

Članica Erste&Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lucica 2a,  
10000 Zagreb  
Tel: 072 57 2950  
Fax: 072 37 2951

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

Broj predmeta

3-20-3-4011

IBK

|1479306|1479307|

Opis procjenjivane  
nekretnine

POSLOVNI PROSTORI NA ADRESI A.  
BARCA 3B, PLASE, RIJEKA

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

16.10.2020.

Naručitelj

MODERNA RIJEKA TRGOVINA I  
USLUGE D.O.O.RIJEKA, RIJEKA,  
CAVTATSKA 2 C



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>  |
| <b>Procjenjivana nekretnina</b> .....                                     | <b>8</b>  |
| <b>Prikaz položaja nekretnine na karti</b> .....                          | <b>8</b>  |
| <b>Rezultati očevida</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>Stvarno stanje procjenjivane nekretnine</b> .....                      | <b>11</b> |
| <b>Provjera pravnog statusa</b> .....                                     | <b>12</b> |
| <b>Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni prostori u sutereu</b> ..... | <b>13</b> |
| <b>Izračun površina prostora</b> .....                                    | <b>14</b> |
| <b>Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina</b> .....        | <b>15</b> |
| <b>Obrazloženje za odabir metode</b> .....                                | <b>19</b> |
| <b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti</b> .....      | <b>20</b> |
| <b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom</b> .....    | <b>21</b> |
| <b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom</b> .....   | <b>23</b> |
| <b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti</b> .....                        | <b>28</b> |
| <b>Prilozi</b> .....  | <b>29</b> |

## Sažetak

|                        |                                       |                           |  |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------|--|
| <b>BROJ PREDMETA</b>   | 3-20-3-4011                           | <b>SURADNIK / IZRADIO</b> | BIM Consult d.o.o.<br>(21105)  |
| <b>IBK</b>             | [1479306 1479307]                     | <b>KONTROLA</b>           | <b>Jasmina Benčić</b><br>voditelj područnog tima Rijeka<br><i>Jasmina Benčić</i>   |
| <b>DAN OČEVIDA</b>     | -                                     |                           | <b>Petar Isaković</b><br>voditelj službe procjena<br><i>Petar Isaković</i>         |
| <b>DAN VREDNOVANJA</b> | 16.10.2020.                           |                           |  |
| <b>DAN KAKVOĆE</b>     | -                                     |                           |  |
| <b>METODA IZRAČUNA</b> | Poredbena metoda<br>Prihodovna metoda | <b>PROCJENITELJ</b>       | <b>Erste nekretnine d.o.o.</b><br>ERSTE NEKRETNINE d.o.o.<br><i>Petar Isaković</i> |
| <b>VERZIJA</b>         | 3-20-3-4011_20201119000000            |                           |  |

### ► Lokacija nekretnine

|                       |                                |                    |             |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------|-------------|
| <b>ŽUPANIJA</b>       | PRIMORSKO-GORANSKA<br>ŽUPANIJA | <b>GRAD/OPĆINA</b> | RIJEKA      |
| <b>NASELJE</b>        | PLASE                          | <b>ADRESA</b>      | A. BARCA 3B |
| <b>ŠIFRA LOKACIJE</b> | 080531                         |                    |             |

### ► Podatci o nekretnini

|                                 |  |                            |  |
|---------------------------------|--|----------------------------|--|
| <b>PREDMET PROCJENE</b>         | POSLOVNI PROSTORI                            |                            |  |
| <b>PRIPADCI:</b>                | -  | <b>UKUPNA POVRŠINA</b>     | 183,85 m <sup>2</sup>                              |
| <b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL</b>  | RIJEKA                                       | <b>KATASTARSKA OPĆINA</b>  | PLASE  |
| <b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK</b> | 4380   | <b>ČESTICA</b>             | [936/9]  |
| <b>PODULOŽAK</b>                | 207, 209                                     | <b>IDENTIFIKACIJA</b>      | K.Č.3482/23 K.O.ZAMET -<br>SLUŽBENA IDENTIFIKACIJA |
| <b>VLASNIK</b>                  | MODERNA-RIJEKA DOO,<br>CAVTATSKA 2/C, RIJEKA | <b>SUVLASNIČKI UDJEL</b>   | 1/1  |
| <b>PRAVNI STATUS</b>            | Legalna nekretnina                           | <b>ZABILJEŽBE I TERETI</b> | Ima  |

### ► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**472.000 kn**

**62.401 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,571704 (srednji tečaj HNB, 16.10.2020.)

### ► Narudžba procjene

|                       |  |                     |                       |
|-----------------------|--|---------------------|-----------------------|
| <b>NARUČITELJ</b>     | MODERNA RIJEKA TRGOVINA I<br>USLUGE D.O.O.RIJEKA | <b>ADRESA</b>       | RIJEKA, CAVTATSKA 2 C |
| <b>DATUM NARUDŽBE</b> | 19.06.2020.                                      | <b>DAN ISPORUKE</b> |                       |

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručiitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Stelermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu. Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o. Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizlaže iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručiitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te na odgovara za naknade troškova, šteta 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, Ivanu Lučića za 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

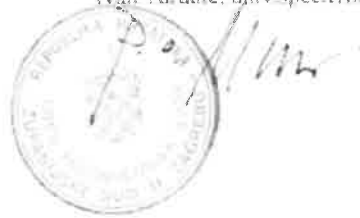
Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

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 ima zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja,  
Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Ozana Milak Milovae - 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.

PRESJEDNIK 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 68/17),
- 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 cijena, Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, pripoćenje 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 procjemenom 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 procjemenog 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 procjemenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog 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 procjemeni 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, procjemeni 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 procjemenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjemenog 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 procjemenom 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.

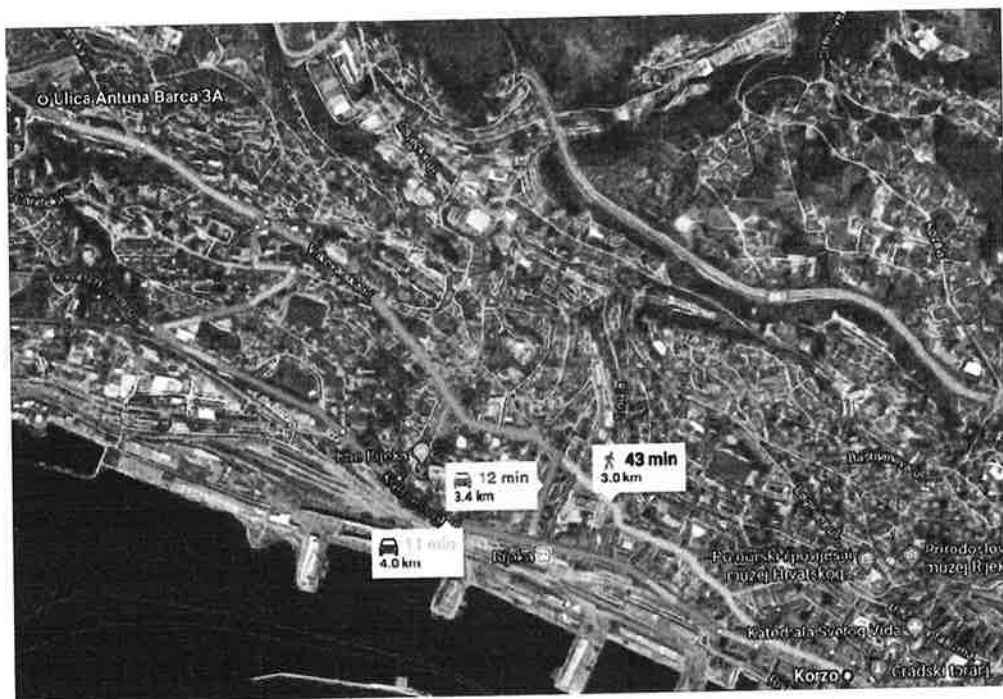
## Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

## Procjenjivana nekretnina

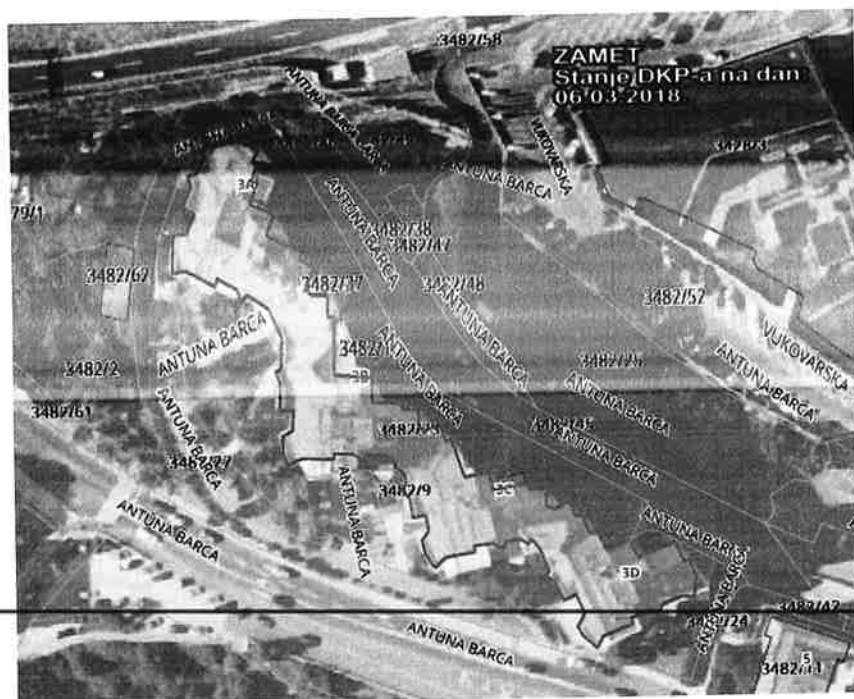
|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Opis:</b>            | POSLOVNI PROSTORI                               |
| <b>Ulica i k.br.:</b>   | A. BARCA 3B                                     |
| <b>Grad/Općina:</b>     | RIJEKA  |
| <b>Četvrt/Naselje:</b>  | PLASE   |
| <b>Županija:</b>        | PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA                     |
| <b>Kat. općina:</b>     | PLASE   |
| <b>Z.k. uložak:</b>     | 4380  |
| <b>Poduložak:</b>       | 207, 209  |
| <b>K.č.br:</b>          | 936/9   |
| <b>Identifikacija:</b>  | K.Č.3482/23 K.O.ZAMET - SLUŽBENA IDENTIFIKACIJA |
| <b>Dan vrednovanja:</b> | 16.10.2020.                                     |
| <b>Dan kakvoće:</b>     | -   |

## 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 bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31932365, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 3.9.2019. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 63.385 eura .

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnine su u naravi poslovni prostori br.1a i br.1b u suterenu stambeno poslovno nebodera, na adresi Antuna Barca 3A, Rijeka - naselje Turnić.

Poslovni prostor 1a (orijentacija sjever) se sastoji od tri spremišta ukupne površine 81,28m<sup>2</sup>, a sve prema upisu u ZK.  
Poslovni prostor 1b (orijentacija sjever) se sastoji od hodnika, pet kancelarija i sanitarnog čvora, ukupne površine 102,57 m<sup>2</sup>, a sve prema upisu u ZK.

Pristup nekretnini je sa sporedne prometnice (asfaltirana jednosmjerna uska ulica koja okružuje stambeno poslovnu zgradu).

Prilikom očevida na terenu nije bio omogućen ulazak u nekretninu, te su svi tehnički podaci i tablica površina peuzeti iz prethodnih procjena.

Prema dobivenim informacijama, poslovni prostori su u izrazito lošem stanju (nitko godinama nije ušao u njega, derutan, zapušten).

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- predmetna nekretnina je dio stambeno – poslovne zgrade (nebodera)
- podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- Turnić je naselje u Rijeci smješteno cca 4,0km zapadno od centra grada
- lokacija nekretnine je dobra, jer se nalazi u neposrednoj blizini priključka na zaobilaznicu, ali pozicija samog prostora je neatraktivna i loša, jer prostor nije vidljiv sa prometnice, Internom cestom se prilazi nekretnini, prostor se nalazi u suterenu, ispod razine glavnih cesta
- okolni objekti su različite tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao dobru
- u neposrednoj blizini nisu glavni gradski javni i društveni sadržaji, izuzev trgovačkog centra, kafića, dućana...
- parkiranje vozila moguće je u okruženju zgrade
- 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
- pristupni put je direktno s javnoprometne površine

## Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

## Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Legalnost utvrđena prethodnim elaboratima.

Dobivena dokumentacija:

- Rješenje o tehničkom pregledu; 16.11.1977.
- Zapisnik o tehničkom pregledu, UP/I-03-10884/1977.
- Identifikacija čestica, 10.01.2014.god.

Na uvid nije dobivena tehnička dokumentacija (Glavni projekt, Građevinska dozvola, Etažni elaborat).

## Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovni prostori u sutereu

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Temelji:</b>                | masivni   |
| <b>Nosiva konstrukcija:</b>    | AB skeletna   |
| <b>Međukatna konstrukcija:</b> | armiranobetonska                                      |
| <b>Krovna konstrukcija:</b>    | armiranobetonska;ravno krovište;ravan neprohodni krov |
| <b>Pročelje:</b>               | -   |
| <b>Pregrade:</b>               | nije utvrđeno   |
| <b>Obrada zidova:</b>          | nije utvrđeno   |
| <b>Podne obloge:</b>           | nije utvrđeno   |
| <b>Obrada stropova</b>         | nije utvrđeno   |
| <b>Unutarnja stolarija:</b>    | nije utvrđeno   |
| <b>Vanjska stolarija:</b>      | nije utvrđeno   |
| <b>Izvedene instalacije:</b>   | nije utvrđeno   |
| <b>Grijanje:</b>               | nije utvrđeno   |
| <b>Godina izgradnje:</b>       | 1984  |
| <b>Godina adaptacije:</b>      | -   |
| <b>Opis adaptacije:</b>        | -   |
| <b>Kat / Katnost:</b>          | suteren / S+P+10                                      |
| <b>Dizalo:</b>                 | da  |
| <b>Okoliš:</b>                 | uređene javne površine                                |
| <b>Orijentacija:</b>           | S   |
| <b>Parkirno mjesto (kom):</b>  | -   |
| <b>Pripadci:</b>               | -   |
| <b>Stanje nekretnine:</b>      | nije utvrđeno   |

## 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                 | PODNA<br>POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | KOEFICIJENT   | KORISNA<br>VRUJEDNOST /<br>NKP (m <sup>2</sup> ) | VISINA (m) |
|----------------------------|-------------------------------------|---------------|--|------------|
| <b>POSLOVNI PROSTOR 1A</b> |                                     |               |  |            |
| POSLOVNI PROSTOR           | 81,28                               | 1,00          | 81,28  |            |
|                            | <b>81,28</b>                        | —             | <b>81,28</b>                                     | 3,00       |
| <b>POSLOVNI PROSTOR 1B</b> |                                     |               |  |            |
| Poslovni prostor           | 102,57                              | 1,00          | 102,57   |            |
|                            | <b>102,57</b>                       | —             | <b>102,57</b>                                    | 3,00       |
| <b>UKUPNO:</b>             | <b>183,85</b>                       | —             | <b>183,85</b>                                    | —          |
| <b>POVRŠINA IZVADKA:</b>   |                                     | <b>183,85</b> |  |            |

**NAPOMENA:** Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## 1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

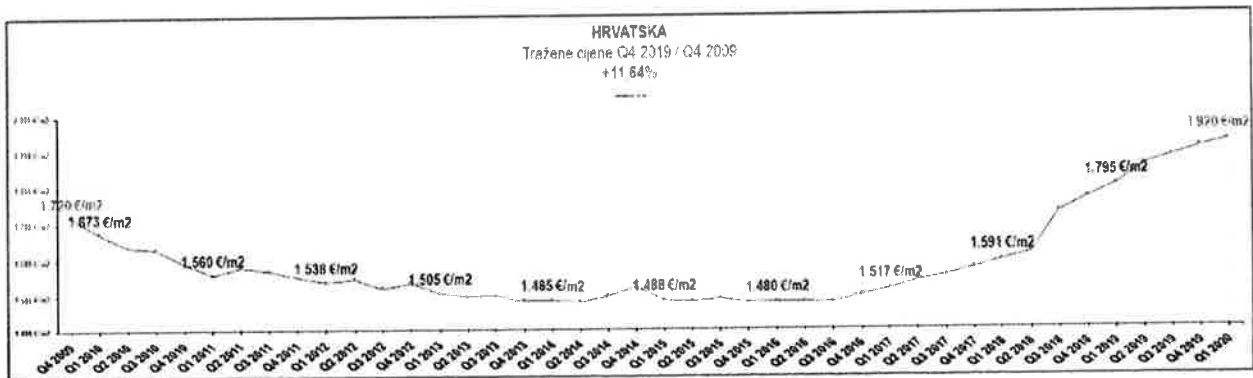
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

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



## 2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 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 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

## 3. Tržište stambenih nekretnina u 2019. godini

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

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i

procjembeni elaborat ►

ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

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 i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

#### 4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

### 5. Turizam

#### 5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

#### 5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveću udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

**Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.**

|                          | BROJ POSTELJA    |                  |                     | STRUKTURA (u %) |               |
|--------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------|
|                          | 2017.            | 2018.            | INDEKS<br>2018./17. | 2017.           | 2018.         |
| Hoteli i aparthoteli     | 132.576          | 130.026          | 98,1                | 11,0            | 10,3          |
| Turistička naselja       | 26.289           | 26.032           | 99,0                | 2,2             | 2,1           |
| Turistički apartmani     | 11.854           | 11.503           | 97,0                | 1,0             | 0,9           |
| Kampovi i kampirališta   | 241.819          | 235.745          | 97,5                | 20,0            | 18,6          |
| Privatne sobe            | 741.509          | 800.108          | 107,9               | 61,4            | 63,2          |
| Lječilišta               | 2.011            | 1.796            | 89,3                | 0,2             | 0,1           |
| Odmarališta              | 1.968            | 1.978            | 100,5               | 0,2             | 0,2           |
| Hosteli                  | 16.398           | 17.420           | 106,2               | 1,4             | 1,4           |
| Ostalo                   | 28.566           | 40.098           | 140,4               | 2,4             | 3,2           |
| Nekategorizirani objekti | 4.437            | 1.561            | 35,2                | 0,4             | 0,1           |
| <b>UKUPNO</b>            | <b>1.207.427</b> | <b>1.266.785</b> | <b>104,9</b>        | <b>100,00</b>   | <b>100,00</b> |

(izvor: Ministarstvo turizma)

**Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.**

|               | 2017.   | 2018.   | 2017.<br>u % | 2018.<br>u % | INDEKS<br>2018./17. |
|---------------|---------|---------|--------------|--------------|---------------------|
| Hoteli ukupno | 131.152 | 128.536 | 100          | 100          | 98,0                |
| *****         | 12.722  | 12.099  | 10           | 9            | 95,1                |
| ****          | 61.415  | 61.833  | 47           | 48           | 100,7               |
| ***           | 43.550  | 44.722  | 33           | 35           | 102,7               |
| **            | 13.465  | 9.882   | 10           | 8            | 73,4                |

(izvor: Ministarstvo turizma)

### 5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privezišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

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

| DUŽINA PLOVILA | BROJ VEZOVA   |               | STRUKTURA (u %) |              |
|----------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
|                | 2017.         | 2018.         | 2017.           | 2018.        |
| <b>UKUPNO</b>  | <b>17.067</b> | <b>17.274</b> | <b>100,0</b>    | <b>100,0</b> |
| do 6 m         | 656           | 597           | 3,8             | 3,5          |
| 6 - 8 m        | 1.224         | 1.247         | 7,2             | 7,2          |
| 8 - 10 m       | 2.756         | 2.736         | 16,1            | 15,8         |
| 10 - 12 m      | 4.283         | 4.434         | 25,1            | 25,7         |
| 12 - 15 m      | 4.773         | 4.862         | 28,0            | 28,1         |
| 15 - 20 m      | 2.650         | 2.699         | 15,5            | 15,6         |
| preko 20 m     | 725           | 699           | 4,2             | 4,0          |

procjembeni elaborat ►

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

## **6. Maloprodaja, uredi i logistika**

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

## 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 zemljište te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Predmetna nekretnina je najamna nekretnina, 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>

| Podaci o nekretnosti                                 |   |
|--|---|
| Građevinsko zemljište - Zbirno kupoprodajno rješenje |   |
| Naziv atributa                                       | Vrijednost atributa                         |
| ID ZKC   | 1227911                                     |
| Vrsta nekretnine                                     | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE                  |
| ID PN (PU)   | KP - KUPOPRODAJA                            |
| Vrsta ugovora  | 7.763,00                                    |
| Površina u prometu                                   | 20.243.178,28                               |
| Vrijednost nekretnine (KZI)                          | 07.11.2018                                  |
| Datum ugovora  | IZVORNO UNESENI                             |
| Status podatka                                       | KRNJEVO - MJEŠOVITO POSLOVNO                |
| Cjenovni blok  | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                    |   |

| Podaci o nekretnosti                                 |   |
|--|---|
| Građevinsko zemljište - Zbirno kupoprodajno rješenje |   |
| Naziv atributa                                       | Vrijednost atributa                         |
| ID ZKC   | 1106712                                     |
| Vrsta nekretnine                                     | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE                  |
| ID PN (PU)   | KP - KUPOPRODAJA                            |
| Vrsta ugovora  | 9.782,00                                    |
| Površina u prometu                                   | 25.364.444,89                               |
| Vrijednost nekretnine (KZI)                          | 07.11.2018                                  |
| Datum ugovora  | EVALUACIJA U TUČKU                          |
| Status podatka                                       | KRNJEVO - MJEŠOVITO POSLOVNO                |
| Cjenovni blok  | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka                    |   |

Izvor podataka 1

| Naziv atributa  | Vrijednost atributa                         |
|---|---|
| ID ZKC  | 1227927                                     |
| Datum pregleda  | 18.10.2020.                                 |
| Vrsta nekretnine  | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)                  |
| ID PN (PU)  | KP - KUPOPRODAJA                            |
| Vrsta ugovora   |   |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u   | 1.252,00                                    |
| Površina u prometu  | 3.256.386,90                                |
| Vrijednost nekretnine (KZI)   | 07.11.2018                                  |
| Datum ugovora   |   |
| <b>POREZI:</b>  |   |
| <b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. |   |
| <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>     | 25  |
| Status podatka  | IZVORNO UNESENI                             |
| Cjenovni blok   | KRNJEVO - MJEŠOVITO POSLOVNO                |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka   | M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA |

Izvor podataka 2

|               |   |                            |   |      |            |
|---------------|---|----------------------------|---|------|------------|
| JADRANSKI TRG | 5 | 57 00 MA D CAR D O O       | 85 53 - Djelatnosti vozačkih škola  | 7 99 | 15 03 2018 |
| KRUŽNA        | 1 | 100 00 BEVANDA RJEKA D.O.O | 59 70 - Računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti, posebno savjetovanje | 6 00 | 29 12 2016 |
| SLOGIN - KULA | P | 125 08 RI-19 D O O         | 71 12 - Inženjstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje                              | 6 25 | 29 03 2018 |

Izvor podataka 3

## Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

| OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE |               |                             |                     |                            |                   |                            |                      |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|
| Den. vrednovanja                   | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Katastarska čestica | Površina (m <sup>2</sup> ) | Namjena zemljišta | Koeficijent iskoristivosti | Kategorija zemljišta |
| 16.10.2020.                        | Rijeka        | Rijeka                      | 3482/23 k.a. Zeleni | 100,00                     | M                 | 2,0                        | I                    |

| OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA |                        |               |                             |                                     |                            |                   |                            |                      |
|---------------------------------|------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|
| #                               | Datum skapanja ugovora | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Namjena zemljišta | Koeficijent iskoristivosti | Kategorija zemljišta |
| 1                               | 7.11.2016.             | Rijeka        | Rijeka                      | 350,00                              | 7.793,00                   | M                 | 2,5                        | I                    |
| 2                               | 7.11.2016.             | Rijeka        | Rijeka                      | 350,00                              | 9.752,00                   | M                 | 2,5                        | I                    |
| 3                               | 7.11.2016.             | Rijeka        | Rijeka                      | 350,00                              | 1.252,00                   | M                 | 2,5                        | I                    |

| IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI |                                     |  |  |  |  |  |
|---|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| #                                       | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Jedinice lokalne samouprave predmetne nekretnine | Indeks razvijenosti lokalnog područja predmetne nekretnine | Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine | Indeks razvijenosti lokalnog područja predmetne nekretnine | Jedinčna cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                                       | 350,00                              | Rijeka   | 100,308  | Rijeka   | 108,31   | 350,00   |
| 2                                       | 350,00                              | Rijeka   | 109,308  |  |  | 350,00   |
| 3                                       | 350,00                              | Rijeka   | 108,309  |  |  | 350,00   |

| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE |                                     |  |                                      |  |                                 |   |
|----------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|--|---------------------------------|---|
| #                          | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadransko, Ostalo) | Datum skapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks na dan skapanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Međuvremenski izjednačena jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                          | 350,00                              |  | 7.11.2016.                           | 113,50                                   |                                 | 371,12  |
| 2                          | 350,00                              | Jadransko  | 7.11.2016.                           | 113,50                                   | 120,35                          | 371,12  |
| 3                          | 350,00                              |  | 7.11.2016.                           | 113,50                                   |                                 | 371,12  |

| IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA |                                     |   |  |  |  |  |
|---|-------------------------------------|---|--|--|--|--|
| #                                       | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Kategorija zemljišta predmetne nekretnine | Orijentacijska vrijednost u odnosu na I kategoriju | Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina | Orijentacijska vrijednost u odnosu na I kategoriju | Jedinčna cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                                       | 371,12                              | I   | 100%   | I  | 100%   | 371,12   |
| 2                                       | 371,12                              |   |  | I  | 100%   | 371,12   |
| 3                                       | 371,12                              |   |  | I  | 100%   | 371,12   |

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE |                                     |   |                              |                      |              |             |      |
|--------------------------------|-------------------------------------|---|------------------------------|----------------------|--------------|-------------|------|
| #                              | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbena nekretnine | Ukupni koeficijent obilježja |                      |              |             |      |
|                                |                                     | Mikrolokacija   | Obim parcela                 | Konfiguracija terena | Immobiliarna | Ostalo      |      |
| 1                              | 371,12                              | 0,70 - katje  | 1,00 - isto                  | 1,00 - isto          | 1,00 - isto  | 1,00 - isto | 0,70 |
| 2                              | 371,12                              | 0,70 - katje  | 1,00 - isto                  | 1,00 - isto          | 1,00 - isto  | 1,00 - isto | 0,70 |
| 3                              | 371,12                              | 0,70 - katje  | 1,00 - isto                  | 1,00 - isto          | 1,00 - isto  | 1,00 - isto | 0,70 |

| # | Ukupni koeficijent obilježja | Namjena zemljišta predmetne nekretnine | Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda | Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine | Koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina | Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti | Ukupni koeficijent interkvantativnog izjednačenja | Interkvantativno izjednačena jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
|---|------------------------------|--|---|---|--|---|---|--|
| 1 | 0,70                         |  | Ne                                      | 2,0   | 2,50   | 0,60  | 0,62  | 228,61   |
| 2 | 0,70                         | M                                      | Ne                                      | 2,0   | 2,50   | 0,60  | 0,62  | 228,61   |
| 3 | 0,70                         |  |   |   | 2,50   | 0,60  | 0,62  | 228,61   |

| STATISTIČKA OBRADA |                                     |                                      |  |                     |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------|
| #                  | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Relativno odstupanje od prosjeka (%) | Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> ) | Kontrola odstupanja |
| 1                  | 228,61                              | 0%                                   | 0,00   | Zadovoljava         |
| 2                  | 228,61                              | 0%                                   | 0,00   | Zadovoljava         |
| 3                  | 228,61                              | 0%                                   | 0,00   | Zadovoljava         |

| PRERAČUNAVANJE POREBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE |                                |              |                         |                  |              |                |   |
|---|--------------------------------|--------------|-------------------------|------------------|--------------|----------------|---|
| Procijenjena jedinčna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )        | Koeficijenti za preračunavanje |              |                         |                  |              |                | Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) |
|   | Arondacijska površina          | Utljeaj buke | Utljeaj zagađenja zraka | Vrijeme čišćenja | Šušnost puta | Šušnost vodova |   |
| 228,61  | 1,00                           | 1,00         | 1,00                    | 1,00             | 1,00         | 1,00           | 228,61                                    |

| Zemljište     | Jedinčna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Tržišna vrijednost (€) | Tržišna vrijednost (kn) |
|---------------|---|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| 3482/23       | 228,61                                  | 100                        | 22.861                 | 173.590                 |
| <b>Ukupno</b> |   |                            | <b>22.861</b>          | <b>173.590</b>          |

| OBLJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE |               |                             |                     |                            |                   |                            |                      |
|-----------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|
| Dan vrednovanja                   | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Katastarska čestoba | Površina (m <sup>2</sup> ) | Namjena zemljišta | Koeficijent iskoristivosti | Kategorija zemljišta |
| 16.10.2020                        | R. 04.2       | R. 04.2                     | 3412/21 + 0. Zimot  | 126.00                     | M                 | 2.0                        | 1                    |

| OBLJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA |                         |               |                             |                                     |                            |                   |                            |                      |
|--------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|
| #                              | Datum sklopanja ugovora | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Namjena zemljišta | Koeficijent iskoristivosti | Kategorija zemljišta |
| 1                              | 7.11.2018               | R. 04.2       | R. 04.2                     | 150.00                              | 7.783.00                   | M                 | 2.0                        | 1                    |
| 2                              | 7.11.2018               | R. 04.2       | R. 04.2                     | 150.00                              | 0.712.00                   | M                 | 2.0                        | 1                    |
| 3                              | 7.11.2018               | R. 04.2       | R. 04.2                     | 150.00                              | 1.252.00                   | M                 | 2.0                        | 1                    |

| IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI |                                     |  |  |  |   |                    |  |
|---|-------------------------------------|--|--|--|---|--------------------|--|
| #                                       | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine | Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina | Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine | Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine | Korekcijski faktor | Jedinčna cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                                       | 150.00                              | R. 04.2  | 108.308  | R. 04.2  | 108.31  | 1.000              | 150.00   |
| 2                                       | 150.00                              | R. 04.2  | 108.308  |  |   | 1.000              | 150.00   |
| 3                                       | 150.00                              | R. 04.2  | 108.308  |  |   | 1.000              | 150.00   |

| MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE |                                     |   |                                       |   |                                 |                    |   |
|----------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------|---|
| #                          | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo) | Datum sklopanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks na dan sklopanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Meduvremenski izjednačena jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                          | 150.00                              |   | 7.11.2018                             | 113.50                                    |                                 | 1.060              | 171.12  |
| 2                          | 150.00                              | Jadran  | 7.11.2018                             | 113.50                                    | 120.35                          | 1.060              | 171.12  |
| 3                          | 150.00                              |   | 7.11.2018                             | 113.50                                    |                                 | 1.060              | 171.12  |

| IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA |                                     |   |   |  |   |                    |  |
|---|-------------------------------------|---|---|--|---|--------------------|--|
| #                                       | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Kategorija zemljišta predmetne nekretnine | Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju | Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina | Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju | Korekcijski faktor | Jedinčna cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                                       | 171.12                              |   | 100%  | 1  | 100%  | 1.000              | 171.12   |
| 2                                       | 171.12                              | 1   | 100%  | 1  | 100%  | 1.000              | 171.12   |
| 3                                       | 171.12                              | 1   | 100%  | 1  | 100%  | 1.000              | 171.12   |

| INTERVALIATIVNO IZJEDNAČENJE |                                     |  |               |                      |                |             |      |                             |
|------------------------------|-------------------------------------|--|---------------|----------------------|----------------|-------------|------|-----------------------------|
| #                            | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Ostježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine |               |                      |                |             |      | Ukupni koeficijent ostježja |
|                              |                                     | Mikrookolje  | Oblik parcele | Konfiguracija terena | Infrastruktura | Ostalo      |      |                             |
| 1                            | 171.12                              | 0.70 - 1.01.0  | 1.00 - 1.00   | 1.00 - 1.00          | 1.00 - 1.00    | 1.00 - 1.00 | 0.70 |                             |
| 2                            | 171.12                              | 0.70 - 1.01.0  | 1.00 - 1.00   | 1.00 - 1.00          | 1.00 - 1.00    | 1.00 - 1.00 | 0.70 |                             |
| 3                            | 171.12                              | 0.70 - 1.01.0  | 1.00 - 1.00   | 1.00 - 1.00          | 1.00 - 1.00    | 1.00 - 1.00 | 0.70 |                             |

| # | Ukupni koeficijent ostježja | Namjena zemljišta predmetne nekretnine | Zemljište namijenjeno stvaranju vrijednosti | Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine | Koeficijent iskoristivosti poredbenih nekretnina | Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti | Ukupni koeficijent interesa u odnosu na izjednačenje | Intervalativno izjednačena jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
|---|-----------------------------|--|---|---|--|---|--|--|
| 1 | 0.70                        |  | 100%  | 2.0   | 2.00   | 0.88  | 0.62   | 228.61   |
| 2 | 0.70                        | M                                      | 100%  | 2.0   | 2.00   | 0.88  | 0.62   | 228.61   |
| 3 | 0.70                        |  | 100%  | 2.0   | 2.00   | 0.88  | 0.62   | 228.61   |

| STATISTIČKA OBRADA |                                     |                                      |  |                     |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------|
| #                  | Jedinčna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Relativno odstupanje od prosjeka (%) | Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> ) | Kontrola odstupanja |
| 1                  | 228.61                              | 0%                                   | 0.00   | Zadovoljavajuće     |
| 2                  | 228.61                              | 0%                                   | 0.00   | Zadovoljavajuće     |
| 3                  | 228.61                              | 0%                                   | 0.00   | Zadovoljavajuće     |

| PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE |                                |              |                         |                 |               |                 |   |
|---|--------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---|
| Procijenjena jedinčna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )        | Koeficijenti za preračunavanje |              |                         |                 |               |                 | Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) |
|   | Arhitektonska površina         | Vrijeme buke | Vrijeme zagađenja zraka | Vrijeme čekanja | Stožnost puta | Stožnost vodova |   |
| 228.61  | 1.00                           | 1.00         | 1.00                    | 1.00            | 1.00          | 1.00            | 228.61                                    |

| Zemljište         | Jedinčna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Tržišna vrijednost (€) | Tržišna vrijednost (€) |
|-------------------|---|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Zemljište         | 228.61                                  | 126                        | 28.805                 | 218.104                |
| <b>Ukupno</b>     |   |                            | <b>28.805</b>          | <b>218.104</b>         |
| <b>Zaokruženo</b> |   |                            |                        | <b>218.000</b>         |

## Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

| OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE - prostor 1A |               |                             |                     |                            |         |         |             |
|---|---------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|---------|---------|-------------|
| Dan vrednovanja                                 | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Katastarska čestica | Površina (m <sup>2</sup> ) | Položaj | Namjena | Opće stanje |
| 18.10.2020                                      | Rijeka        | Rijeka                      | 3482/23 k.o. Zamet  | 81,28                      | S       | uredska | loše        |

| OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA |                         |               |                             |   |                            |         |         |             |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|---|----------------------------|---------|---------|-------------|
| #                               | Datum sklapanja ugovora | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Položaj | Namjena | Opće stanje |
| 1                               | 29.3.2018               | Rijeka        | Rijeka                      | 6,25  | 125,00                     | P       | uredska | dobro       |
| 2                               | 15.3.2018               | Rijeka        | Rijeka                      | 7,09  | 184,00                     | 3       | uredska | dobro       |
| 3                               | 29.12.2018              | Rijeka        | Rijeka                      | 6,00  | 211,00                     | 1       | uredska | dobro       |

| IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI |   |   |  |  |   |                    |  |
|---|---|---|--|--|---|--------------------|--|
| #                                       | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Jedinica lokalne samouprave poredbenih nekretnina | Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina | Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine | Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine | Korekcijski faktor | Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                                       | 6,25  | Rijeka  | 108,308  | Rijeka   | 108,31  | 1,000              | 6,25   |
| 2                                       | 7,09  | Rijeka  | 108,308  |  |   | 1,000              | 7,09   |
| 3                                       | 6,00  | Rijeka  | 108,308  |  |   | 1,000              | 6,00   |

| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE |   |   |                         |                                       |                                 |                    |   |
|----------------------------|---|---|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---|
| #                          | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Geografsko područje predmetne nekretnine (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                          | 6,25  | Jadran  | 29.3.2018               | 110,54                                | 126,30                          | 1,143              | 7,14  |
| 2                          | 7,09  |   | 15.3.2018               | 110,54                                |                                 | 1,143              | 8,10  |
| 3                          | 6,00  |   | 29.12.2018              | 101,39                                |                                 | 1,246              | 7,47  |

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE |   |   |   |                                  |                                   |               |      |                              |   |
|--------------------------------|---|---|---|----------------------------------|-----------------------------------|---------------|------|------------------------------|---|
| #                              | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine |   |                                  |                                   |               |      | Ukupni koeficijent obilježja | Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) |
|                                |   | Mikrotokacija   | Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...) | Vrata zgrade (stara, moderna...) | Tipični oblik i zonirane površine | Ostalo        |      |                              |   |
| 1                              | 7,14  | ↓ 0,70 - loše   | ↓ 0,95 - loše                               | ↔ 1,00 - isto                    | ↑ 1,05 - bolje                    | ↔ 1,00 - isto | 0,70 | 4,99                         |   |
| 2                              | 8,10  | ↓ 0,70 - loše   | ↓ 0,90 - loše                               | ↔ 1,00 - isto                    | ↑ 1,10 - bolje                    | ↔ 1,00 - isto | 0,69 | 5,81                         |   |
| 3                              | 7,47  | ↓ 0,70 - loše   | ↓ 0,90 - loše                               | ↔ 1,00 - isto                    | ↑ 1,10 - bolje                    | ↔ 1,00 - isto | 0,69 | 5,18                         |   |

| STATISTIČKA OBRADA |   |                                      |  |                     |  |  |  |
|--------------------|---|--------------------------------------|--|---------------------|--|--|--|
| #                  | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Relativno odstupanje od prosjeka (%) | Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> ) | Kontrola odstupanja |  |  |  |
| 1                  | 4,99  | -5%                                  | 0,27   | Zadovoljava         |  |  |  |
| 2                  | 5,81  | 7%                                   | 0,35   | Zadovoljava         |  |  |  |
| 3                  | 5,18  | -2%                                  | 0,08   | Zadovoljava         |  |  |  |

Procijenjena jedinična cijena zakupa 5,26 €/m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM**

| Nekretnina                    | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Mjesečna najamnina (€) | Godišnja najamnina (€) |
|-------------------------------|---|----------------------------|------------------------|------------------------|
| poslovni prostor 1A           | 5,28  | 81,28                      | 427,52                 | 5.130,24               |
| <b>Ukupno prihod od najma</b> |   | <b>81,28</b>               | <b>427,52</b>          | <b>5.130,24</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> ) |  |        |  |
| 2,00%                                   | 8,00                                    | 8,00%                                      | 0,50                                  | 938,74                                   | 18,30% | 4.191,50                                 |

| IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA |  |                          |                          |                                       |
|--|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )       | Jedinična cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> ) | Vrijednost zemljišta (€) | Stopa kapitalizacije (%) | Diskontirana vrijednost zemljišta (€) |
| 100,00                                     | 228,81   | 22.881,20                | 8,00%                    | 4.077,62                              |

| IZRAČUN MULTIPLIKATORA |  |                          |                             |                                      |                           |
|------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Dan vrednovanja        | Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije | Starost zgrade, G (god.) | Vrsta konstrukcije          | Održivi vijek korištenja, OVK (god.) | Relativna starost, Rs (%) |
| 16.10.2020             | 1984                                       | 36                       | Stambene i mješovite zgrade | 70                                   | 51,43%                    |

| Faktor korištenja nekretnine, FK matrica |   |   |                   | Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%) | Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.) | Stopa kapitalizacije (%) | Multiplikator |
|--|---|---|-------------------|--|--|--------------------------|---------------|
| A  | B | C | Faktor korištenja |  |  |                          |               |
| 3  | 4 | 3 | 4                 | 32,00%   | 22,4   | 8,00%                    | 10,27         |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b> | <b>47.126,20 €</b>      |
| poredbeni pokazatelj:                           | 579,80 €/m <sup>2</sup> |

| Privremena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI     |                      |              |              |   |        | Korigirana jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | Tržišna vrijednost (€) |
|---|-------------------------------------|----------------------|--------------|--------------|---|--------|---|------------------------|
|   | Opis odstupanja (€/m <sup>2</sup> ) |                      |              |              |   |        |   |                        |
| Stanje održavanja                                   | Građevinske štete                   | Građevinski popravci | Zastarjelost | Nedovršenost |   |        |   |                        |
| 579,80  | -225                                | 0                    | 0            | 0            | 0 | 354,80 | 28.838,20   |                        |
| neodržavano   |                                     |                      |              |              |   |        |   |                        |

| Nekretnina  | Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Tržišna vrijednost (€) | Tržišna vrijednost (kn) |
|---|--|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| poslovni prostor 1A                                   | 355                                      | 81,28                      | 28.838                 | 218.354                 |
| <b>Ukupno</b>   |  |                            | <b>28.838</b>          | <b>218.354</b>          |
| <b>Zaključeno</b>                                     |  |                            |                        | <b>218.000</b>          |
| srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,571704 kn/€ |  |                            |                        |                         |

| OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE - prostor 1B |               |                             |                     |                            |         |         |             |
|---|---------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|---------|---------|-------------|
| Dan vrednovanja                                 | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Katastarska čestica | Površina (m <sup>2</sup> ) | Položaj | Namjena | Opće stanje |
| 16.10.2020                                      | Rijeka        | Rijeka                      | 3482/23 k.o. Zamet  | 102,57                     | S       | uredska | loše        |

| OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA |                         |               |                             |   |                            |         |         |             |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|---|----------------------------|---------|---------|-------------|
| #                               | Datum sklapanja ugovora | Cjenovni blok | Jedinica lokalne samouprave | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Položaj | Namjena | Opće stanje |
| 1                               | 29.3.2018               | Rijeka        | Rijeka                      | 6,25  | 125,00                     | P       | uredska | dobro       |
| 2                               | 15.3.2018               | Rijeka        | Rijeka                      | 7,09  | 194,00                     | 3       | uredska | dobro       |
| 3                               | 29.12.2018              | Rijeka        | Rijeka                      | 6,00  | 211,00                     | 1       | uredska | dobro       |

| IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI |   |   |  |  |   |                    |  |
|---|---|---|--|--|---|--------------------|--|
| #                                       | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina | Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina | Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine | Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine | Korekcijski faktor | Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> ) |
| 1                                       | 6,25  | Rijeka  | 108,308  | Rijeka   | 108,31  | 1,000              | 6,25   |
| 2                                       | 7,09  | Rijeka  | 108,308  |  |   | 1,000              | 7,09   |
| 3                                       | 6,00  | Rijeka  | 108,308  |  |   | 1,000              | 6,00   |

| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE |   |   |                         |                                       |                                 |                    |   |
|----------------------------|---|---|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---|
| #                          | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Geografsko područje predmetne nekretnine (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                          | 6,25  | Jadran  | 29.3.2018               | 110,54                                | 128,30                          | 1,143              | 7,14  |
| 2                          | 7,09  |   | 15.3.2018               | 110,54                                |                                 | 1,143              | 6,10  |
| 3                          | 6,00  |   | 29.12.2016              | 101,39                                |                                 | 1,246              | 7,47  |

| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE |   |   |   |                                  |                                    |               |                              |   |
|--------------------------------|---|---|---|----------------------------------|------------------------------------|---------------|------------------------------|---|
| #                              | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine |   |                                  |                                    |               | Ukupni koeficijent obilježja | Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) |
|                                |   | Mikrolokacija   | Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...) | Vrsta zgrade (stara, moderna...) | Tlocrtni oblik i zonirane površine | Ostalo        |                              |   |
| 1                              | 7,14  | ↓ 0,70 - lošije   | ↓ 0,95 - lošije                             | ↔ 1,00 - isto                    | ↔ 1,00 - isto                      | ↔ 1,00 - isto | 0,67                         | 4,75  |
| 2                              | 6,10  | ↓ 0,70 - lošije   | ↓ 0,90 - lošije                             | ↔ 1,00 - isto                    | ↑ 1,05 - bolje                     | ↔ 1,00 - isto | 0,66                         | 5,36  |
| 3                              | 7,47  | ↓ 0,70 - lošije   | ↓ 0,90 - lošije                             | ↔ 1,00 - isto                    | ↑ 1,05 - bolje                     | ↔ 1,00 - isto | 0,66                         | 4,94  |

| STATISTIČKA OBRADA |   |                                      |  |                     |  |  |  |
|--------------------|---|--------------------------------------|--|---------------------|--|--|--|
| #                  | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Relativno odstupanje od prosjeka (%) | Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> ) | Kontrola odstupanja |  |  |  |
| 1                  | 4,75  | -5%                                  | 0,27   | Zadovoljava         |  |  |  |
| 2                  | 5,36  | 7%                                   | 0,34   | Zadovoljava         |  |  |  |
| 3                  | 4,94  | -1%                                  | 0,07   | Zadovoljava         |  |  |  |

Procijenjena jedinična cijena zakupa 5,02 €/m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM**

| Nekretnina                    | Jedinična cijena zakupa (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Mjesečna najamnina (€) | Godišnja najamnina (€) |
|-------------------------------|---|----------------------------|------------------------|------------------------|
| poslovni prostor 1B           | 5,02  | 102,57                     | 514,62                 | 6.175,44               |
| <b>Ukupno prihod od najma</b> |   | <b>102,57</b>              | <b>514,62</b>          | <b>6.175,44</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 najamnina (postotak prihoda) | Pogonski troškovi (€/m <sup>2</sup> ) |  |        |  |
| 2,00%                                   | 6,00                                    | 6,00%                                      | 0,50                                  | 1.162,74                                 | 18,80% | 5.014,70                                 |

| IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA |  |                          |                          |                                       |
|--|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )       | Jedinična cijena zemljišta (€/m <sup>2</sup> ) | Vrijednost zemljišta (€) | Stopa kapitalizacije (%) | Diskontirana vrijednost zemljišta (€) |
| 126,00                                     | 228,61   | 28.805,11                | 8,00%                    | 5.137,80                              |

| IZRAČUN MULTIPLIKATORA |  |                          |                             |                                      |                           |
|------------------------|--|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Dan vrednovanja        | Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije | Starost zgrade, G (god.) | Vrsta konstrukcije          | Održivi vijek korištenja, OVK (god.) | Relativna starost, Rs (%) |
| 16.10.2020             | 1984                                       | 36                       | Stambene i mješovite zgrade | 70                                   | 51,43%                    |

| 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 |  |  |                          |               |
| 3  | 4 | 3 | 4                 | 32,00%   | 22,4   | 8,00%                    | 10,27         |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Privremena tržišna vrijednost nekretnine</b> | <b>56.641,01 €</b>      |
| poredbeni pokazatelj:                           | 552,22 €/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                   | Građevinska šteta | Građevinski popravci | Zastarjelost | Nedovršenost |   |                        |
| 552,22  | -225                                | 0                 | 0                    | 0            | 0            | 327,22  | 33.562,76              |
| neodržavano   |                                     |                   |                      |              |              |   |                        |

| Nekretnina  | Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> ) | Površina (m <sup>2</sup> ) | Tržišna vrijednost (€) | Tržišna vrijednost (kn) |
|---|--|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| poslovni prostor 1B                                   | 327                                      | 102,57                     | 33.563                 | 254.127                 |
| <b>Ukupno</b>   |  |                            | <b>33.563</b>          | <b>254.127</b>          |
| <b>Zakruženo</b>                                      |  |                            |                        | <b>254.000</b>          |
| srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,571704 kn/€ |  |                            |                        |                         |

| Nekretnina  | Tržišna<br>vrijednost (€) | Tržišna<br>vrijednost (kn) |
|---|---------------------------|----------------------------|
| Poslovni prostor 1A                                   | 28.838                    | 218.364                    |
| Poslovni prostor 1B                                   | 33.553                    | 254.129                    |
| <b>Ukupno</b>   | <b>62.401</b>             | <b>472.483</b>             |
| <b>Zaokruženo</b>                                     |                           | <b>472.000</b>             |
| srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,571704 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 2a, 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 002

  
Dražen Octenjak  
predsjednik uprave

  
Robert Pokrovac  
član uprave

## Prilozi

- Slike za prilog 1
- Slike za prilog 2
- Slike za prilog 3



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 17.10.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, PLASE

Broj ZK uložka: 4380

Broj zadnjeg dnevnika: Z-47363/2018  
Aktivne plombe: RZ-91/2014, Z-8359/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 207, 209 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 936/9                         | ZGRADA           |          |     | 2275 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 2275 |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr.  | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|-------|---|------------|
|       | Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-244/14   |            |
| 2.1   | Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagr. na k.č.br. 936/9 upisana u A priloženo pravomoćno rješenje Općinskog sekretarijata za upravno pravne i inspekcijske poslove od 16. studenog 1977. broj: UP/I-03-10884/19 77 i Odjela za katastar nekretnina od 10. siječnja 2014. klasa.936-02/14-04/00001 | ZABILJEŽBA |
|       | Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-6704/2018  |            |
| 44.1  | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ZA POVEZIVANJE ZK I KPU POSL. BR. RZ-84/14 30.01.2018, Zabilježuje se da je na kč 936/9 k.o. Plase izvršeno povezivanje za stambenu zgradu u Rijeci, Antuna Barca 3D.  |            |
|       | Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-6692/2018  |            |
| 99.1  | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. RZ-577/2015 08.02.2018, Na temelju rješenja o povezivanju zk i kpu RZ-577/2015 zbilježuje se da je povezivanje izvršeno na 936/9 k.o. Plase za zgradu u Rijeci, Antuna Barca 3 A.   |            |
|       | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017  |            |
| 175.1 | RJEŠENJE ZA POVEZIVANJE ZK I KPU RZ-8056/17 10.10.2018, Zabilježuje se da je izvršeno povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige za zgradu u Rijeci, Antuna Barca 3B.  |            |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
|      | <b>207. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-207)</b><br><b>Zgrada u Rijeci, Antuna Barca 3B</b><br><b>Poslovni prostor br. 1a (orijentacija sjever) u površini od 81,28 m2 koji se sastoji od tri spremišta, a koji se prostori nalaze u suterenu zgrade A. Barca 3B. Prostoru pripada u suvlasništvo 1/4 dijela zajedničkog ulaznog prostora br. 19 površine 12,19 m2.</b><br><b>MODERNA-RIJEKA D.O.O., OIB: 12369024979, CAVTATSKA 2C, 51000 RIJEKA</b> |           |

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

| Rbr.  | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|---|---|------------|
| 207.3   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-4665/2011<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA<br><br>Zaprimljeno 29.03.2011. broj Z-4665/11<br><br>Na temelju ovsudne naredbe od 29.ožujka 2011., posl.br.Ovr-1007/11 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.   | ZABILJEŽBA |
| 207.5   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-8136/2011<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA<br><br>Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-8136/11<br><br>Na temelju ovsudne naredbe od 27. svibnja 2011., posl. br. Ovr-1890/11, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl. br. Ovr-1890/11.  |            |
| 207.6   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-16028/2011<br><br>ZABILJEŽBA<br><br>Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-16028/11<br><br>Na temelju ovsud. rješenja posl.br. Ovr 1007/11 od 25. listopada 2011.g. zabilježuje se ovrha na nekretnima upisanim u B, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. |            |
| <b>209. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-209)</b>   |   |            |
| <b>Zgrada u Rijeci, Antuna Barca 3B</b>   |   |            |
| <b>Poslovni prostor 1b (orijentacija sjever) u površini od 102,57 m2 koji se sastoji od hodnika, pet kancelarija i sanitarnog čvora, a koji se prostori nalaze u suterenu zgrade Antuna Barca 3B.</b> |   |            |
| <b>MODERNA-RIJEKA D.O.O., OIB: 12369024979, CAVTATSKA 2C, 51000 RIJEKA</b>  |   |            |
| 209.3   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-19807/2009<br><br>ZABILJEŽBA<br><br>Zaprimljeno 19.11.2009. broj Z-19807/09<br><br>Na temelju rješenja o ovrsi od 16.studenog 2009. posl.br.Ovr-3369/09 zabilježuje se ovrha na posebni dio u A, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.               | ZABILJEŽBA |

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

| Rbr.  | Sadržaj upisa  | Primjedba  |
|-------|--|------------|
| 209.4 | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-10809/2015<br><br>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG<br><br>Zaprimljeno, 03. veljače 2014. broj Z-1347/14<br><br>Na temelju ovosudnog rješenja od 27. kolovoza 2015. zabilježuje se da je prijedlog za brisanje zabilježbe ovrhe posl. br. OVR-3369/09 upisan pod posl. br. Z -19807/09 odbijen.  |            |
| 209.5 | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-4665/2011<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA<br><br>Zaprimljeno 29.03.2011. broj Z-4665/11<br><br>Na temelju ovosudne naredbe od 29.ožujka 2011., posl.br.Ovr-1007/11 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.   | ZABILJEŽBA |
| 209.7 | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-8136/2011<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA<br><br>Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-8136/11<br><br>Na temelju ovosudne naredbe od 27. svibnja 2011., posl. br. Ovr-1890/11, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl. br. Ovr-1890/11.  |            |
| 209.8 | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-16028/2011<br><br>ZABILJEŽBA<br><br>Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-16028/11<br><br>Na temelju ovosud. rješenja posl.br. Ovr 1007/11 od 25. listopada 2011.g. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u B, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. |            |

## C

## Teretovnica

| Rbr.                                | Sadržaj upisa   | Iznos         | Primjedba |
|-------------------------------------|---|---------------|-----------|
| <b>192. Na suvlasnički dio: 207</b> |   |               |           |
| 192.1                               | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO<br><br>Primljeno,19.prosinca 2005. Z-17989/05<br><br>Uknjiženo je pravo zaloga (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 60.000.00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist: | 60.000,00 EUR |           |

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

| Rbr.  | Sadržaj upisa  | Iznos         | Primjedba |
|---|--|---------------|-----------|
| <b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA</b> |  |               |           |
| <b>193. Na suvlasnički dio: 207</b>   |  |               |           |
| 193.1   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-16778/2010<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO<br><br>Zaprimljeno 26.10.2010. broj Z-16778/10<br><br>Na temelju ugovora o osiguranju tražbine od 18. listopada 2010. uknjižuje se pravo zaloga na predmetne nekretnine E-50/10000 dijela, za iznos od 13.203.45 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan isplate, za korist:<br><b>RIVAL DI RUMAC RADOVAN, OIB: 20521550118, TRST, VIA DEL TORO 8</b>  | 13.203,45 EUR |           |
| <b>194. Na suvlasnički dio: 207</b>   |  |               |           |
| 194.1   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-12622/2011<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO<br><br>Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12622/11<br><br>Na temelju ovosudnog rješenja od 23. kolovoza 2011. posl.br Ovr-1890/11 uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama Moderna-Rijeka d.o.o. upisane u A za iznos glavnice od :<br><br>-klasa:UP/I-415-01/11-1/17 od 04. veljače 2011. za iznos od 316.855,20 kn<br><br>-klasa:UP/I-410-09/09-01/464 od 20.kolovoza 2009. za iznos glavnice od 400.00 kn<br><br>-klasa: UP/I-410-09/10-01/02051 od 02. kolovoza 2010. za iznos glavnice pd 400.00 kn<br><br>uvećano za kamate, naknade i troškove za korist:<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA</b> |               |           |
| <b>195. Na suvlasnički dio: 209</b>   |  |               |           |
| 195.1   | Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017<br><br>Primljeno,19.prosinca 2005. Z-17989/05<br><br>Uknjiženo je pravo zaloga (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 60.000.00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist:<br><b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA</b>  | 60.000,00 EUR |           |
| <b>196. Na suvlasnički dio: 209</b>   |  |               |           |

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

| Rbr.                                | Sadržaj upisa   | Iznos        | Primjedba    |
|-------------------------------------|---|--------------|--------------|
| 196.1                               | <p>Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-12622/2011</p> <p>Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12622/11</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja od 23. kolovoza 2011. posl.br Ovr-1890/11 uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama Moderna-Rijeka d.o.o. upisane u A za iznos glavnice od :</p> <p>-klasa:UP/I-415-01/11-1/17 od 04. veljače 2011. za iznos od 316.855,20 kn</p> <p>-klasa:UP/I-410-09/09-01/464 od 20.kolovoza 2009. za iznos glavnice od 400.00 kn</p> <p>-klasa: UP/I-410-09/10-01/02051 od 02. kolovoza 2010. za iznos glavnice pd 400.00 kn</p> <p>uvećano za kamate, naknade i troškove za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA</b></p>   |              |              |
| <b>197. Na suvlasnički dio: 209</b> |   |              |              |
| 197.1                               | <p>Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-10809/2015</p> <p>Zaprimljeno,03. veljače 2014. broj Z-1347/14</p> <p>Na temelju rješenja Općinskog suda u Rijeci od 15. siječnja 2014. posl. br. OVR-3369/09 , OVR-4036/10 i OVR-1007/11. predbilježuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A u istom prvenstvenom redu na kojem je bila upisana zabilježba ovrhe( OVR-3369/09) pod ovos. posl. br. Z-17886/09 u iznosu od 10.442,76 kn uvećano za kamate, naknade i eventualne troškove sve prema citiranoj ispravi , za korist:</p> <p><b>LESICA VUKOVIĆ MARINA , RIJEKA,</b></p>   | 10.442,76 KN | PREDBILJEŽBA |
| 197.2                               | <p>Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-8056/2017</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-14977/2015</p> <p>Zaprimljeno 17.11.2015. broj Z-14977/15</p> <p>Zaprimljeno 11.09.2015. broj Z-11482/15</p> <p>Na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr-3369/09, Ovr-4036/10 i Ovr-1007/11 od 15. siječnja 2014.g., i ispravka pravomoćnog rješenja o dosudi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr-3369/09, od 17. srpnja 2015.g zabilježuje se opravdanje predbilježbe ovršnog založnog prava upisane pod posl. br. Z-1347/14, čime se ista pretvara u uknjižbu prava založnog prava , za korist: Lesica Vuković Marina</p> <p>Na temelju izjave od 24. siječnja 2013 godine, zabilježuje se opravdanje predbilježbe upisane pod posl. br. Z-988/13, čime se ista pretvara u uknjižbu prava vlasništva , za korist:</p> |              |              |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.10.2020.

SOЦИЈАЛИСТИЧКА РЕПУБЛИКА ХРВАТСКА  
ОПШТИНА РИЈЕКА

Општински секретаријат за управно-  
правне и инспекцијске послове

Број: УП/Т-05-10884/1977.  
Ријека, 16. XI 1977.



Општински секретаријат за управно-правне и инспекцијске послове, на приједлог Комисије за технички преглед изведених градјевинарских радова, инсталација, опreme и постројења на инвестиционом објекту станбени објект "70-18" Подмаривце Ријека, са 6 дизела у дизелацијана 1, 2, 3 и 4, и агрегаторском станицом, који инвеститор је Подмаривце "Adriamont", Ријека, а извођач ОП "Новотрна", Керковце, ООХР Ријека, на temelju člana 202. Закона о опћем управном поступку (Службени лист СФРЈ број 18/65) и člana 97. и 99. Закона о изградњи објеката (Нарodne новине СФРЈ број 20/75) те člana 13. и 14. Правилника о техничким мјерama и uvjetima за дизела (Службени лист СФРЈ број 51/70), доноси сlijедеће

Н А З Н О Ч Е Н Ј Е

1. Investicioni objekt: stanbeni objekt 70-18 Podmarivce Riјеka sa 6 dizela u dizelacijama 1, 2, 3 i 4 i agregatorskom stanicom koji se nalazi u Riјеci, ceće se upotrebljavati.
2. Odobrenje za upotrebu dizela vrijedi tri godine.
3. Napismik Komisije za tehnički pregled prikazuje se ovom rješenju i čini njegov sastavni dio.
4. Prisopredaja objekta i konačni obračun mogu se izvršiti.
5. Nedostaci navedeni pod tačkom 13, napismik Komisije za tehnički pregled moraju se otkloniti u rokovima koji su uvjetovani u napismiku.

О Д Р Е Ш Е Њ Е

Na zahtjev investitora Podmarivce "Adriamont", Riјеka, imenovana je Komisija za tehnički pregled, zaključkom naslove broj goruži, koja je izvršila pregled izvedenih radova na predmetnom objektu.

О ovom radu Komisija je vodila napismik i dala mišljenje da se izvedeni radovi mogu primiti i izdati rješenje о upotrebi ovog objekta.

Investitor je dužan nakon tri godine izvršiti ponovni tehnički pregled dizela.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba  
Općinskoj općini Bijelo, u roku od 15 dana po uručenju  
ovog rješenja pisano ili u zapisnik, inače ovom Općin-  
skom sekretarijatu.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom,  
a taksi se od 10,- dinara po lbr. 2. Taksi tarifa Od-  
luke o općinskim administrativnim taksama (Službeni novi-  
ne Bijelo broj 8/75).

Taksa po lbr. 1. i 15. Općinske odluke o admi-  
nistrativnim taksama u iznos od dinara 1.505.- naplaćena  
je vizama.

Rektor,

Milivoj Čuković

Prilog: zapisnik

**POŠTAVITI:**

1. Područje "Apatovac", Bijelo, Ul.  
Bijelo Broj 10 (20)
2. OP "Krivoklan", Kuvikovo, COUR  
Bijelo, N. Gata broj 1.
3. Sekretarijat javne uprave,  
Bijelo, Partizanske Inspekcija.
4. Inspekcija voza, ovije,
5. Funkcioni inspekcija, ovije,
6. Kontrolna inspekcija, ovije,
7. Kontrolna inspekcija, ovije,
8. Inspekcija, ovije.

122. XI. 1976.

**SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINA RIJEKA**  
**Općinski sekretarijat sa upravnop-**  
**pravne i inspeksijske poslove**

Broj: UR/1-35-10884/1977.

**Z A P I S N I K**

Komisije sa tehnički pregled izgrađenih građevnih i građevno-saunskih radova, instalacija i opreme na objektu: stambeni objekt PO-18 Podmurvice Rijeka, sa 6 dijala u instalacijama 1, 2, 3, i 4 i agregatnom stanicom sastavljen dana 28. IX 1977. u povodu zahtjeva investitora broj IV/2-7656/18-77, od 24. VIII 1977.  
 Napočeto 6. IX 1977. u 9,00 sati.

Zaključkom Općine Rijeka, Općinskog sekretarijata sa upravnop-pravne i inspeksijske poslove, broj kao gore imenovane je Komisije sa tehnički pregled izvedenih radova, koja je uređovala u sljedećem sastavu:

1. Loci inž. Aleksandar, građevinski inspektor, predsjednik Komisije,
2. Karadžija inž. Šaško, građevinski inspektor, član Komisije,
3. Trbović Sesto, postupakarni inspektor, član Komisije,
4. Gurdon inž. Ivica, šef postupak. inspekcije, član Komisije,
5. Kričić Ivo, sanitarni inspektor, član Komisije,
6. Aničić inž. Petar, šef Komunalne inspekcije, član Komisije,
7. Čuković inž. Boris, inspektor rada, član Komisije,
8. Benčić inž. Boris, inspektor rada, član Komisije,
9. Kraver inž. Bogdan, inspektor rad, član Komisije.

Kada Komisije prisustvuju:

1. Šušelić inž. Edoair, predstavnik investitora,
2. Dvigen Zvonko, inspektor, nadzorni organ,
3. Duma inž. Đurđelav, šef gradilišta,
4. Pincus Vladimir, rukovodilac objekta,
5. Doletić inž. Đurđo, predstavnik izvođača,
6. Čepić inž. Mado, tehnič. rukov. izvođača,
7. Latin Ivan, rukovodilac elektrovodova,
8. Brestić Drago, rukovodilac vodoinstalacije,
9. Klarić Ivan, rukovodilac central.grijanja,
10. Poljak Drago, rukovodilac sa dijala "B. Kon-žar". Rijeka,
11. Belajić Josip, nadzorni organ za elektroinstalaciju,
12. Mandić Voljko, predstav. IGH Zagreb.

Komisije je pregledala tehničku dokumentaciju, koju su joj dali stavili na uvid investitor i izvođač, te je utvrdila sljedeće:

1. Investitor je poduzeće "Adriamont", Rijeka,
2. izvođač je GP "Dovotehna", Karlovas, OGR

Rijeka,

3. Projekti su izrađeni u projektnom birou GP "Dovotehna" Karlovas, pod brojem 42/74. i to glavni projekt, statički račun i plan pozicije, vodovod i kanalizacija, centralno grijanje i elektroinstalacije, projekt otopila, tehničkih i dekomisija mjera. Odgovorni projektant inž. Karlovas Zdenko i inž. Miroslava Slavica, i inž. Hrvatina Radovan, statičar inž. Radiš Jura. Geotehnički izvještaj otopila, statički, vodovodni profili i geotehnički profili od 11. 1975. izrađen je od IGH Instituta sa geotehnikom, Zagreb.

4. Da su sa objekat izdani uvjeti za gradjanje broj 03-7070/1975. od 20. V 1975. od strane Općine, te lociranje sa stupnim rezervom kotlovnice br. 04/2-br. UP/I-1033/1-1976. IV od 25. X 1976. OGR Rijeka.

5. Čuvanje sa izgradnja je izdano po Statutni općine Rijeka, Sekretarijat za upravno-pravne i inspekcijске poslove pod brojem UP/I-03-0170/75. od 25. VII 1975. sa predračunski iznos 60.193.800.- dinara. Za dizala i kotlovanje je izdano gradjevinarska dozvola broj UP/I-03-7576/1977. od 25. IX 1977.

6. Gradjevinarski dnevnik je vođen uredu i običajno potpisana u 10 kuzina.

7. Gradjevna knjiga je vođena intenzivno, jer je pogledna "Rijeka u rubu".

8. Radovi su započeli dana 20. IV 1976. a dovršeni dana 15. I 1977. Dilatacije IV, 5.V 77. dil. III, a ostalo 31. VIII 1977.

9. Odgovorni rukovodioci sa gradjevinarske radove i obitajke bio je Ljubo inž. Miroslav, Latin Ivan, sa elektroinstalaciju, Svetič Zvezna sa vedoinstalaciju, Klarić inž. Ivan sa centralno grijanje i Poljak Drago sa dizala.

10. Odgovorni nadzorni organ sa gradjevinarski dio bio je Miroslav Zdenko, Kosić Ivica i Dvojica Zovko, konsultant-ekspert, sa konstrukciju bio je Sabljak inž. Zvonko, sa elektroinstalaciju Belajić Josa, sa vodu, plin i centralno g r i j a n j e Kirinčić inž. Zlatko, sa dizala Belajić Josa,

11. Investitor, isporučilac opreme i izvođači poslova prilika sljedeće obave u pogledu stabilnosti objekta, kvalitete gradjevnih materijala i opreme, fizičkih svojstava, sigurnosti u pogledu požara, života i zdravlja ljudi, mjere zaštite od buke, sugradnja okolice i stanja mikroklime u prostoru:

- Uris u katastar RH 3011/25 od 27. I 1977.

Geodetski snimak Rijeka,

- Potvrda o projektu sa izgradnju skloništa br. 5/77. od 12. II 1977. GPZ, prema rješenju Općinskog sekretarijata sa MDO Rijeka, broj UP/I-05-356/2 od 18. VII 75. sa stambeno naselje "Podmurvice".

- Atest broj 14/77. "Voplin", Rijeka od 26. V 1977. o tlačnoj probi plinske instalacije.
- Zapisnik broj 47 "Voplin", Rijeka, od 19. IV 1977. o provedbi tlačne probe vodoodne instalacije.
- Izvještaj o geološkom pregledu terena 10-18 IGH Zagreb, RH-03-405/75. od 18. lipnja 1975.
- Uploni u gradjev. dnevnik o pregledu iskopa sa 10-18 ove četvrti dilatacije IGH Zagreb RH 03-405/75, od 24. lipnja 1975, 14. III 1975, i 21. II 1975.
- Uploni u gradjev. dnevnik od 26. IV 1975. dilatacije III, 4. VI 1975, dil. IV. 1. VII 1975, dil. II i 3. I dilatas. I, sa pregled armature, i odobrenje betonske temelja, potpisani po Sefu gradilišta, nadzornom organu i statičaru.
- Atesti ispitivanja gradjevnog materijala i kontrole betoniranih radova sa objekt RH 150-MB200, RH-500, IGH Zagreb, RH 07-239/75. i 07-56/75 i 500-4A/77 od srpnja 1977.
- Izvještaj o ispitivanju eshijenosti tamponete podloge IGH Zagreb, RH 07-173/75. od srpnja 1975.
- Atesti izolacije krova sa pojedine materijale GSP "Izolacija", Zagreb broj 1255 od 25. VIII 1977.
- Potvrda "distoba" broj 2022/77/Sn od 6. IX 1977.
- Proračun toplotne i zvukne zaštite od strane projektnog biroa GP "Novotekna", Karlovac ul. 42/74. te sa fasada i izolaciju vanjskih zidova od aurizirane parne štete.
- Atesti i receptne sa poslit Šbuku "Termikon" Ljubljana, te proračun tehničke izolacije i parne difuzije IGH, iz Ljubljane br. IX/IX-RH-1802/1975. SPB-20P od 22. VIII 1975.
- Izvještaj o utjecaju aktivnosti radiolaktivne na radionuklidima građevinske materijale sa radionuklidima "Radio Kijev", Zagreb od br. VII 1977.
- Kontrola vertikalnosti po dilatacijama sa objekt 10-28 od Geodetskog zavoda Rijeka, od aprila 1977. geodet Vučetić Ivan, dipl. inž.
- Ispitivanja gradjevinarskih pravaca po dilatacijama od Geodetskog zavoda Rijeka, geodet Vučetić Ivan, dipl. inž.
- Potvrda o ispravnosti dimnjaka broj 55/77. od 27. VIII 1977. od "Munjačara", Rijeka.
- Potvrda o ispravnosti cipe hidrantske uređe PVJ Rijeka broj 02-274/1 od 6. II 1976.
- Izdavanje Općinskog sekretarijata javne sigurnosti UP/1-1973/1-1977. o provedenim protivpožarnim mjerama.
- Rješenje GSP Općine Rijeka sa lokaciju kotlovnice i rezervoar.
- Suglasnost inspekcije rada sa ugradbu dimala broj UP/1-03-3976/77. od 19. rujna 1977. i suglasnost na projekt kotlovnice UP/1-03-7576/77. od 9. IX 1977. o provedenim mjerama zaštite pri radu.
- 12. Pregledom izvedenih radova na objektu dana 6. i 26. IX 1977. Komisija je utvrdila:

a) da su radovi izvedeni prema važećim propisima i standardima i odobrenom projektu, što izjavljaju odgovorni nadležni organi i rukovodioci radova i svojim potpisom potvrđuju u ovom zapisniku,

b) da je tokom gradnje - izvedbe - nastala došlo do izmjena:

- u objektima I i II umjesto prostora za sušnje veća i vešrubinje, izvedeni su manji stanovi 3 kom,  
- u objektu I. izvedena su 2 stana (1 dvosobni i 1 trosobni) na nižem dijelu (10 stala),

15. U toku pregleda objekta za vrijeme pokusnog rada, utvrđeni su slijedeći nedostaci:

1. Pribaviti nalas za ispravnost pitke vode od ZMS - Rijeka,

2. Dopruniti obrtničke radove u stanu petarsobnom u dvije etale objekt II 16 i 17 kat,

3. Pribaviti suglasnost za upotrebu od Inspecije rada Općine Rijeka,

4. Prilaznu ogradu na cesti izvesti prema propisima bez horizontalnih elemenata,

5. Dopruniti uređenje okoliša,

6. Urediti gradilišne barake u roku od dva mjeseca po završetku objekta,

7. U svim strojarnicama izvesti kontinuirano ventiliranje,

8. Na svim električnim razdjelnicama dovesti energije u strojarnicu slobodne uvodnice i one koje prolaze kablovi zatvoriti, te postaviti natpis na sklopne elemente razdjelnika,

9. U prostoriji predviđene praonice rublja kompletirati trofazne utičnice (nedostaju poklopci),

10. U svim ormarima za upravljanje ventilatorom postaviti propisane oznake na elemente signalizacije, odnosno sklopke, a u ormarima dilatacije 1. i 2. presjestiti sklopke na vratima tako da se omogući otvaranje bez oštećenja sklopki,

11. U prostorijama gdje su smješteni GRP preklopke završete presjestiti da ne bi vrata od GRP-a oštećila preklopke,

12. U kupatonicama svih stanova slobodni električni izvod predviđen za električnu dizalicu zamijeniti od slušajnog čudisa,

13. Popraviti pogonski stroj dizala broj 5892 u dilataciji II,

14. Pogonske uređaje za čišćenje kanala za vode spojiti na dovod električne energije i to tako da bude moguće uključivanje same osobe koje su se to osposobljene i sadužene,

15. U dilataciji II na zadnjoj etazi osigurati mogućnost otvaranja vrata na uređaju za čišćenje kanala C u susedu,

16. U dilataciji I, ulazna vrata u strojarnicu izvesti tako da se otvaraju prema vani,

17. U dilataciji I. postaviti natpis na prilaznim vratima vodosnog okna dizala,

18. Izvršiti ispitivanje instalacije ventilatoru i uređaja za čišćenje kanala sa osobe,

19. U dilatacijama I II i III završiti zatvorenje prostora gdje su smješteni GRP.

20. Dostaviti odobrenje za gradjanje sa agregatske stanice. U agregatskoj stanici: riješiti dovod goriva u dnevni rezervoar, energetske kanale očistiti i pokriti, završiti razdjelnik električni, izvršiti izoliranje ispušnih cijevi iz dizel motora, spajanje kabela na stenske akumulatorije izvršiti u skladu s propisima i u ploči ADA zaštititi elemente na vratima (signalne žarulje i pokretni instrumenti) od slučajnog dodira od djelova pod naponom.

21. Izvršiti ispitivanja agregata, te električne instalacije u agregatskoj stanici kao i jakosti navješta.

22. Dostaviti tvorničke ateste sa opremu agregatske stanice.

23. U strojarnici dilatacije II pogonski stroj dizala broj 5233 postavljen je okomito na sid a nosačnjak stroja koji je paralelan sa sidom je na udaljenosti od zida o 7 cm što nije u skladu Pravilnikom o tehničkim mjerama i uvjetima za dizala.

24. U dilataciji III, izvedena su 2 dizala nosivost 450 kg visina dizanja je 34,50 m, a ni jedno dizalo nije u povećanim dimenzijama što nije u skladu s članom 26. Pravilnika o tehničkim mjerama i uvjetima za dizala.

25. Sve izlaze tj. vrata za pristupe na neprohodne terase treba strogo kontrolirati a time da je investitor obavezan zaključiti predsjednika KN odnosno kućepazitelja da jedino on smije držati ključeve od tih vrata-izlaza.

14. Nedostanke navedene u tački 13. investitor je dužan otkloniti do 1. XII 1977. i o tome obavijestiti pismeno ovaj Sekretarijat potvrđujući se na broj predmeta.

15. Prijedba investitor, nema.

16. Prijedbe izvođača, nema.

17. Prijedbe komisije: ovaj tehnički pregled ne odnosi se na poslovni prepor u području dilatacija II i III a primjenjuje se sve 4 dilatacije, na trafostanicu i kotlovnicu.

Na temelju gore izloženog, Komisija za tehnički pregled utvrdila je:

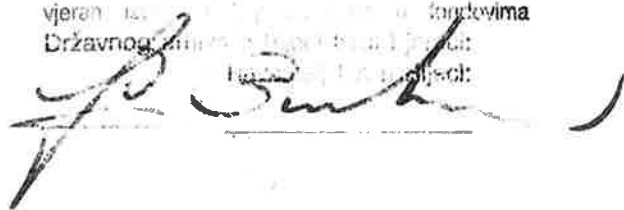
a) da se izgradnjom i dovršenjem ovog objekta dobilo: stambeni objekt sa četiri dilatacije sa ukupno 232 stana od čega u dilataciji I 57 stanova (dvosobnih 42, trosobnih 13, jednosobnih 1 i garažnjera 1), u dilataciji II - 76 stanova (dvosobnih 46, trosobnih 28, petosobnih 1 i garažnjera 1), u dilataciji III 58 stanova (trosobnih 36, dvosobnih 10 i jednosobnih 12) u dilataciji IV 41 stan (dvosobnih 31 i trosobnih 10) 6 dizala i kotlovnica u dilataciji 2.

b) da ukupna vrijednost objekta iznosi osam dinara 96.000.000.

Prema gore iznesenom Komisija daje slijedeći:

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI ARHIV U RIJECI  
KLASA: 053-02/13-01/1366  
URBROJ: 2170-53-08-13-3  
Rijeka, 10. 12. 2013.

Da je ovaj izvodak koji se sastoji od 9 listova  
vjeran is: 1944. godine u listovima  
Državnog arhiva u Rijeci broj: 1366  
Izdao: Državni arhiv u Rijeci



DRŽAVNI ARHIV U RIJECI  
BEOGRADSKA 11  
21000 RIJKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
Odjel za katastar nekretnina

p.p. 267  
Riva 10, Rijeka

Klasa : 936-02/14-04/00001  
Ur.br : 541-17-02/14-14-19  
U Rijeci, 10.01. 2014. godine

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina, temeljem članka 51. i 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07) i članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), povodom zahtjeva \_\_\_\_\_ izdaje

UVJERENJE

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

A. Barca 3b, a/c

| KATASTARSKO STANJE |         |      | ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE |       |      |
|--------------------|---------|------|-------------------------|-------|------|
| Kat. općina        | K.č.    | d.l. | Kat. općina             | K.č.  | d.l. |
| ZAMET              | 3482/23 | 39   | PLASE                   | 936/9 | 96   |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |
|                    |         |      |                         |       |      |

Prema članku 160. st. 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Za izradu uvjerenja naplaćena je pristojba u iznosu od 40 kuna u državnim bilježima prema t.br. 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama ( NN 8/96, 77/96, 131/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00 ).

Uspoređivanje izvršio:  
Stručni referent za geodetske poslove  
Ana Vitaz

S izvornikom suglasno  
Općinski sud u Rijeci  
Zemlj. knjižni odjel

Rijeka, dne 21. listopada 2011.

Z.k. referent



21. 10. 2011.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 17.03.2019. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, PLASE

Broj ZK uloška: 4380

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49604/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: RZ-18/2014, RZ-91/2014, Z-8056/2017, Z-8359/2017, Z-47360/2018, Z-47363/2018, Z-3174/2019, Z-7050/2019

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 18 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 936/9                         | ZGRADA           |          |     | 2275 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 2275 |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|------|---|------------|
|      | Zaprimljeno 07.01.2014. broj Z-244/14   |            |
| 2.1  | Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagr. na k.č.br. 936/9 upisana u A priloženo pravomoćno rješenje Općinskog sekretarijata za upravno pravne i inspeksijske poslove od 16. studenog 1977. broj: UP/I-03-10884/19 77 i Odjela za katastar nekretnina od 10. siječnja 2014. klasa.936-02/14-04/00001 | ZABILJEŽBA |
|      | Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-6704/2018  |            |
| 44.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ZA POVEZIVANJE ZK I KPU POSL. BR. RZ-84/14 30.01.2018, Zabilježuje se da je na kč 936/9 k.o. Plase izvršeno povezivanje za stambenu zgradu u Rijeci, Antuna Barca 3D.  |            |
|      | Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-6692/2018  |            |
| 99.1 | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. RZ-577/2015 08.02.2018, Na temelju rješenja o povezivanju zk i kpu RZ-577/2015 zbilježuje se da je povezivanje izvršeno na 936/9 k.o. Plase za zgradu u Rijeci, Antuna Barca 3 A.   |            |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.   | Suvlasnički dio: 8421/10000  |           |
|      | GRAD RIJEKA  |           |
| 18.  | Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)   |           |
|      | 1. Poslovni prostor br. 1b ( orijentacija sjever ) u površini od 102,57 m2 koji se sastoji od hodnika, pet kancelarija i sanitarnog čvora, a koji se prostori nalaze u suterenu zgrade A.Barca 3b. |           |
|      | Prostoru pripada u suvlasništvo 1/4 dijela zajedničkog ulaznog prostora označenog br. 19 površine 12,19 m2.  |           |
|      | MODERNA-RIJEKA D.O.O., CAVTATSKA 2/C, RIJEKA   |           |

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|------|---|------------|
| 3.1  | Zaprimljeno 19.11.2009. broj Z-19807/09<br><br>Na temelju rješenja o ovrhi od 16.studenog 2009. posl.br.Ovr-3369/09 zabilježuje se ovrha na posebni dio u A, utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.                  | ZABILJEŽBA |
| 3.2  | Zaprimljeno, 03. veljače 2014. broj Z-1347/14<br><br>Na temelju ovisudnog rješenja od 27. kolovoza 2015. zabilježuje se da je prijedlog za brisanje zabilježbe ovrhe posl. br. OVR-3369/09 upisan pod posl. br. Z -19807/09 odbijen.  |            |
| 4.1  | Zaprimljeno 29.03.2011. broj Z-4665/11<br><br>Na temelju ovisudne naredbe od 29.ožujka 2011., posl.br.Ovr-1007/11 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.   | ZABILJEŽBA |
| 4.2  | Zaprimljeno, 03. veljače 2015. broj Z-1347/14<br><br>Na temelju ovisudnog rješenja od 27. kolovoza 2015. zabilježuje se da je prijedlog za brisanje zabilježbe pokretanja ovršnog postupka posl. br. OVR-1007/11 upisan pod posl. br. Z -4665/11 odbijen.   |            |
| 6.1  | Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-8136/11<br><br>Na temelju ovisudne naredbe od 27. svibnja 2011., posl. br. Ovr-1890/11, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl. br. Ovr-1890/11.  |            |
| 8.1  | Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-16028/11<br><br>Na temelju ovisud. rješenja posl.br. Ovr 1007/11 od 25. listopada 2011.g. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u B, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. |            |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr.  | Sadržaj upisa   | Iznos         | Primjedba |
|---|---|---------------|-----------|
| <b>1. Na suvlasnički dio: 18 (62/10000)</b> |   |               |           |
| 1.1   | Primljeno, 19. prosinca 2005. Z-17989/05<br><br>Uknjiženo je pravo zaloga (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 60.000.00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist:<br><b>ERSTE &amp; STEIERMARKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA</b>   | 60.000,00 EUR |           |
| <b>2. Na suvlasnički dio: 18 (62/10000)</b> |   |               |           |
| 2.1   | Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12622/11<br><br>Na temelju ovisudnog rješenja od 23. kolovoza 2011. posl.br Ovr-1890/11 uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama Moderna-Rijeka d.o.o. upisane u A za iznos glavnice od :<br><br>-klasa:UP/I-415-01/11-1/17 od 04. veljače 2011. za iznos od 316.855,20 kn<br>-klasa:UP/I-410-09/09-01/464 od 20.kolovoza 2009. za iznos glavnice od 400.00 kn<br>-klasa: UP/I-410-09/10-01/02051 od 02. kolovoza 2010. za iznos glavnice pd 400.00 kn<br><br>uvećano za kamate, naknade i troškove za korist:<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA</b> |               |           |
| <b>3. Na suvlasnički dio: 18 (62/10000)</b> |   |               |           |

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos        | Primjedba              |
|------|---|--------------|------------------------|
| 3.1  | Zaprimljeno,03. veljače 2014. broj Z-1347/14<br><br>Na temelju rješenja Općinskog suda u Rijeci od 15. siječnja 2014. posl. br. OVR-3369/09 , OVR-4036/10 i OVR-1007/11. predbilježuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A u istom prvenstvenom redu na kojem je bila upisana zabilježba ovrhe( OVR-3369/09) pod ovos. posl. br. Z-17886/09 u iznosu od 10.442,76 kn uvećano za kamate, naknade i eventualne troškove sve prema citiranoj ispravi , za korist:<br><b>LESICA VUKOVIĆ MARINA , RIJEKA,</b>  | 10.442,76 KN | PREDBILJEŽBA<br>na 3.2 |
| 3.2  | Zaprimljeno 17.11.2015. broj Z-14977/15<br><br>Zaprimljeno 11.09.2015. broj Z-11482/15<br><br>Na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr-3369/09, Ovr-4036/10 i Ovr-1007/11 od 15. siječnja 2014.g., i ispravka pravomoćnog rješenja o dosudi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr-3369/09, od 17. srpnja 2015.g zabiljezuje se opravdanje predbilježbe ovršnog založnog prava upisane pod posl. br. Z-1347/14, čime se ista pretvara u uknjižbu prava založnog prava , za korist: Lesica Vuković Marina<br><br>Na temelju izjave od 24. siječnja 2013 godine, zabiljezuje se opravdanje predbilježbe upisane pod posl. br. Z-988/13, čime se ista pretvara u uknjižbu prava vlasništva , za korist: |              |                        |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2019.

## Kontakt



**Erste nekeřtine d.o.o.**  
Ivana Lućića 2a - 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

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

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

