Sušak, odnosno k.č. 6719 (n.i.), k.o. Sušak, ukupne razlike obujma 2.692,27 m^3, odnosno razlike obujma 780,81 m^3 stambene namjene, 968,23 m^3 garažnog prostora stambene namjene, 491,60 m^3 uredske namjene i 451,63 m^3 garažnog prostora uredske namjene, jedinične cijene komunalnog doprinosa u iznosu kako slijedi:

stambena	96,80 kn/m^3	garažni prostor-stambena	48,40 kn/m^3
uredska	124,46 kn/m^3	garažni prostor-uredska	62,23 kn/m^3

odnosno, zbrojem umnožaka jedinične cijene i obujma, ukupno:

211.738,72 kuna

(Slovima: dvjestojedanaesttisućasedamstotridesetosam kuna i sedamdesetdvije lipe)

Sukladno članku 5. stavak 1. Odluke o komunalnom doprinosu isti je obračunat za razliku obujma u odnosu na prijašnju građevinu koja se rekonstruira i to kako slijedi:

- obujam novoprojektirane građevine	**3.812,71 m^3**
- obujam prijašnje građevine koja se rekonstruira	**1.120,44 m^3**
RAZLIKA OBUJMA:	**2.692,27 m^3**

Komunalni doprinos u ukupnom iznosu od 211.738,72 kuna, sukladno članku 9. Odluke o komunalnom doprinosu, utvrđen je na slijedeći način:

stambena

KD = Z x O x 138,29 kn x OB = 1,00 x 0,70 x 138,29 kn x 780,81 = 75.584,75 kn

garažni prostor-stambena

KD = (Z x 0,5) x O x 138,29 kn x OB = 0,50 x 0,70 x 138,29 kn x 968,23 = 46.863,78 kn

uredska

KD = Z x O x 138,29 kn x OB = 1,00 x 0,90 x 138,29 kn x 491,60 = 61.185,03 kn

garažni prostor-uredska

KD = (Z x 0,5) x O x 138,29 kn x OB = 0,50 x 0,90 x 138,29 kn x 451,63 = 28.105,16 kn

---

UKUPNI IZNOS = 211.738,72 kn

2. Komunalni doprinos obveznik je dužan platiti u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja, u korist računa Proračuna Grada Rijeke HR3324020061837300005, s propisanim pozivom na broj odobrenja HR68-5720-22126413829-105.
Na nepravovremeno plaćeni iznos komunalnog doprinosa obveznik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, dostavio je dana 18.06.2018. godine ovom Odjelu građevinsku dozvolu Klasa:UP/I-361-03/16-01/93, Ur.broj: 2170/01-13-02-8-39/ĐS od 12.06.2018 godine, te dana 17.10.2018. godine glavni projekt el.br. K_GD 655/15-I, izrađen od Arhitektonski biro Turato d.o.o., Rijeka, za gradnju stambeno-poslovne građevine na k.č. 3001/1 k.o. Sušak, odnosno k.č. 6719 (n.i.), k.o. Sušak, za investitora:

LOŠINJ BETON, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ

Obveza plaćanja komunalnog doprinosa određena je člankom 77. stavak 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu i članka 122. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13 i 20/17). Visina komunalnog doprinosa utvrđena je Odlukom o komunalnom doprinosu.

U provedenom postupku utvrđeno je slijedeće:

LOŠINJ BETON, PRIKO 63, 51550 MALI LOŠINJ
investitor je izgradnje stambeno-poslovne građevine na k.č. 3001/1 k.o. Sušak, odnosno k.č. 6719 (n.i.), k.o. Sušak, te temeljem toga i obveznik plaćanja komunalnog doprinosa.
Za gradnju predmetne građevine izdana je građevinska dozvola Klasa:UP/I-361-03/16-01/93, Ur.broj: 2170/01-13-02-8-39/ĐS od 12.06.2018 godine.

Razlika obujma predmetne građevine iznosi kako slijedi:

stambena	780,81 m^3
garažni prostor-stambena	968,23 m^3
uredska	491,60 m^3
garažni prostor-uredska	451,63 m^3

Ukupna razlika obujma na koju je obveznik dužan platiti komunalni doprinos iznosi 2.692,27 m^3, a izračunata je temeljem podataka iz glavnog projekta i Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa ("Narodne novine" br. 136/06, 135/10 i 55/12), u svezi s odredbom članka 9. Pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada ("Narodne novine" br. 90/10, 111/10 i 55/12).

Građevinska čestica na kojoj će se graditi predmetna građevina nalazi se u zoni I.

Namjena predmetne građevine je stambena, uredska.

Razlika obujma na koju je obveznik dužan platiti komunalni doprinos je u rasponu od 1251-5000 za stambenu namjenu,a 0-1250 m^3 za uredsku namjenu.

2

Napomena: u vrijednost komunalnih doprinosa, u ovom elaboratu, obračunata je i vrijednost doprinosa obujma prethodnog objekta

HRVATSKE VODE

Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Kvarnersko primorje i otoci"
Verdieva 6/IV
Rijeka
51000 Rijeka

KLASA: UP/I-325-08/18-01/0028472
URBROJ: 374-3303-2-19-11
Rijeka, 24.06.2019

49337012422

OBVEZNIKU LOŠINJ BETON
PRIKO 63
Mali Lošinj
51550 Mali Lošinj

Na temelju uvida u izvadak iz platnog prometa za uplatni račun vodnog doprinosa broj 120 od dana 21.06.2019 izdajemo

POTVRDU

kojom potvrđujemo da je

Obveznik: LOŠINJ BETON, PRIKO 63, Mali Lošinj, 51550 Mali Lošinj

temeljem rješenja o obračunu vodnog doprinosa, KLASA: UP/I-325-08/18-01/0028472 URBROJ: 374-3303-2-18-6 od 25.10.2018.
uplatio vodni doprinos u iznosu od 33.587,02 kn
za građevinu: IZGRADNJA STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE MJEŠOVITE NAMJENE - DOZVOLJENA Građevinskom dozvolom KLASA: UP/I-361-03/16-01/93
na lokaciji: PEĆINE, Rijeka, na k.o.: Sušak, k.č.: 6719

Rješenje o obračunu vodnog doprinosa doneseno je u upravnom postupku, pokrenutom po službenoj dužnosti, temeljem dopisa javnopravnog tijela graditeljstva Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, GRAD RIJEKA, Primorsko-goranska županija, Trpimirova 2, Rijeka, Rijeka, 51000 Rijeka (VEZA: KLASA: UP/I-361-03/16-01/93 URBROJ: 2170/01-13 -02-18-39/ĐS od 12.06.2018).

Za HRVATSKE VODE
Službena osoba:
Milena Kraljević, ek.teh.

Dostaviti:
1. Obvezniku
2. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje, GRAD RIJEKA, Primorsko-goranska županija, Trpimirova 2, Rijeka, Rijeka, 51000 Rijeka
3. Arhivi



Bruto površina prethodnog objekta: 107 m2* 2 etaže + 30 m2 ruševine= 244 m2 BRP

Osnova za obračun za uklanjanje prethodne građevine

Maksimalne cijene prihvatljive za isplate novčane pomoći (EUR, bez poreza na dodanu vrijednost)

Sukladno članku 15. Zakona o obnovi, najviše cijene usluga, radova i građevnih proizvoda koje se mogu prihvatiti pri odabiru sudionika u gradnji i drugih sudionika na obnovi zgrada, uklanjanju zgrada i gradnji zamjenskih obiteljskih kuća objavljuju se na mrežnoj stranici Ministarstva.

NAMJENA ZGRADE	PROCJENA UPORABLJIVOSTI	OBNOVA KONSTRUKCIJE (trošak EUR po m² GBP)				CJELOVITA OBNOVA ZGRADE (trošak EUR po m² GBP)				RUŠENJE UNIŠTENE ZGRADE (trošak EUR po m² GBP)	IZGRADNJA ZAMJENSKE OBITELJSKE KUĆE (trošak EUR po m² GBP)
		razina 1	razina 2	razina 3	razina 4	razina 1	razina 2	razina 3	razina 4		
OBITELJSKE KUĆE											
			213,54	294,43			269,09	355,35			
				345,37				405,40			
	UNIŠTENA									47,64	1368,63
VIŠESTAMBENE ZGRADE, STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE, POSLOVNE ZGRADE											
			311,74	585,88			392,83	707,10			
				647,03				759,48			
	UNIŠTENA									47,64	
USLUGA		**Najviša cijena usluge u odnosu na gore navedene visine investicije (%)**									
USLUGA IZRADE NALAZA		318,53 EUR za obiteljske kuće, 637,07 EUR za zgrade do 2000 m², 796,34 EUR za zgrade iznad 2000 m²									
PROJEKTIRANJE S PROJEKTANTSKIM NADZOROM		6,00				6,00				3,80	6,00
USLUGA OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE											1274,14 EUR
STRUČNI NADZOR GRAĐENJA		3,00				3,00				3,80	3,00
KONTROLA PROJEKTA		0,40				(Računa se prema konstrukcijskoj obnovi)					0,80

Izračun vrijednosti izrade Projektne dokumentacije:



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DRAŽEN DUVNJAK (94777537197)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		OPATIJSKA, RIJEKA	ISTARSKA 77, RIJEKA	OPATIJSKA 1, RIJEKA	, RIJEKA	OPATIJSKA 35, RIJEKA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1583/25	1591/16	1583/25	1450/19	1452/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	JURČIĆI	JURČIĆI	JURČIĆI	RUBEŠI	RUBEŠI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	388	10	388	444	2037
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		388	10	388	444	1427
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	1639/1	1643/3	1639/20	1439/2	1434/1
11	K.O.	KATASTAR	ZAMET	ZAMET	ZAMET	ZAMET	ZAMET
12	NAMJENA		S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,6;	0,6;	0,6;	0,6;	0,6;
		Kin max					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		230,57	400,00	304,12	199,65	114,81
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NF	NF	NF	NF	NF
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		24.05.2021	02.11.2021	19.04.2022	30.12.2022	09.02.2023
18	CJENOVNI BLOK		TURAN - STAMBENO	TURAN - STAMBENO	TURAN - STAMBENO	TURAN - STAMBENO	TURAN - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 55228

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1639/1 k.o. ZAMET	GRAD RIJEKA PRODAJE ZEMLJIŠE U K.O. JURČIĆI, PREMA PARCELACIJSKOM ELABORATU OZNAČENO KAO: -K.Č.BR. 1583/25 POVRŠINE 388 M2 RADI FORMIRANJA GRAĐEVNE ČESTICE ZA IZGRADNJU STAMBENE GRAĐEVINE - 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-2 - 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 VISOKOKONSOLIDIRANOG PODRUČJA - OSOBITA VRIJEDNA PODRUČJA PRETEŽITE VIŠEOBITELJSKE IZGRADNJE - KOSTABELA, PLANSKE OZNAKE 1.2.3.4, URBANO PRAVILO 3 - NAJVEĆI DOZVOLJENI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI IZNOSI 0,6
2	k.č. 1643/3 k.o. ZAMET	U NARAVI JE DIO PUTA
5	k.č. 1434/1 k.o. ZAMET	- NEKRETNINA KOJA JE PREDMET UGOVORA PREDSTAVLJA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE OZNAČENO KAO: DIO K.Č.BR. 1452/1, K.O.RUBEŠI ZK.UL.1319 (NEKAD Z.K.UL 549) U POVRŠINI OD 1427 M2 - PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE NA ADRESI OPATIJSKA 35 - GUP SN GR 14/23

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , RIJEKA odnosno na k.č. 6717; 6719 k.o. SUŠAK, RIJEKA; SUŠAK, RIJEKA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PEĆINE - STAMBENO 2.
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: 364-03/24-01/140

URBROJ: 2170-1-08-03-25-2/LČ

IZRADIO/IZRADILA:
LAURA ČENDAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 15.1.2025.

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 sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (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