

NEKRETNINA

POSLOVNI PROSTOR broj 1

K.č. 2307/1

K.o. TRSAT- SUŠAK

LOKACIJA

RUŽIĆEVA 16 , RIJEKA

NARUČITELJ

PARTNER BANKA d.d. ZAGREB
REGIJA PRIMORJE I ISTRA
Matije Gupca 8/A, Rijeka



ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT - REVIZIJA

PROCIJENJENI
IZNOS

1.220.000,00 kn

SVRHA
PROCJENE

UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI

NA DAN

El.broj : 18-12/2020
Datum : 18.12.2020.
Izradila : Jasminka Lilić , d.i.g.

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 36 stranice sa prilogima

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	PARTNER BANKA d.d. ZAGREB, REGIJA PRIMORJE I ISTRA Matije Gupca 8/A, Rijeka
Adresa nekretnine	Ružičeva 16, Rijeka
Vrsta nekretnine	Poslovni prostor
zk.ul.br.	5107
suvlasnički dio	1
zk.č.br.	2307/1
k.o.	Trsat- Sušak
Posjedovni list broj	1
k.č.br.	892
k.o.	Sušak
Površina zemljišta	141,98 m ²
Korisna površina	236,24 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	1.220.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	800,00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnine	188.992,00 €
Legalitet	DA
Građevinska dozvola	NE
Uporabna dozvola	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije predložena
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1954. godina
Godina obnove	2008. godina
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Pr+1+Pot
Položaj u zgradi	Pr
Orijentacija prostora	Ulična
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Dobro
Stanje nekretnine	Prosječno, potrebna sanacija podne vlage
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Mješovita - M2
Indeks na dan procjene - DZS	126,30

1.OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu
3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

2.LOKACIJA

- 2.1. Položaj i prilaz
- 2.2. Zemljište
- 2.3. Buka, zagađenje

3.GRAĐEVINE

- 3.1.Osnovne napomene o građevinama
- 3.2.Osnovna obilježja građevina
 - 3.2.1.Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2.Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.2.3. Opremljenost i ocjena stanja
 - 3.2.4. Iskaz površina

4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom
- 4.3. Orijentacijske stope kapitalizacije

5.ZAKLJUČAK

6.PRILOZI

- 6.1.Korišteni propisi i literatura

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvod iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana
- Etažni elaborat - nacrti

Prilozi :

- Izjava
- Imenovanje vještaka

1. OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : POSLOVNI PROSTOR BR. 1
- Adresa nekretnine : RIJEKA, RUŽIĆEVA 16

- **Podaci iz zemljišne knjige:**

Općinski sud u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka

1. k.č. 2307/1 kuća br. 19 i dvorište površine 116 čhv, z.k.ul. 5107, suvlasnički dio, etažno vlasništvo E -1 k.o. Trsat- Sušak u 34/100 dijela

1. Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, koji u naravi čine hodnik, dva predprostora, četiri WC-a, šest ureda i čajna kuhinja, ukupne neto površine 236,24 m² (na planu označen crvenom bojom), što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 34/100 dijela

- **Podaci iz posjedovnog lista:**

Područni ured za katastar Rijeka, Ispostava Rijeka

Usporedbom zemljišnog stana – površina 116 čhv i katastarskog stanja površina 380 m² vidljiva je razlika u površini zemljištu za 37 m² (u tijeku su postupci izlaganja podataka katastarske izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta radi obnavljanja i preoblikovanja zemljišne knjige i sređenja zemljišno-knjižnog stanja za nekretnine upisane u k.o.Sušak).



GEOPORTAL
(k.č.892. k.o.Sušak)

EL.BROJ: 18-12-2020

2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti 18.12.2020.

3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

U navedenom zemljoknjižnom izvratku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Građevina je upisana u glavnu knjigu kao etažno vlasništvo s određenim omjerima i ima neposredan pješački i kolni pristup sa ulice Ružičeva. Zgrada je prema povjesnom listu upisana 1954.god. Zgrada je nekadašnji upravni objekt građevinskog poduzeća Kvarner koje je ugašeno. Zgrada je legalna s osnova starosti - sagrađena prije 15.02.1968. godine. Nekretnina se koristi kao poslovni prostor.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prilaz

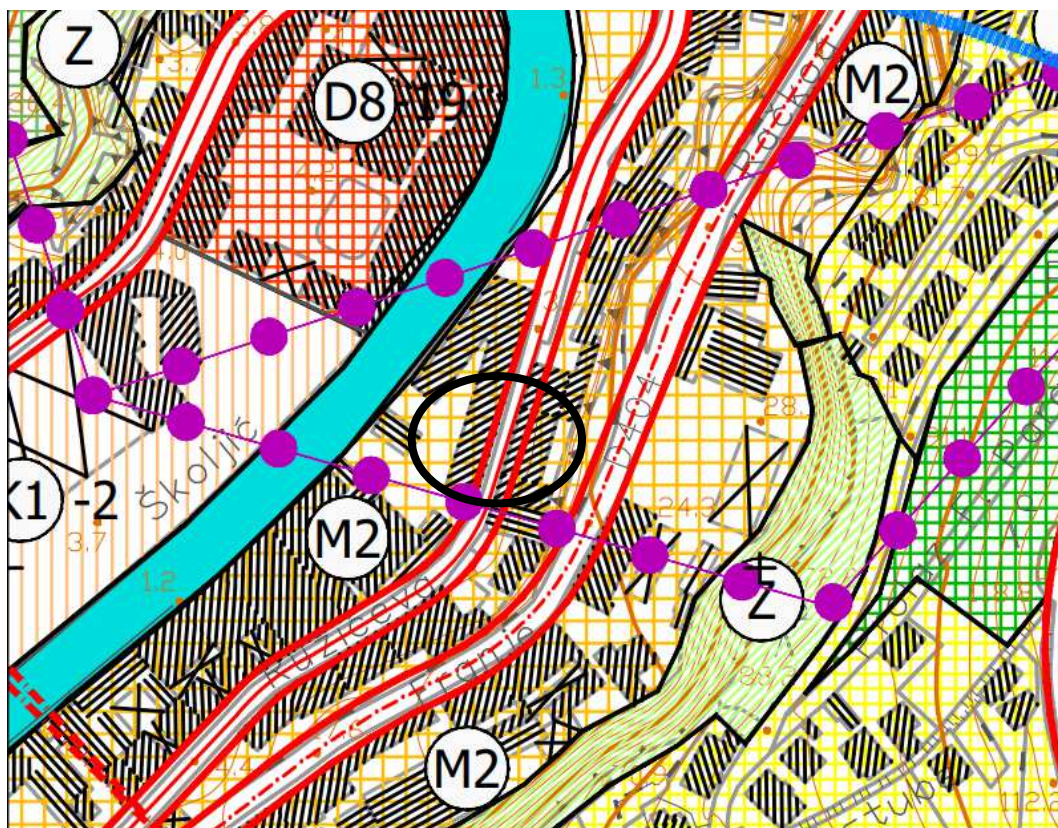
Predmet procjene je poslovni prostor u prizemlju na adresi, Ružičeva 16, Rijeka. Lokacija poslovne građevine je III poslovna zona grada Rijeke, udaljena cca 600 m od centra samog grada. Mikro okolica su stambeni i poslovni objekti trgovačkog, uslužnog, proizvod karaktera, skladišta i sl. Pristup je asfaltiranom prometnicom a parkiralište je riješeno na javnoj površini. Lokacija je prosječna, u blizini važnih prometnica. Objekt je izgrađen na komunalno opremljenom zemljištu.





2.2. Zemljište

izvor podataka: <https://www.rijeka.hr teme-za-gradane/stanovanje-i-gradnja/urbanisticko-planiranje/prostorni-planovi/generalni-urbanisticki-plan-grada-rijeka/>

Namjena zemljišta definirana je Generalnim urbanističkim planom grada Rijeke (SN PGŽ 2007-07 i 2013-14, SN Grada Rijeke 2014-08, 2017-03, 2019-21, 2020-11).



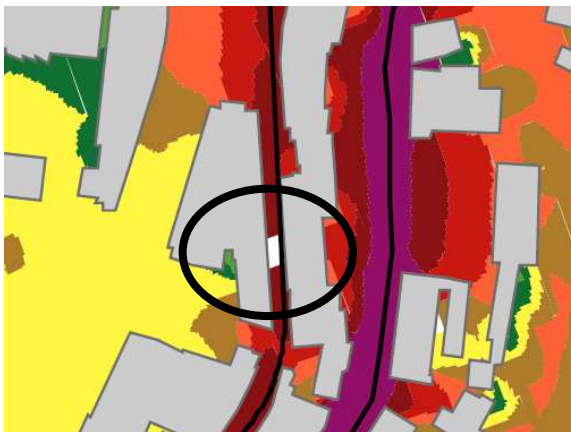
PRETEŽ ITO POSLOVNA

Županija:	Primorsko - Goranska Županija
Grad:	Rijeka
Naziv prostornog plana:	 GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA RIJEKE IZMJENE I DOPUNE 
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
Broj kartografskog prikaza:	1.1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:10000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
"Službene novine Grada Rijeke" broj 14/18	"Službene novine Grada Rijeke" broj 21/19

Predmetno zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni. Nalazi se u području M2 pretežito poslovne namjene.

2.3. Buka,zagađenje

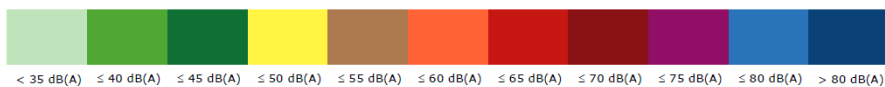
Prema strateškoj karti buke cestovnog prometa za dan vidljivo je da se raspon buke kreće do max 70 dB(A). Bez točnog mjerenja ovlaštene osobe nije moguće utvrditi utjecaj zagađenja.



Grafički prikaz razreda indikatora buke L_{day} s međusobnim razmakom 5 dB

L_{day} = indikator buke za vremensko razdoblje 'dan'

Legenda prikaza razreda jednakih razina buke indikatora



Izvor : Karta buke - <https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2016/07/Strate%C5%A1ka-karta-buke-cestovnog-prometa-za-dan.pdf>

3.GRAĐEVINA

3.1.Osnovne napomene o građevini

Izgrađena građevina na zemljišnoj čestici pregledana je od strane procjenitelja.

Opis zgrade načinjen je u obimu koji je potreban za odabranu metodu procjene (poslovna nekretnina koja ostvaruje dobit).

Za sve «nevidljive» dijelove zgrada (instalacije, izolacije) pretpostavka je da su uobičajene izvedbe i u funkciji.

3.2. Osnovna obilježja građevina

3.2.1.

vrsta građevine (kompleks)	POSLOVNI OBJEKT – Pr+1+Pot
godina izgradnje	1954., rekonstrukcija 2008.godine
vanjski izgled	održavano

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

Nosivu konstrukciju objekta čine vanjski nosivi zidovi debljine cca 50 cm. Stropne ploče su drvene međukatne konstrukcije sa betonskim pločama. Pregradni zidovi zidani su šupljom opekom na kant prosječne debljine 10 - 20 cm, obostrano ožbukani (grubo i fino), ogletani i oličeni poludisperzivnim bojama. Pojedini pregradni zidovi su knauf pregrade. Unutarnje stepenice su izvedene kao kamene monolitne sa zaštitnom kovanom ogradom. Podloge su keramika ili drvene, obložene završno ovisno o namjeni prostorija. Krovšte je dvostrešno drveno sa pokrovom crijepom. Fasada je ožbukana (grubo i fino) i završno obrađena fasadeks bojom sa reljefnom dekoracijom u prizemnom dijelu i ukrasnom reljefnom žbukom – ulična strana. Objekat je priključen na mjesnu električnu mrežu, gradsku vodovodnu mrežu, mjesnu kanalizaciju, telefoniju i plin.

Objekt je cjelovito adaptiran 2008. god. Izvedeni su građevinski, obrtnički i instalaterski radovi: sanacija krovišta i fasada, podovi, podne obloge, žbukanje i soboslikarski radovi, knauf pregrade, zamjena vanjske i nutarnje stolarije, instalacije vode, odvoda, elektroinstalacije i grijanja. Katnost objekata je prizemlje, kat i potkrovlje.

a) KONSTRUKCIJA

- **temelji:** kameni, betonski
- **nosiva konstrukcija:** ab konstruktivni elementi, opeka i kamen
- **stropna konstrukcija:** drveno sa pokrovom crijepom
- **seizmičko osiguranje:** standardno

b) INSTALACIJE

- **NN mrežu:** izvedeno
- **vodoopskrba:** izvedena na javnu mrežu
- **odvodnja:** izvedena na javnu kanalizaciju
- **plin:** izvedena

- **grijanje, hlađenje :** klima split sistem
- **telefon:** izvedena
- **video nadzor:** izveden za zgradu
- **alarm :** izveden za zgradu

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:** izvedena, na pojedinim pozicijama potrebna sanacija
- **fasada:** ožbukana i oličena
- **limarija:** izvedena od pocinčanog lima
- **pregradni zidovi:** zidani, knauf pregrade
- **obrada podova:** laminat, keramičke pločice
- **obrada zidova:** oličeno, u mokrim čvorovima opločenje keramičkim pločicama, gipskartonske ploče
- **obrada stropova:** spuštenu strop od gipskartonskih ploča, oličeno
- **fasadni otvori:** alu bravarija
- **unutarnji otvori:** drveni
- **oprema san.prostorija:** WC školjka, umivaonik, pisoar
- **vlažnost:** uočena
- **praktičnost prostora:** primjerena namjeni

Stanje: prosječno, uočena vlaga na spoju podova i zidova radi loše izvedene hidroizolacije

3.2.3. Opremljenost i ocjena stanja

- Vodovodne instalacije : priključak na javnu mrežu
- Sanitarna oprema : sve potrebno izvedeno
- Kanalizacija : priključak na javnu kanalizaciju
- Električne instalacije: priključak na javnu mrežu
- Plinska instalacija: izveden priključak
- Ventilacija : samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
- Opskrba toplom vodom : izvedena

Stanje : dobro

3.2.4. Iskaz površina

Prema površinama iz Etažnog elaborata i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, evidentirana je korisna površina u iznosu :

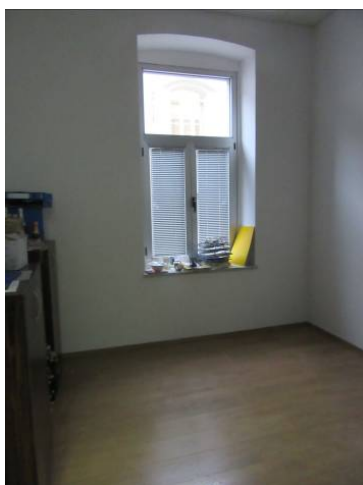
POSLOVNI PROSTOR BR. 1 U PRIZEMLJU

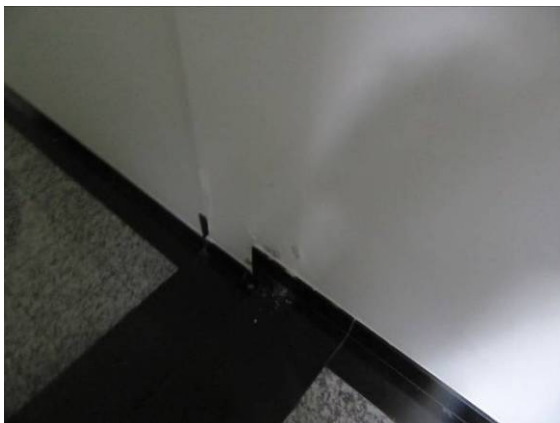


1	hodnik	32,72	1	32,72
2	pretprostor	7,54	1	7,54
3	WC	1,60	1	1,60
4	WC	1,60	1	1,60
5	ured	37,77	1	37,77
6	ured	23,85	1	23,85
7	ured	19,23	1	19,23
8	ured	15,46	1	15,46
9	ured	12,29	1	12,29
10	ured	59,09	1	59,09
11	čajna kuhinja	14,51	1	14,51
12	pretprostor	5,55	1	5,55
13	WC	3,01	1	3,01
14	WC	2,02	1	2,02
UKUPNO		236,24		236,24

UKUPNA POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA 1	236,24
---	---------------

FOTODOKUMENTACIJA







4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

(transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine sukladno Zakonu i Pravilniku služiti ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM

budući se radi o poslovnom prostoru uredskog karaktera sa mogućnošću ostvarivanja prihoda zakupninom. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci o zakupima dobiveni preko Registra objekata poslovne namjene OGU za gospodarenje imovinom Grada Rijeke.

4.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

USPOREDBA 1



Poslovni prostor na prvom katu – djelatnosti privatne zaštite

Iznos najma: 297,66 EUR/mj – 2,42 EUR/m²

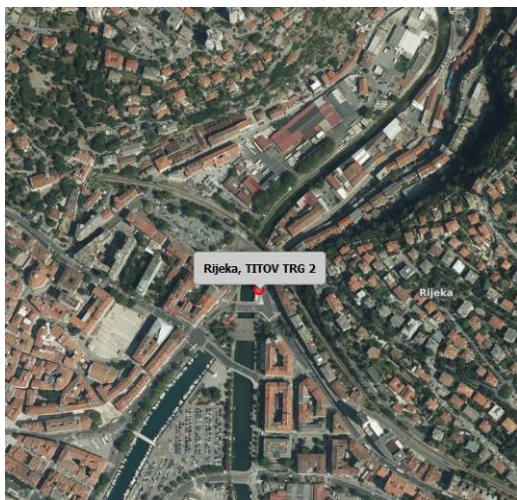
Datum ugovora: 18.01.2018.

Trajanje zakupa: 18.01.2018. – 17.01.2023.

Površina poslovnog prostora: 123 m²

Adresa: Ružićeva 12/2, Rijeka

USPOREDBA 2



Poslovni prostor na 1.katu – arhitektonske djelatnosti i inženjerstvo

Iznos najma: 741,00 EUR/mj - 6,50 EUR/m²

Datum ugovora: 13.06.2019.

Trajanje zakupa: 13.06.2019. – 13.06.2024.

Površina poslovnog prostora: 114,00 m²

Adresa: Titov trg 2, Rijeka

USPOREDBA 3



Poslovni prostor u prizemlju – Ostali kopneni prijevoz putnika

Iznos najma: 1.070,19 EUR/mj – 5,17 EUR/m²

Datum ugovora: 18.03.2018.

Trajanje zakupa: 18.03.2018.-17.03.2023.

Površina poslovnog prostora: 207,00 m²

Adresa: Jelačićev trg 3, Rijeka

USPOREDBA 4



Poslovni prostor na 1. i 2 .katu – Ostale prateće djelatnosti u prijevozu

Iznos najma: 1.919,19 EUR/mj – 4,81 EUR/m²

Datum ugovora: 17.07.2018.

Trajanje zakupa: 17.07.2018. - 16.07.2023.

Površina poslovnog prostora: 399,00 m²

Adresa: Fiumara 13, Rijeka

USPOREDBA 5



Poslovni prostor na 2. katu zgrade - Ostali kopneni prijevoz putnika

Iznos najma: 1.178,55 EUR/mj – 4,85 Eur/m²

Datum sklapanja ugovora: 10.04.2018.

Trajanje ugovora: 10.04.2018. - 09.04.2023.

Površina poslovnog prostora: 243,00 m²

Adresa: Žabica 1, Rijeka

USPOREDBA 6



Poslovni prostor u prizemlju – Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

Iznos najma: 730,80 EUR/mj – 4,20 EUR/m²

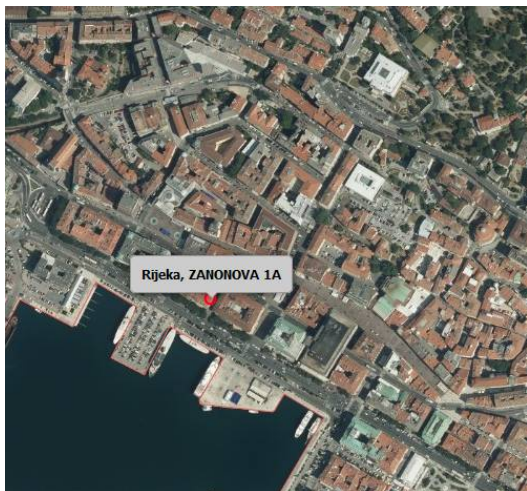
Datum ugovora: 20.12.2018.

Trajanje zakupa: 20.12.2018.-12.12.2028.

Površina poslovnog prostora: 174,00 m²

Adresa: Ciottina 21, Rijeka

USPOREDBA 7



Poslovni prostor u prizemlju – Uzgoj šuma i ostale djelatnosti u šumarstvu

Iznos najma: 1.422,20 EUR/mj – 5,47 EUR/m²

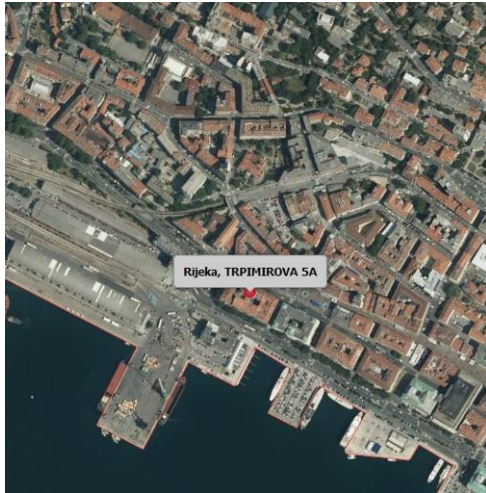
Datum ugovora: 10.04.2020.

Trajanje zakupa: 10.04.2020. – 10.04.2022.

Površina poslovnog prostora: 260 m²

Adresa: Zanonova 1, Rijeka

USPOREDBA 8



Poslovni prostor u prizemlju – Putničke agencije, organizatori putovanja (turoperatori) i ostale rezervacijske usluge te djelatnosti povezane s njima

Iznos najma: 744,48 EUR/mj – 5,64 EUR/m²

Datum ugovora: 21.11.2019.

Trajanje zakupa: 21.11.2019. – 21.11.2029.

Površina poslovnog prostora: 132 m²

Adresa: Trpimirova 5A, Rijeka

USPOREDBA 9



Poslovni prostor u prizemlju – Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

Iznos najma: 308,72 EUR/mj – 2,27 EUR/m²

Datum ugovora: 04.09.2019.

Trajanje zakupa: 04.09.2019. – 04.09.2024.

Površina poslovnog prostora: 136 m²

Adresa: Moše Albaharija 14, Rijeka

USPOREDBA 10



Poslovni prostor u prizemlju – Inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje

Iznos najma: 322,30 EUR/mj – 2,93 EUR/m²

Datum ugovora: 23.07.2019.

Trajanje zakupa: -

Površina poslovnog prostora: 110 m²

Adresa: Pomerio 23, Rijeka

USPOREDBA 11



Poslovni prostor u prizemlju – poslovanje nekretninama

Iznos najma: 328,83 EUR/mj – 2,91 EUR/m²

Datum ugovora: 13.06.2019.

Trajanje zakupa: 13.06.2019. – 13.06.2029.

Površina poslovnog prostora: 113 m²

Adresa: Krešimirova 12B, Rijeka



Karta ulica poslovnih prostora po zonama (izvor: www.rijeka.hr)

Predmetni poslovni prostor nalazi se u 3. zoni prema karti ulica poslovnih prostora Grada Rijeke.

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

Kriteriji za utvrđivanje zakupnina poslovnih prostora:

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

4.3. Orijentacijske stope kapitalizacija

PRILOG 13.

PRILOG 13.		
ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		
Stambena namjena:		
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	
Poslovna namjena:		
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	
trgovački centri	5,0 – 6,0%	
robne kuće	5,5 – 6,5%	
		javne garaže 6,0 – 7,0%
		skladišne hale 6,0 – 7,0%
		benzinske crpke 6,5 – 8,0%
		logistički centri 6,5 – 8,0%
		proizvodne građevine 6,5 – 8,0%
Posebna namjena:		
		hoteli 6,0 – 7,0%
		gastronomija 6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi 6,0 – 7,0%
		klinike 6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava 7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

P – površina prostora

G- starost građevine

PG – čisti prihod

FK – faktor korištenja


OVK – održivi vijek korištenja

Rs- relativna starost

OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja

M – multiplikator

VT – vrijednost tržišna

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATIKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izvor: Državni zavod za statistiku

JASMINKA LILIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU
 RIJEKA, ŠVALBINA 7, OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06, Mb 098 329061, RJEŠENJE : 4 SU- 227/2020-2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA												
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Ružićeva 12/2, Rijeka	Titov trg 2, Rijeka	Jelačićev trg 3, Rijeka	Fiumara 13, Rijeka	Žabica 1, Rijeka	Ciotlina 21, Rijeka	Zanonova 1, Rijeka	Trpimirova 5A, Rijeka	Moše Albaharija 14, Rijeka	Pomerio 23, Rijeka	Krešimirova 12B, Rijeka
	GODINA IZGRADNJE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	uredski prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
	ETAŽA	1.kat	1.kat	Pr	1. i 2. kat	2.kat	Pr	Prizemlje	Pr+1	Prizemlje	Prizemlje	Prizemlje
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	123,00	114,00	207,00	399,00	243,00	174,00	260,00	132,00	136,00	110,00	113,00
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA	18.01.2018. – 17.01.2023.	13.06.2019. – 13.06.2024.	18.03.2018.- 17.03.2023.	17.07.2018. - 16.07.2023.	10.04.2018. - 09.04.2023.	20.12.2018.- 12.12.2028.	10.04.2020. – 10.04.2022.	21.11.2019. – 21.11.2029.	04.09.2019. – 04.09.2024.	-	13.06.2019. – 13.06.2029.
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	297,66 €	741,00 €	1.070,19 €	1.919,19 €	1.178,55 €	730,80 €	1.422,20 €	744,48 €	308,72 €	322,30 €	328,83 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	297,66 €	741,00 €	1.070,19 €	1.919,19 €	1.178,55 €	730,80 €	1.422,20 €	744,48 €	308,72 €	322,30 €	328,83 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	2,42 €	6,50 €	5,17 €	4,81 €	4,85 €	4,20 €	5,47 €	5,64 €	2,27 €	2,93 €	2,91 €
	DATUM UGOVORA	18.01.2018.	13.06.2019.	18.03.2018.	17.07.2018.	10.04.2018.	20.12.2018	10.04.2020.	21.11.2019.	04.09.2019.	23.07.2019.	13.06.2019.
	CJENOVNI BLOK	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA	RUEKA
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE											
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE											
	Indeks na dan transakcije	110,54	119,24	110,54	112,20	109,33	113,50	126,30	120,35	118,05	118,05	119,24
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,14	1,06	1,14	1,13	1,16	1,11	1,00	1,05	1,07	1,07	1,06
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2,77 €/m2	6,88 €/m2	5,91 €/m2	5,41 €/m2	5,60 €/m2	4,67 €/m2	5,47 €/m2	5,92 €/m2	2,43 €/m2	3,13 €/m2	3,08 €/m2
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,66 €/m2										
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,90 €/m2	2,22 €/m2	1,25 €/m2	0,75 €/m2	0,94 €/m2	0,01 €/m2	0,81 €/m2	1,26 €/m2	-2,23 €/m2	-1,53 €/m2	-1,58 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-40,69%	47,68%	26,71%	16,14%	20,18%	0,25%	17,33%	26,96%	-47,91%	-32,76%	-33,89%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	NE	NE
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			5,91 €/m2	5,41 €/m2	5,60 €/m2	4,67 €/m2	5,47 €/m2	5,92 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			0,41 €/m2	-0,08 €/m2	0,10 €/m2	-0,82 €/m2	-0,03 €/m2	0,42 €/m2			
	RELATIVNO ODSTUPANJE			7,44%	-1,52%	1,91%	-14,99%	-0,51%	7,66%			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			0,17	0,01	0,01	0,68	0,00	0,18			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1,04	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,46	8,31%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		0,91			
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	5,50 €/m2										

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT						
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE		
GODINA PROCJENE		2020				
GODINA IZGRADNJE		1954				
GODINA REKONSTRUKCIJE		2008				
Starost objekta s obzirom na rekonstrukciju (G):		30 god				
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god				
Preostali vijekt korištenja (4-3):		50 god				
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)	
		2	2	2		
Odabrani faktor korištenja:		2				
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		37,50%				
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		62,00%				
OOVK (OVK*PoOVK):		50 god				
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE		
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		5,50 €/m2				
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI						
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovni prostori 4,5-6,0 %		(Prilog 13. Pravilnika)		
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		6,00%				
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:						
- Prema položaju:	Loš do dobar , povećani rizici: 1.00 %		1,00%			
- Kvaliteta građevine:	Prosječna : 0 %		0,00%			
- Gospodarska situacija:	Naročito loša : do+1.0%		1,00%			
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%			
PRILAGOĐENA KAMATNA STOPA		8,00%				
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		15,00%				
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)		
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		50 god				
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		12,23		(Prilog 14. Pravilnika)		
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,000		(Prilog 8. Pravilnika)		
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE		
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		15.585,64 €				
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		2.337,85 €				
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		13.247,79 €				
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		162.020,47 €				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA						
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir		
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €				
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		162.020,47 €		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST						
ODBICI						
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%	0,00 €			
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €			
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €			
UKUPNO ODBICI			0,00			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			162.020,47 €			
			1.220.888,74 kn			
ZAKRUŽENO			1.220.000,00 kn			
KORISNA POVRŠINA			236,24 m2			
JEDINIČNA CIJENA			5.164,24 kn/m2			

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, poslovnog prostora u prizemlju na adresi Ružičeva 16, Rijeka, površine 236,24 m², z.k.č. 2307/1, z.k.uložak 5107, suvlasnički dio E-1, k.o. Trsat- Sušak, razumno predstavlja iznos od :

1.220.000,00 kn (161.902,53 €)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze

bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 18.12.2020. 1EUR : 7,535398 kn

Rijeka, 18.12.2020.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

6. PRILOZI

6.1. Korišteni propisi i literatura

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ (<https://zavod.pgz.hr/>)
- Grad Rijeka, portal (<https://www.rijeka.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK

Broj ZK uložka: 5107

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28799/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2307/1	KUĆA BR.19 I DVORIŠTE		116		Pripis iz uložka 113
		UKUPNO:		116		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 34/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor broj 1 u prizemlju, koji u naravi čine hodnik, dva predprostora, četiri WC-a, šest ureda i čajna kuhinja, ukupne neto površine 236,24 m2 (na planu označen crvenom bojom), što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 34/100 dijela. BRITE D.O.O., OIB: 22304931290, RIJEKA, RIVA 16	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (34/100)		
1.1	Zaprimljeno 09.03.2015. broj Z-3383/15 Na temelju Sporazuma br. 0042-2015-732 o zasnivanju založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 05.ožujka 2015. u iznosu od 201.500,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB uz odgovarajuće kamate, troškove i naknade sukladno navedenom Sporazumu, za korist: PARTNER BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2	201.500,00 EUR	
2.	Na suvlasnički dio: 1 (34/100)		
2.1	Zaprimljeno 17.11.2015. broj Z-14931/15 Na temelju Sporazuma br. 0153-2015-732 o prijenosu prava vlasništva na nekretninama Protivnika osiguranja i o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini Protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 07.listopada 2015., punomoći od 30.ožujka 2015. godine i specijalne punomoći od 11.studenj 2015. godine (solemn.pod br. OV-4150/15) na stan upisan u odjeljku A II uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 286.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 30.06.2026. godine, za korist:	286.000,00 EUR	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999906, TRSAT-SUŠAK
POSEBNI IZVADAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5107
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
PARTNER BANKA D. D. ZAGREB, OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2			
4. Na suvlasnički dio: 1 (34/100)			
4.1	Zaprimljeno 17.05.2019.g. pod brojem Z-14061/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG POSL.BR. IP-DO-888/19 OD 16.05.2019., I PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BROJ O-DO-332/19 OD 10.05.2019., zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama, sukladno čl. 84 a ZZK, a koji postupak se vodi na Općinskom sudu u Rijeci pod posl.br. Ovr-639/2019.		vezano uz B 1 (1.2)
4.2	Zaprimljeno 06.11.2020.g. pod brojem Z-28799/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSL. BR. OVR-639/2019 04.11.2020, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.05.2019, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.441.691,36 KN sa pripadajućim naknadama sukladno citiranom Prijedlogu, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	1.441.691,36 KN	na 4.1
4.3	Zaprimljeno 06.11.2020.g. pod brojem Z-28799/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2020.

Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK (Mbr. 324795)

Posjedovni list: 1

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA RIJEKA, RIJEKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1	OREHOVICA	42184	3		
			LITICE	42184			
		2	OREHOVICA	9974	3		
			LITICE	9974			
		3	OREHOVICA	22219	3		
			PAŠNJAK	22219			
		10	DONJA OREHOVICA	1176	5		
			POTOK	1176			
		11	DONJA OREHOVICA	2767	5		
			ŠUMA	2767			
		12	DONJA OREHOVICA	5289	5		
			ŠUMA	5289			
		13	DONJA OREHOVICA	1638	5		
			PAŠNJAK	1638			
		14	DONJA OREHOVICA	1503	5		
			PAŠNJAK	1503			
		16	DONJA OREHOVICA	5854	8		
			ŠUMA	5854			
		17	DONJA OREHOVICA	1751	8		
			PJEŠAČKI PUT	1751			
		43/1	GORNJA OREHOVICA	18650	3		
			LIVADA	18650			
		44	GORNJA OREHOVICA	1325	3		
			VINOGRAD	1325			
		47/2	GORNJA OREHOVICA	16	3		
			CESTA	16			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		887/2	BRAĆE ŠUPAK	746	11		
			KUĆA, BRAĆE ŠUPAK	746			
			2 GOSP.ZGRADE	0			
			DVORIŠTE	0			
		892	BRAĆE ŠUPAK	380	11		
			SKLADIŠTA I OKOL	380			
		893/1	BRAĆE ŠUPAK	1807	11		
			KAMENJAR	1807			
		902	RAČKOVA ULICA	49	11		
			TRAFOSTANICA, RAČKOVA ULICA	49			
		903/2	BRAĆE ŠUPAK	126	11		
			PARKIRALIŠTE	126			
		905/1	BRAĆE ŠUPAK	1335	11		
			4 GOSP.ZGRADE	1335			
		922	TITOV TRG	151	11		
			STAMBENA ZGRADA, TITOV TRG	151			
			S(PRODAVAON.) +P+2	0			
		930	KRIŽANIĆEVA ULICA	678	19		
			STAMBENA ZGRADA, KRIŽANIĆEVA ULICA	678			
			P(PRODAVAONICA)+3	0			
		939/1	BUL. OSLOBODENJA	15	19		
			STEPENICE	15			
		939/2	BUL. OSLOBODENJA	95	19		
			DVORIŠTE	95			
		954/10	BUL. OSLOBODENJA	109	19		
			prilaz	109			
		965/1	BUL. OSLOBODENJA	1042	19		
			PARK	881			
			DVORIŠTE	161			
		966	BUL. OSLOBODENJA	605	19		
			STAM.ZGRADA I DVOR	605			
			STAMB.ZGRADA P+2	0			
			GOSP.ZGRADA I DVOR	0			
		968		1089	10		
			STAMB.ZGRADA P+3	0			
			STAM.ZGRADA I DVOR	1089			
		969		194	10		
			DVORIŠTE	194			
		970		308	10		
			NEPLODNO	308			
		1009/15	VITEZIĆEVA ULICA	184	11		
			prilaz	184			
		1041	GORANA KOVAČIĆA	1074	11		
			PARK	1074			
		1042	GORANA KOVAČIĆA	128	11		
			STEPENICE (PROLAZ)	128			

Izvod iz katastarskog plana

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>

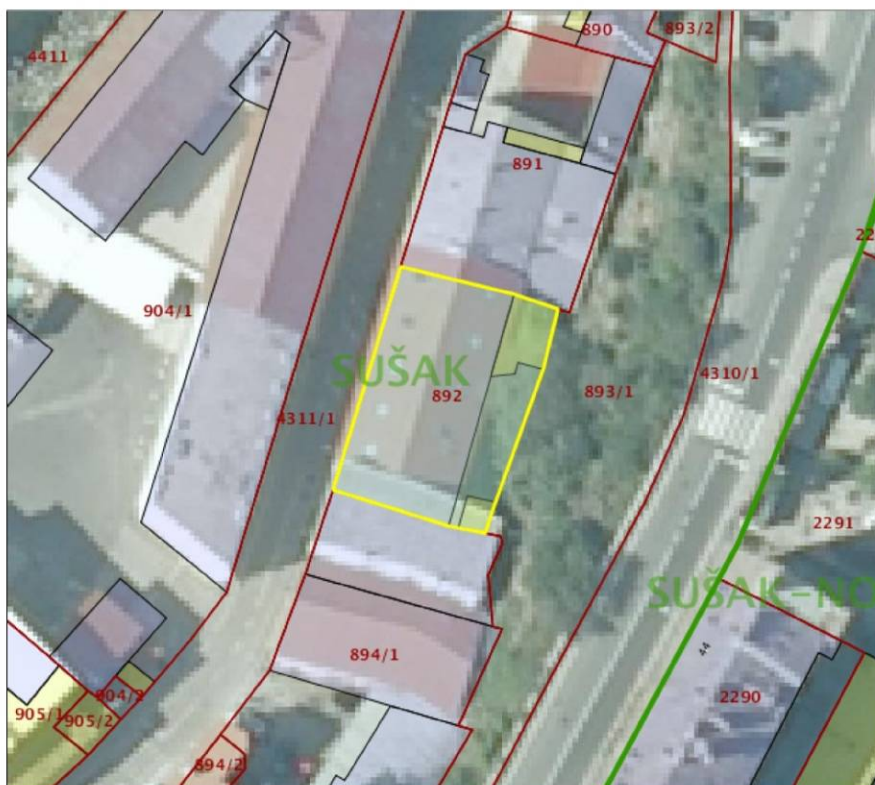


NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SUŠAK, 324795
k.č. br.: 892

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000

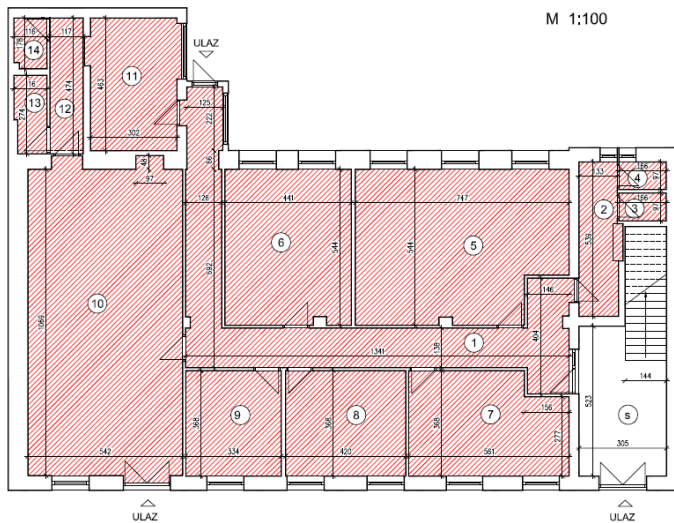


Datum ispisa: 18.12.2020

Etažni elaborat - nacrti

TLOCRT PRIZEMLJA - RUŽIĆEVA 16, RIJEKA

M 1:100




ZAJEDNIČKI DIO ZGRADE

(S) ULAZNI HOL I STEPENIŠTE

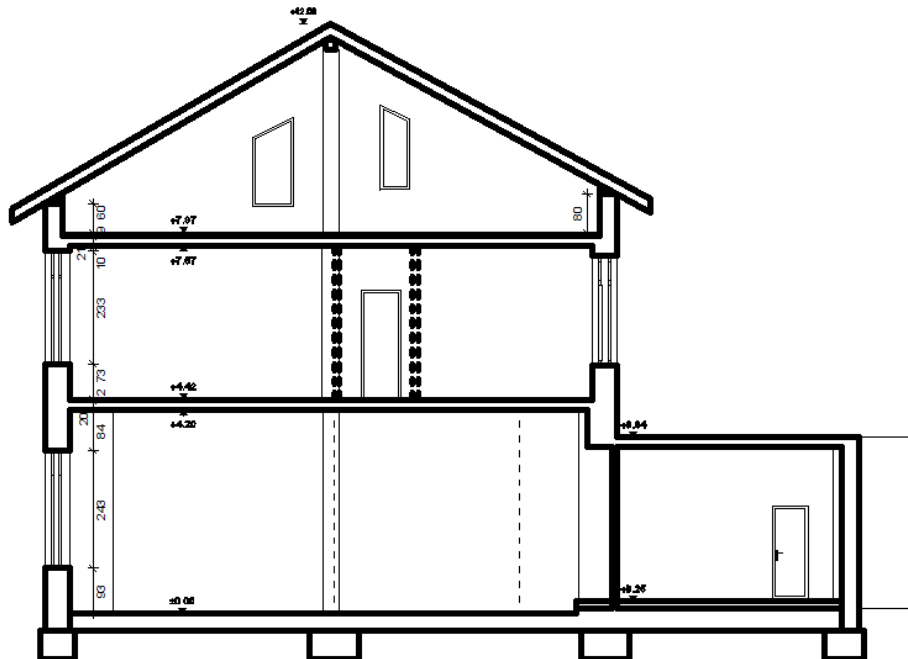
POSLOVNI PROSTOR BR. 1

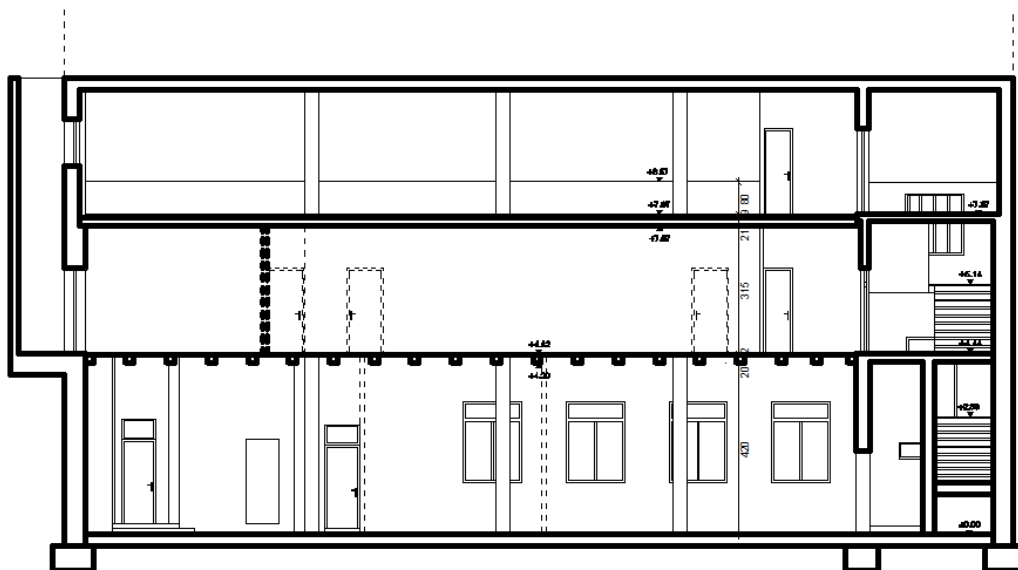
- (1) HODNIK
- (2) PREDPROSTOR
- (3) WC
- (4) WC
- (5) URED
- (6) URED
- (7) URED
- (8) URED
- (9) URED
- (10) URED
- (11) ČAJNA KUHNJA
- (12) PREDPROSTOR
- (13) WC
- (14) WC

 POSLOVNI PROSTOR 1

STANJE NAKON ETAŽIRANJA

PRESJECI ZGRADE





Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
2.5.4.97=#130048523838373835390834393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIĆ
CN=IKA MOHOROVIĆ

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.