

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4 Su – 227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT

01-09-2021

VRSTA NEKRETNINE : STAN br. 5 na 2. katu

LOKACIJA : POMERIO 22, RIJEKA

NARUČITELJ PROCJENE : CROATEH d.o.o. u stečaju
DRAŠKOVIĆEVA 47A, ZAGREB
OIB: 43573088763
zastupan po stečajnoj upraviteljici Vesni Stancić

SVRHA PROCJENE : UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

1.270.000,00 kn (169.618,84 €)

Rijeka, 01.09.2021.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Pomerio 22, Rijeka
Vrsta nekretnine	Stan
zk.ul.br.	12537
suvl.dio	18.
zk.č.br.	1016/4
k.o.	Rijeka
Posjedovni list broj	809
k.č.br.	3518/2
k.o.	Stari Grad
Površina zemljišta	-
Korisna vrijednost površina - KVP	132,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	1.270.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	800,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	105.600,00 €
Legalitet	Da - upis bez zabilježbe
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Nije priložena
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE - razlika u površini zemljišta
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1900-tih godina
Godina obnove	-
Energetski certifikat	-
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pr+3+Pot
Položaj u zgradi	3. kat
Lift	Ne
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Dvostrano-poprečno
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Indeks na dan procjene - DZS	132,80

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.1.3. Opremljenost
 - 2.1.4. Buka , zagađenje
 - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **CROATEH d.o.o. u stečaju**, **DRAŠKOVIĆEVA 47A, ZAGREB**, kojeg zastupa stečajna upraviteljica **Vesna Stančić** vještačenje po ovom predmetu povjerava se **Jasminki Lilić**, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka:

- KUĆA SA DVORIŠTEM U UL. POMERIO, sagrađena na katastarskoj čestici: 1016/4, broj zk. uloška: 12537, suvl. dio 18., k.o. Rijeka.

18. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)

Stan ili poslovni prostor površine 132,00 m².

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 01.09.2021.

Datum očevida, kakvoće : 25.08.2021.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.o. Rijeka, zk. uložak br. : 12537, suvl. dio 18.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Građevina je upisana u Zemljišnu knjigu kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima, posjedovni list, te je ucrtana u katastar.

Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine nije usklađeno.

Nekretnina je stambene namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmet procjene je stan na adresi Pomerio 22, Rijeka. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra. Nekretnina je priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, telefon, kanalizacija, plin). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



GEOPORTAL
(k.č. 3518/2, k.o. Stari grad)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Rijeka je najveća hrvatska luka, treći po veličini grad u Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Grad Rijeka s okolicom (bivša općina Rijeka – Kastav, Viškovo, Grobnik, Kostrena, Bakar, Kraljevica, Klana) ima 191.641 stanovnika. Mađarska vlada je još u 19. stoljeću zbog idealnog zemljopisnog položaja i dubine mora u Kvarnerskom zaljevu, razvila Rijeku u jednu od najvećih europskih luka i moćno industrijsko središte. Rijeka je bila značajna i kao jedno od najvažnijih financijskih središta bivše Jugoslavije. Početkom devedesetih dolazi do propasti industrije i naglog smanjenja lučkog prometa pa se u novom mileniju Rijeka počinje okretati razvoju turizma i uslužnog sektora.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Stan se nalazi u Rijeci, gradsko područje Brajda - Dolac. Blizina svih sadržaja.

2.1.3. Opremljenost

Prometna povezanost : asfaltirana cesta

Prometnica : uređena cesta južno od nekretnine, asfaltirana i uređena

Komunalna infrastruktura : građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu
(struja, voda, telefon, kanalizacija, plin)

Parkiranje : javna površina

Direktan pristup na javnu površinu, k.č. 4835/1, k.o. Stari Grad ULICA Žrtava fašizma u posjedu JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE, RIJEKA (Broj Posjedovnog lista: 1972).



2.1.4. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine

2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena višestambena građevina u nizu. Zgrada je okružena susjednim zgradama i javnom površinom. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Građevina je izgrađena početkom 20. stoljeća, katnosti je Pr+3+Pot. Nosivu konstrukciju objekta čine zidovi od kamena. Međukatna konstrukcija je drvena. Nosiva krovna konstrukcija je drvena, a pokrov salonit pločama. Oborinske vode odvođe se oborinskom kanalizacijom. Fasada zgrade je obrađena opekom i kamenom. Vanjska stolarija je drvena, zaštita griljama. Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu: struja, voda, kanalizacija, plin i telefon. Predmetna nekretnina nalazi se u na 3. katu te se sastoji hodnika, šest soba, kuhinje, wc-a i lođe.

Energetski certifikat nije priložen

3.2.1. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina u iznosu :

ISKAZ POVRŠINA - izmjera na terenu – sa pragovima

NAMJENA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
3.KAT					
1	Hodnik	3,10	13,99	1,00	13,99
2	Soba	3,10	15,70	1,00	15,70
3	Soba	3,10	9,52	1,00	9,52
4	Soba	3,10	24,07	1,00	24,07
5	Soba	3,10	22,94	1,00	22,94
6	Soba	3,10	23,15	1,00	23,15
7	Soba	3,10	25,40	1,00	25,40
8	WC	3,10	2,07	1,00	2,07
9	Kuhinja	3,10	4,50	1,00	4,50
10	Lođa	-	4,10	0,75	3,08
UKUPNO STAN			145,44		144,42
UKUPNO STAN prema upisu u ZK izvadak:					132,00 m2

ISKAZ POVRŠINA - izmjera na terenu(bez pragova)					
NAMJENA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
3.KAT					
1	Hodnik	3,10	13,55	1,00	13,55
2	Soba	3,10	15,30	1,00	15,30
3	Soba	3,10	9,35	1,00	9,35
4	Soba	3,10	23,18	1,00	23,18
5	Soba	3,10	22,40	1,00	22,40
6	Soba	3,10	22,15	1,00	22,15
7	Soba	3,10	25,10	1,00	25,10
8	WC	3,10	2,02	1,00	2,02
9	Kuhinja	3,10	3,52	1,00	3,52
10	Lođa	-	4,10	0,75	3,08
UKUPNO STAN			140,67		139,65
UKUPNO STAN prema upisu u ZK izvadak:					132,00 m2

Nije moguće utvrditi točan razlog velike razlike u upisanoj površini i površini utvrđene izmjerom na terenu. Za potrebe procjene koristiti će se površina upisana u vlasnički list (odstupanje veće od 2% dopuštenog odstupanja od površine upisane u vlasnički list).

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: kameni
- nosiva konstrukcija: kamen, puna opeka
- krovšte i pokrov: drveno, pokrov salonit pločama
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: struja – lokalno
- ventilacija: prirodna
- plinska: izvedena
- lift: nije izveden
- videonadzor: nije izveden

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: održavana (kamen i opeka)
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka
- obrada podova: keramičke pločice, parket, teraco
- obrada zidova: ožbukano, oličeno, ker. pločice u mokrim čvorovima
, tapete
- obrada stropova: ožbukano, oličeno
- fasadni otvori: drveni, zaštita griljama
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: wc školjka i umivaonik

- **vlažnost:** uočena
- **praktičnost prostora:** prosječna

Stanje: održavanje nekretnine je smanjeno. Uočena vlaga u pojedinim prostorijama. Dio vanjske stolarije je oštećen.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

- Vodovodne instalacije : izveden priključak na javnu mrežu
- Sanitarna oprema : izvedena osnovna oprema
- Kanalizacija : izveden priključak na javnu mrežu
- Električne instalacije: izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorima
- Plinska instalacija: izveden priključak na javnu mrežu
- Ventilacija : samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
- Opskrba toplom vodom : izvedena

Stanje : dobro.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine

unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlaštene sudski vještak ili ovlaštene sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

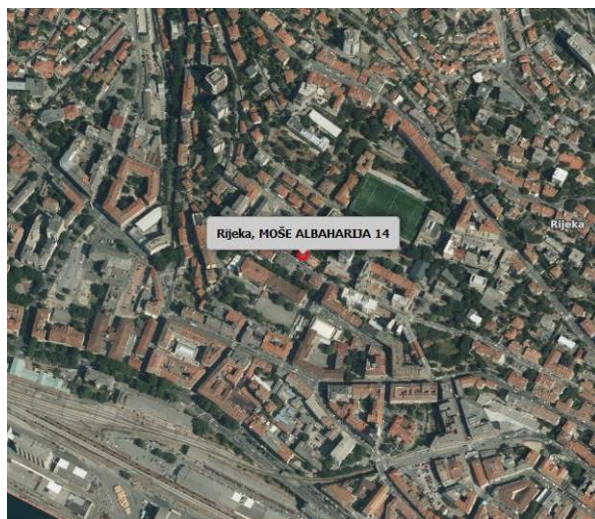
Predmetni stan nalazi se u višestambenoj zgradi koja je dio niza. Objekt je prosječno održavan. Pozicija stana je dobra, 3. kat zgrade. Stan je prosječno održavan, zbog površine i lokacije prisutna je prosječna potražnja na tržištu. Lokacija je gradsko područje Brajda - Dolac, a svi prateći sadržaji su pristupačni.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

USPOREDBA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1428259
Datum pregleda	1.9.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4452980
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2021
Površina u prometu	119,86
Vrijednost nekretnine (KN)	1.088.725,39
Datum ugovora	15.02.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> • Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Četverosobni stan broj 03 na prvom katu, ulaz 1, koji se sastoji od: četiri sobe, kuhinje, dvije izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, drvarnice, balkona u ukupnoj površini od 119,86 m².

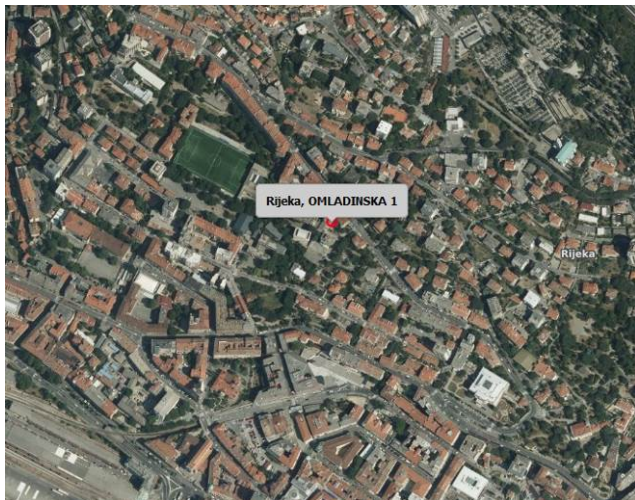
k.č. 2158/1, zk.ul. 12654, suvl.udio 2, k.o. Rijeka

Dan sklapanja ugovora je 15.02.2021. (7,560593)

Adresa: Moše Albaharija 14, Rijeka

Cijena je 1.088.725,39 kn - 144.000,00 €, odnosno 1.201,40 €/m²

USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1427427
Datum pregleda	1.9.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4453801
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.04.2021
Površina u prometu	120,48
Vrijednost nekretnine (KN)	944.981,62
Datum ugovora	21.01.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Členovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena členovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Četverosoban stan broj 9 na četvrtom katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, hodnika, drvarnice u ukupnoj površini od 120,48 m².

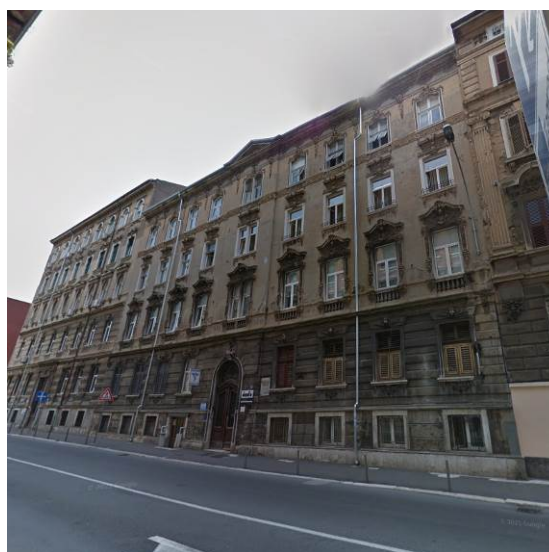
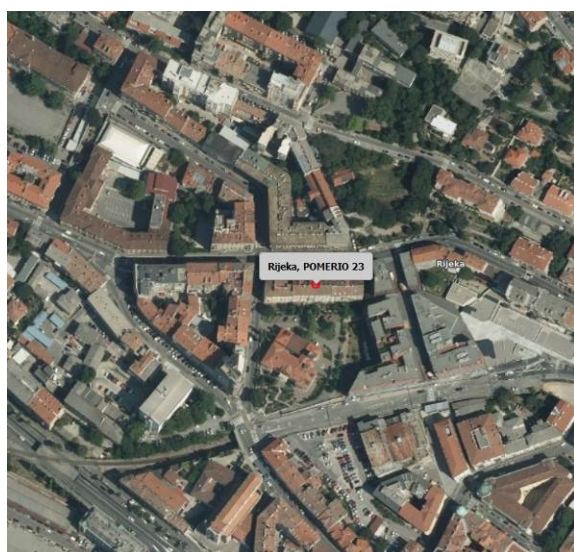
k.č. 2012/3/B/1, zk.ul. 12398, suvl.udio 10, k.o. Rijeka

Dan sklapanja ugovora je 21.01.2021. (7,559853)

Adresa: Omladinska 1, Rijeka

Cijena je 944.981,62 kn - 125.000,00 €, odnosno 1.037,52 €/m²

USPOREDBA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1365707
Datum pregleda	1.9.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4384599
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.01.2021
Površina u prometu	127,76
Vrijednost nekretnine (KN)	904.692,36
Datum ugovora	28.09.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Zgrada u Rijeci, Ul. Pomerio 23: Peterosobni stan br. 19 na trećem katu koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaoalice, nužnika, predsoblja, hodnika, drvarnice ukupne površine 127,76 m²

k.č. 1006, zk.ul. 1298, suvl.udio 25, k.o. Rijeka

Dan sklapanja ugovora je 28.09.2020. (7,539103)

Adresa: Pomerio 23, Rijeka

Cijena je 904.692,36 kn - 120.000,00 €, odnosno 939,26 €/m²

USPOREDBA 4



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1365884
Datum pregleda	1.9.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4377117
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.01.2021
Površina u prometu	113,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.051.645,00
Datum ugovora	28.07.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> • Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Stan br. 17 na II. katu na adresi Fiorella La Guardie 2 koji se sastoji od 5 soba, kuhinje, izbe, kupaonice, wc-a, hodnika i balkona, ukupne površine 113,50 m² s pripadajućom drvarnicom na tavanu.

k.č. 1041/10, zk.ul. 12609, suvl.udio 14, k.o. Rijeka

Dan sklapanja ugovora je 28.07.2020. (7,511750)

Adresa: Fiorella La Guardie 2, Rijeka

Cijena je 1.051.645,00 kn - 140.000,00 €, odnosno 1.233,48 €/m²

USPOREDBA 5



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1358986
Datum pregleda	1.9.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4306281
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.12.2020
Površina u prometu	119,83
Vrijednost nekretnine (KN)	1.170.861,88
Datum ugovora	27.02.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Genovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Peterosobni stan br. 13 na četvrtom katu koji se sastoji od pet soba, kuhinje, izbe, kupaonice, nužnika, predsoblja, hodnika, lođe, drvarnice, balkona u ukupnoj površini od 119,83 m².

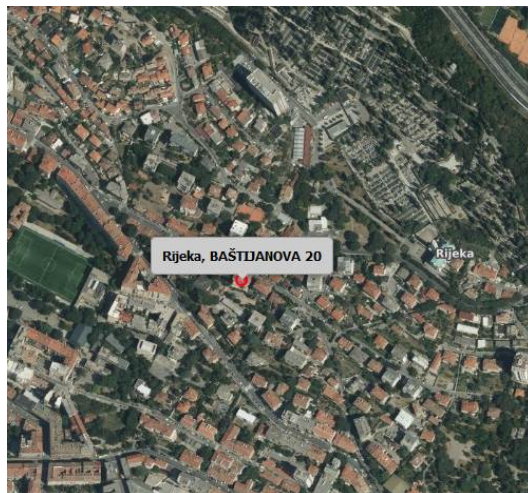
k.č. 2147, zk.ul. 5819, suvl.udio 12, k.o. Rijeka

Dan sklapanja ugovora je 27.02.2020. (7,457719)

Adresa: Moše Albaharija 2, Rijeka

Cijena je 1.170.861,88 kn - 157.000,00 €, odnosno 1.310,19 €/m²

USPOREDBA 6



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1360001
Datum pregleda	1.9.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4276528
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2020
Površina u prometu	117,12
Vrijednost nekretnine (KN)	1.077.578,81
Datum ugovora	24.01.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Členovni blok	KOZALA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	5 - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Četverosobni stan br. 5 u prizemlju koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, dvije izbe, kupaonice sa WC-om, posebnog WC-a, hodnika, degažmana, lođe, balkona i drvarnice u ukupnoj površini od 117,12 m²

k.č. 2006/1, z.k.ul. 4110, br.podul. 3227, k.o. Rijeka

Dan sklapanja ugovora je 24.01.2020. (7,431578)

Adresa: Baštijanova 20, Rijeka

Cijena je 1.077.578,81 kn - 145.000,00 EUR, odnosno 1.238,05 €/m²

4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_o + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_o + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)


položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

k_{sks} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Prema: Bezjak S., Horvat B., Krtalić N. (2002) Program vrednovanja stambenog prostora u višekatnim zgradama, IGH

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,0472$$

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Izvor: Državni zavod za statistiku

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA									
Stan									
Pomerio 22, Rijeka									
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
	ADRESA	Moše Albaharija 14, Rijeka	Omladinska 1, Rijeka	Pomerio 23, Rijeka	Fiorella La Guardie 2, Rijeka	Moše Albaharija 2, Rijeka	Baštijanova 20, Rijeka		
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST		
	POVRŠINA STANA	119,86 m ²	120,48 m ²	127,76 m ²	113,50 m ²	119,83 m ²	117,12 m ²		
	NAPOMENA	-	-	-	-	-	-		
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	144.000,00 €	125.000,00 €	120.000,00 €	140.000,00 €	157.000,00 €	145.000,00 €		
	JEDINIČNA CIJENA	1.201,40 €/m ²	1.037,52 €/m ²	939,26 €/m ²	1.233,48 €/m ²	1.310,19 €/m ²	1.238,05 €/m ²		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.02.2021.	21.01.2021.	28.09.2020.	28.07.2020.	27.02.2020.	24.01.2020.		
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-		
	KATNOST ZGRADE	Pr+4+Pot	Su+Pr+5	Po+Pr+4	Pr+5	Pr+7	S+Pr+4		
	ETAŽA	1.kat	4.kat	3.kat	2.kat	4.kat	Pr		
	SOBNOST STANA	4s	4s	5s	5s	5s	4s		
	CJENOVNI BLOK	BELVEDER	KOZALA	BRAJDA - DOLAC	BRAJDA - DOLAC	BELVEDER	KOZALA		
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	132,80	132,80	126,91	126,91	125,39	125,39		
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,05	1,05	1,06	1,06		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	0,92		
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17		
MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.201,40 €/m ²	1.037,52 €/m ²	982,85 €/m ²	1.290,73 €/m ²	1.387,62 €/m ²	1.539,25 €/m ²			
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.239,89 €/m ²							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-38,49 €/m ²	-202,38 €/m ²	-257,04 €/m ²	50,83 €/m ²	147,72 €/m ²	299,35 €/m ²		
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-3,10%	-16,32%	-20,73%	4,10%	11,91%	24,14%		
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.201,40 €/m ²	1.037,52 €/m ²	982,85 €/m ²	1.290,73 €/m ²	1.387,62 €/m ²	1.539,25 €/m ²		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.481,61	40.956,36	66.069,74	2.584,06	21.821,95	89.612,01		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	222.525,73	STANDARDNA DEVIJACIJA	210,96	17,01%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	421,92		
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.239,89 €/m ²							

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.239,89 €/m2
Površina predmetne nekretnine		132,00 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		163.665,92 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
Koeficijent orijentacije stana - k _o		
Dvostrano-poprečno : 1,08		1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
J, JZ ili JI; 1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		1,04
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Smanjeno: do - 5 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		169.426,96 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN)		1.268.563,39 kn
ZAOKRUŽENO		1.270.000,00 kn

5. **Zaključak**

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, stana na adresi Pomerio 22, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, Broj ZK uloška 12537, suvl.dio 18, k.o. Rijeka, razumno predstavlja iznos od:

1.270.000,00 kn (169.618,84 €)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

***Tržišna vrijednost ne uzima u obzir:** prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).*

ZA DAN 01.09.2021. 1EUR : 7,487376 kn

Rijeka, 01.09.2021.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- 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)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

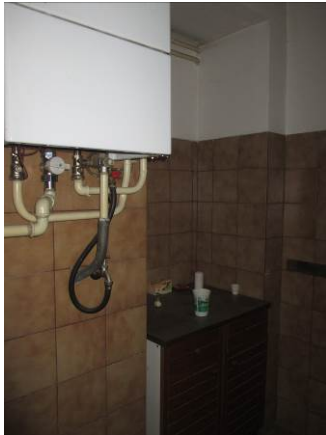
PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- tlocrt stana
- nagodba
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

Prilog br.1: Fotodokumentacija













NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 31.08.2021. 00:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 12537

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29314/2016
Aktivne plombe: Z-26985/2021 (E-18)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 18 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1016/4	KUĆA SA DVORIŠTEM U UL. POMERIO		151		
		UKUPNO:		151		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
18.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) Stan ili poslovni prostor površine 132,00 m2. REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.08.2021.

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.08.2021. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARI GRAD (Mbr. 324779)

Posjedovni list: 809

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/11	FABIETI ROZA, ROĐ. RUTAR, ITALIJA	
1/11	NEUGEBAUER LUCIJA, KĆI VINČENCA, ŽRTAVA FAŠIZMA 42, RIJEKA	
3/11	OPĆINA RIJEKA, RIJEKA	
1/11	BRUBENJAK MARIJA, ŽRTAVA FAŠIZMA 42, RIJEKA	
1/11	BRUSAFERO CELINDA, KĆI GIACUNTA, ITALIJA	
1/11	KOVAČIĆ LAZO, STUPICA 8, 51326 VRBOVSKO	
1/11	GRŽETIĆ MARIJA, ROĐ. TOLJANIĆ, ŽRTAVA FAŠIZMA 42, RIJEKA	
1/11	MODITZ ŠTEFANIJA, ROĐ. KRUIH, ŽRTAVA FAŠIZMA 42, RIJEKA	
1/11	PERSA GIULIA, KĆI MIKELA, ITALIJA	

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
		3518/2	S. VAJNERA-ČIČE	583	125		
			KUĆA, S. VAJNERA-ČIČE	486			
			DVORIŠTE	97			
Ukupna površina katastarskih čestica				583			

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

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana



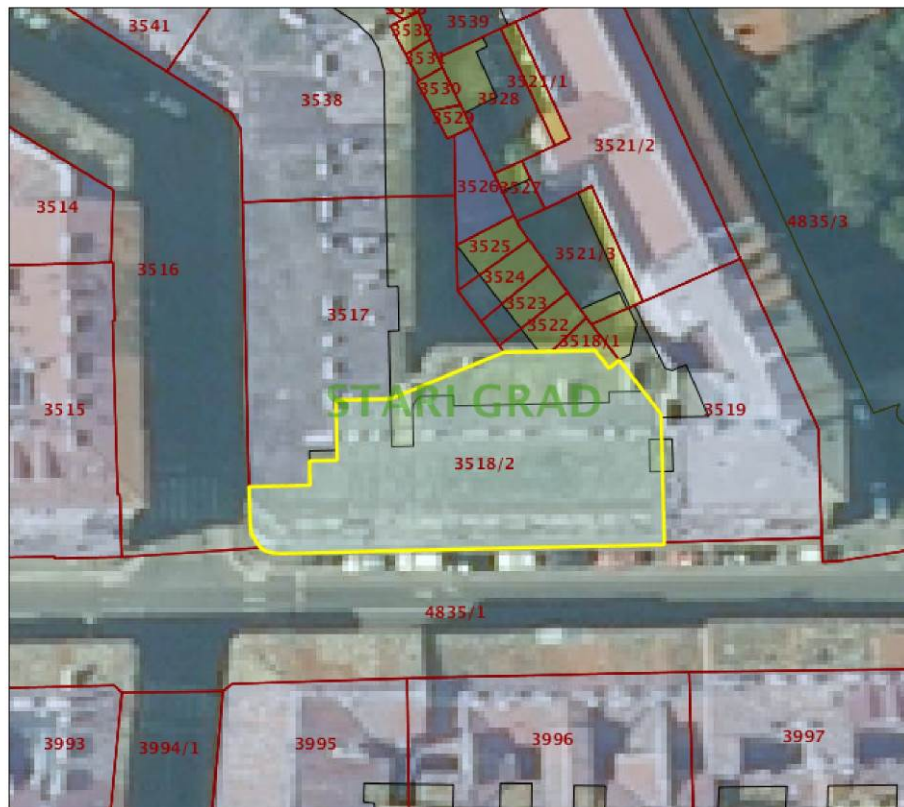
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STARI GRAD, 324779
k.č. br.: 3518/2

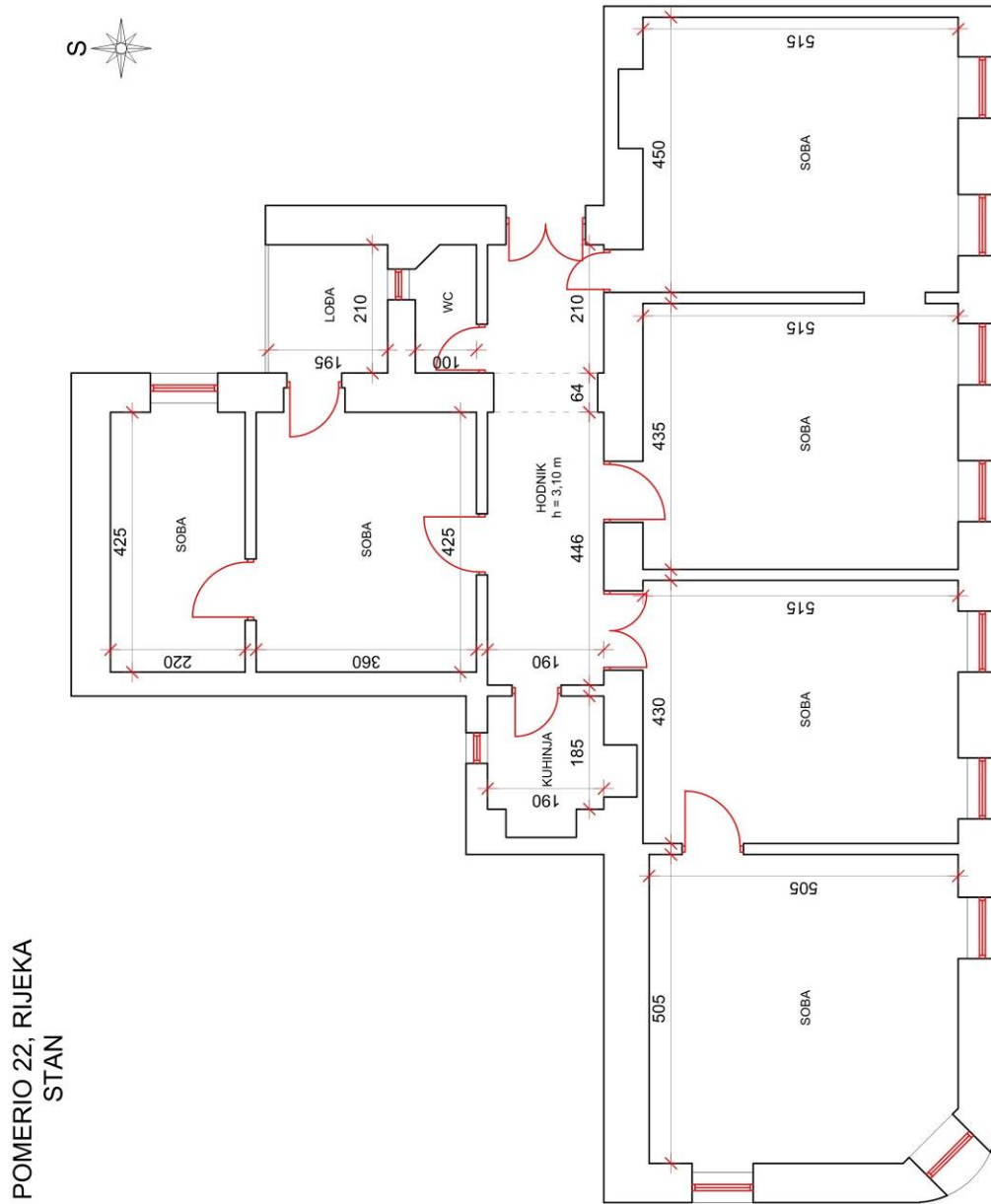
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.09.2021

Prilog 5: Tlocrt stana



Prilog 6: Nagodba



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI
Rijeka, Frana Kurelca 3
Broj: N-DO- 57 /2021
Rijeka, 17. lipnja 2021.g.
MF/MF

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
zastupana po zastupniku temeljem zakona Županijskom državnom odvjetništvu u
Rijeci, Frana Kurelca 3

i

CROATEH d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeva 47a, OIB:43573088763
zastupan po stečajnoj upraviteljici Vesni Stančić, Podkilavac, Podkilavac 10,
OIB: 45477363422

zaključili su dana 17. lipnja 2021.g. slijedeću

N A G O D B U

Članak 1

Stranke ove nagodbe suglasno utvrđuju se da je Republika Hrvatska u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel Rijeka upisana kao vlasnik u 1/1 dijela nekretnina oznake kč.br. 1016/4 kuća sa dvorištem u ul. Pomerio , površine 151 čhv, upisana u zk.ul. 12537 k.o. Rijeka, Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) – Stan ili poslovni prostor površine 132 m2.

Stranke ove nagodbe suglasno utvrđuju da se navedena nekretnina nalazi na adresi Rijeka, Pomerio 22, te da se navedeni etažni dio nalazi na trećem katu citirane zgrade.

Stranke ove nagodbe suglasno utvrđuju da se Republika Hrvatska na navedenoj nekretnini upisala kao vlasnik temeljem čl. 362.st.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i to kao pravni slijednik TD Centar d.o.o.Zagreb koji je brisan iz sudskog registra, a isti je pravni prednik upisanog korisnika Centar poslova zajednice za malu privredu Hrvatske, Zagreb, Draškovićeva 47A.

Članak 2

Stranke ove nagodbe suglasno utvrđuju da je CROATEH d.o.o. u stečaju, Zagreb izvanknjižni vlasnik nekretnine opisane u članku 1. ove Nagodbe i to kč.br. 1016/4 Kuća sa dvorištem u ul. Pomerio , površine 151 čhv, upisana u zk.ul. 12537 k.o. Rijeka, Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) – Stan ili poslovni prostor površine 132 m2.

Stranke ove nagodbe suglasno utvrđuju da je CROATEH d.o.o. pravo vlasništva predmetne nekretnine stekao na način da je ista ušla kao poslovni udjel jednog od osnivača Croateh d.o.o. i to Poslovne zajednice za razvoj i poslovanje udruženih poduzeća (pravni slijednik upisanog korisnika u zemljišnim knjigama na predmetnoj nekretnini) u imovinu Croateh d.o.o.

Članak 3

Sukladno gornjim utvrđenjima Republike Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci dozvoljava da se CROATEH d.o.o. u stečaju, Zagreb Draškovićeve 47a, OIB:43573088763 temeljem ove Nagodbe bez svakog daljnjeg pitanja i dozvole provede uknjižbu prava vlasništva na nekretnini pod oznakom:

- kč.br. 1016/4 Kuća sa dvorištem u ul. Pomerio , površine 151 čhv, upisana u zk.ul. 12537 k.o. Rijeka, Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) – Stan ili poslovni prostor površine 132 m2

s imena Republike Hrvatske na ime i u korist CROATEH d.o.o. u stečaju, Zagreb Draškovićeve 47a, OIB:43573088763 u 1/1 dijela.

Članak 4

CROATEH d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve 47a, OIB:43573088763 zastupan po stečajnoj upraviteljici Vesni Stančić, Podkilavac, Podkilavac 10, OIB: 45477363422 izričito izjavljuje da nema nikakvih novčanih potraživanja prema Republici Hrvatskoj s osnova korištenja nekretnine iz čl. 1. ove Nagodbe, kao i s osnova eventualne štete nastale na nekretnini iz čl. 1 ove Nagodbe.

Članak 5.

Stranke sporazumno utvrđuju da će se primopredaja nekretnine iz čl. 1. ove Nagodbe izvršiti u roku od 90 dana računajući od dana provedbe ove nagodbe u zemljišnim knjigama, osim ukoliko se stranke drugačije ne sporazume.

Članak 6

Stranke sporazumno utvrđuju da sklapanjem ove nagodbe se ne dira u prava koje treće osobe eventualno imaju na ovoj nekretnini.

Članak 7

Stranke sporazumno utvrđuju da ova nagodba predstavlja ovršnu ispravu sukladno članku 186 a Zakona o parničnom postupku.

Članak 8

Ova nagodba sastavljena je u tri istovjetna primjeraka, po jedan za svaku stranu, a jedan za upis u zemljišne knjige, te je stranke nagodbe vlastoručno potpisuju u znak suglasnosti sa tekstom nagodbe.

CROATEH d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica

Vesna Stančić

Vesna Stančić

CROATEH d.o.o.
u stečaju
ZAGREB
OIB: 43573088763

Republika Hrvatska
Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci
Zamjenica županijske državne odvjetnice



Marijana Franolić

Marijana Franolić

Prilog 7: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.grad.**

Prilog 8: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEKI
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIĆ
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIĆ

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.