

Naručitelj: **HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA d.d.**
Zeleni trg 6a, 10 000 Zagreb
OIB: 78260296240

Predmet **POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE**
procjene:



Lokacija: **Ružićeva ulica 11**
51000, Rijeka
k.č. 913
k.o. Sušak
z.k.č. 2302/1
k.o. Trsat-Sušak
zk uložak 2518

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

41.000,00 EUR

Datum: svibanj, 2023.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

SADRŽAJ:

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. Below the signature is a circular official stamp in purple ink, which is partially obscured by the signature. The stamp contains text, including "TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU".



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjcran Blazeković



1. UVOD

PODNOŠITELJ ZAHTEVA:	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA d.d. Zeleni trg 6a, 10 000 Zagreb OIB: 78260296240
LOKACIJA:	k.č. 913, k.o. Sušak Ružičeva 11 51000, Rijeka
DATUM VREDNOVANJA:	16.05.2023.
DATUM KAKVOĆE:	04.04.2023.

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Ružičeva ulica 13, koja se sastoji od **poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta**.

Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.



1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 04.04.2023. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće vrednovanja nekretnine. Dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 16.05.2023. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se na **k.č. 913, k.o. Sušak**, upisana u z.k. uložak br. 650.

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, uložak br. **650**, k.o. **Trsat-Sušak**, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2302/1	KUĆA, SKLADIŠTE I DVORIŠTE BR. 11		171		
		UKUPNO:		171		

*1 čhv = 3,596652 m² → 171 čvh = 615,03 m²

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **3309**, k.o. Sušak, nalazi se:

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
		912	BRAĆE ŠUPAK	648	11		
			RADIONICA I DVOR.	648			
		913	BRAĆE ŠUPAK	658	11		
			RADIONICA I DVOR.	658			
Ukupna površina katastarskih čestica				1306			

te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

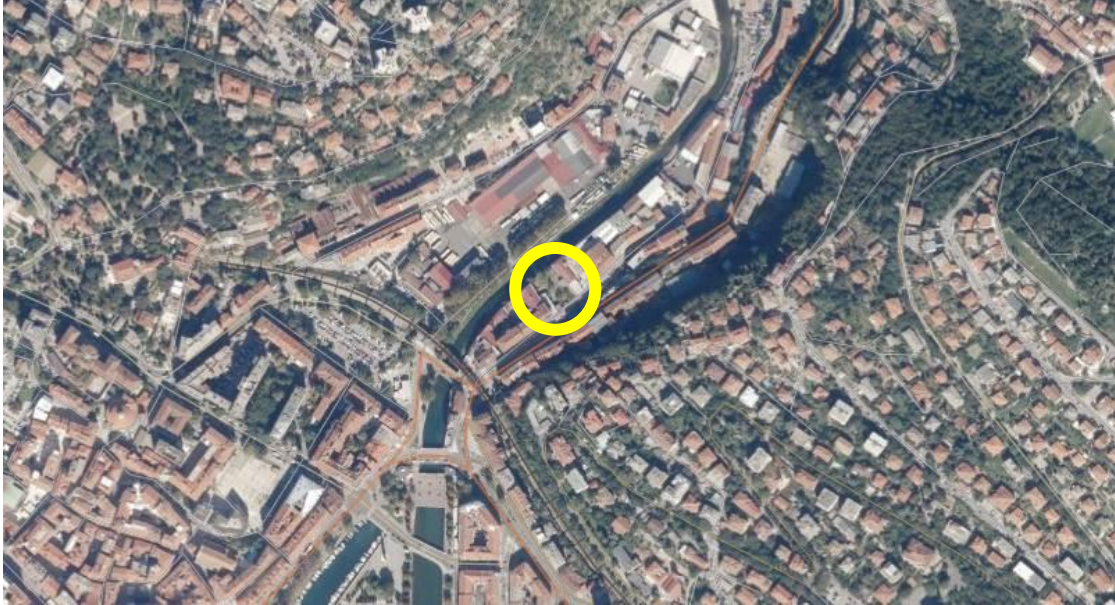
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA-NISKOGRADNJA D.D., ZELENI TRG 6A, ZAGREB (VLASNIK)	78260296240

Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **nije usklađeno**, odnosno opisi i površine čestice **nisu isti**. Nastavno navedenome, kao relevantni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se oni upisani u zemljišne knjige.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

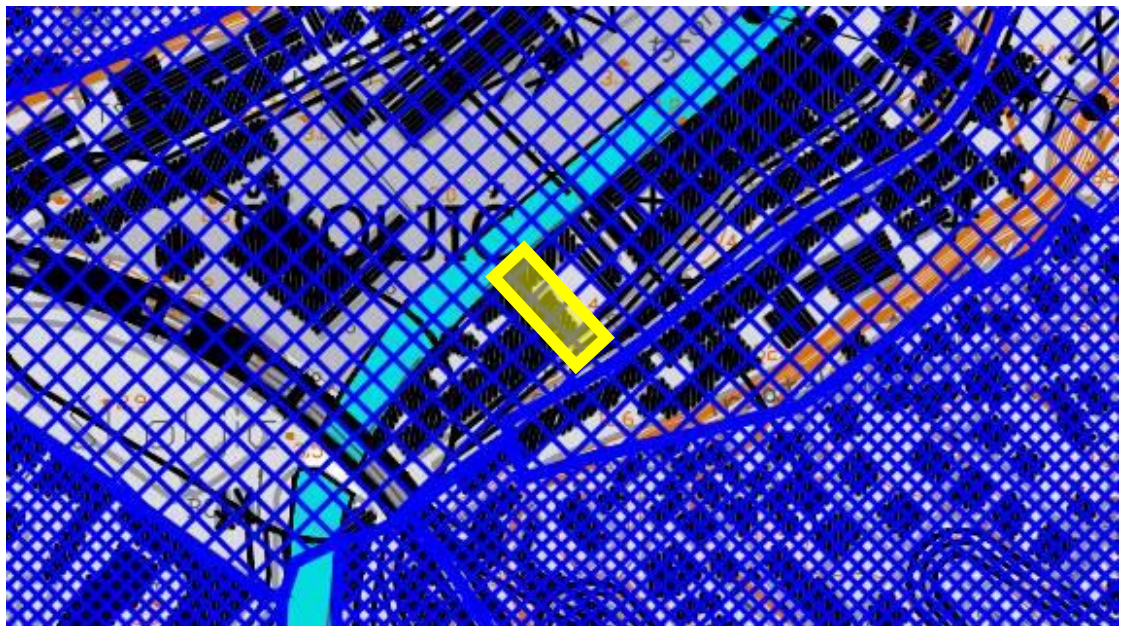
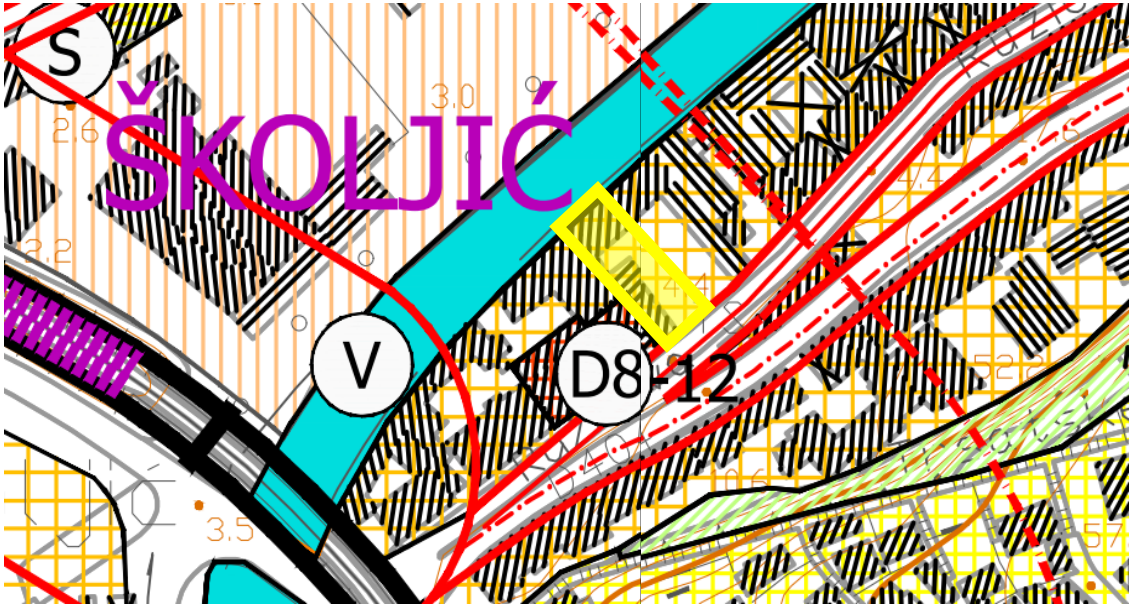
Na temelju obavljenog očevida dana 04.04.2023. godine, utvrđeno je da je predmet procjene **zemljište** u Ružičevoj ulici br. 11, na k.č. 913, k.o. Sušak, u Rijeci.

Predmetna nekretnina smještena je u Rijeci u kvartu Centar-Sušak. Nalazi se cca 850 m sjeverno od obale mora, 700 m sjeveroistočno od ulice Korzo, grada Perušića i 600 m jugoistočno od Trsatske gradine.



- **GUP grada Rijeke**

Prema trenutno važećem Generalnom urbanističkom planu grada Rijeke, predmetna nekretnina nalazi se u zoni **M2 – Mješovita namjena, pretežito poslovna**, a prema oblicima korištenja u zoni **Rekonstrukcija - promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja**.



2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

Na predmetnom zemljištu k.č. 913, k.o. Sušak nalaze se poslovna zgrada katnosti Pr, u naravi skladište. Zgrada je u ruševnom stanju.



Zgrada je poluugrađeni objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine cca 170,00 m². GBP iznosi 170,00 m², a zakoniti obujam iznosi cca 510,00 m². Ulazi u zgradu nalaze se na sjeveroistočnom i sjeverozapadnom pročelju. Zgrada je upisana u bazu zemljišno knjižnih podataka te je ucrtana i upisana u katastar.

Zgrada je vidljiva na snimkama prije 1968. godine te se smatra legalnom.

Zgrada se ne koristi, u ruševnom je i opasnom stanju te kao takva nema nikakvu troškovnu vrijednost.

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Rijeka
- E- nekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta u Rijeci, k.č. 913, k.o. Sušak.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 30\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „ Narodne novine “ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine “ br. 105/15.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA																
PROCIJENJIVANA NEKRETNINA:																
r.br.	adresa nekretnine	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR	ukupna površina (m ²)	vrsta nekretnine	cca površina u namjeni (m ²)	GUP Rijeka			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće		
		k.č.	k.o.					k.č.	k.o.	namjena					urbano pravilo	kis
		z.k.č.	k.o.					Mješovita (M2) - pretežito poslovna								
	Ružička ulica	2302/1	Trsat-Sušak	913	Sušak	615,03	GZ - građevinsko zemljište	615,03					1.	Školjić - mješovito poslovno	05.04.2023.	03.05.2023.
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJIJEG IZRAČUNA:																
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR	vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	cijena (€/m ²)	vrijednost nekretnine (€)	datums sklapanja ugovora		kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće		
		IDZKC	IDPN						namjena	urbano pravilo					kis	
1	Ružičeva ulica	1540657	4585888	4311/2	Sušak	25,83 m ²	46,42 €/m ²	1.199,03 EUR	11.11.2020.	11.11.2020.	M2	-	1.	Školjić - mješovito poslovno		
2	Tratske stube	1540657	4585888	2273	Sušak-Nova	21,39 m ²	46,42 €/m ²	992,92 EUR	11.11.2020.	11.11.2020.	M2	-	2.	Školjić - mješovito poslovno		
3	Ružičeva ulica	1540654	4568849	4311/2	Sušak	70,53 m ²	45,72 €/m ²	3.224,63 EUR	23.10.2020.	23.10.2020.	M2	-	1.	Školjić - mješovito poslovno		
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):																
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	cijena zemljišta (€/m ²)	datum sklapanja ugovora	indeksni nizovi za zemljišta RH (A) na datum ugovora	indeksni nizovi za zemljišta RH (B) na dan kakvoće	korekcijski faktor =B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)					
		IDZKC	IDPN													
1	Ružičeva ulica	1540657	4585888	4311/2	Sušak	25,83 m ²	46,42 €/m ²	11.11.2020.	127,61	160,87	1,261	58,52 €/m ²				
2	Tratske stube	1540657	4585888	2273	Sušak-Nova	21,39 m ²	46,42 €/m ²	11.11.2020.	127,61	160,87	1,261	58,52 €/m ²				
3	Ružičeva ulica	1540654	4568849	4311/2	Sušak	70,53 m ²	45,72 €/m ²	23.10.2020.	127,61	160,87	1,261	57,64 €/m ²				

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKOVICI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):												
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
		IDZKC	IDZK		k.č.	k.o.						
1	Ružičeva ulica	1540657	4585888	4311/2	Sušak	25,83 m ²	58,52 €/m ²	-	-	1,00	58,52 €/m ²	
2	Trsatske stube	1540657	4585888	2273	Sušak-Nova	21,39 m ²	58,52 €/m ²	-	-	1,00	58,52 €/m ²	
3	Ružičeva ulica	1540654	4568849	4311/2	Sušak	70,53 m ²	57,64 €/m ²	-	-	1,00	57,64 €/m ²	
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)												
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m ²)
		IDZKC	IDZK		k.č.	k.o.						
1	Ružičeva ulica	1540657	4585888	4311/2	Sušak	25,83 m ²	58,52 €/m ²	1	1	1,00	58,52 €/m ²	
2	Trsatske stube	1540657	4585888	2273	Sušak-Nova	21,39 m ²	58,52 €/m ²	2	1	0,80	46,81 €/m ²	
3	Ružičeva ulica	1540654	4568849	4311/2	Sušak	70,53 m ²	57,64 €/m ²	1	1	1,00	57,64 €/m ²	

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:													
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		povišina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena prema odstupanjima u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)	
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.								
1	Ružičeva ulica	1540657	4585888	4311/2	Sušak	25,83 m2	58,52 €/m2	58,52 €/m2	58,52 €/m2	7,73%	4,20	17,63	
2	Trsatske stube	1540657	4585888	2273	Sušak-Nova	21,39 m2	58,52 €/m2	58,52 €/m2	46,81 €/m2	-13,82%	-7,51	56,33	
3	Ružičeva ulica	1540654	4568849	4311/2	Sušak	70,53 m2	57,64 €/m2	57,64 €/m2	57,64 €/m2	6,11%	3,32	11,00	
							54,32 €/m2		54,32 €/m2	=		54,32 €/m2	
							Standardno odstupanje (±)			6,52	12,00%		84,96
							Pravilo dva-sigma (±)			13,04			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:							615,03 m2 x	54,32 €/m2					33.408,43 EUR
							ili okruglo:						33.000,00 EUR

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA			
k.č. 913, k.o. Sušak			
ZEMLJIŠTE			
k.č. 913, k.o. Sušak	615,03	m2	33.408,43 EUR
ukupno:			33.408,43 EUR
ZGRADA - SKLADIŠTE			
- troškovna vrijednost nekretnine	0,00	m2	0,00 EUR
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	510,00	m3	7.359,30 EUR
ukupno:			7.359,30 EUR
tržišna vrijednost nekretnine:			40.767,73 EUR
koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti			1,00
tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu naručitelja:			40.767,73 EUR
ili okruglo:			41.000,00 EUR

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta**, na adresi Ružičeva ulica 11 u Rijeci, upisano u ZK uložak br. 2518, k.o. Trsat-Sušak, iznosi:

40.767,73 EUR

Ili okruglo:

41.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 17.05.2023.

Jadranovo d.o.o.

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz baze zemljišnih podataka
- izvadak pojedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana

FOTODOKUMENTACIJA





Očevid 04.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 16.05.2023. 11:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 2518

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1336/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2302/1	KUĆA, SKLADIŠTE I DVORIŠTE BR. 11		171		
		UKUPNO:		171		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.07.2021.g. pod brojem Z-22849/2021	
1.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/6964 13.07.2021, za k.č.br. 2302/1 u A u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda sastavljen je novi z.k. ul. 6964 i ista ulazi u sastav novoformirane k.č.br. 2154 upisane u z.k. ul. 6964 k.o. Sušak	POSTUPAK OBNOVE ZA K.O. SUŠAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 HIDROELEKTRA-NISKOGRADNJA-DIONIČKO DRUŠTVO ZA GRADITELJSTVO, ZAGREB, ZELENI TRG 6A		
2.1	Zaprimljeno 15.09.2014. broj Z-11056/14 Na temelju rješenja FINA Regionalni centar Zagreb klasa UP-I/110/07/14-01/7216 ur. br. 04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014. na nekretnine upisane u AI, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe .	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-48554/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 10.12.2018, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 10.12.2018, RJEŠENJE TS 10.12.2018, RJEŠENJE TS 10.12.2018, UGOVOR O PRIPAJANJU 10.12.2018	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-26074/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72 ST-163/2019-26 17.09.2019	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2518

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.06.2008. broj Z-8662/08 Na temelju Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. svibnja 2008 uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u AI za iznos od EUR 30.000.000,00 u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d. na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospjeća pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe troškove zastupanja i sl. PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK SPOREDNI ULOŽAK 650 K.O. TRSAT SUŠAK
5.			
5.1	Zaprimljeno 08.03.2013. broj Z-3688/13 Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe solemniziranog pod brojem OV-1200/2013 od 06. ožujka 2013.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja tražbine Vjerovnika u iznosu od EUR 30.000.000,00 u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamtom, određene, za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospjeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja, sve za korist:	30.000.000,00 EUR	
5.2	Zaprimljeno 08.03.2013. broj Z-3688/13 Zabilježuje se da se ovaj z.k.ul. i z.k.ul. 2287,10262,10054,677,2963,2964,3194 sve k.o. Stupnik, z.k.ul. 538 k.o. Trnje, z.k.ul. 1718,3734,3725 i 4865 sve k.o. Zaprešić, z.k.ul. 2518 i 650 k.o. Trsat-Sušak, z.k.ul. 10184,8926,8213,6640,1911,247 i 6061 sve k.o. Petrinja, označavaju kao sporedna hipoteka, dok se z.k.ul. 1365 k.o. Stupnik označava kao glavna hipoteka.		
5.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-29981/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ 23.09.2021, TABULARNA IZJAVA, PUNOMOĆ, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA, UGOVOR 23.09.2021, UKNJIŽBA PRIJENOSA založnog prava u iznosu od 30.000.000,00 EUR uknjiženog u korist: Privredna Banka Zagreb - Dioničko Društvo, OIB: 02535697732, iz Radnička cesta 50, Zagreb pod posl.br.Z-3688/13, za korist: RR CONCEPT DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 86304676738, KRIŽ, INDUSTRIJSKA CESTA 12		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 26.11.2015. broj Z-15439/15 Na temelju Ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18.studenog 2015. na nekretnine u A uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 60.000.000,00 kn uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno navedenom ugovoru, za korist: AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010 WIEN, AUSTRIA MBS: FN 294102D	60.000.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.05.2023. 11:57:41

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAKVerificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2518**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB Zaprimljeno 26.11.2015. broj Z-15439/15 Zabilježuje se da su z.k.ul.2518 i 650 k.o.Trsat-Sušak kod Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.1365, 2287, 10262, 10054 i 677 k.o.Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k.ul.1718, 3734, 3725 i 4865 k.o.Zaprešić kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Zaprešiću i z.k.ul.10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 k.o.Petrinja kod Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Petrinja naznačeni kao sporedni z.k.ul. a z.k.ul.538 k.o.Trnje kod Općinskog suda u Zagrebu naznačen je kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.04.2017.g. pod brojem Z-15653/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi stavljanja plombe posl.br. Ovr-3044/17.		ZABILJEŽBA
9.			
9.1	Zaprimljeno 18.09.2018.g. pod brojem Z-35747/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-3270/18 22.08.2018, zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u odjeljku A II, utvrđenjem vrijednosti nekretnine procjenom i prodajom nekretnine te namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		OVRHA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.05.2023.



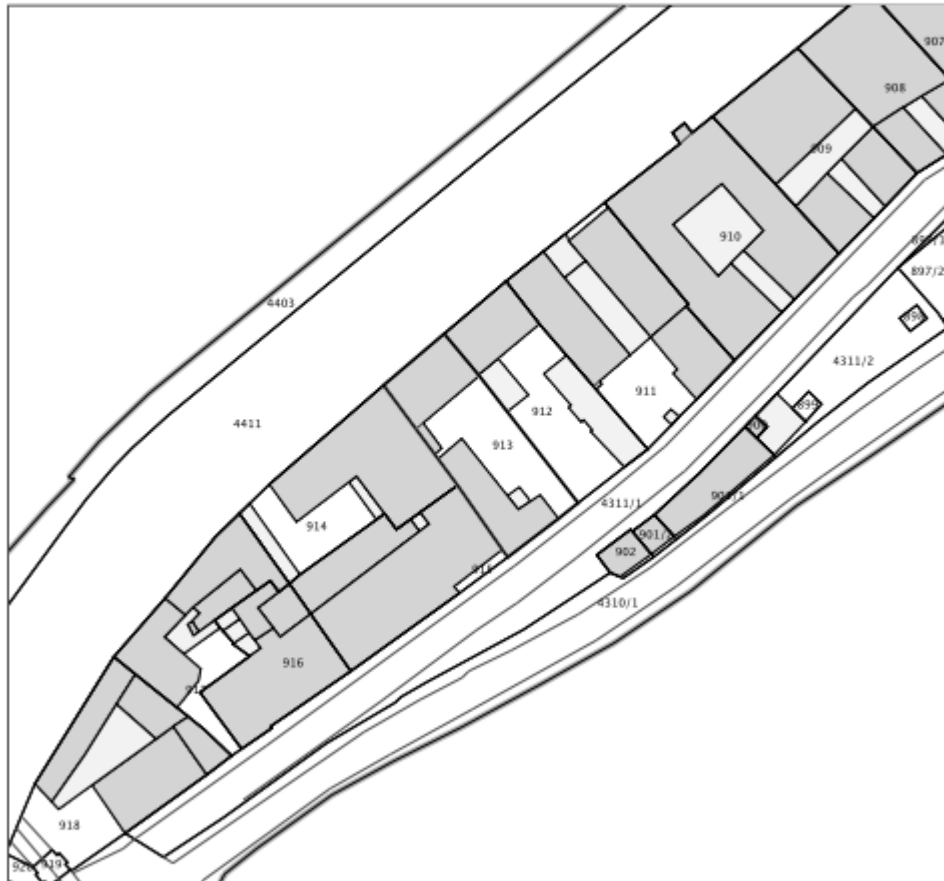
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SUŠAK
k.č.br.: 913

Stanje na dan: 17.05.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 16.05.2023. 11:45

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK (Mbr. 324795)

Posjedovni list: 3309

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA-NISKOGRADNJA D.D., ZELENI TRG 6A, ZAGREB (VLASNIK)	78260296240

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
		912	BRAĆE ŠUPAK	648	11		
			RADIONICA I DVOR.	648			
		913	BRAĆE ŠUPAK	658	11		
			RADIONICA I DVOR.	658			
Ukupna površina katastarskih čestica				1306			

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