

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

15-04/2024

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNI PROSTOR u prizemlju

LOKACIJA : ZAMETSKA 4A, RIJEKA

NARUČITELJ PROCJENE : KURTI NIKOLA
Maršala Tita 63, Opatija
OIB: 46021870668

SVRHA PROCJENE : UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

142.000,00 €

Rijeka, 10.04.2024.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Zametska 4A, Rijeka
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	3222
broj poduloška	3
zk.č.br.	2016/6
k.o.	Plase
Posjedovni list broj	2459
k.č.br.	3673
k.o.	Zamet
Površina zemljišta	-
Korisna površina	115,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	142.000,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1300,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	149.500,00 €
Legalitet	DA - upis bez zabilježbe
Građevinska dozvola	Nije priložena
Uporabna dozvola	Nije priložena
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije priloženo
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	cca 1910
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Nije priloženo
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Posebna obilježja	Nema
Vlasnički dio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Prosječno
Stanje nekretnine	Smanjeno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	M1 - mješovita, pretežito stambena
Indeks na dan procjene - DZS	179,04

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
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
- 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni 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. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

- 4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
 - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode
 - 4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis
 - 4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija
 - 4.1.2.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **KURTI NIKOLA, Maršala Tita 63, Opatija**, 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 Zemljišnu knjigu Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka:

- KUĆA BR. 4 U ISTARSKOJ ULICI S EKONOMSKOM ZGRADOM I TERASOM
TE ISPOD DUĆAN sagrađena na katastarskoj čestici br. 2016/6, Broj ZK uložka:
3222, k.o. PLASE

3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Poslovni prostor na adresi Zametska 4a - prodavaonica zauzima prizemlje zgrade, sastoji se od dvaju skladišta, prodavaone i sanitarnog čvora, ulaz je sa juga u površini od 115 m²

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 10.04.2024.

Datum očevida, kakvoće: 09.04.2024.

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

Korišteno na obilasku : izvod 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. PLASE, br.z.k.ul. 3222.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Nekretnina se smatra legalnom.

Građevina je upisana u Glavnu Knjigu kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima i posjedovni list te je ucrтана u katastar. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine nije usklađeno.

Predmet procjene je poslovni prostor trgovačke namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je poslovni prostor na adresi Zametska 4A, Rijeka. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom cestom sa mogućnošću parkiranja na javnoj površini. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra. Nalazi se na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





GEOPORTAL
(k.č. 3673, k.o. Zamet)

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)

Poslovni prostor nalazi se u Rijeci, gradsko područje Krnjevo, u okruženju stambenih i poslovnih objekata. Blizina trgovačkog centra ZTC i svih sadržaja.

2.2. Zemljište

2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta definirana je Detaljnim planom uređenja središta područja Krnjevo ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/02 i 13/08 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 06/23 i 08/23-ispravak)



(M1) MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Županija:	Primorsko - Goranska
Općina:	Rijeka
Naziv prostornog plana:	IZMJENE DETALJNOG PLANA UREĐENJA SREDIŠTA PODRUČJA KRNJEVO
Naziv kartografskog prikaza:	DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:1000
Odluka o izradi plana: (Službene novine Grada Rijeke 10/22)	Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: (Službene novine Grada Rijeke 6/23 i 8/23-ispr.)

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost:	uz asfaltiranu cestu
Prometnica:	glavna prometnica nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura:	vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefonija
Parkiranje:	javna površina

Direktan pristup na javnu površinu k.č. 5098/10, k.o. ZAMET (ULICA) u posjedu GRAD RIJEKA, TITOV TRG 3, RIJEKA (posjedovni list: 2352).



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na predmetnom zemljištu izgrađene su dvije stambeno poslovne građevine. Zgrada poslovnog prostora okružena je javnom površinom i susjednim građevinama. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevinama

Za sve dijelove zgrada 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 građevina

Predmetna građevina izgrađen je prije 15.veljače 1968. godine, cca 1910 godine.

Nosivu konstrukciju objekta čine masivni kameni zidovi i puna opeka. Krovna konstrukcija većeg dijela prostora je ravna AB ploča dok je prostor sjevernog skladišta smješten unutar stambeno poslovne građevine. Pregradni zidovi su zidani pregradnom opekom obostrano ožbukani i pogletani. Oborinske vode odводе se oborinskom kanalizacijom. Vanjska fasadna površina je ožbukana i oličena. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku i elektrodistributivnu mrežu te telefoniju.

Poslovni prostor nalazi se u prizemlju i sastoji se od prodavaone, dva skladišta, pomoćnog prostora i sanitarnog čvora.

Energetski certifikat nije predložen.

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 :

NAMJENA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
PRIZEMLJE				
1 PRODAVAONA	3,23	54,16	1,00	54,16
2 SKLADIŠTE	3,23	22,22	1,00	22,22
3 SKLADIŠTE	3,31	22,58	1,00	22,58
4 POMOĆNI PROSTOR	3,23	6,96	1,00	6,96
5 PREDPROSTOR	3,23	1,36	1,00	1,36
6 WC	3,23	1,56	1,00	1,56
UKUPNO		108,84		108,84
UKUPNO prema upisu u ZK izvadak:				115,00 m²

Izmjerom na terenu utvrđena je ukupna površina od 108,84 m² što ne odgovara površini upisanoj u vlasničkom listu. Ukoliko se u obzir uzme površina iznad parapeta prozora, koja se koristi kao izložni prostor, ukupna površina prostora bi iznosila 112,00 m².

Za potrebe procjene koristiti će se površina navedena u vlasničkom listu.

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: kameni
- nosiva konstrukcija: kamen, opeka
- stropna konstrukcija: -
- krovšte i pokrov: AB ploča

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: lokalno
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: -
- alarm: -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija:	izvedena
- fasada:	ožbukana i obojena
- limarija:	pocinčani lim
- pregradni zidovi:	opeka
- obrada podova:	keramičke pločice, teraco
- obrada zidova:	ožbukani, oličeni, ker. pločice u mokrim čvorovima, lamperija
- obrada stropova:	ožbukani i obojani
- fasadni otvori:	Alu
- unutarnji otvori:	drveni
- oprema sanitarnih prostorija:	sve potrebno izvedeno
- vlažnost:	uočena
- praktičnost prostora:	prosječna

Stanje: održavanje prostora je smanjeno, potrebna adaptacija, sanacija vlage u prostoru

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	izveden priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	izveden priključak na javnu mrežu
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	izvedeno

Stanje: prosječno

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora

4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

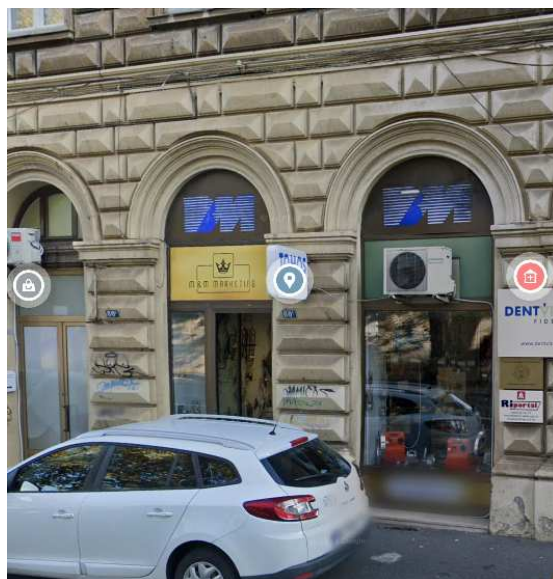
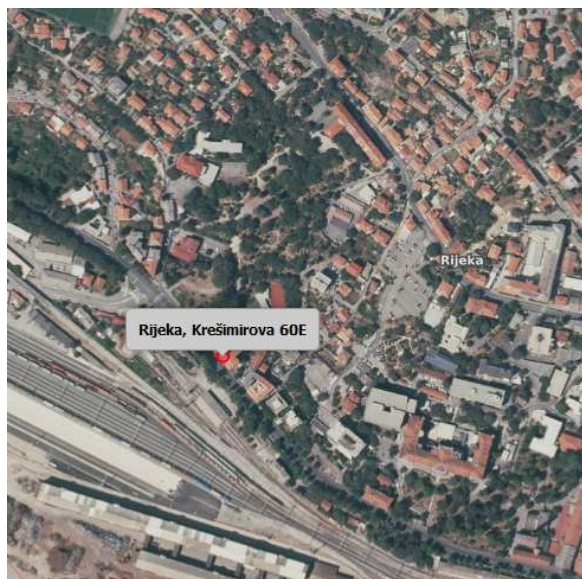
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci o zakupima dobiveni preko Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke.

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)

USPOREDBA 1



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
KREŠIMIROVA	60 / E	P	102,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
45.40 - Trgovina motociklima, dijelovima i priborom za motocikle te održavanje i popravak motocikala	III	4,00	408,00

Zakup od ↓=

10.01.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

Iznos najma: 408,00 EUR/mj – 4,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 10.01.2023.

Površina poslovnog prostora: 102,00 m²

Adresa: Krešimirova 60E, Rijeka

USPOREDBA 2



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
FRANJE ČANDEKA	36 / C	P	63,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.54 - Trgovina na malo električnim aparatima za kućanstvo u specijaliziranim prodavaonicama	III	4,00	252,00

Zakup od ↓

25.07.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

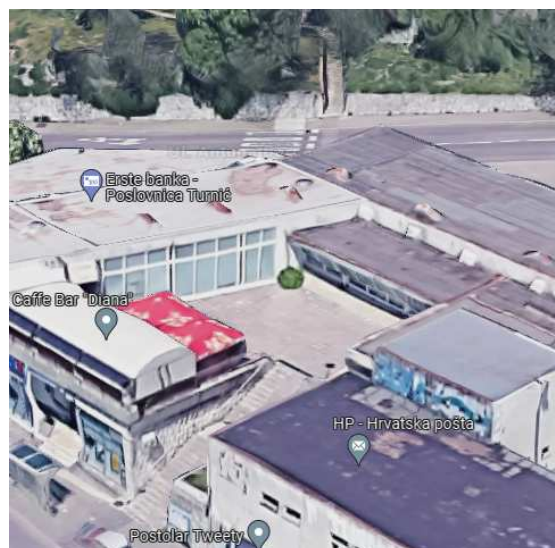
Iznos najma: 252,00 EUR/mj – 4,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 25.07.2023.

Površina poslovnog prostora: 63,00 m²

Adresa: Franje Čandeka 36C, Rijeka

USPOREDBA 3



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
FRANJE ČANDEKA	32	P	487,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.11 - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima	III	4,00	1.948,00

Zakup od ↓

10.03.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

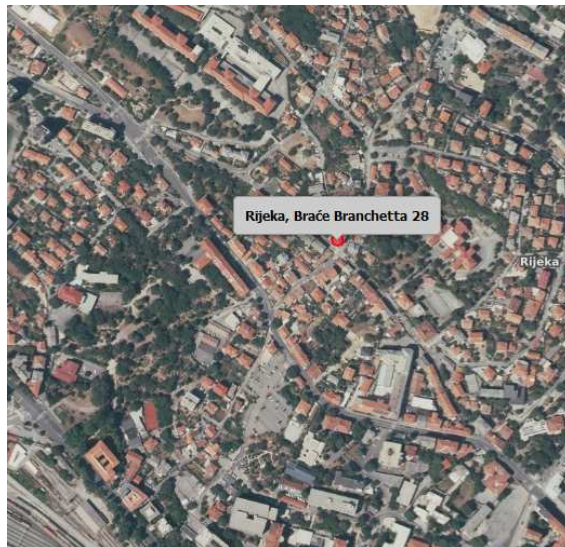
Iznos najma: 1.948,00 EUR/mj – 4,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 10.03.2023.

Površina poslovnog prostora: 487,00 m²

Adresa: Franje Čandeka 32, Rijeka

USPOREDBA 4



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
BRAĆE BRANCHETTA	28	P	149,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.11 - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima	III	8,66	1.290,34

Zakup od ↓≡

06.03.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

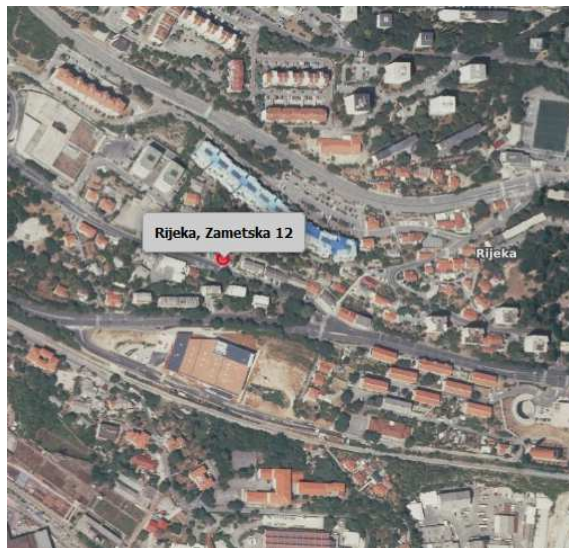
Iznos najma: 1.290,34 EUR/mj – 8,66 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 06.03.2023.

Površina poslovnog prostora: 149,00 m²

Adresa: Braće Branchetta 28, Rijeka

USPOREDBA 5



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
ZAMETSKA	12 / A	P	177,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
46.00 - Trgovina na veliko, osim trgovine motornim vozilima i motociklima	III	1,00	177,00

Zakup od ↓

28.06.2022

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

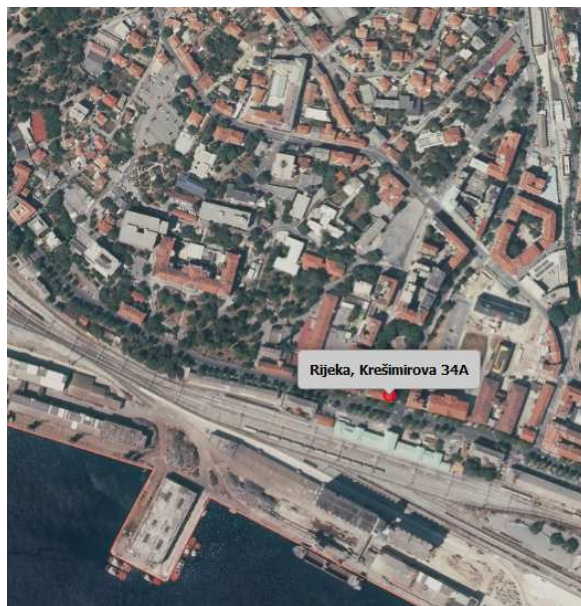
Iznos najma: 177,00 EUR/mj – 1,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 28.06.2022.

Površina poslovnog prostora: 177,00 m²

Adresa: Zametska 12A, Rijeka

USPOREDBA 6



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
KREŠIMIROVA	34 / A	P	101,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.74 - Trgovina na malo medicinskim pripravcima i ortopedskim pomagalicama u specijaliziranim prodavaonicama	III	4,00	404,00

Zakup od ↓≡

25.04.2022

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

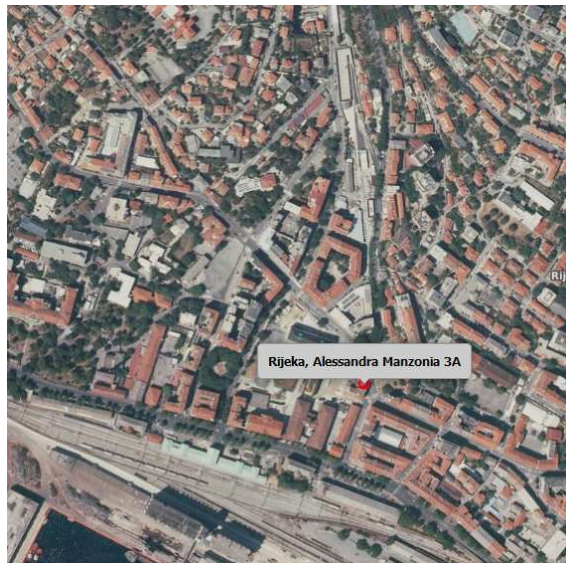
Iznos najma: 404,00 EUR/mj – 4,00 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 25.04.2022.

Površina poslovnog prostora: 101,00 m²

Adresa: Krešimirova 34A, Rijeka

USPOREDBA 7



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
ALESSANDRA MANZONIA	3 / A	P	143,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.51 - Trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama	II	6,10	872,30

Zakup od ↓

05.03.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

Iznos najma: 872,30 EUR/mj – 6,10 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 05.03.2024.

Površina poslovnog prostora: 143,00 m²

Adresa: Alessandra Manzonja 3A, Rijeka

USPOREDBA 8



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
VJENCESLAVA NOVAKA	15 / A	P	107,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.11 - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima	III	8,66	926,62

Zakup od ↓

06.04.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

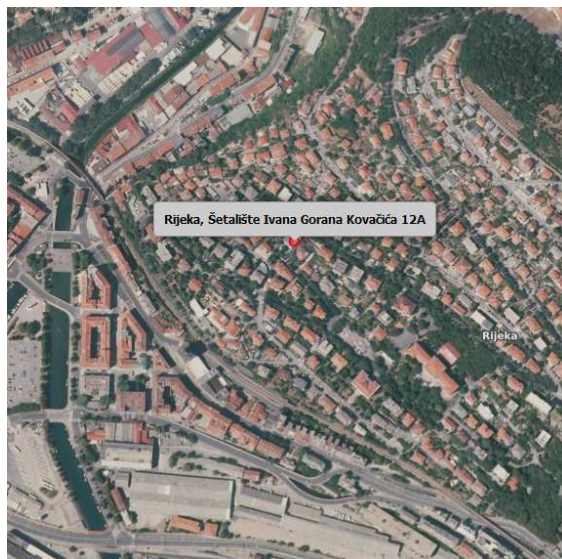
Iznos najma: 926,62 EUR/mj – 8,66 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 06.04.2023.

Površina poslovnog prostora: 107,00 m²

Adresa: Vjenceslava Novaka 15A, Rijeka

USPOREDBA 9



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA	12 / A	P	260,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.11 - Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima	III	5,77	1.500,20

Zakup od ↓

02.04.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

Iznos najma: 1.500,20 EUR/mj – 5,77 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 02.04.2023.

Površina poslovnog prostora: 260,00 m²

Adresa: Šetalište Ivana Gorana Kovačića 12A, Rijeka

USPOREDBA 10



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
ALESSANDRA MANZONIA	4 / C	P	111,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.51 - Trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama	II	6,10	677,10

Zakup od ↓

03.04.2024

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

Iznos najma: 677,10 EUR/mj – 6,10 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 03.04.2024.

Površina poslovnog prostora: 111,00 m²

Adresa: Alessandra Manzonia 4C, Rijeka

USPOREDBA 11



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
-------	------------	-----	-------------------------

MIHANOVIĆEVA	55 / A	P	73,00
--------------	--------	---	-------

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.52 - Trgovina na malo željeznim robom, bojama i staklom u specijaliziranim prodavaonicama	III	7,74	565,02

Zakup od ↓≡

01.02.2023

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

Iznos najma: 565,02 EUR/mj – 7,74 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 01.02.2023.

Površina poslovnog prostora: 111,00 m²

Adresa: Mihanovićeva 55/A, Rijeka

USPOREDBA 12



Ulica	Kućni broj	Kat	Površina m ²
RUDOLFA TOMŠIĆA	15 / B	P	60,00

Djelatnost	Zona	Jedinična cijena €/m ²	Mjesečni iznos €
47.11 - Trgovina na malo u nespecializiranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima	III	11,20	672,00

Zakup od ↓

06.03.2020

Poslovni prostor u prizemlju – Trgovina

Iznos najma: 672 EUR/mj – 11,20 EUR/m²

Trajanje zakupa od: 06.03.2020.

Površina poslovnog prostora: 60,00 m²

Adresa: Rudolfa Tomšića 15B, Rijeka

4.1.2.3. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

P – površina prostora

G - starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja

OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator

VT – vrijednost tržišna

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Izvor: Državni zavod za statistiku

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA						
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Krešimirova 60E, Rijeka	Franje Čandeka 36C, Rijeka	Franje Čandeka 32, Rijeka	Braće Branchetta 28, Rijeka	Zametska 12A, Rijeka
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA	trgovina	trgovina	trgovina	trgovina	trgovina
	ETAŽA	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	102,00	63,00	487,00	149,00	177,00
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA	OD 10.01.2023.	OD 25.07.2023.	OD 10.03.2023.	OD 06.03.2023.	OD 28.06.2022.
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	408,00 €	252,00 €	1.948,00 €	1.290,34 €	177,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	408,00 €	252,00 €	1.948,00 €	1.290,34 €	177,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	4,00 €/m2	4,00 €/m2	4,00 €/m2	8,66 €/m2	1,00 €/m2
	DATUM UGOVORA	siječanj 2023.	srpanj 2023.	ožujak 2023.	ožujak 2023.	lipanj 2022.
	CJENOVNI BLOK	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 1	KRNJEVO - STAMBENO 1	KRNJEVO - STAMBENO 2	CENTAR - MJESOVITO POSLOVNO 1	KRNJEVO - STAMBENO 2
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			ZNATNO VEĆA POVRŠINA		NISKA CIJENA ZAKUPA
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije	166,65	168,50		166,65	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,07	1,06		1,07	
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4,30 €/m2	4,25 €/m2		9,30 €/m2	
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	7,42 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-3,12 €/m2	-3,17 €/m2		1,88 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-42,09%	-42,72%		25,38%	
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE		DA	
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA				9,30 €/m2	
	APSOLUTNO ODSTUPANJE				1,81 €/m2	
	RELATIVNO ODSTUPANJE				24,22%	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA				3,29	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	12,43	STANDARDNA DEVIJACIJA		1,58	21,05%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	7,49 €/m2				

6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Krešimirova 34A, Rijeka	Alessandra Manzonja 3A, Rijeka	Vjenceslava Novaka 15A, Rijeka	Šetalište Ivana Gorana Kovačića 12A, Rijeka	Alessandra Manzonja 4C, Rijeka	Mihanovićeve 55A, Rijeka	Rudolfa Tomšića 15B, Rijeka
-	-	-	-	-	-	-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
trgovina	trgovina	trgovina	trgovina	trgovina	trgovina	trgovina
Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr
101,00	143,00	107,00	260,00	111,00	73,00	60,00
-	-	-	-	-	-	-
OD 25.04.2022.	OD 05.03.2024.	OD 06.04.2023.	OD 02.04.2023.	OD 03.04.2024.	OD 01.02.2023.	OD 06.03.2020.
404,00 €	872,30 €	926,62 €	1.500,20 €	677,10 €	565,02 €	672,00 €
404,00 €	872,30 €	926,62 €	1.500,20 €	677,10 €	565,02 €	672,00 €
4,00 €/m2	6,10 €/m2	8,66 €/m2	5,77 €/m2	6,10 €/m2	7,74 €/m2	11,20 €/m2
travanj 2022.	ožujak 2024.	travanj 2023.	travanj 2023.	travanj 2024.	veljača 2023.	ožujak 2020.
CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 1	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 1	KOZALA - STAMBENO	SUŠAK - STAMBENO	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 1	PODVEŽICA - STAMBENO	KRNJEVO - STAMBENO 2
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
151,52	179,04	170,86	170,86	179,04	166,65	125,39
1,18	1,00	1,05	1,05	1,00	1,07	1,43
4,73 €/m2	6,10 €/m2	9,07 €/m2	6,05 €/m2	6,10 €/m2	8,32 €/m2	15,99 €/m2
-2,69 €/m2	-1,32 €/m2	1,65 €/m2	-1,37 €/m2	-1,32 €/m2	0,89 €/m2	8,57 €/m2
-36,31%	-17,80%	22,29%	-18,52%	-17,80%	12,06%	115,51%
NE	DA	DA	DA	DA	DA	NE
	6,10 €/m2	9,07 €/m2	6,05 €/m2	6,10 €/m2	8,32 €/m2	
	-1,39 €/m2	1,58 €/m2	-1,44 €/m2	-1,39 €/m2	0,83 €/m2	
	-18,56%	21,16%	-19,28%	-18,56%	11,02%	
	1,93	2,51	2,08	1,93	0,68	
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA				3,15		

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT						
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE		
GODINA PROCJENE		2024				
GODINA IZGRADNJE		1910				
Starost objekta (G):		114 god				
Održivi vijek korištenja OVK:		120 god				
Preostali vijekt korištenja (4-3):		6 god				
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Starje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
		2	2	2		
Odabrani faktor korištenja:		2				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		95,00%				
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		50,00%		(Prilog 10. Pravilnika)		
OOVK (OVK*PoOVK):		60 god				
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE		
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		7,49 €/m2				
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI						
ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)		
ODABRANA ORJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%				
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:						
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %		0,00%			
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%			
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %		0,00%			
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%			
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		6,00%				
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%				
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		120 god		(Prilog 9. Pravilnika)		
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		60 god				
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		16,16		(Prilog 14. Pravilnika)		
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,030		(Prilog 8. Pravilnika)		
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE		
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		10.336,23 €				
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1.550,43 €				
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		8.785,80 €				
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		141.978,49 €				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		0,00 €				
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €				
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		141.978,49 €		(PV = PGxM+VZ/q^n)		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST						
ODBICI						
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €			
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €			
Dodatni troškovi			0,00 €			
UKUPNO ODBICI			0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)			141.978,49 €			
ZAKRUŽENO			142.000,00 €			
JEDINIČNA CIJENA			1.234,78 €/m2			

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora u prizemlju, na adresi Zametska 4A, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul. 3222, suvl. dio: 3, k.o. Plase, razumno predstavlja iznos od :

142.000,00 EUR

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).

Rijeka, 10.04.2024.

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/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- Portal Grada Rijeke (<https://www.rijeka.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
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Fotodokumentacija





Prilog 2: Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 12.04.2024. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, PLASE

Broj ZK uložka: 3222

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8403/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2016/6	KUĆA BR. 4 U ISTARSKOJ ULICI S EKONOMSKOM ZGRADOM I TERASOM TE ISPOD DUĆAN		111		
		UKUPNO:		111		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor na adresi Zametska 4a - prodavaonica zauzima prizemlje zgrade, sastoji se od dvaju skladišta, prodavaone i sanitarnog čvora, ulaz je sa juga u površini od 115 m2 2/40 ČALOGOVIĆ STANISLAV, ZAGREB, HEBRANGOVA 27 2/40 ČALOGOVIĆ ANA, ZAGREB, HEBRANGOVA 27 2/40 ČALOGOVIĆ JOSIPA, ZAGREB, HEBRANGOVA 27 5/40 ČALOGOVIĆ VLADIMIR, ZAGREB, SRPANJSKA 10 5/40 ČALOGOVIĆ TEA MILANOVA , OIB: 23383672676, BRITANSKI TRG 5, ZAGREB	
3.5.	Suvlasnički dio etaže: 2/160 ČALOGOVIĆ STANISLAV, OIB: 59279637988, MAKSIMIRSKA CESTA 109, 10000 ZAGREB	
3.6.	Suvlasnički dio etaže: 2/160 ČALOGOVIĆ JOSIPA, OIB: 41802505046, ULICA ANDRIJE HEBRANGA 27, 10000 ZAGREB	
3.7.	Suvlasnički dio etaže: 4/160 ČALOGOVIĆ ANA, OIB: 72464975087, ULICA ANDRIJE HEBRANGA 27, 10000 ZAGREB	
3.8.	Suvlasnički dio etaže: 2/40 IVANKOVIĆ LEONA MLT, OIB: 16475386242, VIŠKOVO 138/1, 51216 VIŠKOVO	
3.9.	Suvlasnički dio etaže: 20/40 KURTI NIKOLA, OIB: 46021870668, MARŠALA TITA 63, 51410 OPATIJA	

Katastarska općina: 999906, PLASE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3222

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 3			
2.1	Zaprimljeno 18.08.2016.g. pod brojem Z-18390/2016 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, naredba posl.br. Ovr-7192/16 od 17. kolovoza 2016.g., radi zabilježbe pokretanja ovršnog postupka na 2/40 dijela nekretnina upisanih u A, vlasništvo Ivanković Roberta, temeljem ovosudnog rješenja od 19. prosinca 2016.g.		vezano uz B 3 (1.1)
3. Na suvlasnički dio: 3			
3.1	Zaprimljeno 05.01.2017.g. pod brojem Z-496/2017 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ODO U RIJECI 05.01.2017, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PODNESEN SUDU DANA 17. KOLOVOZA 2016. SUKLADNO ČL. 84.A ZZK, pred Općinskim sudom, koji se vodi pod posl.br. OVR-7192/16 u pravnoj stvari predlagatelja osiguranja Republike Hrvatske po ODO u Rijeci protiv protivnika osiguranja Roberta Ivanković radi zasnivanja založnog prava na 2/40 dijela nekretnina upisanih u A, vlasništvo Ivanković Roberta.		vezano uz B 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 11.01.2019.g. pod brojem Z-830/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-7192/16 07.01.2019, Na temelju Rješenja o osiguranju, Općinskog suda u Rijeci, posl. br. OVR-7192/16 od 07.01.2019., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine utvrđene temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Rijeka, u iznosu od 61.968,62 kuna ,i troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom, uvećano za sve zakonske zatezne kamate ,kamate, troškove te prema uvjetima iz cit. rješenja, na 2/40 dijela nekretnina upisanih u A, vlasništvo Ivanković Roberta, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
3.3	Zaprimljeno 11.01.2019.g. pod brojem Z-830/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježuje se ovršivost tražbine .		ZABILJEŽBA na 3.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.04.2024.

Prilog 3: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 12.04.2024. 11:12

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAMET (Mbr. 324850)

Posjedovni list: 2459

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FOND U KOMUNALNO - STAMBENOJ DJELATNOSTI RIJEKA, RIJEKA-DIO, TITOV TRG 3	

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
		334/114	ŠKURINJE	908	22		
			STAMB.ZGRADA P+4	908			
			OKOLIŠ	0			
		334/116	ŠKURINJE	637	22		
			OKOLIŠ	0			
			STAMB.ZGRADA P+4	637			
		334/127	SAVE JUGO BUJKOVE	620	21		
			STAMB.ZGRADA P+4, SAVE JUGO BUJKOVE k.b. 3,5,7	620			
			OKOLIŠ	0			
		334/128	ŠKURINJE	638	21		
			STAMB.ZGRADA P+4	638			
			OKOLIŠ	0			
		334/129	ŠKURINJE	415	21		
			OKOLIŠ	0			
			STAMB.ZGRADA P+4	415			
		334/131	ŠKURINJE	1109	21		
			STAMB.ZGRADA P+4	1109			
			OKOLIŠ	0			
		443/1	PEHLIN	1355	25		
			GOSP.ZGRADA I DVOR	100			
			ORANICA	361			
			PAŠNJAK	894			
		1334/1		790	10		
			PAŠNJAK	400			
			P+1	0			
			KUĆA,G.ZGR.I DVOR.	390			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3651/2	MATETIĆA-RONJGOVA	321	43		
			STAMB.NEBODER	321			
			P+8	0			
		3654	MATETIĆA-RONJGOVA	342	43		
			OKOLIŠ	0			
			STAM.ZGR.S PRIZ.	342			
		3655	MATETIĆA-RONJGOVA	460	43		
			OKOLIŠ	0			
			STAMB.ZGRADA P+1	460			
		3658	MATETIĆA-RONJGOVA	370	43		
			PRIZEMNI OBJEKT	0			
			KUĆA I DVORIŠTE	370			
		3664	MARXA I ENGELSA	143	43		
			OKOLIŠ	0			
			P+3	0			
			STAM.ZGRADA I DVOR	143			
		3665	MARXA I ENGELSA	243	43		
			OKOLIŠ	0			
			P+3	0			
			STAM.ZGRADA I DVOR	243			
		3670	KRNJEVO KBR.3.	261	43		
			DVORIŠTE	102			
			KUĆA - DIO	159			
		3673	ISTARSKA ULICA	784	43		
			AMBULANTA, ISTARSKA ULICA	0			
			P(PRODAVAONICA)+1	0			
			STAM.ZGRADE I OKOL	784			
		3674/1	ISTARSKA ULICA	348	43		
			POSLOVNA ZGRADA, ISTARSKA ULICA	348			
			P+1	0			
		3674/2	ISTARSKA ULICA	1252	44		
			AMBULANTA, ISTARSKA ULICA	0			
			STAM.ZGRADE I OKOL	1252			
			P+2	0			
		3682/1	FRANJE ČANDEKA	477	43		
			P+1	0			
			KUĆA I DVORIŠTE	477			
		3687	FRANJE ČANDEKA	535	44		
			GOSPODARSKA ZGRADA, FRANJE ČANDEKA	0			
			STAM.ZGRADE I OKOL	535			
			P+1	0			
		3688	ISTARSKA ULICA	331	44		
			POSLOVNA ZGRADA, ISTARSKA ULICA	331			
			P+1	0			
		3692/1	ISTARSKA ULICA	690	44		
			KUĆA I DVORIŠTE	690			

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 12.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

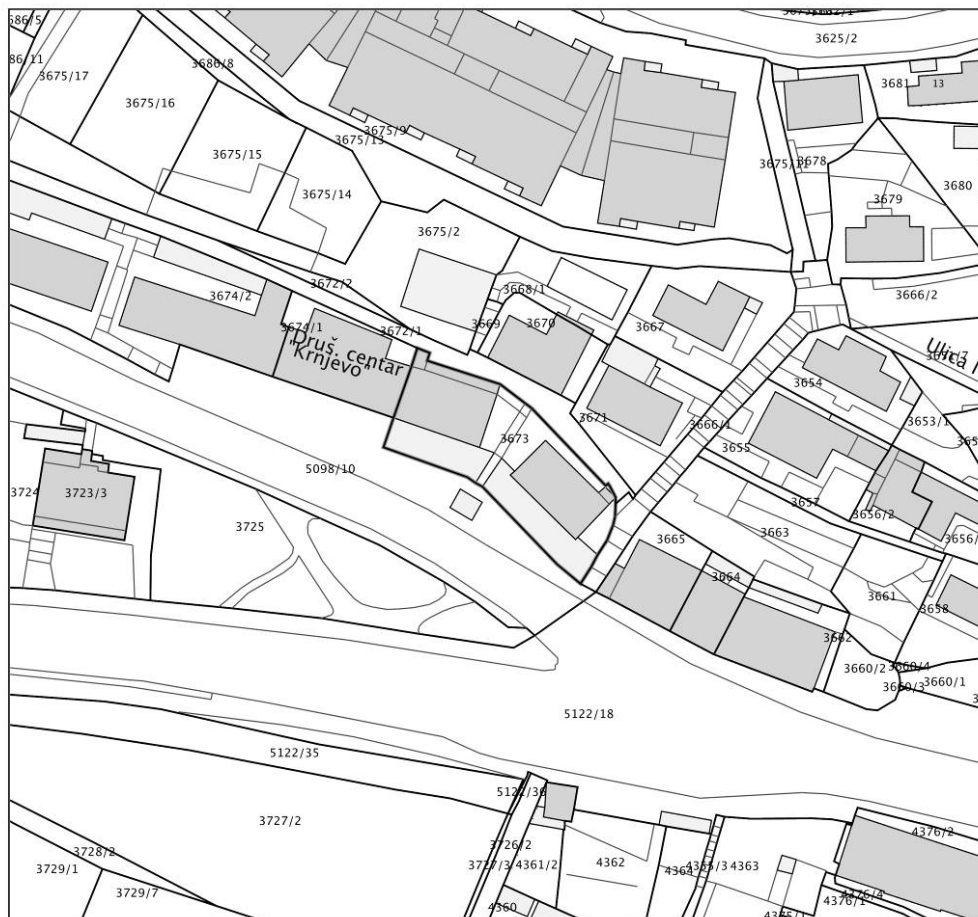
K.o. ZAMET

k.č.br.: 3673

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

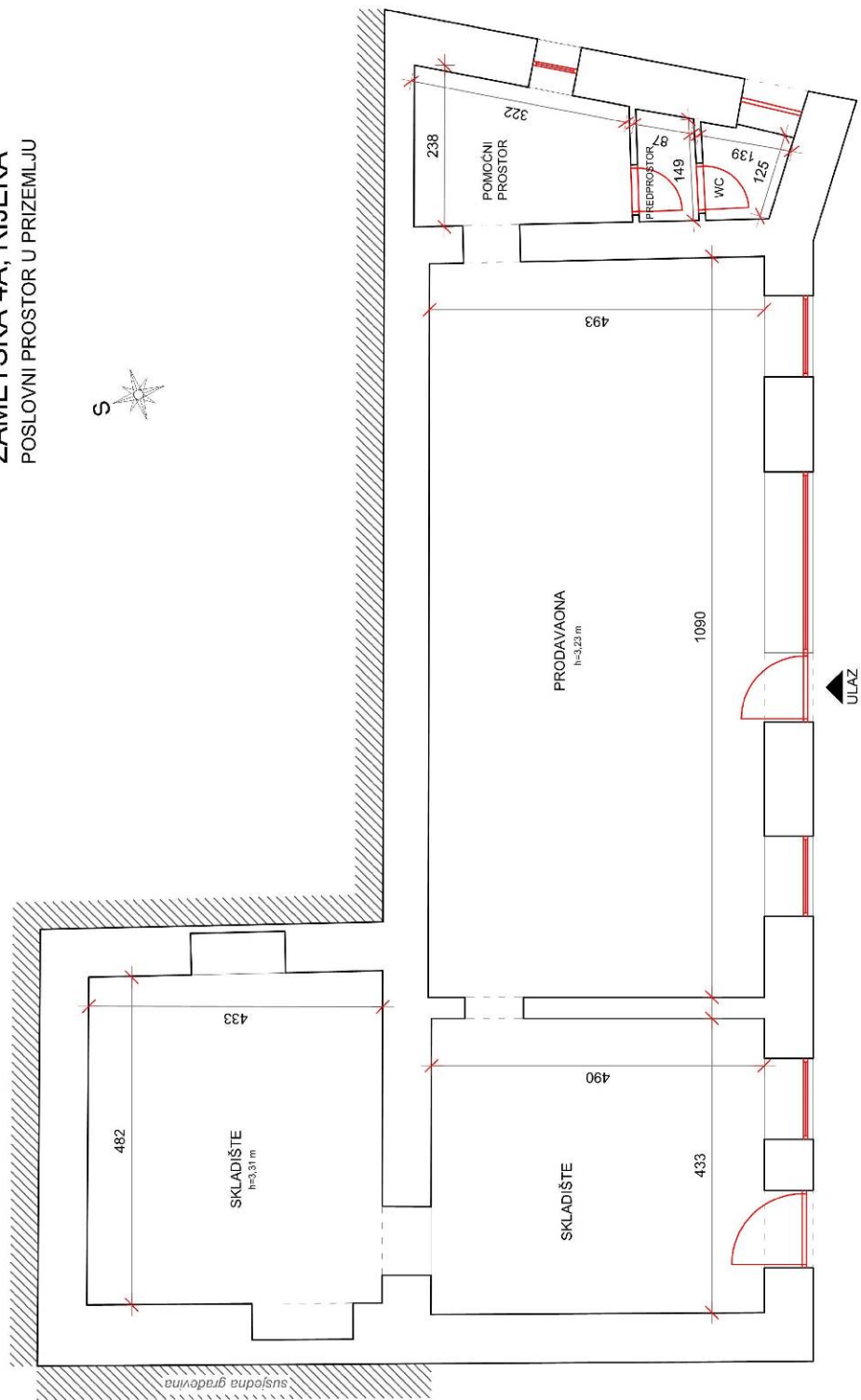
Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Prilog 5: Tlocrt

ZAMETSKA 4A, RIJEKA POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU



Prilog 6: 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 RIJEI
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIC
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIC

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.

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 predočeni. 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.građ.**