

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-260/2016-2  
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7  
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

## **ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 19-09-2017**

**VRSTA NEKRETNINE** : POSLOVNA GRAĐEVINA

**LOKACIJA** : INDUSTRIJSKA ZONA KUKULJANOVO,  
RADNA ZONA R-27

**NARUČITELJ PROCJENE** : TUTTI-FRUTTI –FMB D.O.O.,  
Brusići 16, Malinska  
OIB: 27202871867



---

**PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:**

**4.301.000,00 EUR (32.158.671,62 kn)**

---

Rijeka, 19.09.2017.

PODACI	ZABILJEŽBE
Ime komitenta	TUTTI-FRUTTI –FMB D.O.O., Brusići 16, Malinska
Tip nekretnine	POSLOVNA GRAĐEVINA
Z.K.UL. / SUVLASNIČKI UDIO	1974, 2399
Z.K.Č.	3273/14, 2395/4, 3199/4
K.O.	KUKULJANOVO
Netto korisna površina	uredi i skladišta - 2.199,05 m <sup>2</sup> hladnjače i prostori za sazrijevanje – 717,02 m <sup>2</sup>
Površina zemljišta	k.č. 2395/4 - 1551 m <sup>2</sup> k.č. 3273/14 - 8180 m <sup>2</sup> k.č. 3199/4 - 280 m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost nekretnina	4.301.000,00 €
Godina izgradnje	1.faza – 1998.god, 2.faza – 2001.god., 3.faza – 2011.godina
Adresa	INDUSTRIJSKA ZONA KUKULJANOVO, RADNA ZONA 27 BB, ŠKRLJEVO
Legalitet nekretnine	U PROCESU LEGALIZACIJE

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)
  - 2.2. Zemljište
    - 2.2.1. Planski status
      - 2.2.1. Lokalni položaj (mikrolokacija)
    - 2.2.2. Opremljenost
    - 2.2.3. Buka, zagađenje
    - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
  - 3.1. Osnovne napomene o građevini
  - 3.2. Osnovna obilježja građevine
    - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
    - 3.2.2. Površina prostora
    - 3.2.3. 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
  - 4.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
    - 4.2.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje
    - 4.2.2. Poredbene nekretnine
5. ZAKLJUČAK

## 1. OPĆE INFORMACIJE

### 1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja **TUTTI-FRUTTI –FMB D.O.O., Brusići 16, Malinska**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci:

- PORTIRNICA, KRČMA (BIFE), SKLADIŠTE, HLADNJAK, SKLADIŠTE, NADSTREŠNICE, SKLADIŠNI PROSTOR I OKOLIŠ sagrađeno na k.č. 3273/14
- CESTA sagrađeno na k.č. 2395/4  
sve upisano u z.k.ul. 1974, k.o. Kukuljanovo
  
- NEPLODNO CESTA sagrađeno na k.č. 3199/4 sve upisano u z.k.ul. 2399, k.o. Kukuljanovo

#### 1. Vlasnički dio: 1/1

**TUTTI FRUTTI - FMB D.O.O. KRK, BRUSIĆI 16, MALINSKA, KRK**

### 1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 07.09.2017.

Datum očevida, kakvoće: 19.09.2017.

Opseg obilaska: pregled nekretnine, fotografiranje

Korišteno na obilasku: izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, arhitektonski snimak izvedenog stanja, geodetski snimak

### 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, za k.o. Kukuljanovo, br.z.k.ul. 1974 i 2399.

U navedenom zemljoknjižnom izvatku 1974 ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

*Zabilježuje se da za građevine sagrađene na k.č.br. 3273/14 u A1, uporabna dozvola nije priložena.*

Poslovna zgrada u postupku je ozakonjena. Usporedbom nacrtne dokumentacije iz projekta vezanog za posljednju izmjenu i dopunu građevinske dozvole ustanovljena su odstupanja izvedenog stanja od projektiranog stanja. Odstupanja se sastoje od izvedbe nadstrešnice „burobrana“ i proširenja sa sjeverne strane objekta.

U sklopu arhitektonskog snimka izvedenog stanja, izrađenog od Ureda ovlaštene arhitektice Barbare Turčić Gajzler dipl.ing.arh, oznaka elaborata LG\_04/16, siječanj 2016. , priložene su Izmjene i dopune građevinske dozvole iz 2000. i 2009. godine.

Hala je građena u četiri faze.

Za prvu fazu u kojoj je izgrađen najstariji dio hale izdana je Građevinska dozvola, Klasa: UP/I–361-03/96-02/00134, Ur.br.:2170-04-01-00-96-04/RA/, Rijeka, 16.01.1997. godine.

U drugoj fazi hala je doživila proširenje na zapadnom dijelu, gdje je dodana još jedna hala. Za to je ishodovana Izmjena i dopuna građevinske dozvole, Klasa: UP/I 361-03/00-01/00430, Ur.br.:2170-04-01-00-06/PBS/, Rijeka, 19.10.2000. godine.

U trećoj fazi dogradnje izgrađena je treća hala na istočnoj strani, te je u istim gabaritima preseljena nadstrešnica koja se prije nalazila uz istočno pročelje stare hale, na južni prednji dio hale. Za ovaj zahvat ishodena je Izmjena i dopuna građevinske dozvole, Klasa: UP/I 361-03/08-08/79, Ur.broj:2170/1-07-01/2-09-10, Rijeka, 12.lipnja 2009. godine.

Četvrta faza nije pokrivena dozvolama, a njome je proširen stražnji dio hale (sjever) prilikom iskopa stijene, te je nadstrešnica preseljena na drugu poziciju.

U sklopu hale nalaze se dva pomoćna objekta koja su također obuhvaćena legalizacijom. Pomoćni objekt 1 je ucrtan i nalazi se na k.č. 3273/14 dok se pomoćni objekt 2 nalazi na k.č. 3273/18 koja nije u vlasništvu naručitelja, potrebno je riješiti imovinsko pravne odnose.

U navedenom zemljoknjižnom izvratku 1974 ima vidljivih zabilježbi odnosnih na pravo služnosti.

*Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti od 22.veljače 2001.uknjižuje se pravo služnosti u svrhu polaganja 10(20) kV kabelskog priključka TS 10(20) 0,4 kV"*

*Veletržnica R-27" kao i pravo služnosti prolaza za održavanje i opsluživanje TS na k.č.br. 3273/14 u A.*

Građevina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar te je ucrtana u katastarskom planu.

U zk izvratku i kopiji katastarskog plana upisano je i ucrtano staro stanje građevina,te nakon ishoda rješenja o izvedenom stanju potrebno je izvršiti uris u katastarski operat

i upis u zemljišne knjige. Nekretnina je poslovne namjene, trenutno se koristi kao uredski i skladišni prostor sa hladnjačama.

## 2. LOKACIJA

### 2.1. Položaj

Predmet procjene je poslovna zgrada u Industrijskoj zoni Kukuljanovo, Radna zona 27bb. U blizini predmetne nekretnine nalaze se zgrade pretežno poslovne namjene. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Pristup predmetnoj nekretnini je moguć osobnim vozilima, sa mogućnošću parkiranja u dvorištu zgrade. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





#### **GEOPORTAL**

**(k.č. 3273/14, 2395/4, 3199/4, k.o. Kukuljanovo)**

### **2.1.1. Makrolokacija**

Kukuljanovo je naselje u Primorsko-goranskoj županiji, nedaleko Rijeke, na području Grada Bakra. Kukuljanovo se nalazi u Hrvatskom primorju, oko 2 km sjeverno od Bakra, na graničnom području gradova Bakar i Rijeka te općine Čavle. U njegovoj neposrednoj blizini su naselja Škrljevo i Mavrinci, a nedaleko je i Sušačka Draga odnosno Sveti Kuzam. Naselje se ne nalazi na obali nego u unutrašnjosti. Smješteno je na prometnici koja povezuje Grobnik i Bakar. Na području Kukuljanova nalazi se industrijska zona Rijeke u kojoj se nalaze brojni trgovački, poslovni, skladišni te proizvodni prostori.

### 2.1.2. Lokalni položaj



Industrijska zona Kukuljanovo smještena je u neposrednom zaleđu grada Bakra, na 10 km udaljenosti od grada Rijeke.

Izgradnja Zone započela je 1975. godine. U neposrednoj blizini nalaze se naselja Škrljevo, Kukuljanovo, Cernik i Čavle.

Regionalni položaj Zone vrlo je prikladan:

- smještena je na izuzetno povoljnom geo-strateškom pravcu, koji povezuje Srednju Europu sa Mediteranom, jednim od najkraćih prometnih puteva
- Zona je okružena prometnim pravicima postojeće auto-ceste Rijeka- Zagreb, te budućim autocestama Rijeka-Trst i Rijeka-Split
- lučko-prometni čvor u Bakru nalazi se na udaljenosti od samo 3 km
- u neposrednoj blizini je željeznička stanica Škrljevo, u smjeru Rijeka – Zagreb i Rijeka – Ljubljana
- blizina bogatih izvora u Bakru, zajedno sa novoizgrađenim spojnim vodovodom Draga – Krasica, u potpunosti zadovoljava sve potrebe za opskrbom vodom
- na otoku Krku predviđena je izgradnja LNG Terminala (terminala za zemni ukapljeni plin), čije se povezivanje s kopnom prometnom mrežom predviđa u neposrednoj blizini Zone, osiguravajući tako dovoljnu količinu ekonomski isplativih energetske izvora
- aerodrom Krk smješten je na udaljenosti od oko 10 km od Zone
- blizina grada Rijeke sa svojim razvijenim industrijskim kompleksom-metaloprađivačke i brodograđevne industrije, praćene razvijenim uslužnim i

trgovinskim sektorom te sveučilišnim centrom osigurava direktnu podršku i potrebnu logistiku Industrijskoj zoni na Kukuljanovu

Brojni turistički sadržaji predstavljaju također podršku poslovnim djelatnostima Zone, udovoljavajući na taj način i potrebama brojnih poslovnih partnera.

Izuzetno pogodna pozicija

Sve ozbiljne analize, koje govore o položaju Rijeke i Bakra te Županije u Hrvatskoj i šire u Europi, završavaju sa zaključkom da je ova pozicija izuzetno pogodna, u odnosu na glavne tokove ljudi i roba.

Industrijska zona Bakar nalazi se na području Primorsko goranske županije kojom prolaze glavni središnji europski pravci.

Pravac sjever -jug je godinama bio vrlo značajan za razvitak Luke Rijeka odnosno Bakar, kao najpogodnija prometna karika za izvoz i uvoz iz zemalja srednje i istočne Europe, dok je pravac zapad-istok, više interesantan za protok putnika odnosno turista koji iz smjera zapada dolaze na Jadran.



## IZNIMAN GEOSTRATEŠKI POLOŽAJ

- u zaleđu Grada Bakra i Grada Rijeke, udaljena cca. 5 km od mora
- poveznica srednje Europe i Mediterana
- na raskrižju autocesta Rijeka-Zagreb, Rijeka-Trst i Rijeka-Split
- neposredna blizina Luke Bakar i Luke Rijeka
- Zračna luka Rijeka (Krk) na udaljenosti od 20 km
- direktna povezanost industrijskim kolosijekom na željeznički sustav Republike Hrvatske, odnosno relaciju Rijeka-Zagreb kod Škrlejeva

### UDALJENOST OD VEĆIH EUROPSKIH CENTARA:

■ Zagreb	140 km
■ Milano	460 km
■ Beč	500 km
■ Budimpešta	500 km
■ Bratislava	560 km
■ München	600 km
■ Prag	800 km

### UDALJENOST ZRAČNIH LUKA:

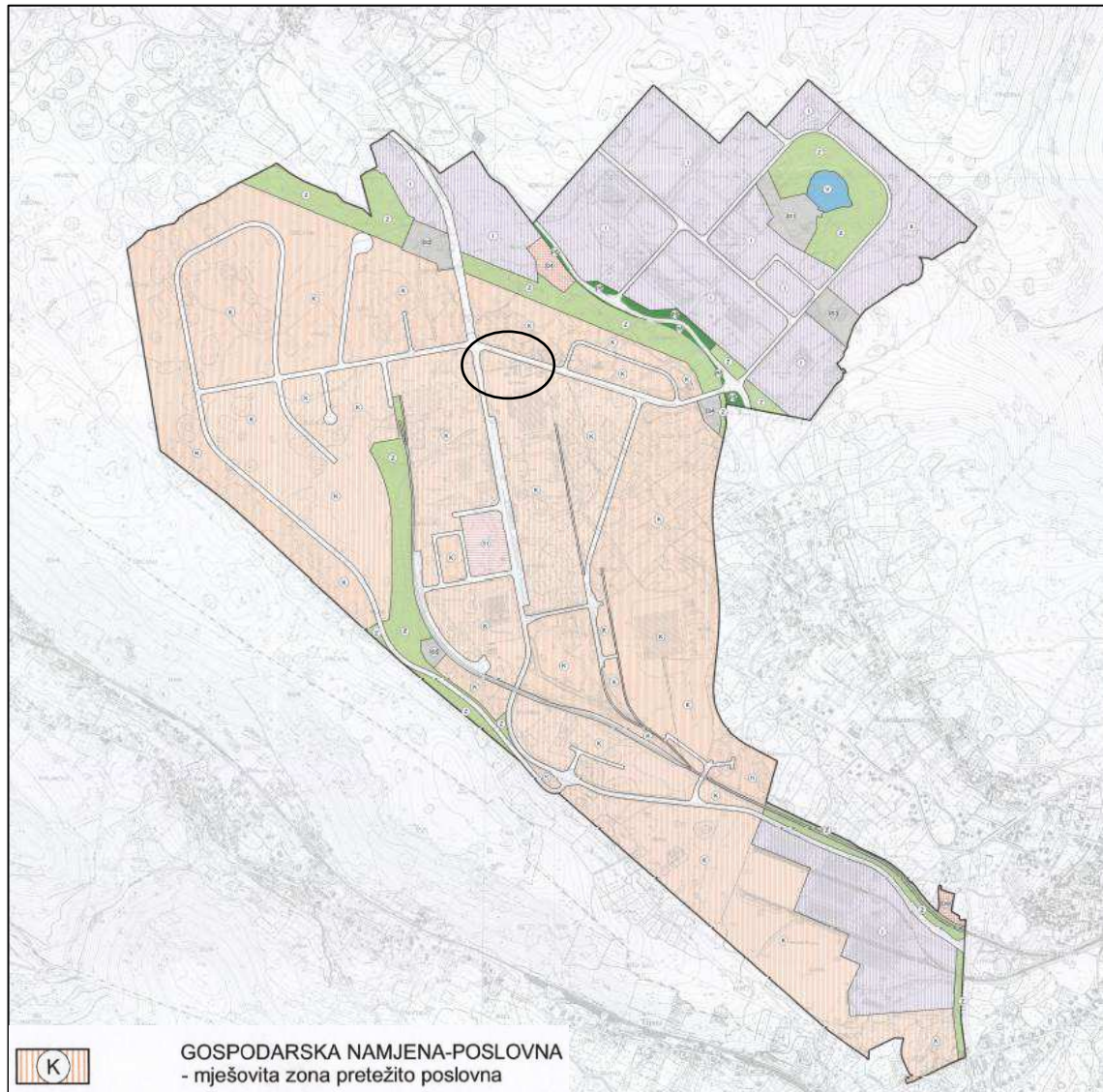
■ Rijeka - Krk	20 km
■ Zagreb	150 km
■ Trst	85 km
■ Ljubljana	130 km

## 2.2. ZEMLJIŠTE

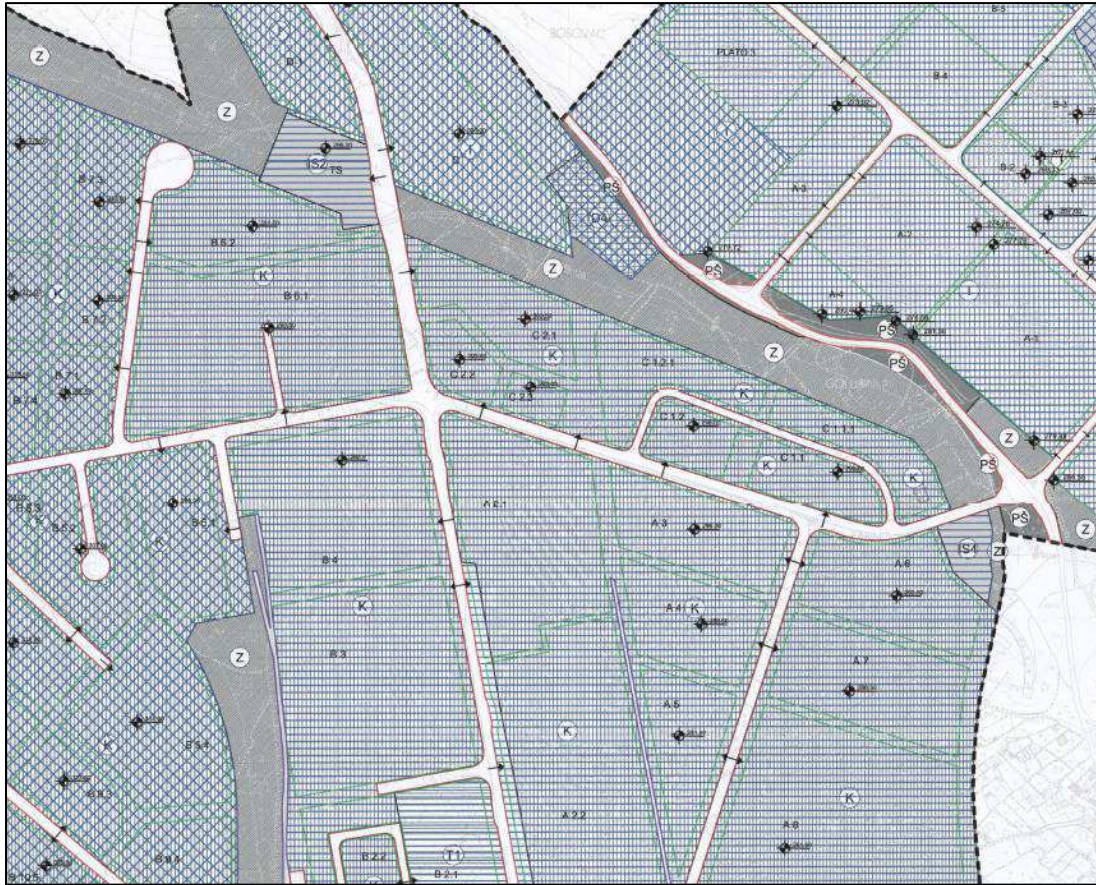
### 2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ



Namjena zemljišta definirana je UPU Industrijske zone Kukuljanovo (SN PGŽ 2017/05).



	<b>PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA GRAD BAKAR</b>	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA INDUSTRIJSKE ZONE KUKULJANOVO</b>		
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>		
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1: 5 000</b>	
Odluka o izradi plana: (službeno glasilo) „Službene novine Grada Bakra“ br. 14/15. od 11. prosinca 2015. god.		Odluka o donošenju plana: (službeno glasilo) „Službene novine Grada Bakra“ br. 05/17. od 28. ožujka 2017. god.



### OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

-  SANACIJA GRAĐEVINA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova, dogradnja, nova gradnja građevina) uz mogućnost preparcelacije
-  NOVA GRADNJA UZ MOGUĆNOST PREPARCELACIJE

 <b>PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA</b> <b>GRAD BAKAR</b> 	
<b>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA INDUSTRIJSKE ZONE</b> <b>KUKULJANOVO</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>NAČIN I UVJETI GRADNJE</b> <b>OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>4.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1: 5 000</b>
Odluka o izradi plana: (službeno glasilo): „Službene novine Grada Bakra“ br. 14/15. od 11. prosinca 2015. god.	Odluka o donošenju plana: (službeno glasilo): „Službene novine Grada Bakra“ br. 05/17. od 28. ožujka 2017. god.

### 2.1.2. Gospodarska namjena: poslovna (K)

Članak 17.

(1) Površine gospodarske namjene - poslovne planirane su kao površine za pretežito poslovne djelatnosti, uz mogućnost smještaja proizvodnih djelatnosti (osim teške industrije: rafinerija, željezara i sl.).

(1) Poslovne djelatnosti su trgovački i veletrgovački sadržaji, skladišta, uredi, slobodne carinske zone i druge djelatnosti. Proizvodne djelatnosti su raznovrsna industrija, velika skladišta i servisi, veće zanatske radionice i druge djelatnosti.

Članak 18.

(1) U predjelima gospodarske namjene: poslovne (K) moguć je smještaj sadržaja, odnosno površina poslovne namjene, kao što su:

- trgovine, veliki trgovački centri i skladišta,
  - obrtnički i zanatski centri,
  - tehnološki parkovi i poduzetničko-poslovni centri,
  - poslovne, upravne i uredske građevine.
- te gradnja sljedećih građevina:
- industrijski, proizvodni i zanatski pogoni,
  - istraživačko-proizvodni centri,
  - komunalno-servisni pogoni,
  - skladišni prostori i logistički centri,
  - pogoni za preradu poljoprivrednih i drugih prehrambenih proizvoda,
  - kamionska i autobusna parkirališta i terminali.

(2) Na ovim predjelima moguć je smještaj ugostiteljskih objekata i manjih poslovnih hotela, motela i hostela (do 80 ležajeva) uz uvjet da ukupna površina ovih sadržaja ne premašuje 25% površine pojedinog predjela.

### 3. UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 30.

(1) Gradnja građevina u predjelima Poslovne namjene (K) moguća je pod sljedećim uvjetima:

- **Najmanja površina građevne čestice je 1.000 m<sup>2</sup>.** Manje građevne čestice mogu se spajati i formirati novu građevnu česticu.
- Najmanja dopuštena širina građevne čestice na gradivom dijelu je 15 metara.
- Najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) iznosi do 0,5.
- **Najveći koeficijent iskorištenosti (kis) je 1,5.** Ukoliko se grade podzemne etaže, koeficijent iskorištenosti građevne čestice se povećava za 0,5 za svaku podzemnu etažu,
- Najmanji prirodni ozelenjeni (neizgrađen, nepopločan) teren je 10% građevne čestice.
- Na najmanje polovici parkovno oblikovane površine građevne čestice mora biti zasađeno visoko drveće.
- Građevine moraju biti građene na samostojeći način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama. Mješoviti oblik gradnje (samostojeći, poluugrađeni, ugrađeni) mogući su u odnosu na građevine na istoj građevnoj čestici (građevni sklop).

- Najmanja udaljenost građevine od susjednih čestica mora biti veća ili jednaka  $h/2$  (gdje  $h$  označava ukupnu visinu građevine u metrima), ali ne manja od 4,0 m.
- Udaljenost građevne crte od regulacijske crte je najmanje 6 m.
- Najveća dopuštena visina građevine iznosi 50 m, a iznimno, dijelovi građevine mogu biti i viši ukoliko je to potrebno zbog odvijanja tehnološkoga procesa (dimnjak, filter, kran, smještaj visokih strojeva i sl.) ili smještaja drugih gospodarskih i pratećih sadržaja. Viši dijelovi građevine trebaju biti tako locirani na građevnoj čestici da se osigura najmanja udaljenost od 15 m od regulacijskog pravca.
- Krovovi građevina mogu biti izvedeni kao ravni, shed ili kosi. Treba izbjegavati reflektirajuće boje krova.
- Utovar, istovar ili pretovar teretnih vozila može se obavljati samo na građevnoj čestici.
- Idejnim rješenjem potrebno je utvrditi način osiguranja parkirališnih mjesta za osobna i dostavna vozila, sukladno posebnom normativu.
- Prije priključivanja zgrada na infrastrukturne sustave treba od nadležnih komunalnih poduzeća dobiti suglasnost na potrebne kapacitete na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije.

### **2.2.2. Opremljenost**

Prometna povezanost:	uz asfaltiranu prometnicu
Prometnica:	asfaltirana uređena dvosmjerna prometnica sjeverno i zapadno od građevine
Komunalna infrastruktura:	vizualnim pregledom utvrđeno je da je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon
Parkiranje:	dvorište

Pristup na javnu površinu, k.č. 2395/1 k.o. Kukuljanovo (cesta) u vlasništvu GRAD BAKAR BAKAR, PRIMORJE 39 (Broj ZK uložka: 385) je preko k.č. 2395/4 k.o. Kukuljanovo (cesta) u vlasništvu TUTTI-FRUTTI-FMB D.O.O., BRUSIĆI 16, MALINSKA (Broj ZK uložka: 1974).



### **2.2.3. Buka i zagađenje**

Izvori buke i zagađenja su prosječni.

### **2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta**

Na zemljištu je izgrađena poslovna zgrada - hala. Zgrada je samostojeća, okružena javnom površinom te susjednim građevinama. Prema UPU industrijske zone Kukuljanovo zemljište se nalazi unutar planske oznake gospodarska namjena - poslovna. Poslovna zgrada izgrađena je na k.č. 3273/14 i k.č. 3199/4. Na zemljištu, k.č. 3273/14, nalazi se pomoćni objekt 1 dok se pomoćni objekt nalazi na k.č. 3273/18. Javnoj površini pristupa se preko k.č. 2395/4. Južni, zapadni, te dio istočnog dijela obuhvata ograđen je industrijskom ogradom na niskom betonskom zidiću, dok je sjeverni dio prirodno zaštićen stjenskom masom terena. 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.

##### **3.2.1. Osnovna obilježja građevina**

Predmet procjene je poslovna građevina katnosti prizemlje i kat. Prizemlje je sastavljeno od tri hale i dvije nadstrešnice. U staroj hali i hali 2 nalazi se ukupno 12 hladnjača. U prostoru nove hale (HALA 3) nalazi se 5 hladnjača, odnosno prostora za sazrijevanje. Na ulazu se nalazi prostor za otpremu i dopremu robe. Ostali prostor sačinjavaju spremište, 2 kabine za kontrolu izdavanja robe, soba za nadzor, soba za servere, sanitarije, hodnici, te unutarnja stubišta koja vode na gornju etažu do prostora galerije, te ureda i garderoba. Od vanjskih prostora, veća nadstrešnica smještena je na ulaznoj fasadi (jug), a manja nadstrešnica koja pokriva određene instalacije vanjskih jedinica klimatizacijskih uređaja, smještena je na zapadnom pročelju. Na katu se nalazi galerija koja se proteže kroz sve tri hale, iznad prostora otpreme i dopreme robe. Pristup galeriji omogućen je putem unutarnjeg stubišta. U stražnjem dijelu u prostoru hale 3 smješteni su uredi, marendarij i sanitarije. Ostali prostor kata sačinjavaju garderobe za osoblje, sanitarije, stubišta i hodnici.

Hala 1 i 2 izvedene su kao čelične konstrukcije, dok je hala 3 izvedena kao AB konstrukcija s čeličnim ojačanjima. Zidovi, odnosno pregrade, od sendvič panela debljine 10 – 20 cm. Međukatna konstrukcija galerije izvedena je kao čelična konstrukcija s drvenim podom. Međukatna konstrukcija u području hale 2, gdje su smješteni uredi, izvedena je od čeličnih nosača HEM 160. Krovovi hale prekriveni su trapeznim limom. Središnji dio zgrade izgrađen je 1998. godine, dogradnja sa zapadne strane izvedena je 2001. godine, a dogradnja s istočne strane izvršena je 2011. godine. 2012. godine cijelo skladište dijela zgrade izgrađenog 1998. godine prenamijenjeno je u rashladne komore. Energetski certifikat nije predložen.

### 3.2.2. Površina prostora

Površina je preuzeta iz snimke izvedenog stanja:

#### Uredski prostori i skladišta

NAMJENA		Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
<b>PRIZEMLJE</b>				
1.	NADSTREŠNICA	206,52	0,50	103,26
2.	NADSTREŠNICA 2	63,78	0,50	31,89
3.	ULAZ	45,82	1,00	45,82
4.	SPREMIŠTE	7,00	1,00	7,00
5.	OTPREMA/DOPREMA ROBE	213,68	1,00	213,68
6.	NOVA HALA	780,31	1,00	780,31
7.	KABINA 1	19,53	1,00	19,53
8.	KABINA 2	19,53	1,00	19,53
9.	IZLAZ ZA NUŽDU	23,56	1,00	23,56
10.	STARA HALA			
10.a	SORTIRANJE	97,04	1,00	97,04
10.b	SORTIRANJE	92,77	1,00	92,77
10.c	SORTIRANJE	93,75	1,00	93,75
10.d	SORTIRANJE	77,20	1,00	77,20
11.	PROSTOR ZA PLIN	19,60	1,00	19,60
12.	SOBA ZA SERVERE	12,34	1,00	12,34
13.	STUBIŠTE	3,78	1,00	3,78
14.	SOBA ZA NADZOR	12,58	1,00	12,58
15.	SPREMIŠTE 1	0,98	1,00	0,98
16.	SPREMIŠTE 2	0,98	1,00	0,98
17.	HODNIK	12,93	1,00	12,93
18.	STUBIŠTE	7,75	1,00	7,75
19.	SANITARIJE	7,94	1,00	7,94
<b>UKUPNO</b>		<b>1.819,37</b>		<b>1.684,22</b>
<b>1. KAT</b>				
1.	GALERIJA	259,33	1,00	259,33
2.	STUBIŠTE 1	10,89	1,00	10,89
3.	STUBIŠTE 2	8,49	1,00	8,49
4.	HODNIK	10,11	1,00	10,11
5.	PREDSOBLJE	2,87	1,00	2,87
6.	MARENDARIJ	8,49	1,00	8,49
7.	M. SANITARIJE	4,24	1,00	4,24
8.	Ž. SANITARIJE	2,97	1,00	2,97
9.	URED DIREKTORA	40,64	1,00	40,64
10.	URED 2	31,02	1,00	31,02
11.	SPREMIŠTE	8,21	1,00	8,21
12.	URED 3	39,42	1,00	39,42
13.	STUBIŠTE 3	6,96	1,00	6,96
14.	PREDPROSTOR	1,18	1,00	1,18
15.	Ž. GARDEROBA	11,17	1,00	11,17
16.	WC	1,3	1,00	1,30
17.	M. GARDEROBA	22,49	1,00	22,49
18.	WC	1,56	1,00	1,56
19.	TUŠ	1,56	1,00	1,56
<b>UKUPNO</b>		<b>472,90</b>		<b>472,90</b>
<b>UKUPNO POSLOVNA GRAĐEVINA</b>				<b>2.157,12</b>
+				
1.	POMOĆNI OBJEKT 1	41,05	0,5	20,53
2.	POMOĆNI OBJEKT 2	42,81	0,5	21,41
<b>UKUPNO</b>				<b>2.199,05</b>

## Hladnjače i prostori za sazrijevanje

NAMJENA		Korisna površina KP (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
PRIZEMLJE				
1.	PROSTOR SAZRIJEVANJA 1	56,08	1,00	56,08
2.	PROSTOR SAZRIJEVANJA 2	56,08	1,00	56,08
3.	PROSTOR SAZRIJEVANJA 3	56,08	1,00	56,08
4.	PROSTOR SAZRIJEVANJA 4	56,08	1,00	56,08
5.	PROSTOR SAZRIJEVANJA 5	56,08	1,00	56,08
6.	HLADNJAČA 1	29,25	1,00	29,25
7.	HLADNJAČA 2	19,85	1,00	19,85
8.	HLADNJAČA 3	30,53	1,00	30,53
9.	HLADNJAČA 4	46,94	1,00	46,94
10.	HLADNJAČA 5	42,55	1,00	42,55
11.	HLADNJAČA 6	78,48	1,00	78,48
12.	HLADNJAČA 7	18,89	1,00	18,89
13.	HLADNJAČA 8	43,96	1,00	43,96
14.	HLADNJAČA 9	46,62	1,00	46,62
15.	HLADNJAČA 10	29,92	1,00	29,92
16.	HLADNJAČA 11	19,96	1,00	19,96
17.	HLADNJAČA 12	29,67	1,00	29,67
UKUPNO		717,02		717,02

### **3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja**

#### a) KONSTRUKCIJA

- temelji: armiranobetonski trakasti temelji
- nosiva konstrukcija: montažna čelična konstrukcija obložena „sendvič“ panelima s izolacijom, ab montažni skelet od stupova, nosača i greda
- stropna konstrukcija: drvena oslonjena na čelične nosače, u zapadnom dijelu zgrade čelična
- krovnište i pokrov: čelična rešetkasta konstrukcija pokrivena „sendvič“ krovnim panelima, montažne ab „T“ grede na koje su postavljeni krovni paneli ispunjeni izolacijskim materijalom
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

#### b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena

- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: putem klima uređaja i konvektora topline
- ventilacija: prirodna
- plinska: -
- lift: -
- alarm: izveden

#### c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: fasadni paneli
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: „sendvič“ paneli
- obrada podova: lamonat, linoleum, keramičke pločice, kamene ploče, industrijski kvarcni pod
- obrada zidova: zidovi ureda su obloženi gipskartonskim pločama, gletani i obojani, ker. pločice u mokrim čvorovima, preostali dijelovi obloženi panelima
- obrada stropova: spušteni gipskartonski, ogletani i obojani, dio neobrađen
- fasadni otvori: PVC prozori, ostakljeni izo staklom, ulazna vrata su aluminijska ostakljena s uređajem za automatsko otvaranje i zatvaranje
- unutarnji otvori: puna, drvena, ličena i aluminijska s ispunom od PVC panela
- oprema sanitarnih prostorija: WC školjka, umivaonik, vodokotlić
- vlažnost: nije uočena
- praktičnost prostora: prosječna

***Stanje: Nekretnina je dobro održavana.***

### **3.3. Opremljenost i ocjena stanja**

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

**Stanje: dobro.**

## **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).

## 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

### 4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis (zakup poslovnih prostora)

#### USPOREDBA 1



k.č. 1574/49, k.o. Kukuljanovo

Poslovni prostor – uredske namjene

Iznos najma: 3.027,00 kn/mjesečno – 399,99 €/m<sup>2</sup> – 9,99 EUR/m<sup>2</sup>

Ugovor: 15.03.2016. (tečaj - 7,567738)

Površina poslovnog prostora: 40,04 m<sup>2</sup>

Adresa: Kukuljanovo, industrijska zona

## USPOREDBA 2



k.č. 3210/1, k.o. Kukuljanovo

Poslovni prostor

1. Skladišni poslovni prostor smješten u prizemlju diletacije „C“, površine 4.479,08 m<sup>2</sup> i skladišni poslovni prostor na galeriji diletacije „C“, površine 363 m<sup>2</sup>
2. Skladišni poslovni prostor smješten u prizemlju diletacije „D1“, površine 920 m<sup>2</sup>
3. Skladišni poslovni prostor smješten u prizemlju diletacije „D2“, površine 3.899 m<sup>2</sup> i skladišni poslovni prostor na galeriji diletacije „D2“, površine 330 m<sup>2</sup>
4. Skladišni poslovni prostor smješten u suterenu diletacije „C“, površine 1.926,51 m<sup>2</sup>
5. Otvoreni prostor za parkiranje vozila (17 parkirnih mjesta) površine 663 m<sup>2</sup>, na dijelu skladišta HDC Kukuljanovo
6. Suhi skladišni prostor površine 700 m<sup>2</sup>, smješten u sklopu diletacije „C“
7. Rashladni poslovni prostor komora „V12“, „V14“, „V15“ I „V16“, sve na temperaturnom režimu od +4C, ukupne površine 390 m<sup>2</sup>, ukupnog volumena 1.560 m<sup>3</sup>, te predprostor komore „V12“, površine 50 m<sup>2</sup> u sklopu diletacije „B“

Ukupna površina: 13.190,19 m<sup>2</sup>

Trajanje zakupa: 01.01.2014. – 30.09.2018. god.

Mjesečna zakupnina: 44.462,77 EUR – 3,37 EUR/m<sup>2</sup>

Datum ugovora: 01.10.2015.

Adresa: Kukuljanovo, industrijska zona

### **USPOREDBA 3**



k.č. 1574/49, k.o. Kukuljanovo

Poslovni prostor – kancelarijski prostori

Iznos najma: 1.732,50 €/m<sup>2</sup> – 3,5 EUR/m<sup>2</sup>

Ugovor: listopad 2014.

Trajanje zakupa: 01.10.2014. - 30.09.2017.

Površina poslovnog prostora: 495 m<sup>2</sup>

Adresa: Kukuljanovo, industrijska zona

### **USPOREDBA 4**





k.č. 1574/49, k.o. Kukuljanovo  
Poslovni prostor – uredski prostor  
Iznos najma: 160 €/m<sup>2</sup> – 8,00 EUR/m<sup>2</sup>  
Ugovor: 01.10.2015.  
Trajanje zakupa: 3.godine  
Površina poslovnog prostora: 20 m<sup>2</sup>  
Adresa: Kukuljanovo, industrijska zona

## **USPOREDBA 5**



k.č. 1574/49, k.o. Kukuljanovo  
Poslovni prostor – skladišno - uredski prostor  
Iznos najma: 1.230,00 €/m<sup>2</sup> – 6,00 EUR/m<sup>2</sup>  
Ugovor: 30.11.2015.  
Trajanje zakupa: 3.godine  
Površina poslovnog prostora: 205 m<sup>2</sup>  
Adresa: Kukuljanovo, industrijska zona

Iznos zakupnine ovisi prije svega o lokaciji, gospodarskoj razvijenosti, naseljenosti i posjećenosti turističke destinacije u kojoj se objekt nalazi.

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

- kvadratni metar korisne površine poslovnog prostora,
- položajna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- vrsta djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

## 4.1.2.2. Orijentacijske stope kapitalizacija

### PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		PRILOG 13.	
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		javne garaže	6,0 – 7,0%
<b>Stambena namjena:</b>		skladišne hale	6,0 – 7,0%
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	benzinske crpke	6,5 – 8,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
<b>Poslovna namjena:</b>		proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	<b>Posebna namjena:</b>	
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	hoteli	6,0 – 7,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	gastronomija	6,0 – 7,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%	rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
<b>Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:</b>		klinike	6,5 – 7,5%
stanovi	4,0%	sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
uredi	5,0%		
lokali	5,5%	<b>kvaliteta građevine</b> (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
robne kuće	5,5%	naročito dobra	do -0,5%
<b>Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka</b>		prosječna	0,0%
<b>prema položaju nekretnine:</b>		naročito loša	do +1,0%
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	<b>gospodarska situacija:</b>	
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	naročito dobra	do -0,5%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>	
		ne postoji	0,0%
		uočljiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%

## 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



**PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT**

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE	2017				
GODINA IZGRADNJE	1998			1.faza – 1998.god, 2.faza – 2001.god., 3.faza – 2011.godina	
Starost objekta (G):	10 god				
Održivi vijek korištenja OVK:	60 god			HALE (30-60)	
Preostali vijek korištenja (4-3):	50 god				
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
	1	1,5	1,5		
Odabrani faktor korištenja:	1,5				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	17,22%				
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	79,00%			(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):	47 god				
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	8,09 €/m <sup>2</sup>				
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Skladišne hale 6.0-7.0 %			(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	7,00%				
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	7,00%				
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	15,00%				
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	60 god			(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	47 god				
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	13,69			(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,042			(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	211.485,22 €				
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	31.722,78 €				
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	179.762,44 €				
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	2.460.947,79 €				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	553.000,00 €				
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )	22.997,87 €			Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €				
<b>UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV</b>	<b>2.483.945,66 €</b>			<b>(PV = PGxM+VZ/q<sup>n</sup>)</b>	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
<b>ODBICI</b>					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
<b>UKUPNO ODBICI</b>			<b>0,00</b>		
<b>DODACI</b>					
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%	0,00 €		
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%	0,00 €		
<b>UKUPNO DODACI</b>			<b>0,00</b>		
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>2.483.945,66 €</b>		
<b>ZAKRUŽENO</b>			<b>2.484.000,00 €</b>		
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>			<b>1.140,68 €/m<sup>2</sup></b>		

Prema cjeniku zakupa rashladnih prostora Brodokomerc Nova, d.o.o. Rijeka prosječna vrijednost hladnjača iznosi 40 kn/m<sup>3</sup> odnosno cca 18 EUR/m<sup>2</sup>.

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT			
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE	
GODINA PROCJENE	2017		
GODINA IZGRADNJE	1998		1.faza – 1998.god, 2.faza – 2001.god., 3.faza – 2011.godina
Starost objekta (G):	10 god		
Održivi vijek korištenja OVK:	60 god		HALE (30-60)
Preostali vijek korištenja (4-3):	50 god		
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	1	1,5	1,5
Odabrani faktor korištenja:	1,5		(Prilog 10. Pravilnika)
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	17,22%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	79,00%		(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	47 god		
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA	18,00 €/m <sup>2</sup>		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Skladišne hale 6.0-7.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	7,00%		
PRLAGODBA 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	7,00%		
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	15,00%		
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	60 god		(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	47 god		
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	13,69		(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,042		(Prilog 8. Pravilnika)
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	154.876,32 €		
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	23.231,45 €		
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	131.644,87 €		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	1.802.218,30 €		
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	553.000,00 €		
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )	0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €		
<b>UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV</b>	<b>1.802.218,30 €</b>		<b>(PV = PGxM+VZ/q<sup>n</sup>)</b>
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBICI			
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €
<b>UKUPNO ODBICI</b>			<b>0,00</b>
DODACI			
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%	0,00 €
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%	0,00 €
<b>UKUPNO DODACI</b>			<b>0,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>1.802.218,30 €</b>		
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>1.802.000,00 €</b>		
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>	<b>2.513,18 €/m<sup>2</sup></b>		

## 4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 4.4.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

k.č. 2395/4, 3273/14, 3199/4 k.o. Kukuljanovo

kategorija zemljišta I kategorija  
vrsta GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
– gospodarska namjena-poslovna

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

## 4.2.1. Poredbene nekretnine

### 1. USPOREDBA



#### 1A)

Građevinsko zemljište	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3077582
Datum pregleda	27.1.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	13.10.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	1822427,68
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	3403
Status podatka	Preuzeto od PU

Izvor kupoprodaje: eNekretnine (ID 3077582)

Datum kupoprodaje: 13.10.2014. (tečaj eura: 7,641669 kn)

Površina nekretnine: 3.403 m<sup>2</sup>

Cijena: 1.822.427,68 kn – 238.485,56 EUR – 70,08 EUR/m<sup>2</sup>

Površina u zemljišnim knjigama: 6.986 m<sup>2</sup>

### 1B)

Građevinsko zemljište	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3092030
Datum pregleda	27.1.2016.
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
Datum ugovora	21.10.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	1818846,67
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	3392
Status podatka	Preuzeto od PU

Izvor kupoprodaje: eNekretnine (ID 3092030)

Datum kupoprodaje: 21.10.2014. (tečaj eura: 7,660237 kn)

Površina nekretnine: 3.392 m<sup>2</sup>

Cijena: 1.818.846,67 kn – 237.440,00 EUR – 70,00 EUR/m<sup>2</sup>

Površina u zemljišnim knjigama: 6.986 m<sup>2</sup>

### 1C)

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	656933
Datum pregleda	14.9.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3383616
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	3.392,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	1.903.425,63
Datum ugovora	11.05.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

Izvor kupoprodaje: eNekretnine (ID 3383616)

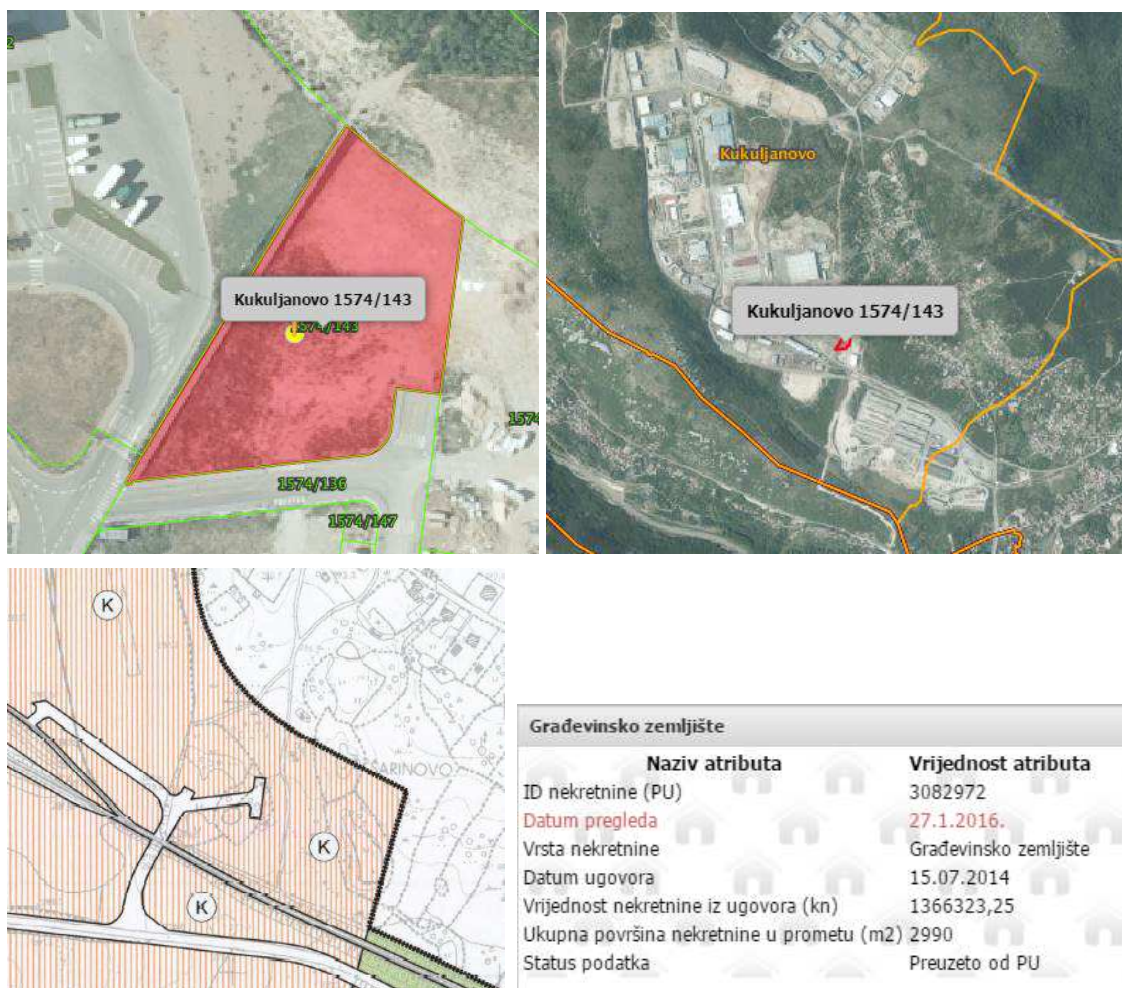
Datum kupoprodaje: 11.05.2016. (tečaj eura: 7,482019 kn)

Površina nekretnine: 3.392,00 m<sup>2</sup>

Cijena: 1.903.425,63 kn – 254.400,00 EUR – 75,00 EUR/m<sup>2</sup>

Površina u zemljišnim knjigama: 6.986 m<sup>2</sup>

## 2. USPOREDBA



Građevinsko zemljište		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID nekretnine (PU)	3082972	
Datum pregleda	27.1.2016.	
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište	
Datum ugovora	15.07.2014	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	1366323,25	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	2990	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Izvor kupoprodaje: eNekretnine (ID 3082972)

Datum kupoprodaje: 15.07.2014. (tečaj eura: 7,603357 kn)

Površina nekretnine: 2.990 m<sup>2</sup>

Cijena: 1.366.323,25 kn – 179.700,00 EUR – 60,10 EUR/m<sup>2</sup>

Površina u zemljišnim knjigama: 3.178 m<sup>2</sup>

### 3. USPOREDBA



Kupoprodaja Z-1949/14

Neplodno

Površina nekretnine je 3.850 m<sup>2</sup>

K.č. 3272/9, z.k.ul. 1220, k.o. Kukuljanovo

Dan sklapanja ugovora je 10.02.2014.

Cijena je 308.240,00 €, odnosno 80,06 €/m<sup>2</sup>.

Na temelju ugovora o kuoprodaji nekretnina br. 53/11 od 24. studenog 2011.g., i dodatka ugovoru o kupoprodaji nekretnina br. 4/14 od 10. veljače 2014.g.

#### 4. USPOREDBA



##### Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	614945
Datum pregleda	14.9.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3322746
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	13.655,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	5.233.609,20
Datum ugovora	07.01.2016
Status podatka	Provedena evaluacija

Izvor kupoprodaje: eNekretnine (ID 3322746)

Datum kupoprodaje: 07.01.2016. (tečaj eura: 7,638753 kn)

Površina nekretnine: 13.655,00 m<sup>2</sup>

Cijena: 5.233.609,20 kn – 685.139,21 EUR – 50,17 EUR/m<sup>2</sup>

Površina u zemljišnjim knjigama: k.č. 13.655 m<sup>2</sup> + 4.346 m<sup>2</sup>

Uknjižba, pravo vlasništva, ugovor o kupoprodaji nekretnine ov-91/16 07.01.2016

Građevinsko zemljište											
Kukuljanovo, radna zona R 27											
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.a	1.b	1.c	2.	3.	4.	5.			
	ADRESA	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO			
	Z.K.Č.	3263/2	3263/2	3263/2	1574/143	3272/9	3273/8, 3273/17				
	ZK. O.	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO				
	K.Č.	3263/2	3263/2	3263/2	1574/143	3272/9	3273/8, 3273/17				
	K.O.	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO				
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE				
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	3403,00 m2	3392,00 m2	3392,00 m2	2990,00 m2	3850,00 m2	13655,00 m2				
	JEDINIČNA CIJENA	70,08 €	70,00 €	75,00 €	60,10 €	80,06 €	50,17 €				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.10.2014.	21.10.2014.	11.05.2016.	15.07.2014.	10.02.2014.	07.01.2016.				
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra	PPU Grada Bakra				
	GUP / UPU / DPU	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo	UPU Industrijske zone Kukuljanovo				
	NAMJENA	Gospodarska namjena - poslovna	Gospodarska namjena - poslovna	Gospodarska namjena - poslovna	Gospodarska namjena - poslovna	Gospodarska namjena - poslovna	Gospodarska namjena - poslovna				
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/				
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/				
	Odobrana vrijednost	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.	1.	1.	1.				
CJENOVNI BLOK	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO	KUKULJANOVO					
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	102,80	102,80	100,33	102,69	103,26	101,77				
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,99	0,99	1,02	1,00	0,99	1,00				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23				
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%				
ODABRANI ODNOS	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	69,71 €/m2	69,63 €/m2	76,44 €/m2	59,84 €/m2	79,28 €/m2	6,41 €/m2					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	67,55 €/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	2,16 €/m2	2,08 €/m2	8,89 €/m2	-7,7 €/m2	11,73 €/m2	-17,14 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	3,19%	3,07%	13,15%	-11,41%	17,36%	-25,37%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA				
	VRUĐNOST USPOREDNE NEKRETNINE	69,71 €/m2	69,63 €/m2	76,44 €/m2	59,84 €/m2	79,28 €/m2	6,41 €/m2				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	4,65	4,31	78,96	59,40	137,53	293,71				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	578,55		STANDARDNA DEVIJACIJA			10,76	15,92%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		21,51
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRUĐNOST ZEMLJIŠTA	67,55 €/m2										

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Kukuljanovo, radna zona R 27
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1974
zk.č.br.	3273/14
k.o.	Kukuljanovo
Posjedovni list broj	1224
k.č.br.	3273/14
k.o.	Kukuljanovo
Površina zemljišta	8180,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>€ 553.000,00</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Gospodarska- G
Indeks na dan procjene - DZS	102,25
Mjera građevinskog korištenja (k <sub>i</sub> )	1,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23
Procjenitelj	Jasminka Lilić

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Kukuljanovo, radna zona R 27
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	1974
zk.č.br.	2395/4
k.o.	Kukuljanovo
Posjedovni list broj	1224
k.č.br.	2395/4
k.o.	Kukuljanovo
Površina zemljišta	1551,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>€ 105.000,00</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Gospodarska- G
Indeks na dan procjene - DZS	102,25
Mjera građevinskog korištenja (k <sub>i</sub> )	1,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23
Procjenitelj	Jasminka Lilić

Podaci	Zabilješka
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Kukuljanovo, radna zona R 27
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	2399
zk.č.br.	3199/4
k.o.	Kukuljanovo
Posjedovni list broj	1224
k.č.br.	3199/4
k.o.	Kukuljanovo
Površina zemljišta	280,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>€ 19.000,00</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Gospodarska- G
Indeks na dan procjene - DZS	102,25
Mjera građevinskog korištenja (k)	1,50
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23
Procjenitelj	Jasminka Lilić

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA**

**HOUSE PRICE INDICES**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

## 5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina koje se nalaze u Industrijskoj zoni Kukuljanovo, Radna zona 27 BB na dan 19.09.2017., razumno predstavljaju iznos od :

uredi i skladišni prostori

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>2.483.945,66 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>2.484.000,00 €</b>
	<b>18.572.922,65 kn</b>
<b>KORISNA POVRŠINA</b>	<b>2.177,64 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>	<b>1.140,68 €/m<sup>2</sup></b>

hladnjače i prostori za sazrijevanje

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>1.802.218,30 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>1.802.000,00 €</b>
	<b>13.473.593,64 kn</b>
<b>KORISNA POVRŠINA</b>	<b>717,02 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>	<b>2.513,18 €/m<sup>2</sup></b>

**UKUPNO: 4.286.000,00 EUR (32.046.516,29 kn)**

**Nekretnina je u postupku legalizacije. Troškovi legalizacije procjenjuju se na:**

- komunalni doprinos: (poslovna hala: 649,07 m<sup>3</sup>, pomoćni objekt 1: 148,46 m<sup>3</sup>, pomoćni objekt 2: 150,78 m<sup>3</sup>)

I. zona: područje zone gospodarske namjene Industrijska zona Škrlevo - Kukuljanovo, zone gospodarske i infrastrukturne namjene na području k.o. Bakar, te zona gospodarske namjene Punta križa u k.o. Praputnjak

Zona	Zapremina objekta	Iznos komunalnog doprinosa	Javne površine	Nerazvrstane ceste	Javna rasvjeta	Groblja
	m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>
I.	do 250	84,00	21,00	34,00	12,00	17,00
	251-500	70,00	18,00	28,00	11,00	14,00
	501-1000	56,00	14,00	23,00	8,00	11,00
	1001-5000	36,00	9,00	15,00	5,00	7,00
	5001-10000	30,00	8,00	12,00	4,00	6,00
	preko 10000	25,00	6,00	10,00	3,50	5,50

poslovna hala  
 $649,07 \text{ m}^3 \times 56,00 \text{ kn/m}^3 = 36.347,92 \text{ kn}$

pomoćni objekt 1  
 $148,46 \text{ m}^3 \times 84,00 \text{ kn/m}^3 = 12.470,64 \text{ kn}$

pomoćni objekt 2  
 $150,78 \text{ m}^3 \times 84,00 \text{ kn/m}^3 = 12.665,52 \text{ kn}$

Ukupno: 61.484,08 kn

- vodni doprinos:  
poslovne građevine

poslovna hala  
 $649,07 \text{ m}^3 \times 10,05 \text{ kn/m}^3 = 6.815,24 \text{ kn}$

pomoćni objekt 1  
 $148,46 \text{ m}^3 \times 10,05 \text{ kn/m}^3 = 1.558,83 \text{ kn}$

pomoćni objekt 2  
 $150,78 \text{ m}^3 \times 10,05 \text{ kn/m}^3 = 1.583,19 \text{ kn}$

Ukupno: 9.957,26 kn

- naknada:  
poslovna hala – 741.802,50 kn  
pomoćni objekt 1 – 593,84 kn  
pomoćni objekt 2 – 603,12 kn

Ukupno: 742.999,46 kn

**UKUPNO : 814.440,80 kn ( zaokruženo 108.900,00 EUR)**

**Vrijednost nekretnine umanjene za troškove ozakonjenja :**

**4.177.100,00 EUR ili 31.232.268,60 kn**

- k.č.2395/4, k.o. Kukuljanovo – cesta površine 1551 m<sup>2</sup>

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>104.769,23 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>105.000,00 €</b>
	<b>785.087,31 kn</b>
<b>POVRŠINA ZEMLJIŠTA</b>	<b>1551,00 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>67,70 €/m<sup>2</sup></b>

- k.č.3199/4, k.o. Kukuljanovo –neplodno cesta površine 280 m<sup>2</sup>

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>18.913,85 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>19.000,00 €</b>
	<b>142.063,42 kn</b>
<b>POVRŠINA ZEMLJIŠTA</b>	<b>280,00 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>	<b>67,86 €/m<sup>2</sup></b>

## **UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:**

**4.301.000,00 EUR ili 32.158.671,62 kn**

ZA DAN 19.09.2017.      1EUR : 7,477022 kn

Rijeka, 19.09.2017.

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. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( (NN 8/09 i 126/11)
4. 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.)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, NN 65/17)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
10. Odluka o komunalnom doprinosu Grad Bakar (SN 50/2009)
11. Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

## PRILOZI

- fotodokumentacija
- izvod iz zemljišne knjige
- posjedovni list
- izvod iz katastarskog plana
- arhitektonski snimak izvedenog stanja
- geodetski snimak
- 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: 12.09.2017. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324655, KUKULJANOVO

Broj ZK uložka: 1974

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24530/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2395/4	CESTA			1551	
2.	3273/14	PORTIRNICA, KRČMA (BIFE), SKLADIŠTE, HLADNJAK, SKLADIŠTE, NADSTREŠNICE, SKLADIŠNI PROSTOR I OKOLIŠ			8180	
		UKUPNO:			9731	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno, 27. travnja 2000. Z-3836/00. Zabilježuje se da za građevine sagrađene na k.č.br. 3273/14 u AI, uporabna dozvola nije priložena.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TUTTI-FRUTTI-FMB D.O.O., BRUSIĆI 16, MALINSKA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno, 08. lipnja 2001. Z-6100/01  Na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti od 22. veljače 2001. uknjižuje se pravo služnosti u svrhu polaganja 10(20) kV kabelskog priključka TS 10(20) 0,4 kV" Veletržnica R-27" kao i pravo služnosti prolaza za održavanje i opsluživanje TS na k.č.br. 3273/14 u A, za korist <b>HEP D.D.ZAGREB DP ELEKTROPRIMORJE RIJEKA, RIJEKA, V.C. EMINA 2</b>		
6.	6.1 Zaprimljeno 20.08.2014. broj Z-10039/14  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 18. kolovoza 2014. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A u iznosu od 7.000.000,00 Kn, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	7.000.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA/SPORED NA HIPOTEKA Z.K. UL. 2399 OVE K.O.

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</b>			
7.			
7.1	Zaprimljeno 02.05.2016. broj Z-6998/16  Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. travnja 2016. javnobilježnički solemniziran pod posl.OV-2845/16 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od 6.000,000,00 kn uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove , za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, ZAGREB</b>	6.000.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA  SPOREDNA HIPOTEKA U Z.KUL. 2399 OVE K.O.
8.			
8.1	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-14033/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 05.04.2017, uvećano za sve pripadajuće naknade, kamate i troškove sukladno Sporazumu <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. , OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</b>	2.500.000,00 KN	
8.2	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-14033/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, SPOREDNI ULOŽAK 2399 K.O. KUKULJANOVO		GLAVNA HIPOTEKA na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.09.2017.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 13.09.2017. 23:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324655, KUKULJANOVO

Broj ZK uložka: 2399

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24530/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3199/4	NEPODNO CESTA			280	Pripis iz uložka 208
		UKUPNO:			280	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TUTTI FRUTTI - FMB D.O.O. KRK, BRUSIĆI 16, MALINSKA, KRK	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 20.08.2014. broj Z-10039/14  Na temelju Ugovora o založnom pravu od 18. kolovoza 2014. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A u iznosu od 7.000.000,00 Kn, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</b>	7.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA/GLAVNA HIPOTEKA Z.K.UL. BR. 1974 OVE K.O.
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 02.05.2016. broj Z-6998/16  Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. travnja 2016. javnobilježnički solemniziran pod posl.OV-2845/16 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A za iznos glavnice od 6.000.000,00 kn uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove , za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, ZAGREB</b>	6.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA  GLAVNA HIPOTEKA U Z.KUL. 1974 OVE K.O.
6.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324655, KUKULJANOVO

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2399

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-14033/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 05.04.2017, uvećano za sve pripadajuće naknade, kamate i troškove sukladno sporazumu <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D. , OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</b>	2.500.000,00 KN	
6.2	Zaprimljeno 06.04.2017.g. pod brojem Z-14033/2017  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, GLAVNA HIPOTEKA U ZK.UL. 1974 K.O. KUKULJANOVO		SPOREDNA HIPOTEKA na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2017.

## Prilog 3: Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 12.09.2017. 23:43

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUKULJANOVO (Mbr. 324655)

Posjedovni list: 1224

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TUTTI FRUTTI - FBM D.O.O., BRUSIĆI 16, KRK	

### 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
		2395/4	RASKRIŽJE//G// CESTA	1551 1551	77		
		3199/4	JURANI NEPLODNO	280 280	77		
		3273/14	JURANI SPREMIŠTE, JURANI SPREMIŠTE, JURANI OKOLIŠ NADSTREŠNICE PORTIRNICA HLADNJAK SKLADIŠNI PROSTOR KRČMA (BIFE)	8180 505 44 3208 222 14 96 4066 25	67		
		3273/15	JURANI SKLADIŠNI PROSTOR	33 33	67		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>10044</b>			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KUKULJANOVO, 324655  
k.č. br.: 2395/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 14.09.2017



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KUKULJANOVO, 324655  
k.č. br.: 3199/4

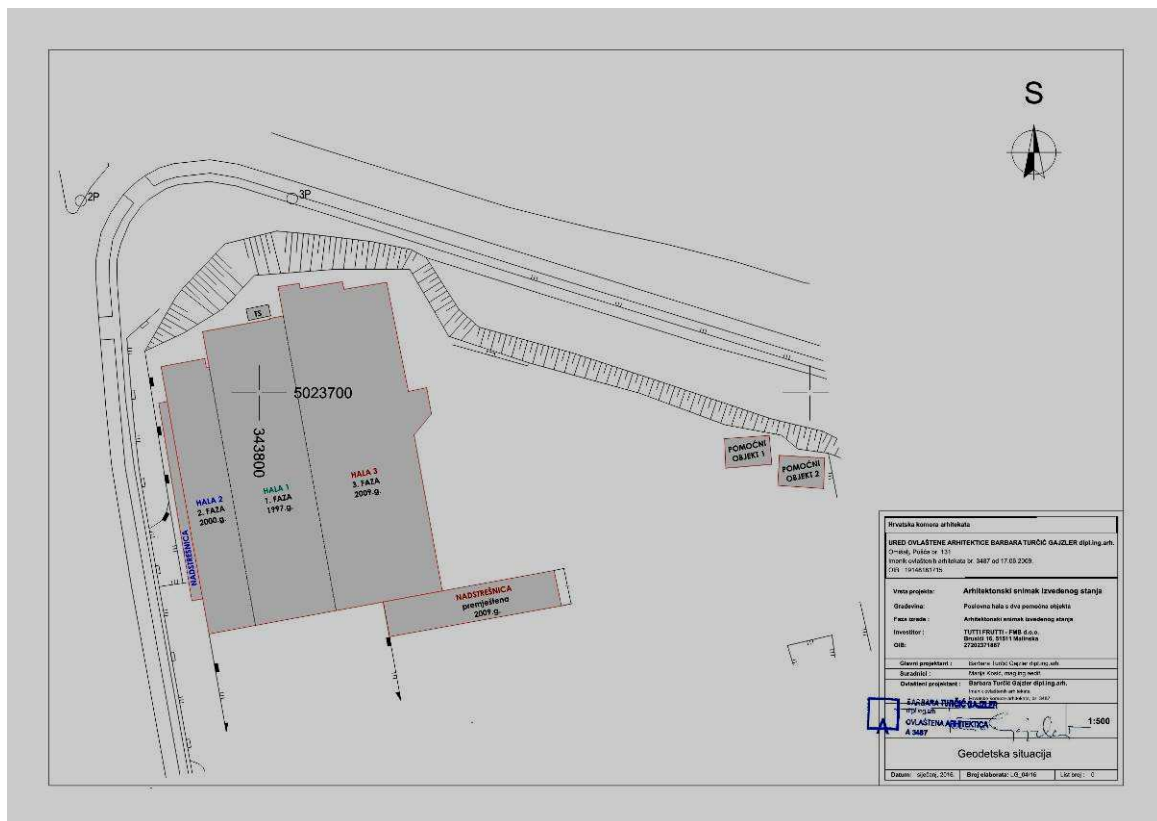
### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

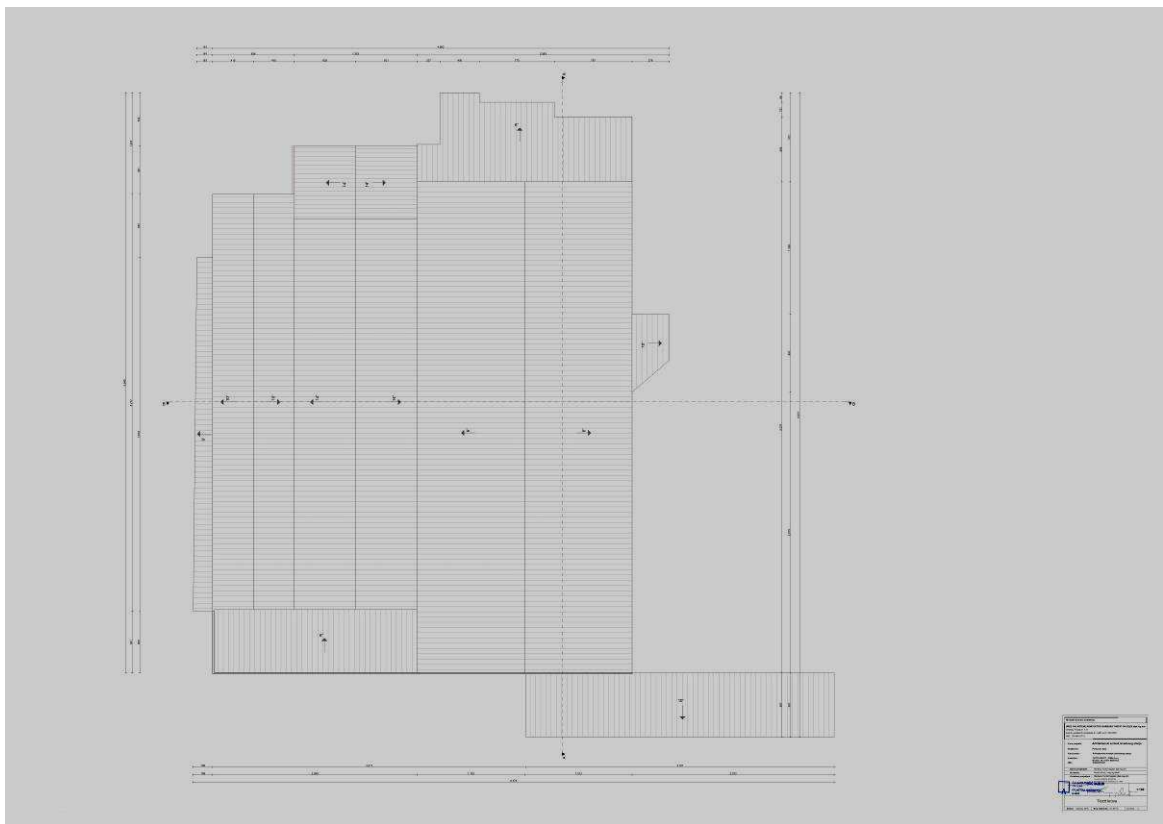
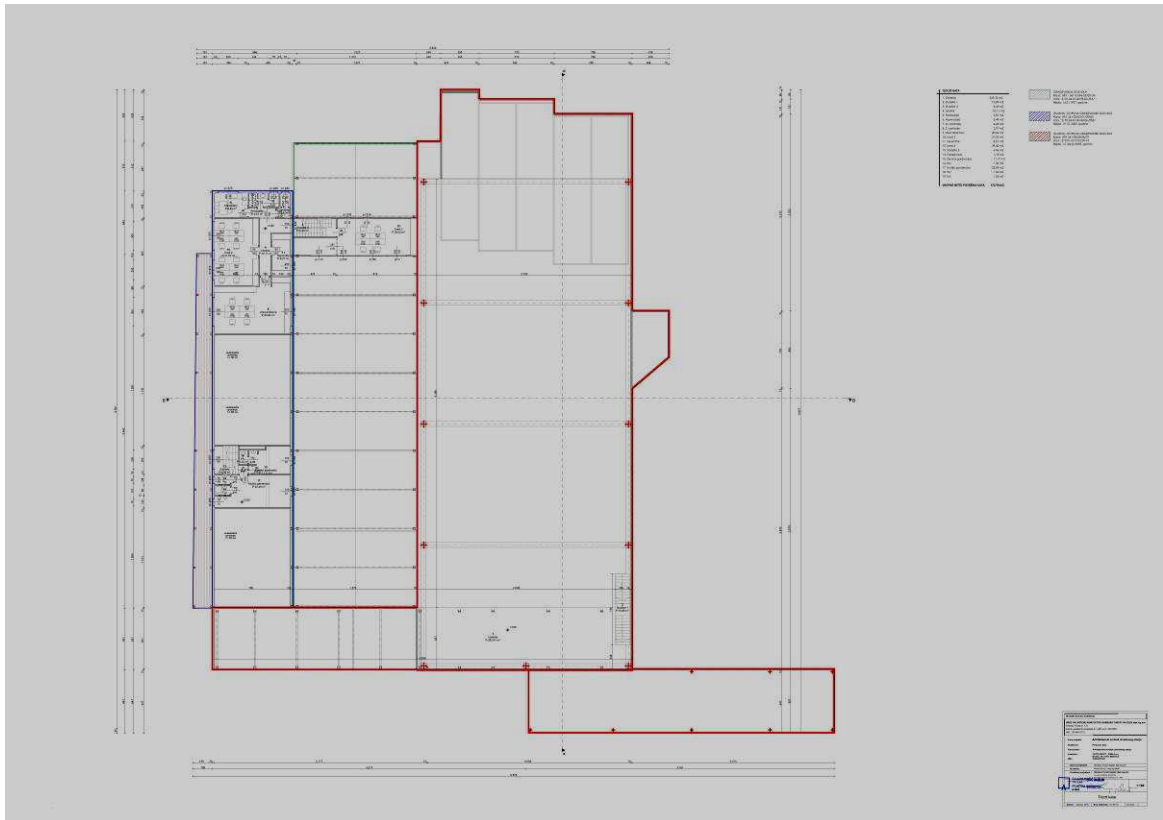
Približno mjerilo ispisa 1: 500  
Izvorno mjerilo plana 1:2880

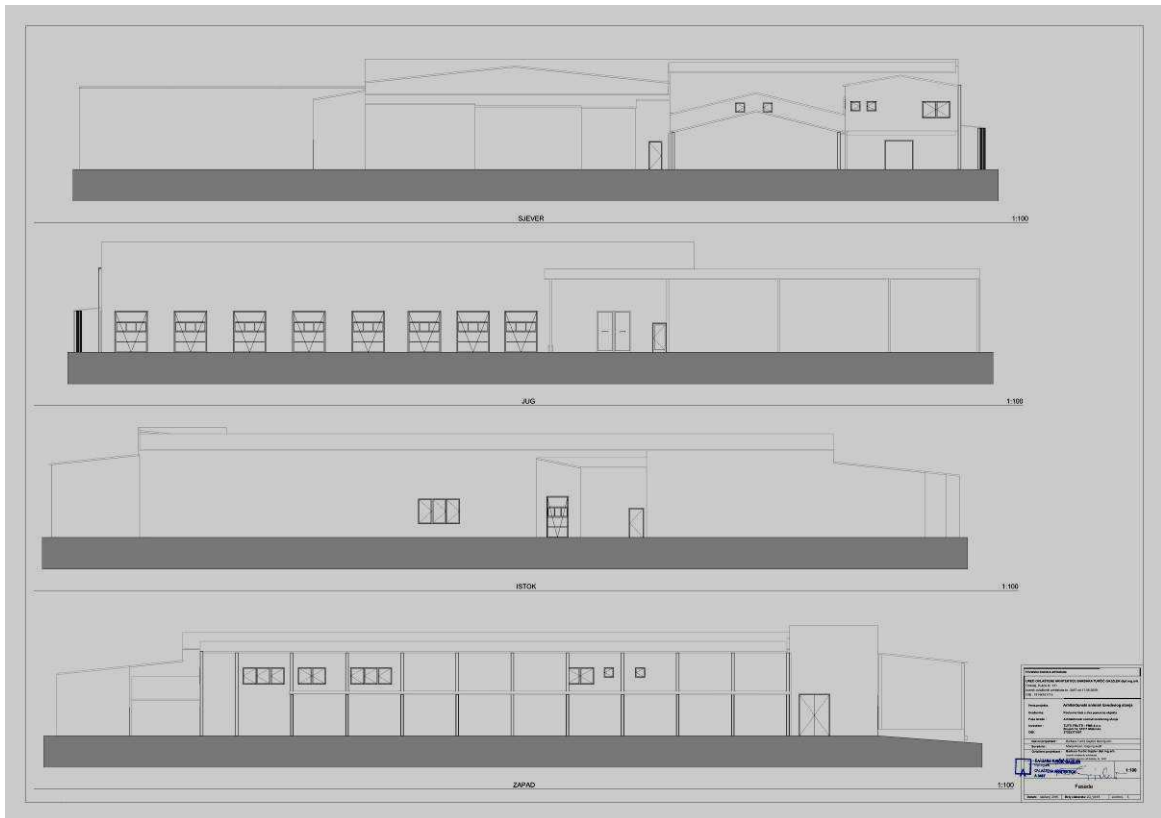
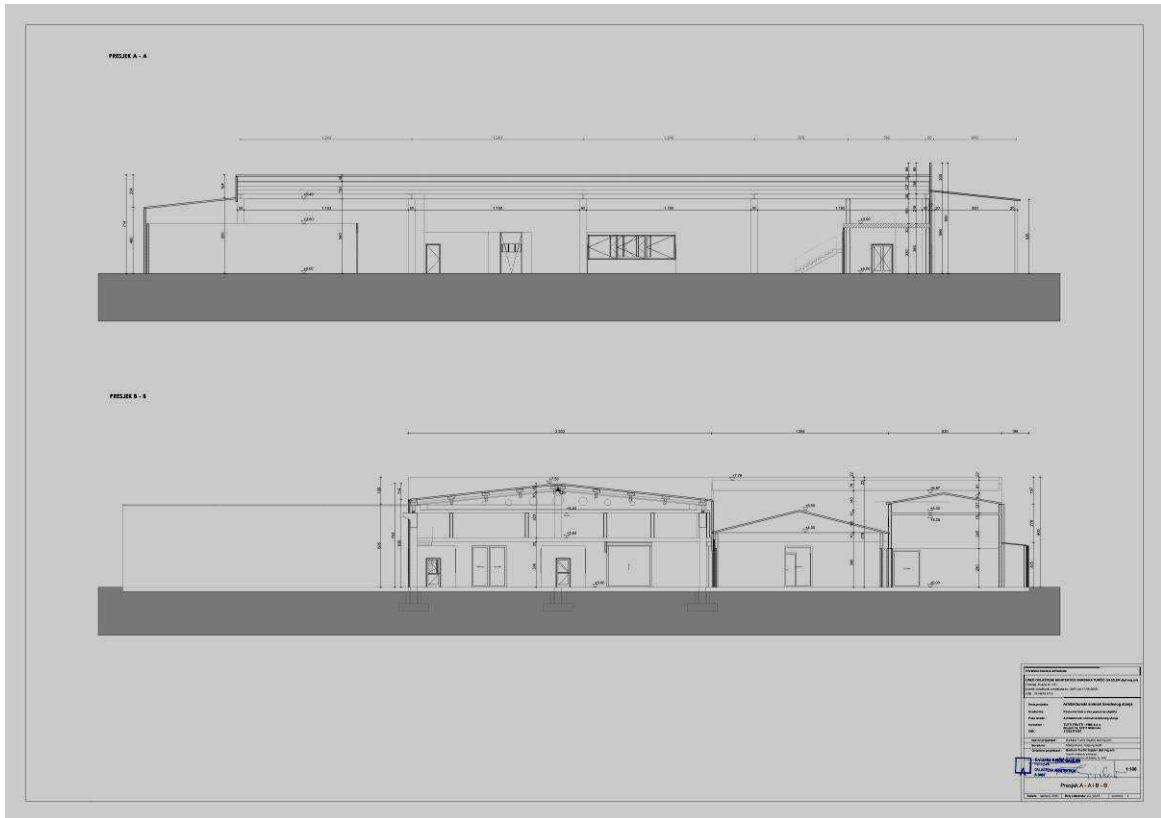


Datum ispisa: 14.09.2017

# Prilog 5: Arhitektonski snimak izvedenog stanja













#### 4.2. IZMJENA I DOPUNA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Klasa: UP/I 361-03/00-01/00430

Ur.br.: 2170-04-01-00-00-06 /PBS/

Rijeka, 19.10. 2000. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,  
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA  
RIJEKA  
Odsjek za graditeljstvo

Klasa : UP/I 361-03/00-01/00430  
Ur.br. : 2170-04-01-00-00-06 /PBS/  
Rijeka, 19.10.00. godine

Ured za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, Odsjek za graditeljstvo  
nadležan prema čl.45. Zakona o gradnji (Nar.nov.br.52/99 i 75/99)  
na zahtjev investitora TUTTI FRUTTI d.o.o. MALINSKA, Malinska, Brusići 16  
i zastupan po punomoćniku Šutalo Spasu, dipl.ing.grad.  
i z d a j e

#### IZMJENU I DOPUNU GRAĐEVNE DOZVOLE

I. Građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/96-02/00134 ur.br.  
2170-04-01-00-96-04/RA/ od 16.01.1997.god. mijenja se u sljedećem:  
- dosadašnji investitor Tržnica d.d. Rijeka zamjenjuje novim  
investitorom TUTTI FRUTTI d.o.o. MALINSKA, Malinska, Brusići 16  
- dosadašnje k.č. 3273/6 i 3210/1 k.o. KUKULJANOVO zamjenjuju  
se u novu k.č. 3273/14 k.o. KUKULJANOVO  
i dopunjuje se glavnim projektom koji je sastavni dio ovog  
rješenja:

1. arhitektonski i građevni projekt izrađen od CENTROPLAN  
d.o.o. Rijeka, br.: 23/00
2. projekt električnih instalacija izrađen od ELVAL d.o.o  
Rijeka, br.: 010900

II. U svemu ostalom navedena građevna dozvola ostaje  
nepromjenjena.

III. Ova izmjena i dopuna građevne dozvole sastavni je dio  
već izdate građevne dozvole klasa: UP/I-361-03/96-02/00134 ur.br.  
2170-04-01-00-96-04 /RA/ od 16.01.1997.god.

#### O b r a z l o ž e n j e

Primorsko-goranska županija, Ured za prostorno uređenje,  
stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša,  
izdao je građevnu dozvolu klasa: UP/I-361-03/96-02/00134 ur.br.:  
2170-04-01-00-96-04/RA/ od 16.01.1997.god. kojom se investitoru  
Tržnica d.d. Rijeka odobrila gradnja veletržnice na k.č. 3273/6 i  
3210/1 k.o. Kukuljanovo, i te je građevna dozvola postala  
pravomoćna.

- 2 -



Investitor TUTTI FRUTTI d.o.o. MALINSKA, Malinska, Brusići zastupan po punomoćniku Šutalo Spasu, dipl.ing.grad. podnio je zahtjev za izdavanje, izmjene i dopune građevne dozvole, jer je tijekom gradnje došlo do promjene investitora i broja k.č. kao i dopune građevne dozvole u smislu tehničke dokumentacije. Zahtjevu je priloženo slijedeće:

1. dokaz da ima pravo graditi:  
izvadak iz zemljišne knjige z.k. uložak 1974 k.o. KUKULJANOVO broj K.I.16720/00 od 12.10.2000. Izdan od Općinskog suda u Rijeci
2. četiri primjerka glavnog projekta navedenog u izreci
3. pravomoćnu lokacijsku dozvolu klasa: UP/I-350-05/00-01/00371 ur.br.: 2170-04-02-00-00-12/PLJ/ od 06.06.2000. god. izdanu od ovog Ureda
4. Kopiju katastarskog plana klasa: 935-06/00-01/2256, ur.br.: 2170-05-01-00-02 od 07.04.2000. god. izdanu od Ureda za katastarske i geodetske poslove.
5. pisano izvješće o obavljenoj kontroli glavnog projekta prema čl. 48. Zakona o gradnji, glede mehaničke otpornosti i stabilnosti, obavljeno od ovlaštenog revidenta Mladen Briški, dipl. ing. grad. (GPZ d.d. Rijeka, broj izvještaja: 102-00/23 od rujna 2000.god.)
6. vodopravnu suglasnost izdanu od Javnog vodoprivrednog poduzeća Hrvatska vodoprivreda, klasa: UP/I-325-07/00-01/0186 ur.broj: 374-23-1-00-2/DG/ od 11.09.2000.god.
7. elektroenergetsku suglasnost broj: 401200-000048-0022 od 11.09.2000. god. izdanu od Hrvatske elektroprivrede - DP Elektroprimorje Rijeka,
8. suglasnost KD Vodovod i Kanalizacija -PRJ Vodovod broj : 2168/AŠ od 11.09.2000. god.
9. suglasnost KD Vodovod i Kanalizacija -PRJ Kanalizacija broj: GG,ing.-2168 od 18.09.2000.god.
10. potvrda Ureda za rad, zdravstvo i socijalnu skrb Rijeka, Sanitarne inspekcije, klasa: 540-02/00-07/227 ur.br.: 2170-03-05-00-2 od 18.09.2000.god.
11. suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova - Policijske uprave primorsko-goranske, broj: 511-09-25/5-UP/I-3843/2-2000.1B od 13.09.2000.god. o predviđenim protupožarnim mjerama
12. suglasnost Državnog inspektorata, Odsjek za nadzor u području zaštite na radu, klasa: UP/I-116-02/00-01/422, ur broj: 556-12-06/03-00/3 od 26.09.2000.god.
13. pisana izjava stranke Brodokomerc d.d. "u stečaju" Rijeka, Jelačićev trg 4, vlasnika k.č. 3210/1 k.o. Kukuljanovo, kojom izjavljuju da su izvršili uvid u glavni projekt i da nemaju primjedbe na isti

- 3 -



U provedenom postupku pred tijelom graditeljstva potvrđeno je:

- da je glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenim i propisanim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji te da su ispunjeni uvjeti iz čl.50. st.2. Zakona o gradnji,

- da je Odsjek za prostorno uređenje izdao potvrdu klasa: 350-05/00-01/0389, ur.broj: 2170-04-02-00-00-02/PLJ/ od 10.10.2000 god. o usklađenosti glavnog projekta s lokacijskom dozvolom klasa: UP/I-350-05/00-01/00371, ur.br.: 2170-04-02-00-00-12/PLJ/ od 06.06.2000.god.

Na temelju navedenog donijeto je rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba na ovu građevnu dozvolu naplaćena je u upravnim biljezima u iznosu od 20,00 kn i u gotovom novcu u iznosu od 420,00 kn, na osnovu Tbr.1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama o upravnim pristojbama (N.N. 8/96).

Pristojba je uplaćena putem uplatnice na račun broj: 33800-630-175. Uplatnica prileži podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike

Austrije 20 u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Uredu za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Rijeka, Riva 10, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96).



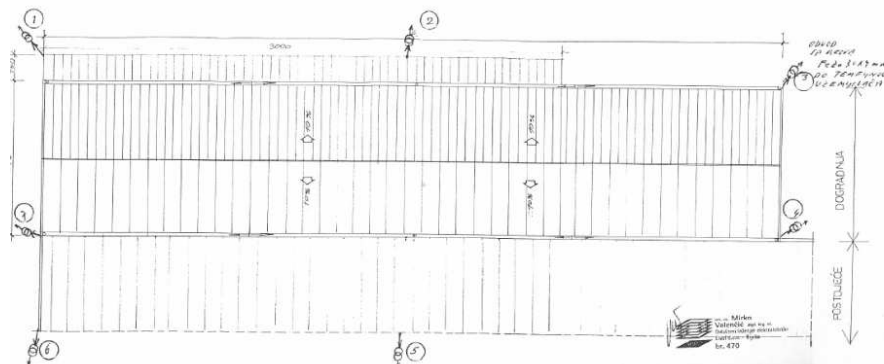
BARBARA TURČIĆ GAJZLER, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

1. Punomoćniku: SUTALO ŠPASO Rijeka, Tina Ujevića 21
2. Brodokomerc d.d. "u stečaju" Rijeka, Jelačićev trg 4 stečajni upravitelj
3. Uredu za gospodarstvo, ovdje (po konačnosti)
4. Građevnoj inspekciji, ovdje (po konačnosti)
5. Odsjek, ovdje
6. Arhiva, ovdje



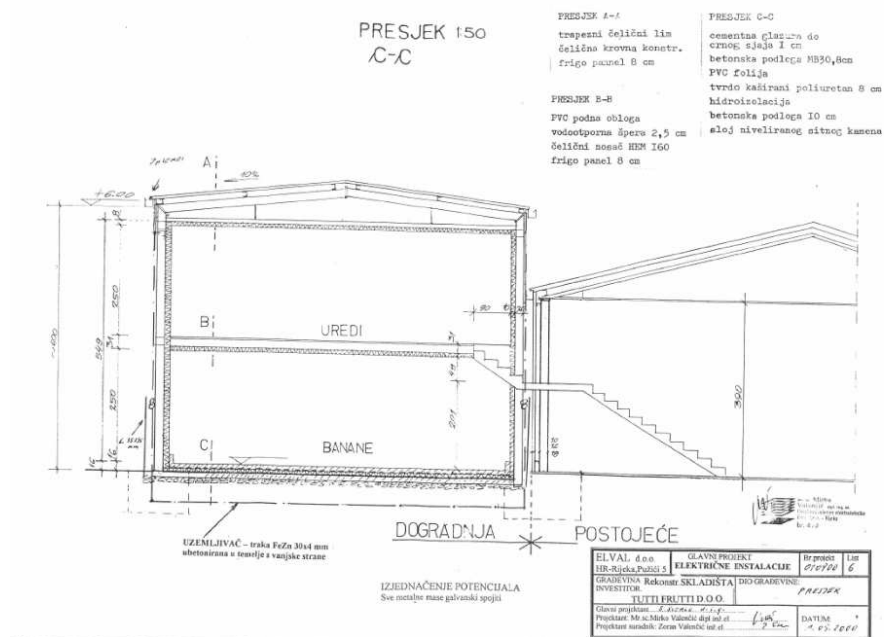
TLOCRT KROVA



IZJEDNAČENJE POTENCIJALA  
 Sve metalne mase galvaniski spojniti

ELVAL d.o.o. HR-Rijeka, Pušići 5	GLAVNI PROJEKT ELEKTRIČNE INSTALACIJE	Br. projekta 0109201	Lis 4
GRAĐEVINA INVESTITOR TUTTI FRUTTI D.O.O.	REKONSTRUKCIJA SKLADIŠTA DIO GRAĐEVINE KUKULJANOVO	DIO GRAĐEVINE KUKULJANOVO	
Glavni projektant: M. Mika, dipl.ing. arh. Projektant: M. Mika, Valentić dipl.ing. arh.			
		DATUM: 1. 01. 2016.	

PRESJEK 150  
 C-C



IZJEDNAČENJE POTENCIJALA  
 Sve metalne mase galvaniski spojniti

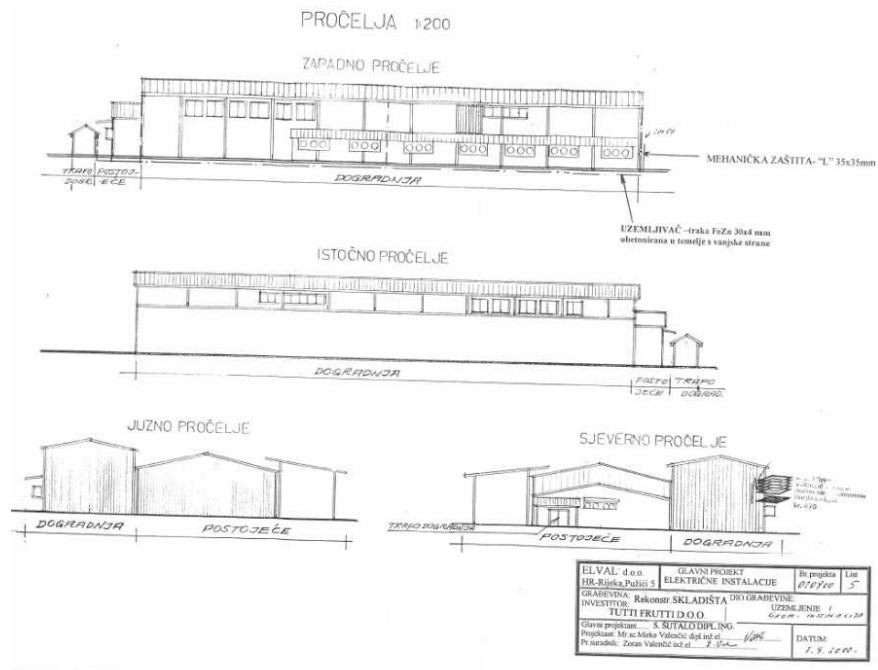
PRESJEK A-A

trapezni šelični lim  
 šelična krovna kontr.  
 frigo panel 8 cm

PRESJEK C-C

cementna glazura do  
 crnog sjaja 1 cm  
 betonska podloga MB30,8cm  
 PVC folija  
 tvrdo kaširani poliuretani 8 cm  
 hidroizolacija  
 betonska podloga IO cm  
 sloj niveliranog sitnog kamena  
 frigo panel 8 cm

ELVAL d.o.o. HR-Rijeka, Pušići 5	GLAVNI PROJEKT ELEKTRIČNE INSTALACIJE	Br. projekta 0109201	Lis 6
GRAĐEVINA INVESTITOR TUTTI FRUTTI D.O.O.	REKONSTRUKCIJA SKLADIŠTA DIO GRAĐEVINE KUKULJANOVO	DIO GRAĐEVINE KUKULJANOVO	
Glavni projektant: M. Mika, dipl.ing. arh. Projektant: M. Mika, Valentić dipl.ing. arh.			
		DATUM: 1. 01. 2016.	



#### 4.3. IZMJENA I DOPUNA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Klasa: UP/I 361-03/08-08/79  
Ur.br.: 2170/1-07-01/2-09-10  
Rijeka, 12. lipnja 2009. godine



Klasa : UP/I 361-03/08-08/79  
Urbroj: 2170/1-07-01/2-09-10

Rijeka, 12. lipnja 2009.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, nadležan prema članku 342.st.1, a u vezi s člankom 325. st.1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, broj 76/07), povodom zahtjeva investitora TUTTI FRUTTI d.o.o. Malinska, Brusići 16A, za izdavanje izmjene i dopune građevinske dozvole, temeljem članka 107. st.1. Zakona o gradnji (NN, broj 175/03 i 100/04), i z d a j e

#### IZMJENU I DOPUNU GRAĐEVINSKE DOZVOLE

1. Izmjena i dopuna građevinske dozvole, Klasa: UP/I 361-03/00-01/00430, Urbroj: 2170-04-01-00-00-06/PBS/ od 19. listopada 2000. godine, mijenja se i dopunjuje tako da glasi:

**Dozvoljava se** investitoru TUTTI FRUTTI d.o.o. Malinska, Brusići 16A, rekonstrukcija građevine gospodarske namjene – skladišta voća i povrća, na k.č. 3273/14, 2395/4 i 3199/1, k.o. KUKULJANOVO, prema glavnom projektu zajedničke oznake 03-06, koji je sastavni dio ove izmjene i dopune građevinske dozvole, a sastoji se od pet (5) knjiga:

1.1. Opći podaci, knjiga A, broj projekta: 03-06 od srpnja 2006. godine; glavni projektant Zlatko Kirinčić, dipl.ing.stroj, ovlaštenu inženjer strojarstva, ASFALT d.o.o. Kastav;

1.2. Arhitektonski i građevinski projekt, knjiga 1, broj projekta 03-06 od srpnja 2006. godine; glavni projektant Zlatko Kirinčić, dipl.ing.stroj, ovlaštenu inženjer strojarstva, ASFALT d.o.o. Kastav; projektanti: Nevenka Fućak, dipl.ing.arh, ovlaštena arhitektica, ARHITEKTONIKA d.o.o. Rijeka; Veljko Starčević, dipl.ing.grad, ovlaštenu inženjer građevinarstva, AGREGAT-ZANROSSO d.o.o. Rijeka; Dejan Stanić, dipl.ing.grad, ovlaštenu inženjer građevinarstva, AGREGAT-ZANROSSO d.o.o. Rijeka;

1.3. Elektroprojekt jake i slabe struje, knjiga 2, broj projekta 6036 od srpnja 2006. godine; projektant Arsen Marčeta, dipl.ing.el, ovlaštenu inženjer elektrotehnike, Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Rijeka;



1.4. Elaborat zaštite na radu, knjiga 3, broj projekta 03-06 od srpnja 2006. godine; projektanti Zlatko Kirinčić, dipl.ing.stroj, ovlaštenu inženjer strojarstva, ASFALT d.o.o. Kastav; Arsen Marčeta, dipl.ing.el, ovlaštenu inženjer elektrotehnike, Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Rijeka;

1.5. Elaborat zaštite od požara, knjiga 4, broj projekta 03-06 od srpnja 2006. godine; projektanti Zlatko Kirinčić, dipl.ing.stroj, ovlaštenu inženjer strojarstva, ASFALT d.o.o. Kastav; Arsen Marčeta, dipl.ing.el, ovlaštenu inženjer elektrotehnike, Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Rijeka.

2. U svemu ostalom navedena izmjena i dopuna građevinske dozvole ostaje nepromijenjena.

3. Ova izmjena i dopuna sastavni je dio već izdane izmjene i dopune građevinske dozvole, Klasa: UPI 361-03/00-01/00430, Urbroj: 2170-04-01-00-00-06/PBS/ od 19. listopada 2000. godine.

4. Građenju se može pristupiti na temelju pravomoćne građevinske dozvole, a investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju i na temelju konačne građevinske dozvole. Građevina se mora graditi, odnosno radovi izvoditi, prema odredbama Zakona o gradnji, posebnih propisa donesenih temeljem zakona, normama i pravilima struke.

5. Građenje i stručni nadzor nad građenjem investitor mora povjeriti osobama registriranim i ovlaštenim za obavljanje tih djelatnosti.

6. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

7. U slučaju prekida građenja investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.

8. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.

9. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od petnaest dana od dana nastale promjene od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu rješenja u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

10. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevinska dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.

11. Važenje građevinske dozvole može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je izdana građevinska dozvola.

12. Izgrađena građevina smije se početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se za nju može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti po posebnom propisu nakon što nadležno upravno tijelo izda za tu građevinu uporabnu dozvolu.

#### Obrazloženje

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša PGŽ, izdao je građevinsku dozvolu, Klasa: UPI-361-03/96-02/00134, Urbroj: 2170-04-01-00-96-04/RA/ od 16. siječnja 1997. godine, kojom se investitoru Tržnica d.d. Rijeka



odobrava gradnje veletržnice, na k.č. 3273/6 i 3210/1, k.o. KUKULJANOVO, prema glavnom projektu broj: 8/96, izrađenom po CENTROPLAN d.o.o. Rijeka, i ista je postala pravomoćna i konačna.

Novi investitor TUTTI FRUTTI d.o.o. Malinska podnio je zahtjev za izdavanje izmjene i dopune građevinske dozvole jer je tijekom gradnje došlo do promjene investitora i broja katastarskih čestica, te je navedeni Ured izdao izmjenu i dopunu građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/00-01/00430, Urbroj: 2170-04-01-00-06/PBS/ od 19. listopada 2000. godine, temeljem glavnog projekta broj 23/00, izrađenom po CENTROPLAN d.o.o. Rijeka.

Naknadno je investitor TUTTI FRUTTI d.o.o. Malinska, temeljem članka 107. Zakona o gradnji (NN broj 175/03 i 100/04), podnio zahtjev za izmjenu i dopunu građevinske dozvole, jer namjerava učiniti rekonstrukciju građevine gospodarske namjene - skladišta voća i povrća, na k.č. 3273/14, 2395/4 i 3199/1, k.o. KUKULJANOVO.

Zahtjevu je priloženo:

1. dokaz da investitor ima pravo graditi na građevinskoj čestici:
  - izvadak iz zemljišne knjige z.k. uložak 1974, k.o. KUKULJANOVO, broj KI-21457/2009 od 12. lipnja 2009. godine, izdan od Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižnog odjela
  - izvadak iz zemljišne knjige z.k. uložak 2399, k.o. KUKULJANOVO, broj KI-21459/2009 od 12. lipnja 2009. godine, izdan od Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno-knjižnog odjela
2. tri primjerka glavnog projekta iz točke 1. izreke
3. pravomoćnu lokacijsku dozvolu, Klasa: UP/I-350-05/05-01/01345, Urbroj: 2170-77-01-00-06-16 /MK/ od 08. lipnja 2006. godine, izdanu od Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove
4. izvadak iz katastarskog plana, Klasa: 935-06/08-01/00002, Urbroj: 541-14-2/6-08-9307 od 20. prosinca 2007. godine, izdan od Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjela za katastar nekretnina
5. ugovor o osnivanju prava stvarne služnosti broj 57/09 od 10. lipnja 2009. godine sklopljen između Industrijske zone d.o.o. Bakar i TUTTI FRUTTI d.o.o. Malinska, potvrđen po javnom bilježniku Darku Paraviću iz Rijeke, broj: OV-9062/2009 od 10. lipnja 2009. godine
6. preslike građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/96-02/00134, Urbroj: 2170-04-01-00-96-04/RA/ od 16. siječnja 1997. godine, te izmjene i dopune građevinske dozvole Klasa: UP/I-361-03/00-01/00430, Urbroj: 2170-04-01-00-06/PBS/ od 19. listopada 2000. godine
7. izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti, izvješće broj 31/06 od lipnja 2006. godine, ovlaštenu revident Mladen Briški, dipl.ing.grad., ovlaštenu inženjer građevinarstva, Građevno projektni zavod d.d. Rijeka;
8. potvrdu o izvršenoj uplati komunalnog doprinosa, klasa: UP/I-363-02/08-01/03, Urbroj: 2170-02/07-08-5 od 22. kolovoza 2008. godine, izdana od Grada Bakra, Jedinstvenog upravnog odjela
9. potvrdu o izvršenoj uplati vodnog doprinosa, Klasa: UP/I-325-08/08-01/25258, Urbroj: 374-3303-2-09-8 od 08. lipnja 2009. godine, izdana od Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za vodno područje primorsko-istarskih slivova "Kvarnersko primorje i otoci".

U provedenom postupku pred tijelom graditeljstva utvrđeno je sljedeće:

- da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskim uvjetima
- da su uz zahtjev priloženi svi potrebni dokumenti, predviđeni čl. 88. Zakona o gradnji

4



da je pribavljena potvrda Državnog inspektorata o usklađenosti projekta s posebnim zahtjevima i propisima donesenim na temelju tih zakona, kojima se uređuje područje zaštite na način propisan odredbama čl. 91. Zakona o gradnji (NN broj 175/03 i 100/04)

- da je izvršena uplata komunalnog doprinosa za javne prometne površine
- da je izvršena uplata vodnog doprinosa prema posebnim propisima.

Temeljem čl. 95. st. 1. Zakona o gradnji (NN broj 175/03 i 100/04), ovo je tijelo graditeljstva pozvalo stranke u postupku izdavanja građevinske dozvole na uvid u glavni projekt radi izjašnjenja. Pozivu zakazanom za dan 14. ožujka 2008. godine nije se odazvala niti jedna od stranaka, no budući su pozvane na način propisan čl. 95. st. 2, čl. 96. i 97. citiranog Zakona, ovo tijelo smatra da im je pružena mogućnost ostvarivanja prava stranke u postupku.

Službena osoba ovoga Odjela izvršila je očevid na predmetnoj građevinskoj čestici, u skladu s čl. 90. st. 5. Zakona o gradnji, kojim je utvrđeno da investitor nije započeo s rekonstrukcijom građevine, o čemu u spisu postoji službena zabilješka.

Na temelju navedenog, donijeto je rješenje kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove dozvole plaćena je u iznosu od 1.312,50 kn, prema Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07).

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ulica Republike Austrije, 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeku za prostorno uređenje i graditeljstvo, Rijeka, Riva 10, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (NN broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07).



Pročelnica

*Barbara Turčić Gajzler*  
Vahtar-Jurković, dipl.ing.grad.

#### DOSTAVITI:

1. Investitoru (2x):  
TUTTI FRUTTI d.o.o. Malinska  
Malinska, Brusici 16A
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Pismohrani, ovdje

5

**NA ZNANJE** (po konačnosti):

4. Službi za gospodarstvo, ovdje
5. Ministarstvu zaštite okoliša,  
prostomog uređenja i graditeljstva  
Upravi za inspekcijske poslove  
Odjelu inspekcijskog nadzora  
Područnoj jedinici Rijeka  
Rijeka, Blaža Polića 2/L.-
6. Porezna uprava, Područni ured Rijeka  
Rijeka, Riva 16.-

**NACRTNA DOKUMENTACIJA**

**astalt** d.o.o. 51215 KASTAV Gornji Turki 11 projektacije i građevinstvo ; tehničke konzultacije  
Osnovni broj: 19.296.00000  
tel. 00385 (0)51 258-042 fax ... 004-290 E-mail : astalt@rt.s-com.hr  
MB 00382875 TR 2484006 - 1100475775 mb 091 3333-122 | 092 258-858

**INVESTITOR**  
TUTTI FRUTTI d.o.o.  
Brusici 16 A - XIX

**GRADEVINA**  
Skladište voća i povrća  
sa zrionicom banana

**LOKACIJA**  
Radna zona KUKULJANOVO

**NAZIV PROJEKTA**  
GLAVNI PROJEKT  
- dogradnje -

**BROJ PROJEKTA**  
03 - 06

**ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA**  
03 - 06

**KNJIGA 1.**

**ARHITEKTURA  
GRAĐEVINARSTVO**

**PROJEKTANTI**  
Nevenka Fučak dia 1519  
Voljko Starčević dig 1158  
Dejan Stranić dig 3507

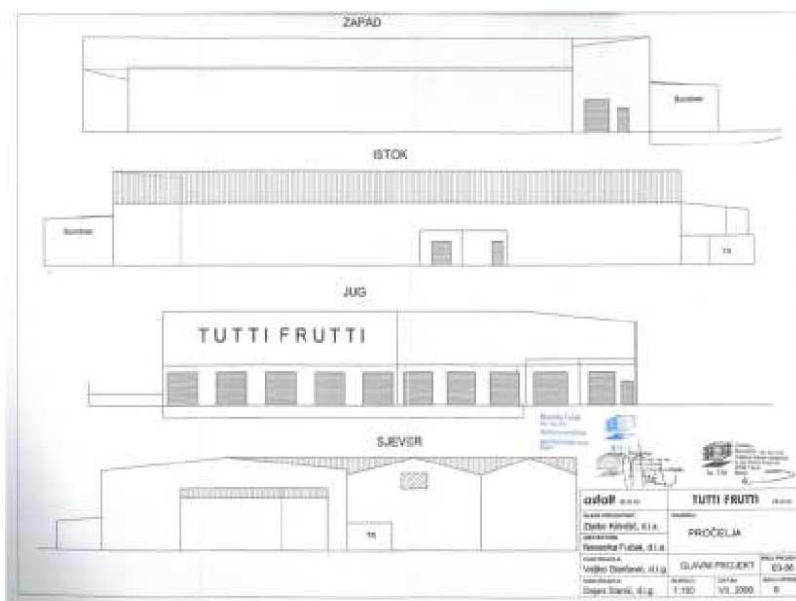
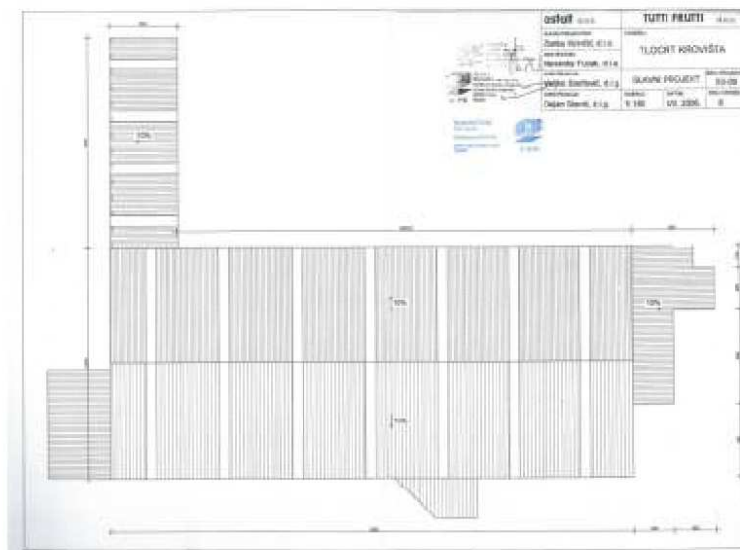
**GLAVNI PROJEKTANT**  
Zlatko Kirinčić dia 776

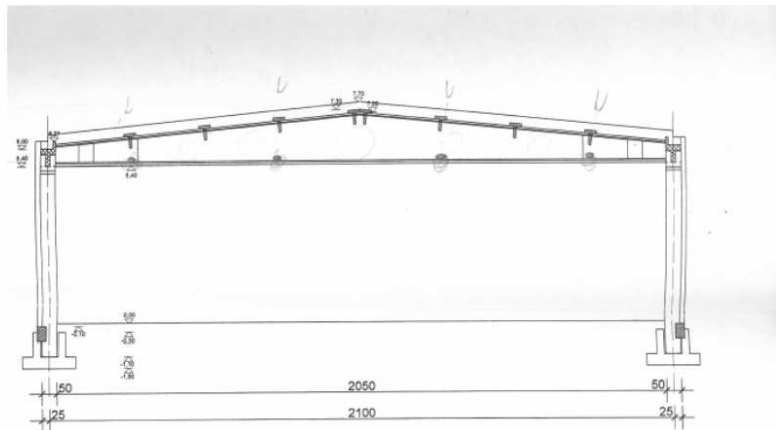
**Kastav ; srpanj 2006**

**astalt** d.o.o.  
Mr. Krunoslav Andrić dipl.ing.arh.  
Kastav Gornji Turki

**INVESTITOR : TUTTI FRUTTI d.o.o** **GRADEVINA : Skladište voća i povrća sa zrionicom banana**





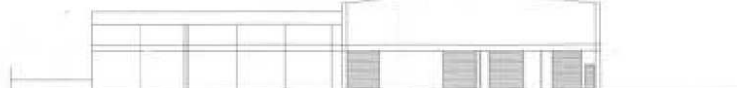


arhitekt	TUTTI FRUTTI d.o.o.	
glavni projektant	Zlatko Kitičić, d.i.a.	
projektant	Nevanka Fučak, d.i.a.	
projektant	Veljko Starčević, d.i.g.	GLAVNI PROJEKT
projektant	Dejan Štanić, d.i.g.	1:100
		VII. 2006.
		10

UZDUŽNI PRESJEK

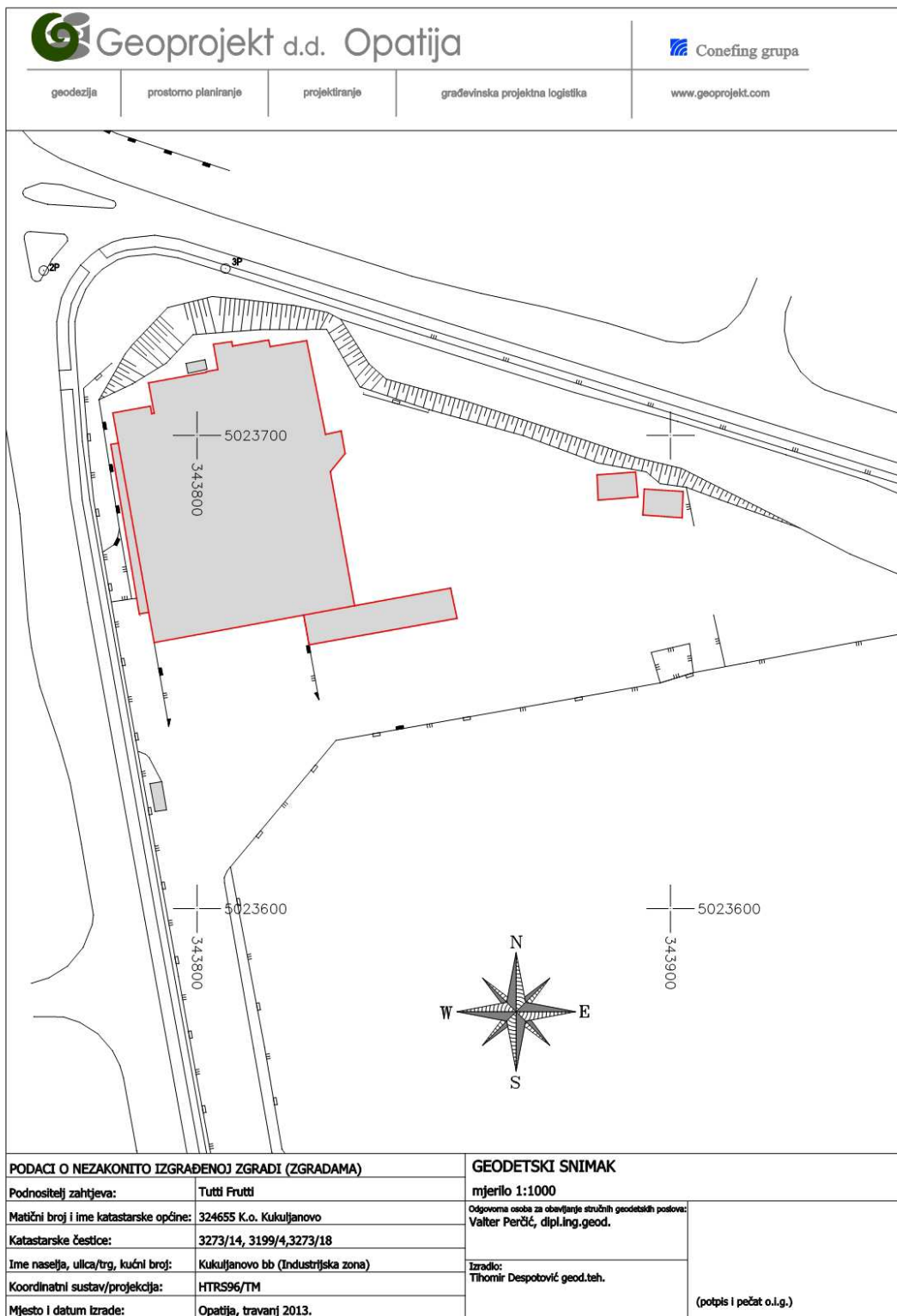


POPREČNI PRESJEK



arhitekt	TUTTI FRUTTI d.o.o.	
glavni projektant	Zlatko Kitičić, d.i.a.	
projektant	Nevanka Fučak, d.i.a.	
projektant	Veljko Starčević, d.i.g.	GLAVNI PROJEKT
projektant	Dejan Štanić, d.i.g.	1:100
		VII. 2006.
		11

## Prilog 6: Geodetski snimak



## Prilog 7: 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-260/2016-2  
Rijeka, 7. prosinca 2016.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 7. prosinca 2016. godine donijela je sljedeće

### RJEŠENJE

**JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.** 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 2016. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 28. studenoga 2016. godine obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovana je dostavila: uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za rad, popis obavljenih vještačenja u prethodnom mandatu, potvrdu o stručnom usavršavanju.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovane za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovana ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. 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 primjeka 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