

Stečajna masa

FI-ING d.o.o. u stečaju

OIB: 42439565631

Broj obustavljenog postupka:

St-72/2008

Trgovački sud u Rijeci

Sudac Liljana Ugrin

Predmet: Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika i donošenje odluke o prodaje imovine stečajnog dužnika

Stečajna masa FI-ING d.o.o. u stečaju je zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, k.o. Rijeka, z.k.č. 907, kuća u ulici Ciottina 9, etažno vlasništvo E-9, suvlasnički dio s neodređenim omjerom. Jedan stan broj 9, na drugom katu, koji se sastoji od 3 sobe s nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m². Zemljišnoknjižni izvadak se nalazi u privitku. Stečajni dužnik nije imao posjed nekretnine

Ponuda razlučnog vjerovnika

Razlučni vjerovnik je stečajnom dužniku, stečajnoj masi iza FI-ING d.o.o. u stečaju, dostavio ponudu za kupnju stana – poslovnog prostora, upisanog u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, k.o. Rijeka, z.k.č. 907, kuća u ulici Ciottina 9, etažno vlasništvo E-9, suvlasnički dio s neodređenim omjerom. Jedan stan broj 9, na drugom katu, koji se sastoji od 3 sobe s nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m². Stečajni dužnik je zemljišnoknjižni vlasnik ove nekretnine. Posjednik je ponuditelj Adrian Šmitran, odnosno njegovo društvo koje se bavi knjigovodstvom. Obzirom na okolnosti i tijek stečajnog postupka razlučni vjerovnik predlaže da mu se omogući kupovina ove nekretnine prijebom s njegovom tražbinom, neposrednom pogodbom.

U privitku se dostavlja Ponuda za otkup stana od 7. listopada 2025. godine, Procjena sudskog vještaka Ivana Vučemila na iznos od 257.000,00 eura i Izračun kamata u iznosu od 373.833,49 eura, na tražbinu u iznosu od 116.572,64 eura.(Prilozi 3, 4 i 5).

Obzirom da na nekretnini postoji razlučno pravo, temeljem čl. 247. Stečajnog zakona, se prodaje u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Slijedom svega navedenog se predlaže sazivanje skupštine vjerovnika radi odlučivanja o ponudi razlučnog vjerovnika i posjednika nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, k.o. Rijeka, z.k.č. 907, kuća u ulici Ciottina 9, etažno vlasništvo E-9, suvlasnički dio s

neodređenim omjerom. Jedan stan broj 9, na drugom katu, koji se sastoji od 3 sobe s nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m².

Predlaže se slijedeći dnevni red:

1. Izvješće stečajnog upravitelja
2. Donošenje odluke o načinu prodaje nekretnine upisane u Zemljišnoknjižnom odjelu Rijeka, k.o. Rijeka, z.k.č. 907, kuća u ulici Ciottina 9, etažno vlasništvo E-9, suvlasnički dio s neodređenim omjerom. Jedan stan broj 9, na drugom katu, koji se sastoji od 3 sobe s nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m²,

S poštovanjem.

Stečajna upraviteljica:

Vesna Hauder

U Rijeci, 4. studeni 2025. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 03.11.2025. 14:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

Broj zadnjeg dnevnika: Z-156/2023
Aktivne plombe: Z-158/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 907 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

POVIJESNI PRIKAZ

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	907	KUĆA U UL. CIOTTINA 9		112		
		UKUPNO:		112		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 4 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 3330	
2.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 5 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 6221	
3.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 8 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 5903	
4.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 10 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 5895	
5.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 11 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 2598	
6.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 12 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 5066	
7.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 13 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 4249	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 POVEZIVANJE ZK I KPU, posebni dio nekretnine 14 prenesen iz poduloška KPU RIJEKA 6041	

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)			
		*Jedan stan na II katu lijevo istočno od 3 sobe sa nuzprostorijama	IZUZET IZ NACIONALIZACIJE
		*FI - ING D. O.O., RIJEKA, M. GUPCA 3/2	Ispisano sa: Z-13793/2011 Promjena općih podataka
		*FI - ING D. O.O. U STEČAJU, OIB: 42439565631, RIJEKA, CIOTTINA 9	Ispisano sa: Z-24058/2018
*1.1	Z-24058/2018	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	
*2.1	Z-24058/2018	Primljeno, 30. prosinca 2008. Z-20433/2008 Na temelju ovosudnog rješenja od 02. siječnja 2009.g., zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja FI-ING d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
*3.1	Z-24058/2018	Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-13793/11 Na temelju povijesnog izvodka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci od 21. rujna 2011.g., mijenja se naziv i adresa vlasnika FI-ING d.o.o.	
*4.1	Z-24058/2018	Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-13793/11 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. VII St-72/08-23 od 11. listopada 2010.g., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA
*5.1	Z-9329/2014	Zaprimljeno 18.10.2011. broj Z-15269/11 Zabilježuje se da je prijedlog predlagatelja FI-ING d.o.o. za brisanje prava zaloga odbijen.	ZABILJEŽBA
*5.2	Z-24058/2018	Zaprimljeno 28.07.2014. broj Z-9329/14 Na temelju rješenja Županijskog suda u Rijeci od 21. srpnja 2014., posl.br.Gž-2349/2012 briše se zabilježba odbijanja upisana pod B-5, posl.br.Z-15269/11.	
*6.1	Z-9329/2014	Zaprimljeno 19.03.2012. broj Z-4245/12 Zabilježuje se postojanje žalbe na ovosudno rješenje pod posl br. Z-15269/11.	ZABILJEŽBA
*6.2	Z-24058/2018	Zaprimljeno 28.07.2014. broj Z-9329/14 Na temelju rješenja Županijskog suda u Rijeci od 21. srpnja 2014., posl.br.Gž-2349/2012 briše se zabilježba postojanja žalbe upisane pod B-6., posl.br.Z-4245/12.	
*7.1	Z-17053/2016	Zaprimljeno 06.06.2013. broj Z-8198/13 Zabilježuje se da je prijedlog Zaključnog lista d.o.o. Rijeka za uknjižbu prava vlasništva odbijen.	ZABILJEŽBA
*8.1	Z-11323/2015	Zaprimljeno 31.07.2014. broj Z-9551/14 Na temelju ovosud. rješenja od 08. rujna 2014., zabilježuje se prigovor na ovosud. rješenje posl.br. Z-8198/13.	ZABILJEŽBA VIDI B 8.2.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 03.11.2025. 14:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

Broj zadnjeg dnevnika: Z-156/2023
Aktivne plombe: Z-158/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 907 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	907	KUĆA U UL. CIOTTINA 9		112		
		UKUPNO:		112		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Jedan stan br. 9, na drugom katu, koji se sastoji od tri sobe sa nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m2 FI - ING D. O.O. U STEČAJU, OIB: 42439565631, RIJEKA, CIOTTINA 9	
9.3	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG Primljeno, 30. prosinca 2008. Z-20433/2008 Na temelju ovosudnog rješenja od 02. siječnja 2009.g., zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja FI-ING d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
9.4	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 Prvenstveni red upisa: Z-13793/2011 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-13793/11 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. VII St-72/08-23 od 11. listopada 2010.g., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

10

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18. Na suvlasnički dio: 9			
18.1	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Primljeno, 15. prosinca 2008. Z-19509/08 Na temelju ugovora o kreditu solemniziranog pod brojem OV-3549/08 od 15. prosinca 2008.g., na stan upisan u odjeljku A II, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 140.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, za korist:	140.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL.
18.2	Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-34450/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 28.10.2021		na 18.1
18.3	Zaprimljeno 08.01.2024.g. pod brojem Z-498/2024 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 11.12.2023, za korist: ŠMITRAN ADRIAN, OIB: 45965078455, MURINI 17, 51000 RIJEKA		na 18.1, 18.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 883197/2025



Kontrolni broj: 35021101f5e1a54

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*8.2	Z-17053/2016	Zaprimljeno 09.09.2015. broj Z-11323/15 Na temelju rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Z-11106/14 od 02. rujna 2015., zabilježuje se da je prigovor izjavljen na ovsud. rješenja posl.br. Z-8198/13.	ZABILJEŽBA
*8.3	Z-17053/2016	Zaprimljeno 01.10.2015. broj Z-12401/15 Zabilježuje se žalba izjavljena na ovsudno rješenje posl.br.Z- 11106/14 (veza Z-11323/15).	ZABILJEŽBA ŽALBE
*3.2	Z-24058/2018	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-17053/2016 BRISANJE ZABILJEŽBE, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA GŽ ZK-57/15 14.07.2016, briše se zabilježba upisana ovsud. Z-8198/13.	na 3 (7.1)
*3.3	Z-24058/2018	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-17053/2016 BRISANJE ZABILJEŽBE, PRIGOVOR, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA GŽ ZK-57/15 14.07.2016, briše se zabilježba upisana ovsud. Z-11323/15.	na 3 (8.2)
*3.4	Z-24058/2018	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-17053/2016 BRISANJE ZABILJEŽBE, ŽALBA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA GŽ ZK-57/15 14.07.2016, briše se zaabilježba upisana ovsud. Z-12401/15.	na 3 (8.3)
9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)			
9.1		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, RJEŠENJE ZA POVEZIVANJE ZK I KPU POSL. BR. RZ-25/15 09.05.2018 Jedan stan br. 9, na drugom katu, koji se sastoji od tri sobe sa nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m2	
9.2		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA FI - ING D. O.O. U STEČAJU, OIB: 42439565631, RIJEKA, CIOTTINA 9	na 9 (9.1)
9.3		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG Primljeno, 30. prosinca 2008. Z-20433/2008 Na temelju ovsudnog rješenja od 02. siječnja 2009.g., zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja FI-ING d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
9.4		Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 Prvenstveni red upisa: Z-13793/2011 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-13793/11 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. VII St-72/08-23 od 11. listopada 2010.g., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

12

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:			
*1.1	Z-24058/2018	Primljeno, 12. svibnja 1960. Z-617/60 Na osnovu rješenja Komisije za nacionalizaciju pri N.o. Općine Rijeka br. 327/59 OD 30/XIII-59 zemljište sa zgradom opisano u A, uknjižuje se kao: *DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	U 1144/1716 DIJELA
*2.1	Z-24058/2018	Primljeno, 07. srpnja 2001. Z-4723/01 uknjiženo je pravo vlasništva na 572/1716 dijela nekretnina u A, za korist: *GRAD RIJEKA, RIJEKA, KORZO 16	U 572/1716 DIJELA

C

Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3				
*1.1	Z-6458/2011	Primljeno, 14. rujna 2004. Z - 12347/04 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine osnivanjem založnog prava na nekretnini od 09. rujna 2004. solemn. pod posl. br. OU- 2570/2004 uknjižuje se pravo zaloga na stan FI-ING d. o. o. Rijeka upisan pod B- 20 do ispunjenja uvjeta namirenja glavnog potraživanja u iznosu od 100.000,00 EUR_a uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove, te u skladu s ostalim uvjetima iz predmetnog ugovora, za korist: *PRIMORSKA BANKA D.D., SCARPINA 7, RIJEKA	100.000,00 EUR	
1.2		Zaprimljeno 29.04.2011. broj Z-6458/11 Na temelju prijedloga stranke i brisovne izjave Primorske banke d.d. Rijeka, od 07. veljače 2011. uknjižuje se brisanje prava zaloga upisanog pod posl. br. Z-12347/04.		
2. Na suvlasnički dio: 3				
*2.1	Z-24058/2018	Primljeno, 15. prosinca 2008. Z-19509/08 Na temelju ugovora o kreditu solemniziranog pod brojem OV-3549/08 od 15. prosinca 2008.g., na stan upisan u odjeljku A II, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 140.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, za korist: *PRIMORSKA BANKA D.D. , RIJEKA, SCARPINA 7	140.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL. SPOREDNI PU 1166 K.O. SRDOČI
3. Na suvlasnički dio: 3				
*3.1	Z-23036/2016	Primljeno, 15. siječnja 2009. Z-547/09 Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju posl .br. Ovr-4185/08 od 13. siječnja 2009. uknjižuje se ovršno pravo zaloga na jedan stan na II katu lijevo istočno od tri sobe sa nus prostorijama, u iznosu od 513.842,10 Kn uvećano za zakonske zatezne kamate te troškove postupka osiguranja, za korist *RH - MINISTARSTVO FINANCIJA	513.842,10 KN	

ADRIAN ŠMITRAN
Murini 17
OIB: 45965078455
51000 Rijeka

FI ING d.o.o. u stečaju
Ciottina 9

51000 Rijeka

Na ruke stečajne upraviteljice Vesne Stančić

Predmet: Ponuda za otkup stana na adresi Rijeka, Cotina 9, k.č.907, zk.ul. 4977 k.o.
Rijeka - stan br. 9, na drugom katu, koji se sastoji od tri sobe sa
nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m²

Poštovana Gospodo,

obraćam Vama se kao stečajno upraviteljici društva FI-ING d.o.o. u stečaju s ponudom za otkup stan a koji je u vlasništvu tog društva. Kao što Vam je poznato na stan postoji moje uknjiženo založno pravo (Z-24058/2018) u visini koje danas zajedno s kamatama vrijedi preko 373.833,49 eura. Podnosim vam obračun glavnice i pripadajućih kamata. U stanu inače djeluje moje društvo koje se bavi knjigovodstvom.

Sam stan je procijenjen na iznos od 257.000,00 eura pa Vam podnosim i procjenu koju je sastavio sudski vještak.

Kako je moje potraživanje značajno iznad tržišne cijene stana i kako je u interesu mojih zaposlenika da nastavim sa svojom djelatnosti slobodan sam Vam **ponuditi da otkupim stan u zamjenu za iznos mog potraživanja** s time da ću unatoč tome što je moje potraživanje veće stečajnom dužniku nadoknaditi sve troškove koje ste Vi kao stečajni upravitelj imali, koje je imao sud kao i sve troškove odvjetnika koji je zastupao stečajnog dužnika i njih ću posebno platiti.

Na ovakav način meni bi moja tražbina bila namirena, nastavio bi sa svojom djelatnosti a stečajni dužnik i sud bi bili namireni u svim svojim troškovima koje je imao do sada.

S obzirom na sve to lijepo Vas molim za vaš odgovor.

07. listopada 2025. godine.

Adrian Šmitran

Prilozi:

- Obračun mog potraživanja s kamatama
- Procjena stana u Rijeci, Ciottina 9



PRILOG k.

16

Elaborat izradio:
Ivan Vučemil dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
Rijeka, A. B. Šimića 38
mob. 098/424-441

Broj elaborata: 2025/Pr-19

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu kupoprodaje, imovinskih i pravnih poslova

Stan

Rijeka, Ciottina 9



Tržišna vrijednost nekretnine:

257.000,00 EUR

NARUČITELJ: FI – ING d.o.o. u stečaju
Rijeka, Ciottina 9



Ivan Vučemil

Rijeka, 01.03.2025.

SAŽETAK

Oznaka elaborata	2025/Pr-19
Predmet	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Nekretnina	Stan
Adresa	Rijeka, Ciottina 9
Svrha	Kupoprodaja, imovinski i pravni poslovi
Naručitelj	FI – ING d.o.o. u stečaju Rijeka, Ciottina 9
Vlasništvo nekretnine	FI – ING d.o.o. u stečaju
Upisana prava (ako imaju utjecaj na vrijednost nekretnine)	
Tržišna vrijednost nekretnine	257.000,00 EUR
Dan vrednovanja	27.02.2025.
Dan kakvoće	27.02.2025.
Izrada procjene	Ivan Vučemil, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

SADRŽAJ:

IMENOVANJE.....	4
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PODATAKA.....	5
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	6
ZADATAK	8
OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	8
OPIS STANA	7
FOTODOKUMENTACIJA.....	9
OBILJEŽJA NEKRETNINE.....	11
PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ...	12
PROCJENA S ODABIROM METODE I OBRAZLOŽENJEM.....	13
ZAKLJUČAK	17
PRILOZI.....	18

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJEKLASA: UPI-710-03/24-01/791
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-06

Zagreb, 21. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Vučemila, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 42713384669, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Vučemil, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Antuna Branka Šimića 38, OIB: 42713384669, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 1. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Vučemil, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP1710032401791/6

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

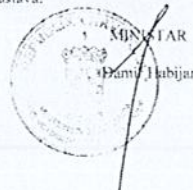
Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužbu se poštom dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) Zakon o gradnji (NN 153/13)
- 4) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 5) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 6) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 7) 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)
- 8) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 9) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- 10) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 11) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 12) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA –

- 1) Osobna i poslovna baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) Bilteni HNB-a i DSZ-a
- 4) Podaci o ostvarenim kupoprodajama – zbirka isprava MGIPU RH – eNekretnine

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, sukladno čl. 9. st. (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), kao potpisnik ovog procjemenog elaborata, izjavljujem da je isti izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa svim važećim propisima i pravilima struke, te da ne postoje nikakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranosti, neovisnost ili moguću sukob interesa vezano ili za procjenjeni iznos ili za nekretninu koja je predmet procjemenog elaborata.

Izjavljujem da kao potpisnik ovog elaborata, nemam nikakve pravne, poslovne, vlasničke ili slične interese vezane za predmetnu nekretninu, niti bilo kakve rodbinske ili pravno uređene odnose sa klijentom naručitelja koji bi se mogli dovesti u vezu s procjenjenim iznosom.

Izjavljujem da mišljenje i zaključak, kao niti procjenjena vrijednosti ne ovise o naknadi za izradu elaborata.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
Ivan Vučemil, dipl.ing.građ.



Ivan Vučemil

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – stana oznake br. 9 na 2. katu zgrade u Rijeci, Ciottina 9, upisanog u zk.ul. 4977 k.o. Rijeka, kao 9. suvlasnički dio (E-9)

Predmet procjene – prema izvratku iz zemljišne knjige

zk. uložak	4977
suvlasnički dio	9 (E-9)
k.o.	Rijeka
zk.č.br.	907
vrsta	Stan
površina stana (zk)	117,70 m2 stan
vlasništvo	FI – ING d.o.o. u stečaju

Opće i posebne napomene:

Nije predmet ovog Elaborata geodetska, imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika, posjednika ili naručitelja procjene.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja, pribavljena ot tijela lokalne samouprave i preuzeta sa službenih internetskih stranica tijela državne uprave vjerodostojna.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne / laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja ili nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Analize tla i geološke studije nisu posebno izrađene za potrebe ovog elaborata.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje iznešeni.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavam pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

LOKACIJA, PRISTUP I OKRUŽENJE

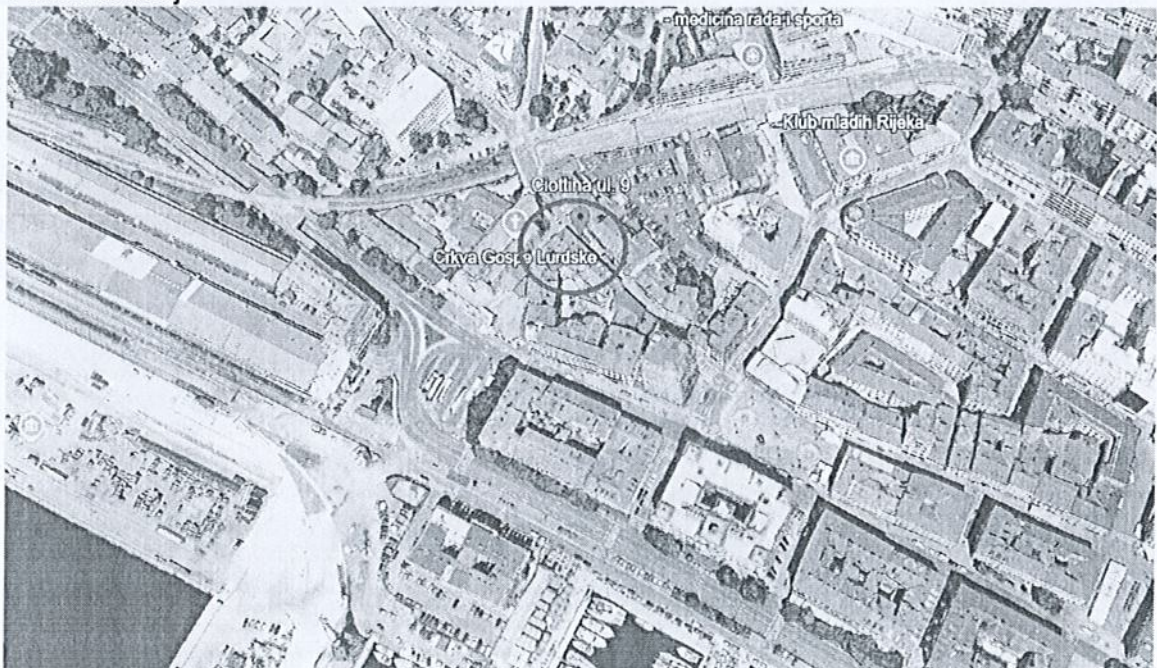
Zgrada se nalazi u Rijeci, u centru grada, na adresi Ciottina 9, cca 100 metara od Korza, odnosno od Jadranskog trga. U blizini se nalaze svi potrebni javni sadržaji. Lokacija je vrlo dobro opremljena s potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana s ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na javnim površinama i garažama u centru grada, otežano. Javni prijevoz udaljen cca 100 metara.

Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu.

Okolni objekti su objekti mješovite namjene,

Pristup pješački i osobnim automobilom.

Prikaz lokacije



izvor: google earth

OPIS STANA

Očevidom na terenu i uvidom u dokumentaciju je utvrđeno:

Stan se nalazi na drugom katu zgrade bez lifta, katnosti podrum, prizemlje i 3 kata. Stan se u naravi sastoji od hodnika, četiri sobe, kuhinje i wc-a, a trenutno se koristi kao uredski prostor. Orijentacija je dvostrana, na sjeveroistok - jugozapad. Stan je standardne razine opremljenosti, adaptiran, dobro uređen i održavan. Posebna izmjera nije rađena, korišteni su podaci i površine iz zk izvatka.

FOTODOKUMENTACIJA





TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Pregledom su utvrđena sljedeća **obilježja nekretnine**:

TIP NEKRETNINE:	Stan
STAROST:	Cca 125 godina
KATNOST:	2 / pr + 3
KORISNA POVRŠINA:	117,70 m² – stan
LIFT	Ne
ULAGANJA:	Stan je u cijelosti adaptiran 2010. godine
STANJE / ODRŽAVANJE	Dobro
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Zidana kamenom i punom opekom
MEĐUKATNE KONSTRUKCIJE:	Armiranobetonske ploče
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
PROČELJE:	Ožbukano, u lošem stanju
KROVIŠTE:	Drveno višestrešno pokriveno crijepom
LIMARIJA:	Pocinčana
OBRADA ZIDOVA:	Žbukani i bojeni, keramika,
OBRADA STROPOVA:	Žbukani i bojeni
PODNE OBLOGE:	Keramika,
VANJSKA STOLARIJA:	Pvc s izo ostakljenjem
UNUTRAŠNJA STOLARIJA:	Obostrano furnirana, puna, s drvenim dovratnicima
INSTALACIJE:	električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, klimatizacija, plin, grijanje na električnu energiju
ENERGETSKI RAZRED:	-
RIZIK ZAGAĐENJA:	prema dostupnim podacima ne postoji

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

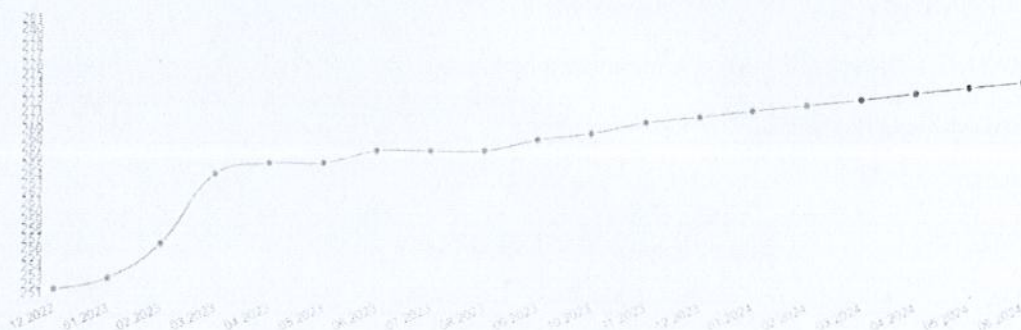
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2025. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo 2024. i posljedičnu korekciju cijena.

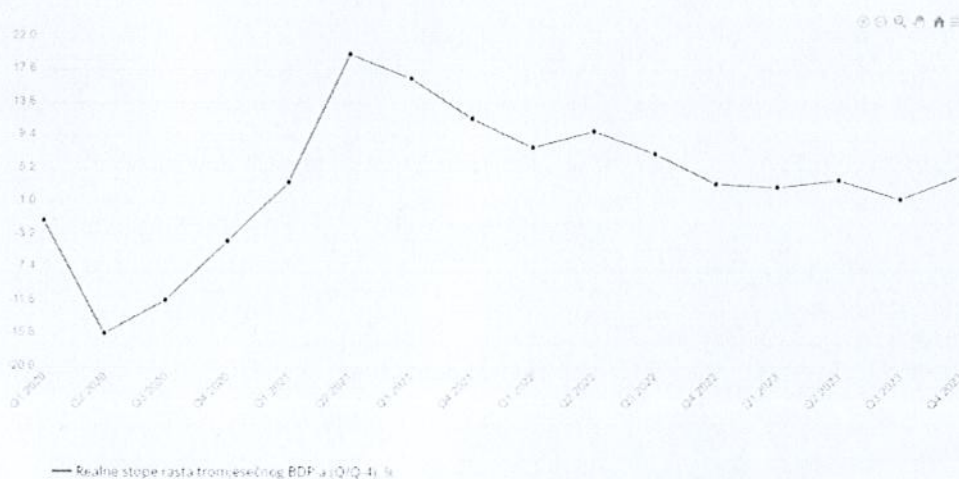
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> izvor: <https://www.dzs.hr/>

BN Index

BN indeks je jednostavan indeks koji prati kretanje cijena svih vrsta nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima godišnjih prosječnih cijena tipičnih nekretnosti na trokrotnim transakcijama u bazi Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednokratno mjesečno.



Bruto domaći proizvod (realne stope rasta)



PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja. Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

ODABIR METODE PROCJENE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom da na predmetnom području nema dovoljno pouzdanih podataka o realiziranim cijenama nekretnina sličnih karakteristika po površini kuće i površini zemljišta i ostalim bitnim karakteristikama (starija, adaptirana kuća s bazenom, s vanjskom komunikacijom između kuhinje i soba), u ovoj procjeni korištena je poredbena metoda procjene.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

OPĆI PODACI O PREDMETNOJ NEKRETNINI

Za potrebe procjene koristi se površina upisana u zemljišne knjige

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Adresa	Vrsta	KP m2	Sobnost	opremljenost	kat	Starost
27.2.2025.	Rijeka - centar	Ciottina 9	STAN	117,70	4	standardno / adaptiran	2	125.

Za poredbu su korištene realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine u istom cjenovnom bloku, evaluirani podaci, unutar 4 godine od dana vrednovanja, sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA -
OPĆI PODACI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA STANOVA NA ISTOJ I BLIŽIM LOKACIJAMA

Podaci preuzeti iz baze podataka MGIPU RH - eNekretnine, te iz osobne i poslovne baze podataka. Preuzete su cijene onih nekretnina koje odražavaju stvarno stanje na tržištu, odnosno one za koje se smatra da su realizirane u uobičajenim tržišnim okolnostima.

Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Korisna površina m2	opremljenost	kat	Starost
1	Ciottina 9	08.11.2021.	1.820,45	96,13	adaptiran	-	125
2	Ciottina 9	26.04.2021.	1.533,65	104,00	adaptiran	-	125
3	Ciottina 22	03.01.2023.	1.369,86	109,50	neadaptiran	-	125

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Preuzete cijene usporedivih nekretnina, zbog vremenskih promjena cijena na tržištu su svedene na dan vrednovanja uz korištenje baznih indeksa cijena nekretnina prema podacima Državnog zavoda za statistiku. Izvor: Bilten HNB-a. (Napomena: ukoliko ne postoji podatak o baznom indeksu za tekući kvartal, preuzima se vremenski najbliži podatak o baznom indeksu)

Redni broj transakcije	Lokacija	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 27.2.2025.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Ciottina 9	08.11.2021.	1.820,45	142,51	195,35	1,37	2.495,44
2	Ciottina 9	26.04.2021.	1.533,65	134,34	195,35	1,45	2.230,16
3	Ciottina 22	03.01.2023.	1.369,86	166,65	195,35	1,17	1.605,78

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Ukoliko procjenitelj smatra da postoje posebna obilježja bilo koje od poredbenih nekretnina, koristi se Faktor korekcije, a koji je utvrđen iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina ili na temelju utvrđenih evidentnih posebnih obilježja zbog čega bi postojala odstupanja.

	Cjenovni blok	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Mikrolacija	Opremljenost	Površina	Utjecaj okoliša	Stanje zgrade / starost		
1	Ciotlina 9	slična	adaptiran	90-120	slično	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
2	Ciotlina 9	slična	adaptiran	90-120	slično	slično	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3	Ciotlina 22	slična	neadaptiran	90-120	slično	slično	0,88	1,00
		1,00	0,50	1,00	1,00	1,00		
predmetna nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Unutar dozvoljenog odstupanja prema Pravilniku o procjeni nekretnina	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ²	Kp i Fk	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m ²	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	da	2.495	1,00	2.495	-14,11%	-309	95.183
2	da	2.230	1,00	2.230	-1,98%	-43	1.869
3	da	1.606	0,88	1.835	16,08%	352	123.728

POREDBENE NEKRETNINE

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

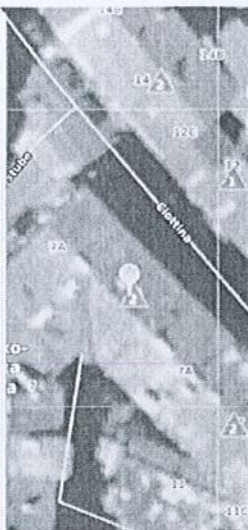
Prosjek EUR/m ²	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m ²
	EUR/m ²	%		
2.187	271	12,40	1,00	2.187

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

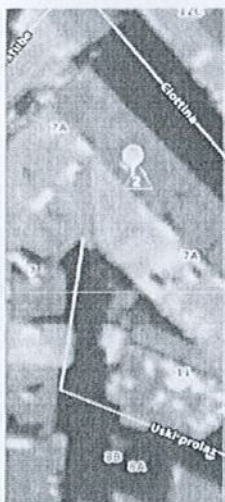
Dan vrednovanja	Vrsta	Kp m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja
			EUR/m ²	EUR	EUR
27.2.2025.	STAN	117,70	2.187	257.400,91	257.400,91
	posebni dodatci	117,70	0	0,00	0,00
	posebni odbitci	117,70	0	0,00	0,00
	ukupno				257.400,91

Prikaz korištenih poredbenih podataka – evaluirani podaci: tri stana u Ciottinoj ulici, Rijeka


Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1568758
Datum pregleda	1.3.2025
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4631505
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.12.2021
Površina u prometu	96,13
Vrijednost nekretnine (KN)	1.315.917,23
Vrijednost nekretnine (EUR)	175.000,00
Datum ugovora	08.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opstranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1548576
Datum pregleda	1.3.2025
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4522068
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.12.2021
Površina u prometu	104,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.207.420,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	159.500,00
Datum ugovora	26.04.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opstranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1940141
Datum pregleda	1.3.2025
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5035133
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2023
Površina u prometu	109,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.130.175,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	03.01.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opstranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu i procjeni utvrđujem sljedeću vrijednost predmetne nekretnine:

POREDBENA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST prije zaokruživanja	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN	257.400,91	117,70	2.187
UKUPNO	257.400,91 EUR	117,70	2.187

ZAKLJUČAK (zaokruženo u EUR)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	KP m ²	EUR/m ² KP
	257.000 EUR	117,70	2.184

Zaključak sa zaokruženom vrijednosti je prikazan sukladno pravilniku o metodama procjene nekretnina, čl. 68. stavak 5., odnosno uputi MPUGDI o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti nekretnina nakon uvođenja EUR-a.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina.

Rijeka, 01.03.2025.

Elaborat izradio:

Ivan Vučemil dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina

Rijeka, A. B. Šimića 38

mob. 098/424-441



Ivan Vučemil

PRILOZI

KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 01.03.2025. 14:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

Broj ZK uložka: 4977

Broj zadnjeg dnevnika: Z-498/2024
Aktivne plombe: Z-156/2023, Z-158/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	907	KUĆA U UL. CIOTTINA 9		112		
		UKUPNO:		112		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Jedan stan br. 9, na drugom katu, koji se sastoji od tri sobe sa nusprostorijama, ukupne površine 117,70 m ² FI - ING D. O.O. U STEČAJU, OIB: 42439565631, RIJEKA, CIOTTINA 9	
9.3	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG Primljeno, 30. prosinca 2008. Z-20433/2008 Na temelju ovogodnog rješenja od 02. siječnja 2009.g., zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja FI-ING d.o.o. Rijeka.	ZABILJEŽBA
9.4	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 Prvenstveni red upisa: Z-13793/2011 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 23.09.2011. broj Z-13793/11 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. VII St-72/08-23 od 11. listopada 2010.g., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 999906, RIJEKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4977

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18. Na suvlasnički dio: 9			
18.1	Zaprimljeno 13.06.2018.g. pod brojem Z-24058/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Primljeno, 15. prosinca 2008. Z-19509/08 Na temelju ugovora o kreditu solemniziranog pod brojem OV-3549/08 od 15. prosinca 2008.g., na stan upisan u odjeljku A II, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti od 140.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, za korist:	140.000,00 EUR	GLAVNI Z.K.UL.
18.2	Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-34450/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 28.10.2021		na 18.1
18.3	Zaprimljeno 08.01.2024.g. pod brojem Z-498/2024 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 11.12.2023. za korist: ŠMITRAN ADRIAN, OIB: 45965078455, MURINI 17, 51000 RIJEKA		na 18.1, 18.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2025.

NOVAC | KAMATE
Izračun kamata

Datumsko razdoblje		Glavnica	Na teret	u korist	Dani	OKS	NKS	ZK	Faktor	Kamate
Dokument: D-1		Valuta:		Vrijednost: 0,00						
09.09.2004	31.12.2004	116.572,64	116.572,64	0,00	114	10,00	15,00	0,00	1,046721	5.446,43
01.01.2005	31.12.2005	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	15,00	0,00	1,150000	17.485,90
01.01.2006	31.12.2006	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	15,00	0,00	1,150000	17.485,90
01.01.2007	31.12.2007	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	15,00	0,00	1,150000	17.485,90
01.01.2008	31.12.2008	116.572,64	0,00	0,00	366	10,00	17,00	0,00	1,170000	19.817,35
01.01.2009	31.12.2009	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	17,00	0,00	1,170000	19.817,35
01.01.2010	31.12.2010	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	17,00	0,00	1,170000	19.817,35
01.01.2011	30.06.2011	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	17,00	0,00	1,084301	9.827,23
01.07.2011	31.12.2011	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	15,00	0,00	1,075616	8.814,81
01.01.2012	31.12.2012	116.572,64	0,00	0,00	366	10,00	15,00	0,00	1,150000	17.485,90
01.01.2013	31.12.2013	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	15,00	0,00	1,150000	17.485,90
01.01.2014	31.12.2014	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	15,00	0,00	1,150000	17.485,90
01.01.2015	31.12.2015	116.572,64	0,00	0,00	365	10,00	10,14	0,00	1,101400	11.820,47
01.01.2016	30.06.2016	116.572,64	0,00	0,00	182	10,00	10,05	0,00	1,049975	5.825,77
01.07.2016	31.12.2016	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	9,88	0,00	1,049670	5.790,16
01.01.2017	30.06.2017	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	9,68	0,00	1,048002	5.595,74
01.07.2017	31.12.2017	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	9,41	0,00	1,047437	5.529,82
01.01.2018	30.06.2018	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	9,09	0,00	1,045076	5.254,68
01.07.2018	31.12.2018	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	8,82	0,00	1,044462	5.183,11
01.01.2019	30.06.2019	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	8,54	0,00	1,042349	4.936,74
01.07.2019	31.12.2019	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	8,30	0,00	1,041841	4.877,53
01.01.2020	18.04.2020	116.572,64	0,00	0,00	109	10,00	8,11	0,00	1,024153	2.815,55
19.04.2020	18.10.2020	116.572,64	0,00	0,00	183	10,00	0,00	0,00	1,610000	71.109,31
19.10.2020	31.12.2020	116.572,64	0,00	0,00	74	10,00	7,89	0,00	1,015952	1.859,62
01.01.2021	30.06.2021	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	7,75	0,00	1,038432	4.480,06
01.07.2021	31.12.2021	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	7,61	0,00	1,038363	4.472,05
01.01.2022	30.06.2022	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	7,49	0,00	1,037142	4.329,76
01.07.2022	31.12.2022	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	7,31	0,00	1,036850	4.295,75
01.01.2023	30.06.2023	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	10,50	0,00	1,052068	6.069,76
01.07.2023	31.12.2023	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	12,00	0,00	1,060493	7.051,85
01.01.2024	30.06.2024	116.572,64	0,00	0,00	182	10,00	12,50	0,00	1,062158	7.245,98
01.07.2024	31.12.2024	116.572,64	0,00	0,00	184	10,00	12,25	0,00	1,061585	7.179,09
01.01.2025	30.06.2025	116.572,64	0,00	0,00	181	10,00	11,15	0,00	1,055292	6.445,51
01.07.2025	07.10.2025	116.572,64	0,00	0,00	99	10,00	10,15	0,00	1,027530	3.209,26
UKUPNO dokument D-1										373.833,49
UKUPNO kamate										373.833,49