

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,  
10000 Zagreb  
Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta 1-22-4-4345

IBK -

Opis procjenjivane nekretnine POSLOVNI OBJEKT NA ADRESI POGLED 2, MARCELJI, VIŠKOVO

Svrha procjene Izrada procjembenog elaborata tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine za potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 04.07.2022.

Naručitelj CBD ORGANIC J.D.O.O., VIŠKOVO (OPĆINA), POGLED 2



PROCJEMBENI  
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

## Sadržaj

<b>Sažetak</b> .....	<b>3</b>
<b>Rješenje Erste nekretnina d.o.o.</b> .....	<b>4</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature</b> .....	<b>6</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke</b> .....	<b>7</b>
<b>Zadatak</b> .....	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	8
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	9
<b>Rezultati očevida</b> .....	<b>11</b>
Fotodokumentacija .....	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	13
Provjera pravnog statusa .....	14
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni objekt</b> .....	<b>15</b>
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) .....	16
Podaci o energetske učinkovitosti nekretnine .....	16
Izračun površina prostora .....	17
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....	18
<b>Obrazloženje za odabir metode</b> .....	<b>22</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti</b> .....	<b>23</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom</b> .....	<b>25</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti</b> .....	<b>27</b>
<b>Prilozi</b> .....	<b>28</b>

## Sařetak

<b>BROJ PREDMETA</b>	1-22-4-4345	<b>SURADNIK / IZRADIO</b>	BIM Consult d.o.o. (21105)
<b>IBK</b>	-	<b>KONTROLA</b>	<b>Jasmina Benčić</b> voditelj podruĉnog tima Rijeka 
<b>DAN OĀEVIDA</b>	29.06.2022.		
<b>DAN VREDNOVANJA</b>	04.07.2022.		
<b>DAN KAKVOĆE</b>	29.06.2022.		
<b>METODA IZRAĀUNA</b>	Prihodovna metoda		
<b>VERZIJA</b>	1-22-4-4345_20220812101505	<b>PROCJENITELJ</b>	<b>Petar Isaković</b> voditelj sluřbe procjena 
			<b>Erste nekeřtneine d.o.o.</b> ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 

### ► Lokacija nekeřtneine

<b>ŹUPANIJA</b>	PRIMORSKO-GORANSKA ŹUPANIJA	<b>GRAD/OPĆINA</b>	VIŠKOVO
<b>NASELJE</b>	MARCELJI	<b>ADRESA</b>	POGLED 2
<b>ŠIFRA LOKACIJE</b>	083500		

### ► Podatci o nekeřtadini

<b>PREDMET PROCJENE</b>	POSLOVNI OBJEKT	<b>PRIPADCI</b>	-
<b>UKUPNA POVRŠINA ZK ĀESTICE</b>	2.918,00 m <sup>2</sup>	<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŹNI ODJEL</b>	RIJEKA	<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	MARĀELJI
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŹNI ULOŹAK</b>	195	<b>ĀESTICA</b>	763
<b>PODULOŹAK</b>	-	<b>IDENTIFIKACIJA</b>	K.Ā.BR. 763 K.O. MARĀELJI

<b>VLASNIK</b>	HRŠTIĆ EDIN, OIB: 40627004450, BRNASI 17, 51216 VIŠKOVO	<b>SUVLASNIĀKI UDJEL</b>	1/1
<b>PRAVNI STATUS</b>	↑	<b>ZABILJEŹBE I TERETI</b>	Ima
<b>ENERGETSKI RAZRED</b>	-		

### ► PROCIJENJENA TRŹIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**1.160.000 kn**

**154.510 €**

Iskazana trŹiřna vrijednost ne sadri trořkove prodaje i poreza u sluĉaju prijenosa vlasniřtva.

Teĉaj: 7,525687 (srednji teĉaj HNB, 04.07.2022.)

### ► NarudŹba procjene

<b>NARUĀITELJ</b>	CBD ORGANIC J.D.O.O.	<b>ADRESA</b>	VIŠKOVO (OPĆINA), POGLED 2
<b>DATUM NARUDŹBE</b>	10.06.2022.	<b>DAN ISPORUKE</b>	

Ovaj elaborat za procjenu nekeřtneina izrađen je za potrebe Naruĉitelja te druřtva Erste nekeřtneine d.o.o., Erste&Steiermārkische Bank d.d. te Erste Group i moŹe se koristiti iskljuĉivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnoŹavanje ili koriřtenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomiĉno, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja druřtva Erste nekeřtneine d.o.o.

Erste nekeřtneine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizařle iz i u svezi sa miřljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naruĉitelj bio stranka pred bilo kojim nadleŹnim tijelom te ne odgovara za naknade trořkova, Źteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



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

Broj: 4 Su- 952/2019  
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

### Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

## Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

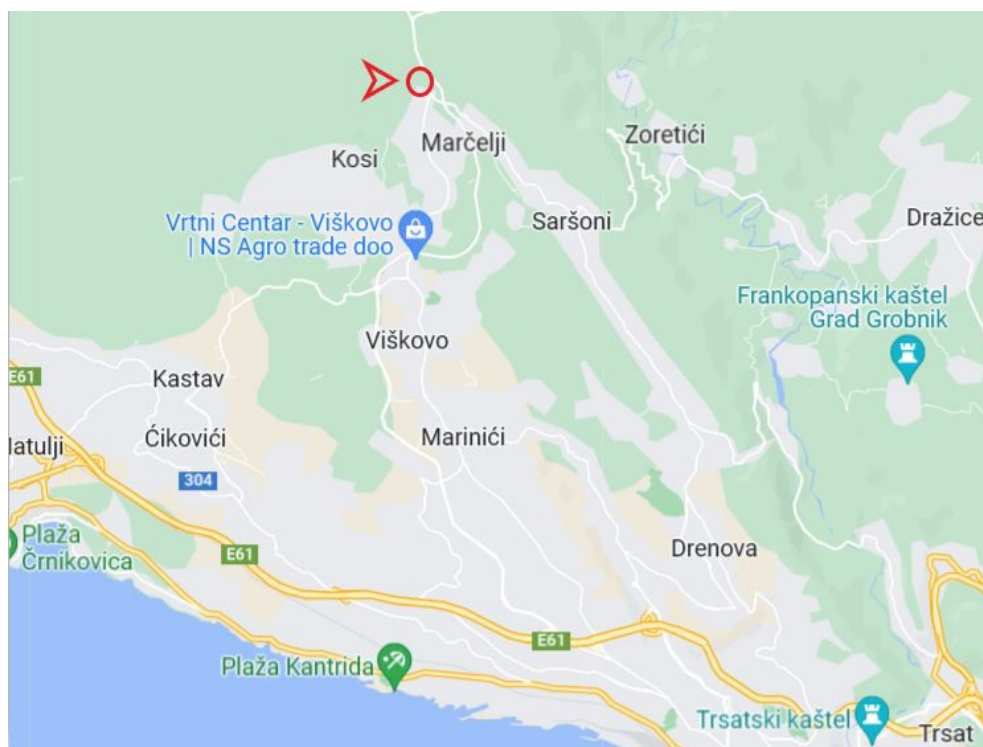
## Zadatak

Zahhtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

## Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	POSLOVNI OBJEKT
<b>Ulica i k.br.:</b>	POGLED 2
<b>Grad/Općina:</b>	VIŠKOVO
<b>Četvrt/Naselje:</b>	MARCELJI
<b>Županija:</b>	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
<b>Kat. općina:</b>	MARČELJI
<b>Z.k. uložak:</b>	195
<b>K.č.br.:</b>	763
<b>Identifikacija:</b>	K.Č.BR. 763 K.O. MARČELJI
<b>Dan vrednovanja:</b>	04.07.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	29.06.2022.

## Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>



## Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja .

### Fotodokumentacija



pogled na nekretninu



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje



suteren



suteren



suteren



pogled na objekt



pogled na nekretninu



okoliš



okoliš



okoliš



pristup

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni objekt (nekada caffe bar s pomoćnim prostorima) izgrađen na k.č.br. 763 k.o. Marčelji katnosti suteran i prizemlje. Nekretnina je legalizirana Rješenjem o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/18-12/38, URBROJ: 2170/1-03-01/7-21-7 od 22.11.2021. kao završena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada poslovno-proizvodne namjene - proizvodnja ulja od konoplje izgrađena izvan građevinskog područja.

Objekt se sastoji od pomoćnih prostora nedefinirane namjene i jednog spremišta u suteranu te prostora lokala u prizemlju gdje se odvija proizvodnja konoplje.

Nekretnina je izgrađena na parceli površine 2918 m<sup>2</sup>, a zemljište se prema II. izmjenama i dopunama Općine Viškovo, SN Općine Viškovo 07/2020 nalazi izvan građevinskog područja, unutar namjene - ostalo poljoprivredno tlo.

Prizemlje i suteran imaju odvojene vanjske ulaze, prizemlja s istoka, suteran s juga, a međusobna komunikacije je vanjskim stazama.

Ostatak parcele zemljišta su zelene površine.

- održavanje procjenjivane nekretnine je prosječno
- objekt je poslovni
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- nekretnina je smještena u sjevernom dijelu Općine Viškovo udaljene cca. 12 km sjevernije od grada Rijeke
- okolni objekti su stambene i poslovne namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- glavni javni i društveni sadržaji nalaze se u centru Viškova
- parkiranje vozila moguće je na parceli
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena
- Nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu k.č.br. 760 k.o. Marčelji u Zk upisano kao put-u vlasništvu RH.

## Provjera pravnog statusa

↑

Za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 763 priloženo je Rješenje o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva: PGŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, KLASA: UP/I-361-03/18-12/38, URBROJ: 2170/1-03-01/7-21-7 od 22.11.2021.

Rješenje o izvedenom stanju vezano je na Arh.snimku izvedenog stanja oznake 466-16-21 od veljače 2021. izrađene od strane IN PROJEKT d.o.o.

Usporedbom izvedenog stanja s Ar.snimkom ustanovljena je usklađenost.

Prema II. izmjenama i dopunama Općine Viškovo, SN Općine Viškovo 07/2020 objekt je izgrađen na zemljištu namjene - ostalo poljoprivredno tlo i legaliziran Rješenjem o izvedenom stanju.

## Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovni objekt

<b>Temelji:</b>	armiranobetonski
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	betonska i opeka
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	AB ploča
<b>Krovna konstrukcija:</b>	armiranobetonska;ravno krovište;ravan neprohodni krov
<b>Pročelje:</b>	nije izvedeno
<b>Pregrade:</b>	blok opeka, gipskartonski
<b>Obrada zidova:</b>	bojani, keramičke pločice
<b>Podne obloge:</b>	keramika, parket, teraco pločice, beton
<b>Obrada stropova</b>	dijelom spuštteni strop, dijelom ožbukani i obojani
<b>Unutarnja stolarija:</b>	drvena
<b>Vanjska stolarija:</b>	AL termo profili sa termopan staklom, djelomično, drvena jednostruka, drvene grilje
<b>Izvedene instalacije:</b>	vodovod, električna energija, septička taložnica, klimatizacija
<b>Grijanje:</b>	klima split sistem
<b>Godina izgradnje:</b>	1976
<b>Godina adaptacije:</b>	2020
<b>Opis adaptacije:</b>	Zamjena instalacije vodovoda, kanalizacije i el. energije, zamjena dijela vanjske stolarije
<b>Godina rekonstrukcije:</b>	-
<b>Opis rekonstrukcije:</b>	-
<b>Kat / Katnost:</b>	- / S+P
<b>Dizalo:</b>	-
<b>Okoliš:</b>	zatravljen, zasađen stablima
<b>Orijentacija:</b>	Z-I
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	5
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Stanje nekretnine:</b>	prosječno

## Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

<b>Dominantni izvor grijanja:</b>	Električna energija
<b>Nekretnina je štetna za okoliš:</b>	Ne
<b>Opasnost od klimatskih fizičkih rizika:</b>	Ne
<b>Obrazloženje:</b>	-
<b>Opasnost od neklimatskih fizičkih rizika:</b>	Ne
<b>Obrazloženje:</b>	-

## Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine

<b>Energetski certifikat:</b>	Ne
<b>Certifikat dostavljen:</b>	-
<b>Datum izdavanja certifikata:</b>	-
<b>Godina energetske obnove:</b>	-
<b>Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)) - energetski razred:</b>	-
<b>Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q" H,nd (kWh/(m2a)):</b>	-
<b>Specifična godišnja primarna energija iz neobnovljivih izvora Eprim - energetski razred:</b>	-
<b>Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m2a)):</b>	-
<b>Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim - energetski razred:</b>	-
<b>Specifična godišnja primarna energija iz obnovljivih izvora Eprim (kWh/(m2a)):</b>	-
<b>Specifična godišnja emisija CO2 (kg/(m2a)):</b>	-
<b>Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade Ak (m2):</b>	-
<b>Komentar:</b>	-

## Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

NEKRETNINA na k.č.br. 763 k.o. Marčelji	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>SUTEREN</b>				
spremište	17,29	0,35	6,05	
spremište	7,62	0,35	2,67	
spremište	7,90	0,35	2,77	
spremište	7,28	0,35	2,55	
spremište	18,23	0,35	6,38	
sanitarni čvor	4,57	1,00	4,57	
natkriveni prolaz	33,61	0,50	16,81	
	<b>96,50</b>	---	<b>41,79</b>	<b>2,38</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
poslovni dio	190,10	1,00	190,10	
spremište	6,60	0,50	3,30	
spremište	21,37	0,50	10,69	
sanitarni čvor	4,93	1,00	4,93	
sanitarni čvor	5,58	1,00	5,58	
hodnik	15,24	1,00	15,24	
natkriveni ulaz	18,75	0,50	9,38	
	<b>262,57</b>	---	<b>239,21</b>	<b>2,82</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>359,07</b>	---	<b>281,00</b>	---
Izvor površina: Dobiveno izmjerom - provjera s projektnom dokumentacijom				

<b>ZEMLIŠTA</b>			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )
k.o. Marčelji, ZK odjel Rijeka	195	763	2.918
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.918</b>

Preuzeto iz ZK

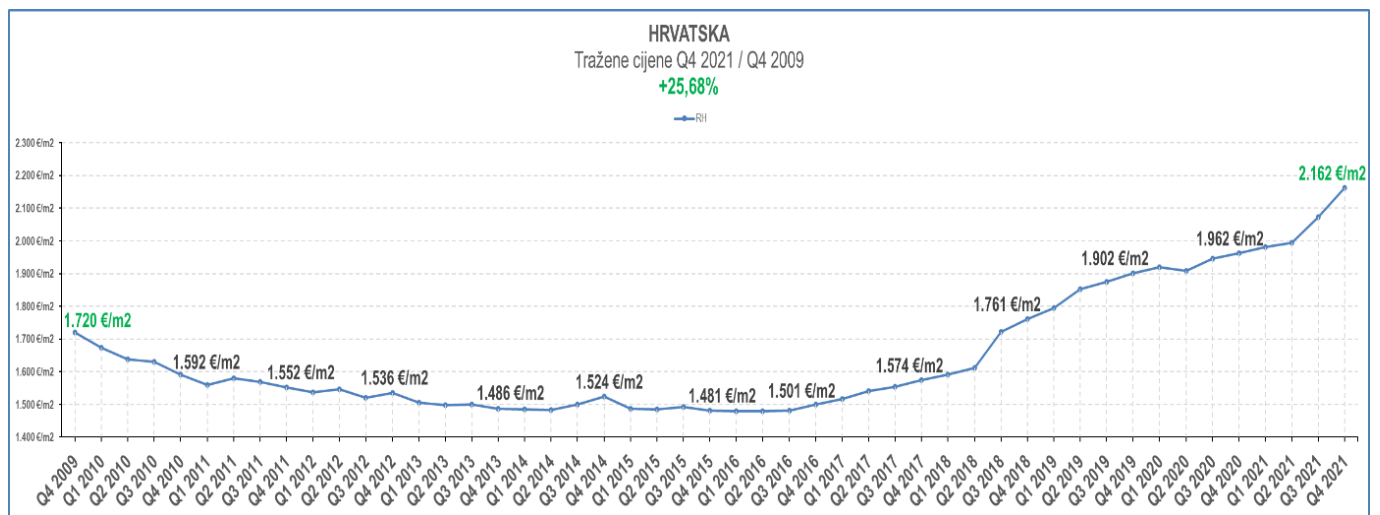
# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Općenito o tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja.

Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi preprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID-19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

**Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina**



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

## 2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 kuna u 2016., 14.347.071 kuna u 2017., 15.531.395 kuna u 2018., 17.926.989 kuna u 2019., 19.141.820 kuna u 2020. te 29.020.558 kuna u razdoblju od siječnja do studenog 2021., što predstavlja dvostruko veću vrijednost u 2021. godini u odnosu na 2016. godinu.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretao od 15.983.834 kuna u 2016., 17.828.480 kuna u 2017., 19.191.157 kuna u 2018., 23.040.516 kuna u 2019., 21.441.175 kuna u 2020. te 19.386.313 kuna u razdoblju od siječnja do rujna 2021. godine.

### 3. Tržište stambenih nekretnina u 2021. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zalih neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

### 4. Tržište

Prema podacima DZS-a bruto domaći proizvod (tekuća cijene u mil. kuna) je u 2017. bio 372.355, u 2018. je bio 390.856, u 2019. je bio 412.228, u 2020. je bio 378.349, a prema privremenim podacima u 2021. je bio 431.454.

Prema podacima DZS-a broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2018. je bio 1.405.973, broj ukupno zaposlenih u 12. mjesecu 2019. je bio 1.540.084, broj ukupno zaposlenih u 2020. je bio 1.527.697, a u 12. mjesecu 2021. je broj ukupno zaposlenih bio 1.573.652.

Prema DZS-u stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2018. je bila 9,6%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2019. je bila 7,9%, stopa registrirane nezaposlenosti u 12. mjesecu 2020. je bila 9,5%, a u 12. mjesecu 2021. stopa registrirane nezaposlenosti je bila 7,4%.

Prema podacima DZS-a promet od trgovine na malo je u 2021. bio 11,4% veći od prometa od trgovine na malo u 2020. Prema DZS-u promet od trgovine na malo je u 2020. bio 5,8% manji u odnosu na trgovinu na malo u 2019.

### 5. Turizam

#### 5.1 Noćenja i dolasci

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, u 2019. je ostvareno ukupno 91.242.931 noćenja, 2020. je ostvareno ukupno 40.794.455 noćenja, a u 2021. je ostvareno ukupno 70.202.000 noćenja. U 2019. je ostvareno 1,7% više noćenja u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju noćenja od 55,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta u broju noćenja od 72,0% u odnosu na 2020.

Prema DZS-u u Republici Hrvatskoj je 2018. ostvareno 18.666.580 dolazaka, u 2019. je ostvareno ukupno 19.566.146 dolazaka, u 2020. je ostvareno ukupno 7.001.128 dolazaka, a u 2021. je ostvareno ukupno 12.775.000 noćenja. U 2019. je došlo do porasta broja dolazaka od 4,8% u odnosu na 2018., u 2020. je došlo do pada u broju dolazaka od 64,2% u odnosu na 2019. zbog utjecaja pandemije uzrokovane COVID 19, a u 2021. je došlo do porasta broja dolazaka od 82,4% u odnosu na 2020.

#### 5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.170.126 postelja, a u 2019. bilo je ukupno 1.319.266 postelja u Republici Hrvatskoj što je smanjenje od 11,3%. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe kojih je 2020. bilo ukupno 609.293 što je 52,1% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju postelja su kampovi i kampirališta sa ukupno 241.176 postelja što je 20,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli sa ukupno 154.553 postelja što je 13,2% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, prema podacima Ministarstva turizma, stanje na 31.08.2020., u 2020. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 625 hotela od kojih je 45 hotela kategorizirano kao hotel sa pet zvjezdica što predstavlja udio od 7,2%, 284 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 45,4%, 266 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa tri zvjezdice što predstavlja udio od 42,6% i 30 hotela je bilo kategorizirano kao hotel sa dvije zvjezdice što predstavlja udio od 4,8%.

Od ukupno 95.451 smještajnih jedinica u 2020., stanje na 31.08.2020., 11.444 smještajnih jedinica je u hotelima koji su

kategorizirani kao hoteli sa pet zvjezdica, 46.720 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa četiri zvjezdice, 32.387 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa tri zvjezdice i 4.900 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli sa dvije zvjezdice.

**Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.08.2020.**

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA			STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	INDEKS 2020./19.	2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
<b>UKUPNO</b>	<b>1.319.266</b>	<b>1.170.126</b>	<b>88,7</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(izvor: Ministarstvo turizma)

**Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.08.2020.**

Smještajni kapaciteti po kategoriji hotela (stanje 31. kolovoza)					
	2019.	2020.	2019. u %	2020. u %	INDEKS 2019./20.
Hoteli ukupno	127.653	95.451	100	100	74,8
*****	12.360	11.444	10	12	92,6
****	63.750	46.720	50	49	73,3
***	43.290	32.387	34	34	74,8
**	8.253	4.900	6	5	59,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

### 5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2020. bilo ukupno 185 luka nautičkog turizma. Od toga je 35 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 54 luke nautičkog turizma je bilo u Zadarskoj županiji, 36 luka nautičkog turizma je bilo u Šibensko-kninskoj županiji, 31 luka nautičkog turizma je bilo u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 15 luka nautičkog turizma je bilo u Istarskoj županiji i 14 luka nautičkog turizma je bilo u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 167 luka nautičkog turizma bilo je ukupno 79 sidrišta, 11 privezišta, 18 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 12 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 9 marina koje su kategorizirane i označene sa 2 sidra, 10 marina koje su kategorizirane i označene sa 3 sidra, 8 marina koje su kategorizirane i označene sa 4 sidra, 3 marine koje su kategorizirane i označene sa 5 sidara i 13 odlagališta plovnih objekata.

**Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila**

## Broj vezova ukupno prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.	2019.	2020.
UKUPNO	18.029	18.625	100,0	100,0
do 6 m	674	755	3,7	4,1
6 - 8 m	1.246	1.271	6,9	6,8
8 - 10 m	2.803	2.676	15,5	14,4
10 - 12 m	4.474	4.620	24,8	24,8
12 - 15 m	5.078	5.290	28,2	28,4
15 - 20 m	2.946	3.078	16,3	16,5
preko 20 m	808	935	4,5	5,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a u 2020. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma je iznosila 4.593.435 metara kvadratnih. Kapacitet luka nautičkog turizma je bio 18.625 vezova. Od ukupnog kapaciteta 755 vezova je za plovila do 6,00 metara duljine, 1.271 vezova je za plovila od 6,01 metara do 8,00 metara duljine, 2.676 vezova je za plovila od 8,01 metara do 10,00 metara duljine, 4.620 vezova je za plovila od 10,01 metara do 12,00 metara, 5.290 vezova je za plovila od 12,01 metara do 15,00 metara duljine, 3.078 vezova je za plovila od 15,01 metara do 20,00 metara duljine i 935 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

Prema podacima DZS-a u 2017. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,433, u 2018. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 13,617, u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,249, a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma bio 14,312.

Prema podacima DZS-a u 2017. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 201,896 plovila, u 2018. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 194,164 plovila, u 2019. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 204,858 plovila, a u 2020. je broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma bio 121,536 plovila.

Broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma je 2018. porastao za 1,3% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 4,6% u odnosu na broj plovila u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. je broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma porastao za 0,4% u odnosu na broj plovila na stalnom vezu u lukama nautičkog turizma u 2019.

Broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma se 2018. smanjio za 3,8% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2017., u 2019. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma povećao za 5,5% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2018., a u 2020. se broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma smanjio za 40,6% u odnosu na broj plovila u tranzitu u lukama nautičkog turizma u 2019. Do smanjenja je došlo zbog pandemije uzrokovane COVID 19.

### 6. Maloprodaja, uredi i logistika

Zakup za prodajne prostore u centru Zagreba se kreće od EUR 24 po metru kvadratnom do EUR 178 po metru kvadratnom, a najviše ovisi o mikrolokaciji prostora.

Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu se kreće od EUR 12 po metru kvadratnom do EUR 14,5 po metru kvadratnom, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od EUR 7 po metru kvadratnom do EUR 9,5 po metru kvadratnom na mjesec.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu se kreće od EUR 4 po metru kvadratnom do EUR 5 po metru kvadratnom na mjesec.

## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA**- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovni objekt svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

## Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

**Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1678384
Datum pregleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2022
Površina u prometu	127,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.773,69
Datum ugovora	15.12.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DRENOVA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

Izvor podataka 1

**Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1304238
Datum pregleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2020
Površina u prometu	710,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	23.609,96
Datum ugovora	13.08.2019
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	RUJEVICA - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA



Izvor podataka 2

Skladište (SKL) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1304260
Datum pregleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnine	SKLADIŠTE (SKL)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2020
Površina u prometu	410,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	15.219,23
Datum ugovora	01.10.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RUJEVICA - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA



Izvor podataka 3

## Izračun tržišne vrijednosti nekećtne prihodovnom metodom

OBILJEŹJA PROCJENIVANE NEKEĆTNE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	PoloŹaj	Namjena	Opće stanje
4.7.2022	Rijeka i okolica	Viškovo	763 k.o. Marčelji	359,07	S+P	poslovna	prosječno

OBILJEŹJA POREDBENIH NEKEĆTNA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	PoloŹaj	Namjena	Opće stanje
1	15.12.2021	Drenova-stambeno	Rijeka	5,00	127,00	P	poslovna	dobro
2	13.8.2019	Rujevica - K2	Rijeka	4,50	710,00	P	poslovna	dobro
3	1.10.2018	Rujevica - K2	Rijeka	5,00	410,00	P	poslovna	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekećtina	Indeks razvijenosti lokalnog okruŹenja poredbenih nekećtina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekećtine	Indeks razvijenosti lokalnog okruŹenja predmetne nekećtine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	5,00	Rijeka	108,308	Viškovo	112,87	1,042	5,21
2	4,50	Rijeka	108,308			1,042	4,69
3	5,00	Rijeka	108,308			1,042	5,21

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekećtine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
1	5,21	Jadran	15.12.2021	142,51	147,28	1,033	5,38
2	4,69		13.8.2019	118,05		1,248	5,85
3	5,21		1.10.2018	113,50		1,298	6,76

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekećtine u odnosu na poredbene nekećtine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	PoloŹaj u zgradi (etaŹa, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,38	↓ 0,75 - lošije	⇒ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	0,61	3,27
2	5,85	↓ 0,75 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↑ 1,10 - bolje	⇒ 1,00 - isto	0,83	4,83
3	6,76	↓ 0,75 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,75	5,07

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	3,27	-25%	1,12	Zadovoljava			
2	4,83	10%	0,44	Zadovoljava			
3	5,07	16%	0,68	Zadovoljava			
	<b>4,39</b>	<b>prosjeak</b>	<b>1,38</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>			

<b>Procijenjena jedinična cijena zakupa</b>	<b>4,39 €/m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovni prostor	4,39	359,07	1.576,20	18.914,40
<b>Ukupno prihod od najma</b>		<b>359,07</b>	<b>1.576,20</b>	<b>18.914,40</b>

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m <sup>2</sup> )	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> )			
4,00%	7,00	6,00%	1,50	4.943,54	26,14%	13.970,86

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
4.7.2022	2020	2	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	3,33%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	95,00%	57	8,00%	12,34

<b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>172.463,15 €</b>
	poredbeni pokazatelj: 480,31 €/m <sup>2</sup>

Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> )						Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost			
480,31	↓ -10	⇒ 0	↓ -10	↓ -10	↓ -20	430,31	154.509,65	

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poslovni prostor	430	359,07	154.510	1.162.791
<b>Ukupno</b>			<b>154.510</b>	<b>1.162.791</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>1.160.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,525687 kn/€				

**NAPOMENA:** PDV nije sadržan u vrijednosti

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.  
302 ZAGREB 003



Dražen Octenjak  
predsjednik uprave



Robert Pokrovac  
član uprave

## Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz posjedovnog lista
- Rješenje o izvedenom stanju
- Projektna dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 07.06.2022. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uložka: 195

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40924/2021

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	763	POGLED PAŠNJAK POSLOVNA ZGRADA, Mar elji, POGLED 2			2918 2624 294	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2918</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.06.2020.g. pod brojem Z-13697/2020	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174 Zakona o gradnji zabilježuje se da je za evidentiranje građevine na kč. br. 763 poslovna zgrada, Marčelji, Pogled 2 od 294 m2 priloženi rješenje BROJ: UP/I-03-7232/1977 od 23.09.1977., ODOBRENJE ZA GRADJENJE (GRADJEVNA DOZVOLA) BROJ: UP/I-03-4881/1974 od 10.06.1974. godine.	
	Zaprimljeno 28.12.2021.g. pod brojem Z-40924/2021	
5.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174 st.1 i st. 2 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19,125/19) zabilježuje se da je za evidentiranje građevine sagrađene na kč.br. 763 (poslovna zgrada, Marčelji, Pogled 2 od 294 m2) priloženo Rješenje o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva: PGŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, KLASA: UP/I-361-03/18-12/38, URBROJ: 2170/1-03-01/7-21-7 od 22.11.2021.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	HRŠTIĆ EDIN, OIB: 40627004450, BRNASI 17, 51216 VIŠKOVO	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

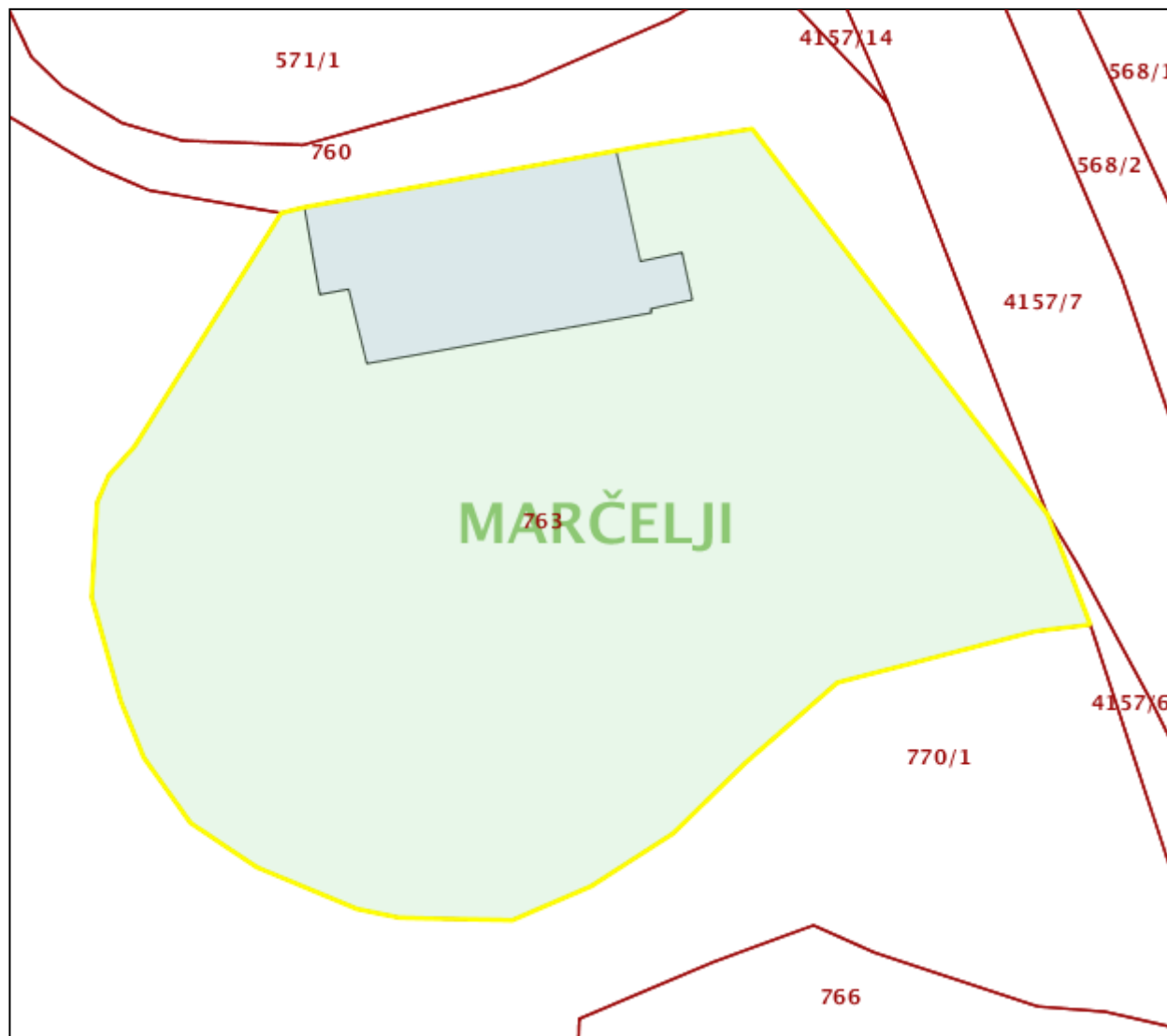
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.06.2022.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.06.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)

Posjedovni list: 2436

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HRŠTIĆ EDIN, BRNASI 17, 51216 VIŠKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	40627004450

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		763	<b>POGLED</b>	<b>2918</b>	12		
			POSLOVNA ZGRADA, Marčelji, POGLED 2	294			
			PAŠNJAK	2624			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2918</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-361-03/18-12/38  
URBROJ: 2170/1-03-01/7-21-7  
Rijeka, 22. studeni 2021.

Ovo je rješenje pravomoćno-izvršno.  
od 22.11.2021.  
U Rijeci, 22.11.2021.  
Službena osoba

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, u povodu zahtjeva Hrštić Ibrahima, OIB: 45348881523, Viškovo, Brnasi 17, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br. 86/12, 143/13), a u svezi čl. 17. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ br. 65/17), donosi sljedeće

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se završena slobodnostojeća manje zahtjevna zgrada poslovno proizvodne namjene - proizvodnja ulja od konoplja, visine 5,83 m do najviše točke ravnog krova, mjereno od najniže točke konačno zaravnatog terena, koja se sastoji od suterena i prizemlja te sadrži jedan poslovni prostor i pomoćne prostore, maksimalnih vanjskih tlocrtnih gabarita 26,66 m x 12,50 m, zajedno sa najistaknutijim dijelovima, izgrađena na k.č. br. 763, k.o. Marčelji, prikazana na izvodu iz katastarskog plana, KLASA: 935-06/21-01/935, URBROJ: 541-19-01/10-21-2 od 15. rujna 2021. godine, izdanog od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Rijeka i na snimci izvedenog stanja izrađenoj u IN PROJEKT d.o.o., Rijeka, broj: 466-16-21 od veljače 2021. godine po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Dragi Biliću, dipl.ing.građ.
2. Kopija katastarskog plana i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenja ovoga rješenja.

### Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Hrštić Ibrahim, OIB: 45348881523, Viškovo, Brnasi 17 podnio je dana 29. svibnja 2018. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnju zgradu izgrađenu na k.č. br. 763, k.o. Marčelji.

Podnositelj zahtjeva, uz zahtjev je priložio propisane dokumente, tj. po tri primjerka kopije katastarskog plana te tri primjerka snimke izvedenog stanja.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Viškovo („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 49/07, 4/12), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja te očevidom održanim dana 4. listopada 2021. godine, utvrđeno je:

- da se predmetna građevina nalazi izvan građevinskog području,
- da predmetna građevina nema veću etažnost od najveće dopuštene Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi Općine Viškovo („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 40/12),
- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna građevina izgrađena na međi sa sjeverne strane te ima otvor, ali susjedna čestica nije predviđena za građenje,
- da predmetna građevina nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlo niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem građevina.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja za predmetnu zgradu, pozivom od 5. listopada 2021. godine objavljenim na oglasnoj ploči ovoga tijela u periodu od 6. listopada 2021. godine do 14. listopada 2021. godine. Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 18. listopada 2021. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 2. studenog 2021. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Uvidom u rješenje o naknadi Općine Viškovo, Jedininstvenog upravnog odjela, KLASA: UP/I-402-04/21-02/69, URBROJ: 2170-09-05/05-21-2 od 28. listopada 2021. godine te dokaz o uplati koji je Općina Viškovo dostavila u spis, KLASA: 402-04/17-02/01, URBROJ: 2170-09-05/05-21-50 od 10. studenog 2021. godine, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene građevine u prostoru.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, postupljeno je prema odredbi čl. 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Zgrada se može priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnim zakonima.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama čl. 23. st. 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbama čl. 24. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja plaćena je u iznosu od 70,00 kn prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) i Tar. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi, koja je sastavni dio Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17, 129/17).

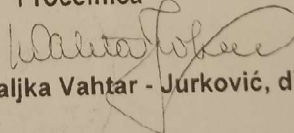
#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana njegovog primitka. Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Riva 10, Rijeka, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovoga tijela, na adresi Riva 10, Rijeka.

Upravna pristojba na žalbu plaća se prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 50,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife pravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 92/21, 93/21 i 95/21).

Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

Pročelnica



izv. prof. dr. sc. Koraljka Vahtar - Jurković, dipl. ing. građ.

#### DOSTAVITI:

1. Hršćić Ibrahim, Viškovo, Brnasi 17
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid izlaganjem na oglasnoj ploči ovoga tijela
3. U spis, ovdje

Na znanje (po izvršnosti):

1. Općina Viškovo, Viškovo, Vozišće 3

**PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:** IBRAHIM HRŠTIĆ, OIB: 45348881523  
Brnasi 17, HR – 51 216 VIŠKOVO

**GRAĐEVINA:** MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA POSLOVNE PROIZVODNE  
NAMJENE (Su+P), ZA PROIZVODNJU ULJA OD KONOPLJE

**ADRESA ZGRADE:** POGLED 2, HR – 51 216 VIŠKOVO

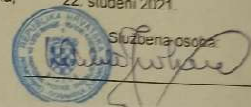
**LOKACIJA ZGRADE:** k.č. 763, K.O. Marčelji

**SADRŽAJ:** SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENE  
ZGRADE

**BROJ PROJEKTA:** 466 16 -21

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša  
Ova snimka je sastavni dio rješenja:

KLASA: UPII-361-03/18-12/38  
URBROJ: 2170/1-03-01/7-21-7  
Rijeka, 22. studeni 2021.



**SNIMKA IZVEDENOG STANJA  
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE**

k.č. 763, K.O. MARČELJI

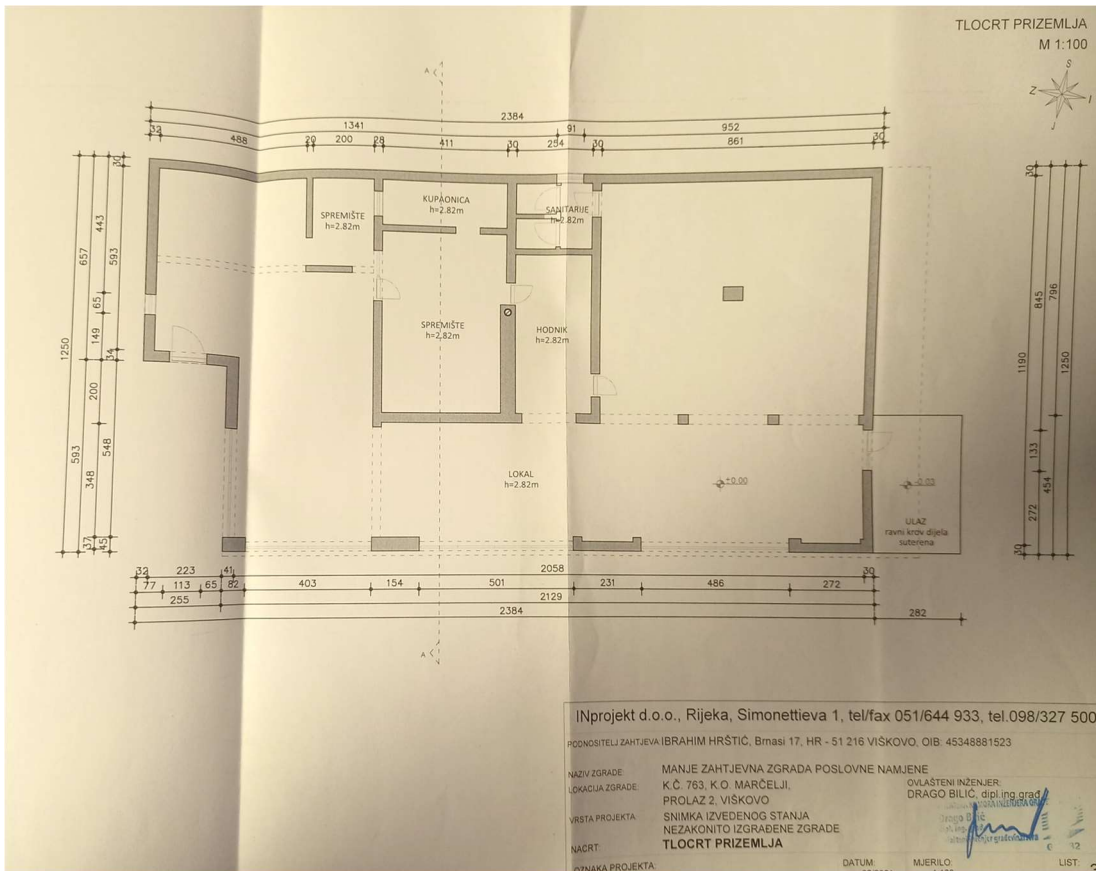
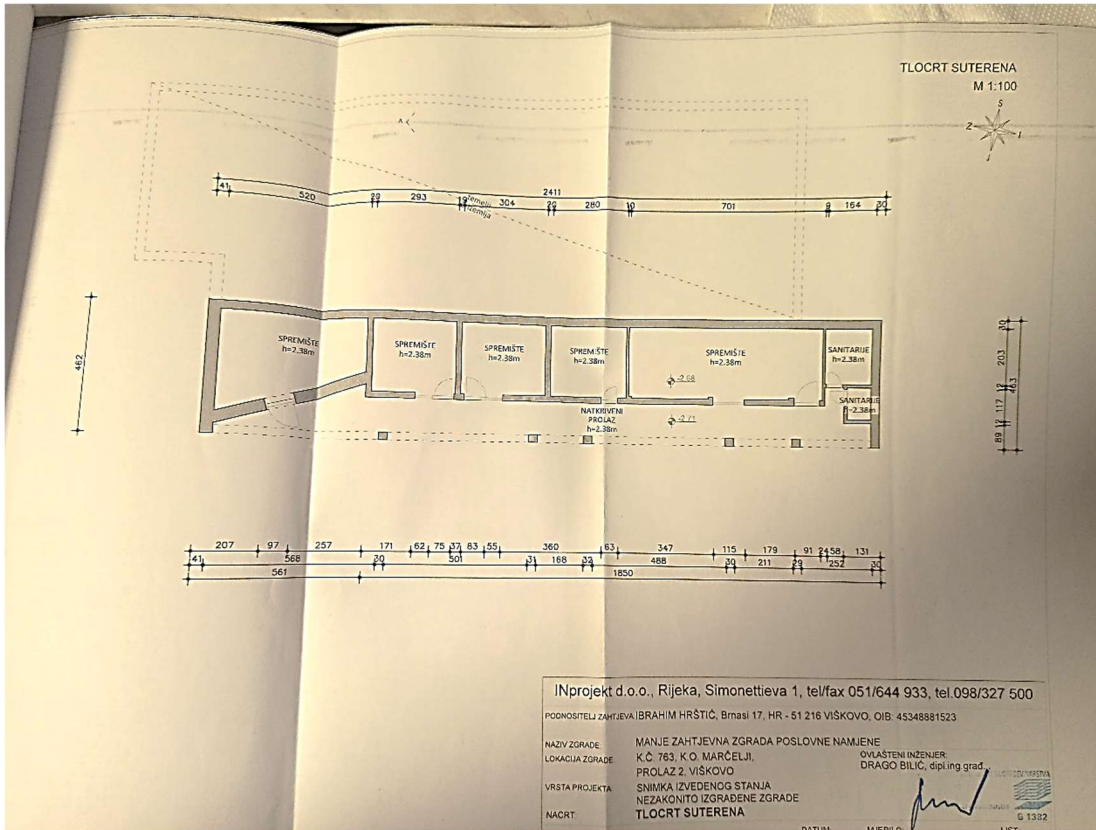
Projektant:  
Drago Bilić dipl.ing.grad.

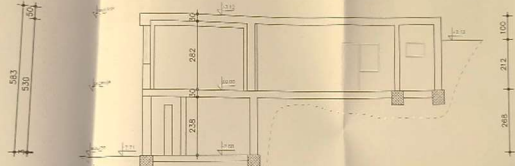
Rijeka, 13.2.2021.

PRIVATNA KOMERCIJALNA DRUŠTVO  
Drago Bilić  
dipl.ing.grad.  
Ovlašteni inženjer građevinarstva

DIREKTOR:  
Drago Bilić dipl.ing.grad.

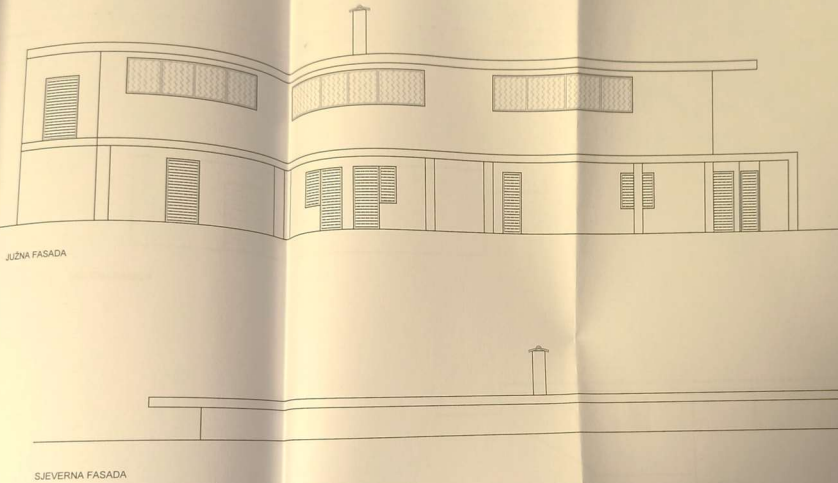
**IN PROJEKT**  
d.o.o. za poslovnu djelatnost  
RIJEKA





IInprojekt d.o.o., Rijeka, Simonettieva 1, tel/fax 051/644 933, tel.098/327 500  
PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: IBRAHIM HRŠTIĆ, Brijuni 17, HR - 51 216 VIŠKOVO, OIB: 45348881523

NAZIV ZGRADE	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA POSLOVNE NAMJENE	OVLAŠTENI INŽENJER
LOKACIJA ZGRADE	K.Č. 763, K.O. MARČELJI	DRAGO BILIĆ, dipl.ing grad.
VRIŠTA PROJEKTA	PROLAZ 2, VIŠKOVO	
NACRT	SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRABENE ZGRADE	
OZNAKA PROJEKTA	PRESJEK A-A	
	DATUM	MJERILO
	03/2021	1:100

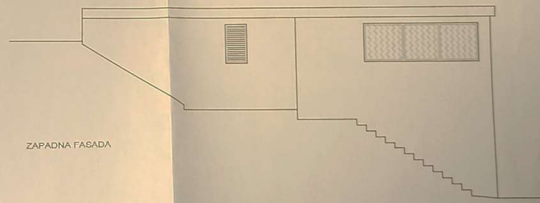


IInprojekt d.o.o., Rijeka, Simonettieva 1, tel/fax 051/644 933, tel.098/327 500  
PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: IBRAHIM HRŠTIĆ, Brijuni 17, HR - 51 216 VIŠKOVO, OIB: 45348881523

NAZIV ZGRADE	MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA POSLOVNE NAMJENE	OVLAŠTENI INŽENJER
LOKACIJA ZGRADE	K.Č. 763, K.O. MARČELJI	DRAGO BILIĆ, dipl.ing grad.
VRIŠTA PROJEKTA	PROLAZ 2, VIŠKOVO	
NACRT	SNIMKA IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRABENE ZGRADE	
	FASADE	
	DATUM	MJERILO



ISTOČNA FASADA



ZAPADNA FASADA

IInprojekt d.o.o., Rijeka, Simonettieva 1, tel/fax 051/644 933, tel.098/327 500

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA: IBRAHIM HRŠTIĆ, Brnasi 17, HR - 51 216 VIŠKOVO, OIB: 45348881523

NAZIV ZGRADE: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA POSLOVNE NAMJENE  
LOKACIJA ZGRADE: K.Č. 763, K.O. MARČELJI, PROLAZ 2, VIŠKOVO

OVLAŠTENI INŽENJER:  
DRAGO BILIĆ, dipl.ing. grad.

VRSTA PROJEKTA: SNIMKA IZVEDENOG STANJA  
NEZAKONITO IZGRAĐENE ZGRADE

NACRT: FASADE

VRSTA PROJEKTA:

DATUM:

MJERLO:  
1:100

LIST: 7

## Kontakt



**Erste nekretnine d.o.o.**  
Ivana Lučića 2 · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)