



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za gospodarenje**  
**imovinom i opće poslove**

KLASA: 940-01/10-01/3

URBROJ: 2170/1-06-02/3-15-101

Rijeka, 9. ožujka 2015.

**PRIJEDLOG ODLUKE O ODABIRU NAJPOVOLJNIJEG  
PONUDITELJA I ZAMJENI NEKRETNINA IZMEĐU  
PRIMORSKO – GORANSKE ŽUPANIJE I GORDANE KEZELE**



**Pročelnik**

**Branka Ivandić, dipl.iur.**

**Materijal izradila:**

**Tea Trdoslavić**  
**Tea Trdoslavić, dipl.iur.**

## I. PRAVNI OSNOV

Člankom 65. stavkom 3. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst, u daljnjem tekstu: Statut) propisano je da Župan odlučuje o otuđenju nekretnina pojedinačne vrijednosti do najviše 1.000.000,00 kuna, ako je otuđenje planirano u proračunu i provedeno u skladu s zakonom.

Člankom 23. Odluke utvrđeno je da se nekretnine u vlasništvu Primorsko – goranske županije (u daljnjem tekstu: Županija) mogu zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih ili pravnih osoba kada je to u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili je od općeg javnog, odnosno socijalnog interesa Županije. Zamjena se provodi putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Člankom 14. stavkom 1. Odluke propisano je da se po okončanju postupka javnog natječaja zapisnik o provedenom javnom natječaju, zajedno sa ponudom ponuditelja kojeg se predlaže prihvatiti kao najpovoljnijega, Povjerenstvo putem upravnog odjela nadležnog za imovinu dostavlja Županu radi odabira najpovoljnijeg ponuditelja kojem se prodaje nekretnina.

Člankom 16. stavkom 1. Odluke propisano je da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

## II. OBRAZLOŽENJE

Gospodin i gospođa Kezele korisnici su stana na prvom katu u zgradi ambulante u Lokvama na adresi Šetalište Golubinjak 3 sagrađene na k. č. br. 3160, k.o. Lokve, koji je u vlasništvu Primorsko – goranske županije (u daljnjem tekstu: Županija) u cijelosti.

Stan se sastoji od dvije sobe, dva hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, kupaone, izbe, WC-a, balkona, garaže i drvarnice ukupne površine 91,97 m<sup>2</sup> te ima energetska certifikat vrijednosti E.

Tržišna vrijednost stana, utvrđena po procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Marinka Prostrana, dipl. ing. građ., iznosi 442.219,31 kune.

Županija je stan pokušala prodati putem javnog natječaja tri puta. U prvom je utvrđena početna cijena stana sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti u iznosu od 442.219,31 kunu, dok je u posljednja dva ponovljena natječaja početna cijena umanjena za 1/3 utvrđene vrijednosti stana i iznosila je 294.812,87 kuna.

U provedenim javnim natječajima nije zaprimljena niti jedna ponuda.

Dana 4. lipnja 2014. godine ponuditelji su putem odvjetnice Vesne Jerečić Grijak iz Jastrebarskog dostavili Županiji ponudu za zamjenu nekretnina kojom za predmetni stan nude zamjensku nekretninu koja predstavlja građevinsko zemljište, a koja se nalazi na području Općine Mrkopalj, naselja Sunger, u Gorskom kotaru, označenoj kao k. č. br. 841/2, k.o. Sunger, površine 1165 m<sup>2</sup>, u naravi livada.

Dana 3. studenog 2014. godine Župan je donio Odluku o raspisivanu javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko – goranske županije KLASA: 022-24/14-01/40, URBROJ: 2170/1-01-01/6-14-8.

Dana 23. studenog 2014. godine u Novom listu i na službenoj web stranici županije objavljen je javni natječaj za prodaju ili zamjenu predmetnog stana s početnom cijenom utvrđenom u iznosu od 294.812,87 kuna.

Postupak javnog otvaranja, pregleda i ocjene valjanosti ponuda provelo je Povjerenstvo u sljedećem sastavu: Branka Ivandić, Mirjana Dvorny, Branka Mimica, Željko Brajdić i Duško Milovanović.

U tijeku otvorenog roka za podnošenje ponuda zaprimljena je jedna i jedina ponuda i to za zamjenu nekretnina ponuditelja Gordane Kezele, Šetalište Golubinjak 3, Lokve, OIB 91803958523. Povjerenstvo je utvrdilo da je ponuda pravovremena i potpuna.

Gordana Kezele je u svojoj ponudi predložila zamjenu nekretnina pri čemu je ponudila zamjensku nekretninu označenu kao k. č. br. 841/2, k.o. Sunger (u daljnjem tekstu: zamjenska nekretnina), čija tržišna vrijednost iznosi 233.295,06 kuna, i doplatu iznosa od 61.650,00 kuna.

Tržišna vrijednost zamjenske nekretnine utvrđena je na temelju procjene tržišne vrijednosti po stalnom sudskom vještaku graditeljske struke Marinku Prostran, dipl. ing. građ., u iznosu 233.295,06 kuna.

Ponuditeljica je dakle sveukupno ponudila iznos od 294.945,06 kuna koji je veći od početne cijene nekretnine. Povjerenstvo je utvrdilo da je ponuda valjana.

S obzirom da ponuda glasi na zamjenu nekretnina, da bi se na istu pristalo, potrebno je utvrditi da je predložena zamjena u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili da je od općeg javnog, odnosno socijalnog interesa Županije.

Povjerenstvo smatra da postoji interes Županije za predloženu zamjenu nekretnina. Županija nema potrebe da predmetni stan zadrži u svome vlasništvu iz razloga što više nema kadrovskog osoblja kojem je potrebno osigurati smještaj za što je stan prvotno bio namijenjen, niti se može efikasno iskoristiti za pružanje zdravstvenih usluga u sklopu ambulante. Za kupnju stana nije bilo interesa i bezuspješno su provedena tri javna natječaja.

Istovremeno u posjedu predmetnog stana je već duži period vremena obitelj Kezele, a zamjenska nekretnina bi mogla pridonijeti stvaranju preduvjeta da se gospodarski resursi Gorskog kotara što kvalitetnije iskoriste za njegov gospodarski razvoj, kao i razvoj čitave Primorsko – goranske županije, dakle stjecanje ponuđenog zemljišta u gospodarskom je interesu Primorsko – goranske županije.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i zamjeni nekretnina između Primorsko – goranske županije i Gordane Kezele te sklapanje ugovora o zamjeni predmetnog stana za zamjensku nekretninu uz doplatu iznosa od 61.650,00 kuna

Napominje se da će se nakon izdavanja tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva najpovoljnijeg ponuditelja odnosno nakon uknjižbe prava vlasništva Primorsko – goranske županije na zamjenskoj nekretnini biti potrebno isknjižiti knjigovodstvenu vrijednost predmetnog stana i uknjižiti knjigovodstvenu vrijednost zamjenske nekretnine.

U prilogu ovog materijala dostavljaju se zapisnici Povjerenstva za provedbu natječaja, procjembeni elaborat i zemljišnoknjižni izvadci za predmetne nekretnine.

### III. OSIGURANA SREDSTVA ZA PROVEDBU AKATA

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Primorsko - goranske županije.

### IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Slijedom navedenog, predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 52. točke 23. i članka 65. stavka 3. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst ), članka 14. stavka 1. i članka 23. stavka 1. i članka 25. Poslovnika radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/14), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_ 2015. godine donio je

#### **Z a k l j u č a k**

1. Donosi se Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i zamjeni nekretnina između Primorsko – goranske županije i Gordane Kezele.  
(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)
2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke dostavi Odluku najpovoljnijem ponuditelju.
3. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da u roku od 15 dana od dana donošenja ove Odluke pripremi ugovor o zamjeni nekretnina te da isti dostavi na potpis ugovornim stranama.

Na temelju članka 52. točke 23. i članka 65. stavka 3. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst ), članka 14. stavka 1. i članka 23. stavka 1. i članka 25. Poslovnika radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/14), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_ 2015. godine donio je

## **O D L U K U**

### **o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i zamjeni nekretnina između Primorsko – goranske županije i Gordane Kezele**

#### **I.**

U postupku javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine označene kao k. č. br. 3160, 3. ETAŽA, stan 2. kat, upisanu u zk. ul. br. 1508, podul. br. 3, k.o. Lokve, objavljenom 23. studenog 2014. godine u Novom listu i na službenoj web stranici Primorsko – goranske županije, odabire se kao najpovoljnija ponuda ponuda za zamjenu nekretnina Gordane Kezele iz Lokvi, Šetalište Golubinjak 3, OIB 91803958523, kojom je u zamjenu ponuđena nekretnina označena kao k. č. br. 841/2, upisana u zk. ul. br. 617, k.o. Sunger, tržišne vrijednosti 233.295,06 kuna (dvjesto trideset tri tisuće dvjesto devedeset pet kuna šest lipa) i isplata iznosa od 61.650,00 kuna (šezdeset jedna tisuća šesto pedeset kuna).

#### **II.**

Početna cijena nekretnine označene kao k. č. br. 3160, 3. ETAŽA, stan 2. kat, upisanu u zk. ul. br. 1508, podul. br. 3, k.o. Lokve, u natječaju provedenom u točki I. utvrđena je u visini 2/3 tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno u iznosu od 294.812,87 kuna (dvjesto devedeset četiri tisuća osamsto dvanaest kuna osamdeset sedam lipa).

Tržišna vrijednost nekretnine koja se nudi u zamjenu, a označena je kao k. č. br. 841/2, upisana u zk. ul. br. 617, k.o. Sunger, iznosi 233.295,06 kuna (dvjesto trideset tri tisuće dvjesto devedeset pet kuna šest lipa).

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 2. ove točke utvrđena je Procjembenim elaboratom broj 390/15-PROM od 28. siječnja 2015. godine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Marinku Prostranu, dipl. ing. građevine.

#### **III.**

Utvrđuje se da je zamjena nekretnina opisana u točki I. ove Odluke u gospodarskom interesu Primorsko – goranske županije.

#### **IV.**

Prihvća se ponuda Gordane Kezele, te će se sa istom sklopiti ugovor o zamjeni nekretnina kojim će Primorsko – goranska županija, kao vlasnik, dati u vlasništvo Gordani Kezele nekretninu označenu kao k. č. br. 3160, 3. ETAŽA, stan 2. kat, upisanu u zk. ul. br. 1508, podul. br. 3, k.o. Lokve, u cijelosti, dok će Gordana Kezele, kao vlasnik, dati u vlasništvo Primorsko – goranskoj županiji nekretninu označenu kao k. č. br. 841/2, upisanu u zk. ul. br. 617, k. o. Sunger, u cijelosti i

obvezati se isplatiti Primorsko – goranskoj županiji iznos od 61.650,00 kuna (šezdeset jedna tisuća šesto pedeset kuna) .

**V.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA****Z A P I S N I K****sa sjednice Povjerenstva****za provođenje javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu  
Primorsko-goranske županije**

<b>Sazivač</b>	<b>Ime i prezime</b>	<b>Potpis</b>
	Branka Ivandić, Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove	

**Naziv sastanka:** I. sjednica Povjerenstva za provođenje javnog natječaja

<b>1.</b>	<b>Mjesto:</b>	Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove Slogin kula 2, Rijeka	<b>Početak:</b>	8:00
	<b>Dan i datum:</b>	19. studeni 2014. godine	<b>Završetak:</b>	10:00

<b>2.</b>	<b>Prisutni:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Branka Ivandić, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, predsjednica;</li><li>• Mirjana Dvorny, voditeljica Službe za gospodarenje imovinom, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;</li><li>• Branka Mimica, voditeljica Službe za pravne, kadrovske i ustrojstvene poslove, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;</li><li>• Željko Brajdić, Savjetnik za pravne poslove I, Upravnog odjela za zdravstvo Primorsko-goranske županije, član;</li><li>• Duško Milovanović, viši stručni suradnik za održavanje objekata, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, član.</li></ul>
-----------	------------------	--

<b>3.</b>	<b>Odsutni:</b>	/
-----------	-----------------	---

<b>4.</b>	<b>Dnevni red:</b>	1. Utvrđenje teksta javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije (stan u zgradi ambulante Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Lokvama)
-----------	--------------------	---

## Tijek izlaganja i rezultati sastanka

### Ad 1. Sažetak izlaganja i rasprave

Predsjednica Povjerenstva otvorila je prvu sjednicu pozivom na iznošenje prijedloga i primjedbi na pripremljeni tekst javnog natječaja koji je svim članovima Povjerenstva prethodno dostavljen. Prijedlog teksta javnog natječaja sastavila je članica Branka Mimica. Na tekst natječaja nije bilo primjedbi.

Na sjednici je dogovoreno da će se javni natječaj objaviti u Novom listu dana 23. studenog 2014. godine (nedjelja). Objava će se izvršiti i na službenoj internet stranici Županije.

Iduća sjednica Povjerenstva zakazuje se za dan 19. prosinca 2014. godine u 9:00 sati kada će Povjerenstvo javno otvoriti pristigle ponude.

Zaključak	Zadužena osoba
Javni natječaj će se objaviti u „Novom listu“ dana 23. studenog 2014. godine. Javno otvaranje ponuda biti će dana 19. prosinca 2014. godine u 9:00 sati.	Branka Mimica

### Privitak

Tekst javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije

Zapisnik sastavio:	Ime i prezime	Potpis
	Branka Mimica	

<b>KLASA:</b>	940-01/10-01/3
<b>URBROJ:</b>	2170/1-06-02/1-14-98



Na temelju članka 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12) i Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije (KLASA: 022-04/14-01/40, URBROJ: 2170/1-01-01/6-14-9 od dana od 3. studenog 2014. godine), Župan Primorsko – goranske županije raspisuje

## **JAVNI NATJEČAJ**

### **za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije**

#### **I.**

Javni natječaj za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

#### **II.**

Predmet prodaje ili zamjene je stan broj 2 na I. katu ambulante u Lokvama sagrađene na k.č. 3160, k.o. Lokve, koji predstavlja 3. ETAŽU 25/100 dijela zgrade neodvojivo povezane sa vlasništvom stana, te se sastoji od dvije sobe, dva hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, kupaone, izbe, WC-a, balkona, garaže i drvarnice ukupne površine 91,97 m<sup>2</sup>.

Početna cijena za stan iz stavka 1. ove točke iznosi 294.812,87 kune, odnosno 3.205,53 kn/ m<sup>2</sup>.

Predmetni stan ima energetska certifikat vrijednosti E.

#### **III.**

Prikazana površina predmetnog stana u točki II. ovog javnog natječaja je zbog primjene koeficijenta umanjenja tržišne vrijednosti pomoćnih prostorija, niža od njegove stvarne površine upisane u zemljišnim knjigama koja iznosi 101,73 m<sup>2</sup>.

Navedeni stan je u cijelosti u vlasništvu Primorsko - goranske županije, te se prodaju po načelu „viđeno-kupljeno“.

Stan je u posjedu korisnika bez utvrđenog stanarskog prava, te si stjecatelj sam osigurava posjed.

#### **IV.**

Za stan opisan u točki II. ovog javnog natječaja moguće je nuditi zamjensku nekretninu na području Primorsko-goranske, a čija će se vrijednost, ako se utvrdi interes Županije za stjecanjem prava vlasništva na toj nekretnini, utvrditi procjenom ovlaštenog vještaka.

Vlasnik zamjenske nekretnine može uz nekretninu ponuditi i novčani iznos koji zajedno s procijenjenom vrijednosti zamjenske nekretnine predstavlja njegovu ponudu.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji podnese ponudu s najvišim iznosom kupoprodajne cijene.

## V.

Ponuditelji su dužni uplatiti jamčevinu u visini 10% od početno utvrđene cijene stana, te se ista uplaćuje na žiro račun Primorsko – goranske županije, uz napomenu „jamčevina za kupnju ili zamjenu nekretnine“.

## VI.

Pravo sudjelovanja u javnom natječaju imaju sve pravne i fizičke osobe, koje na temelju važećih propisa mogu stjecati vlasništvo na nekretninama na području Republike Hrvatske.

Ponuda za pravne osobe mora sadržavati:

- Naziv pravne osobe, OIB, adresu, broj telefona, ime i prezime osobe za kontakt;
- Visinu ponude izražene u kunskoj vrijednosti;
- Izvod iz sudskog registra, ili s njime izjednačenu ispravu u ovjerenom prijevodu na hrvatskom jeziku za strane pravne osobe, u izvorniku ili ovjerenom preslici;
- Dokaz o uplaćenju jamčevine;
- Broj bankovnog računa za povrat jamčevine;
- Vlastoručno potpisanu i pečatom ponuditelja ovjerenu izjavu o prihvaćanju početne cijene i uvjeta natječaja.

Ponuda za fizičke osobe mora sadržavati:

- Ime i prezime ponuditelja, OIB, adresu, broj telefona za kontakt;
- Visinu ponude izražene u kunskoj vrijednosti;
- Presliku identifikacijske isprave (osobne iskaznice ili putovnice);
- Dokaz o uplaćenju jamčevine;
- Broj bankovnog računa za povrat jamčevine;
- Vlastoručno potpisanu izjavu o prihvaćanju početne cijene i uvjeta natječaja.

U slučaju ponude kojom se nudi zamjena nekretnina, ponuda pravna i fizička osoba uz navedeno u točki VI. mora sadržavati:

- Zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu koja se nudi u zamjenu.

## VII.

Pisane ponude se dostavljaju osobno ili preporučeno poštom, u zatvorenoj omotnici s naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU ILI ZAMJENU NEKRETNINE – NE OTVARATI“ na adresu Primorsko – goranska županija, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove, Slogin kula 2, 51000 Rijeka.

## VIII.

Rok za podnošenje ponuda na javni natječaj je 20 (dvadeset) dana od dana objave natječaja u „Novom listu“.

Danom predaje ponude smatra se dan osobne predaje ponude pisarnici Županije, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom.

Uvid u tekst javnog natječaja može se izvršiti i na službenim web stranicama Primorsko – goranske županije ([www.pgz.hr](http://www.pgz.hr)).

## IX.

Javno otvaranje ponuda izvršiti će Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja na adresi Slogin kula 2, Rijeka, 5. kat, soba za sastanke, dana 19. prosinca 2014. godine u 9:00 sati.

## X.

Otvaranju ponuda mogu pristupiti ponuditelji ili njihovi zakonski zastupnici, odnosno punomoćnici uz predaju valjanih ovlaštenja/punomoći u izvornicima.

Nepotpune i nepravovremene ponude neće se razmatrati.

## XI.

Najpovoljnija ponuda za stan smatra se ona valjana ponuda kojom je ponuđena najviša cijena povrh početno utvrđene cijene, a sukladno točki IV. ovog javnog natječaja.

U slučaju da pristigne samo jedna valjana ponuda, ona se smatra najpovoljnijom ukoliko je visina cijene ponude jednaka ili veća od početno utvrđene cijene.

Ako se na natječaj dostave dvije ili više valjanih ponuda s jednako visokom ponuđenom cijenom, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je pristigla ranije.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donijet će Župan Primorsko – goranske županije na prijedlog Povjerenstva za provođenje javnog natječaja.

O ishodu javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluke o poništenju natječaja .

Župan Primorsko – goranske županije ima pravo, uz obvezni povrat uplaćene jamčevine svim ponuditeljima, bez obrazloženja poništiti natječaj.

## XII.

Kupoprodajni ugovor, odnosno Ugovor o zamjeni sklopiti će se sa najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora iz točke XII. ove Odluke.

U slučaju ponude zamjenske nekretnine i novčanog iznosa, kupac je dužan ponuđeni iznos platiti na način i u roku utvrđen stavkom 2. ove točke javnog natječaja.

Prodavatelj će kupcu iz stavka 1. ovog članka izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

Prodavatelj može raskinuti ugovor kada izabrani ponuditelj zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 45 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine.

Izabrani ponuditelj je obvezan, ukoliko zakasni s plaćanjem iznosa iz stavka 2. ove točke, platiti i zakonske zatezne kamate koje će se obračunavati od dana dospijeća do dana plaćanja kupoprodajne cijene.

Izabran ponuditelj je obvezan potpisati ugovor i vratiti ga Primorsko – goranskoj županiji u roku od 8 (osam) dana po primitku ugovora, u protivnom će se smatrati da je odustao od zaključenja ugovora.

Prodavatelj može odustati od prodaje u svako doba do potpisivanja ugovora.

Ako osoba čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u zadanom roku, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine. U tom slučaju Župan može donijeti odluku o odabiru sljedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja ili poništiti javni natječaj.

Sljedeći najpovoljniji ponuditelj smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog najpovoljnijeg ponuditelja.

### **XIII.**

Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena, uplaćena jamčevina se, bez prava na kamatu, vraća na bankovni račun u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluke o poništenju natječaja.

### **XIV.**

Porez na promet nekretnine i sve druge troškove vezane za prijenos prava vlasništva prodajne nekretnine snosi kupac.

### **XV.**

Stan koji je predmet prodaje, odnosno zamjene, može se razgledati svake srijede od 14:00 do 16:00 sati tijekom roka za podnošenje ponuda na javni natječaj, a po prethodnom dogovoru dan unaprijed sa službenikom iz Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, broj telefona 051/351-817 ili 098/569-181.

Sve informacije o ovom natječaju mogu se dobiti u Upravnom odjelu za gospodarenje imovinom i opće poslove na telefon 051/351-822.



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

sa sjednice Povjerenstva  
za provođenje javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu  
Primorsko-goranske županije

<b>Sazivač</b>	<b>Ime i prezime</b>	<b>Potpis</b>
	Branka Ivandić, Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove	

<b>Naziv sastanka:</b>	<b>II. sjednica Povjerenstva za provođenje javnog natječaja</b>
------------------------	---

<b>1.</b>	<b>Mjesto:</b>	Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove Slogin kula 2, Rijeka	<b>Početak:</b>	9:00
	<b>Dan i datum:</b>	19. prosinca 2014. godine	<b>Završetak:</b>	10:30

<b>2.</b>	<b>Prisutni:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Branka Ivandić, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, predsjednica;</li><li>• Mirjana Dvorny, voditeljica Službe za gospodarenje imovinom, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;</li><li>• Branka Mimica, voditeljica Službe za pravne, kadrovske i ustrojstvene poslove, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;</li><li>• Željko Brajdić, Savjetnik za pravne poslove I, Upravnog odjela za zdravstvo Primorsko-goranske županije, član;</li><li>• Duško Milovanović, viši stručni suradnik za održavanje objekata, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, član.</li></ul>
-----------	------------------	--

<b>3.</b>	<b>Odsutni:</b>	/
-----------	-----------------	---

<b>4.</b>	<b>Dnevni red:</b>	Otvaranje i pregled pravovremeno zaprimljenih ponuda
-----------	--------------------	--

## Tijek izlaganja i rezultati sastanka

### Ad 1. Sažetak izlaganja i rasprave

Sjednicu Povjerenstva uvodnom riječi otvorila je predsjednica Branka Ivandić. Utvrđuje da su prisutni svi članovi Povjerenstva, te obavještava Povjerenstvo da je javni natječaj objavljen u „Novom listu“ dana 23. studenog 2014. godine.

U roku za dostavu ponuda zaprimljena je samo jedna ponuda i to ponuditelja Gordane Kezele, Šetalište Golubinjak 3, Lokve. Pristupilo se čitanju ponude, te Povjerenstvo utvrđuje da je ponuda pravovremena i potpuna. S obzirom da se ponudom nudi zamjenska nekretnina uz doplatu iznosa od 61.650,00 kuna, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti zamjenske nekretnine angažiranjem sudskog vještaka. Nakon što sudski vještak dostavi procjembeni elaborat, sazvat će se nova sjednica Povjerenstva.

#### Zaključak

Povjerenstvo predlaže da se angažira sudski vještak radi izrade Procjembenog elaborata za ponuđenu zamjensku nekretninu.

#### Zadužena osoba

Branka Mimica

### Razno

• Branka Ivandić, predsjednica Povjerenstva



• Mirjana Dvorny, članica Povjerenstva



• Branka Mimica, članica Povjerenstva



• Željko Brajdić, član Povjerenstva



• Duško Milovanović, član Povjerenstva



### Privitak

Preslika ponude ponuditelja Gordane Kezele, Šetalište Golubinjak 3, Lokve

Zapisnik sastavio:	Ime i prezime	Potpis
		Branka Mimica
KLASA:	940-01/10-01/3	
URBROJ:	2170/1-06-02/1-14-99	

Temeljem javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije, objavljenog u Novom listu dana 23. studenog 2014. godine upućujem slijedeću ponudu za zamjenu nekretnina uz doplatu razlike tržišne cijene nekretnine koja je predmet ovoga javnog natječaja ugovora i to kako slijedi:

**P O N U D A**  
**za zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije**

**Ponuditelj:**

Gordana Kezele, Šetalište Golubinjak 3, 51315 Lokve,  
OIB: 91803958523  
tel. 095 199 1555, tel. punomoćnika 091 95 44 183  
broj računa: 3201644749 koji se vodi kod Erste bank d.d.

**Predmet i visina ponude:**

ponuda za sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina i to:

nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Delnicama u z.k.ul.br. 1508/poduložak 3 k.o. Lokve koja u naravi predstavlja stan broj 2 na I. katu ambulante u Lokvama sagrađene na č.k.br. 3160 k.o. Lokve koji predstavlja 3.ETAŽU 25/100 dijela zgrade neodvojivo povezane sa vlasništvom stana, a koji se saastoji od dvije sobe, dva hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, kupaone, izbe, WC-a, balkona, garaže i drvarnice ukupne površine 91,97 m<sup>2</sup> i

nekretnine označene u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Delnicama kao č.k.br. 841/2 sjenokoša, draga, u prenika, površine 324 čhv, upisane u z.k.ul.br. 617 k.o. Sunger ( u naravi građevinsko zemljište)

**uz doplatu iznosa od 61.650,00 kn (slovima: šezdesetjednutisućišestopedesetkuna), koji će se u slučaju prihvaćanja ponude umanjiti za iznos uplaćene jamčevine.**

**Prilozi:**

1. Dokaz o uplaćenju jamčevini
2. Preslika osobne iskaznice
3. Izjava o prihvaćanju početne cijene i uvjeta natječaja
4. Zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu koja se nudi u zamjenu

U Jastrebarskom, 09. prosinca 2014. godine

Gordana Kezele

## IZJAVA

kojom ja, GORDANA KEZELE, Šetalište Golubinjak 3, 51315 Lokve, OIB: 91803958523 izjavljujem da prihvaćam početnu cijenu i uvjete javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu Primorsko-goranske županije, objavljenog u Novom listu dana 23. studenog 2014. godine, vezano za stan broj 2 na I. katu ambulante u Lokvama sagrađene na č.k.br. 3160 k.o. Lokve koji predstavlja 3.ETAŽU 25/100 dijela zgrade neodvojivo povezane sa vlasništvom stana, a koji se saastoji od dvije sobe, dva hodnika, dnevnog borávka, kuhinje, kupaone, izbe, WC-a, balkona, garaže i drvarnice ukupne površine 91,97 m<sup>2</sup>.

U Jastrebarskom, 09. prosinca 2014. godine

Gordana Kezele

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GK', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: SUNGER

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 617

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1759/09

**A**  
Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	841/2	SJENOKOŠA, DRAGA, U PRENKA		324		
		UKUPNO:		324		

**B**  
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
2.	UDIO: 1/1 1. KEZELE GORDANA, LOKVE, ŠETALIŠTE GOLUBINJAK 3 OIB: 91803958523	

**C**  
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.12.2014.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvadku koji je izdan pod brojem KI-6090/2014.



SK referent:  
JAMBREŠIĆ KSENIJA

# UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE

Obr. HUB 3 - 1+1 NARODNE NOVINE d.d. - 30-0492 (2B)

<b>PLATITELJ</b> (naziv/ime i adresa): GRUPA ZA... 5146...		Hitno: <input type="checkbox"/> Valuta plaćanja: <input type="text"/> Iznos: 29.491,30
IBAN ili broj računa platitelja:		Model: Poziv na broj platitelja:
IBAN ili broj računa primatelja:		Model: Poziv na broj primatelja:
<b>PRIMATELJ</b> (naziv/ime i adresa): ...		Šifra namjene: Opis plaćanja: Datum izvršenja:
BIC ili naziv banke primatelja: Primateelj (osoba): <input type="checkbox"/> Fizička <input type="checkbox"/> Pravna <input type="checkbox"/>		Pečat korisnika PU Potpis korisnika PU
Valuta polovica: Troškovna opcija: <input type="checkbox"/> BEX <input type="checkbox"/> SHA <input type="checkbox"/> GUR		Na telet računa: HR5624020063301647* U kartici računa: ESTE & STEIERMARISCHE BANK D.D. OOB Iznos: 29.491,30 HRK Datum: 12.09.12 2560170958-WIG-12.09.12

Na telet računa: HR5624020063301647\*  
 U kartici računa: ESTE & STEIERMARISCHE BANK D.D. OOB  
 Iznos: 29.491,30 HRK  
 Datum: 12.09.12  
 2560170958-WIG-12.09.12

(3NAZ0001)

PRIDENOS ZA PLAGANJA

NA TRŽEŠTE

U KOPAVTICIMA I OKOLICAMA

Matni broj: 316344749  
IBAN (HR): 30310001200001316344749  
Prezime i ime: JOSEF SEIDNER  
Adresa: ŠKOLNIŠĆE DOUBOVIŠTA 3  
Mjesto: HRANI  
OIB: 41313990529

Prig. i/o na plaćanje: 1  
Skupna suma plaćanja: 29.481,30  
Iznos: 100,00

U: *Plaćanje*

Iznos: 29.481,30 HRK  
Plaćatelj: 100,00 HRK

Ukupna suma: 29.481,30 HRK

Iznos: 29.481,30 HRK

Iznos: 2.061,29 HRK

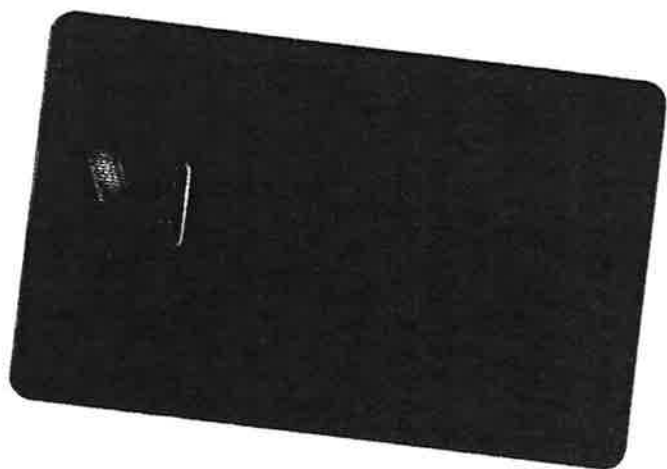
Podpis: *JOSEF SEIDNER*

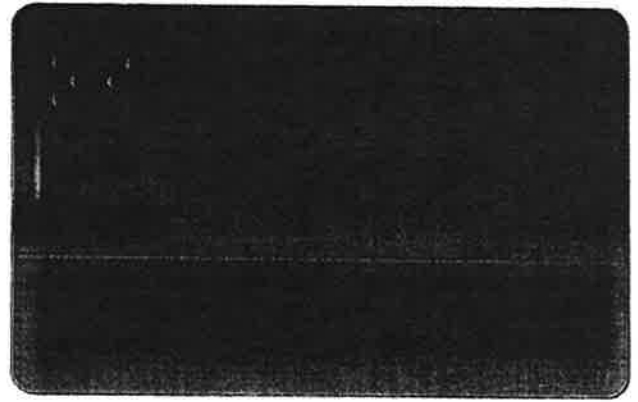
Podpis: *[Signature]*

Mjesto: HRANI  
Priglasilo: 09.12.2014  
12:44:46 OIB: 2450172788-65111



Erste Steiermärkische Bank d.d.  
OIB: HR23057039320





**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA****Z A P I S N I K**

sa sjednice Povjerenstva

za provođenje javnog natječaja za prodaju ili zamjenu nekretnine u vlasništvu  
Primorsko-goranske županije

<b>Sazivač</b>	<b>Ime i prezime</b>	<b>Potpis</b>
	Branka Ivandić, Pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove	

<b>Naziv sastanka:</b>	III. sjednica Povjerenstva za provođenje javnog natječaja
------------------------	---

<b>1.</b>	<b>Mjesto:</b>	Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove Slogin kula 2, Rijeka	<b>Početak:</b>	10:00
	<b>Dan i datum:</b>	5. ožujka 2015. godine	<b>Završetak:</b>	10:30

<b>2.</b>	<b>Prisutni:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Branka Ivandić, pročelnica Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, predsjednica;</li><li>• Mirjana Dvorny, voditeljica Službe za gospodarenje imovinom, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;</li><li>• Branka Mimica, voditeljica Službe za pravne, kadrovske i ustrojstvene poslove, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, članica;</li><li>• Željko Brajdić, Savjetnik za pravne poslove I, Upravnog odjela za zdravstvo Primorsko-goranske županije, član;</li><li>• Duško Milovanović, viši stručni suradnik za održavanje objekata, Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove Primorsko-goranske županije, član.</li></ul>
-----------	------------------	--

<b>3.</b>	<b>Odsutni:</b>	/
-----------	-----------------	---

<b>4.</b>	<b>Dnevni red:</b>	Pregled Procjemenog elaborata za ponuđenu zamjensku nekretninu
-----------	--------------------	--

## Tijek izlaganja i rezultati sastanka

### Ad 1. Sažetak izlaganja i rasprave

Sjednicu Povjerenstva uvodnom riječi otvorila je predsjednica Branka Ivandić. Utvrđuje da su prisutni svi članovi Povjerenstva, te obavještava Povjerenstvo da za izradu procjemenog elaborata za ponuđenu zamjensku nekretninu angažirana tvrtka „Karloline“ d.o.o. iz Liča, a procjenitelj je Marinko Prostran, ovlaštenu sudski vještak graditeljske struke. Pregledom Procjemenog elaborata Povjerenstvo je utvrdilo da je prometna vrijednost ponuđene zamjenske nekretnine 233.295,06 kuna. S obzirom da je uz nekretninu ponuditeljica Gordana Kezele ponudila i doplatu iznosa od 61.650,00 kuna, Povjerenstvo je utvrdilo da je ukupno ponuđeni iznos 294.945,06 kuna.

Početno utvrđena cijena iznosi 294.812,87 kune, dakle ponuđena cijena je viša od početno utvrđene cijene.

Članovi Povjerenstva jednoglasno predlažu da se sukladno odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije ovaj zapisnik i zapisnik sa otvaranja i pregleda ponude, zajedno sa ponudom ponuditeljice Gordane Kezele koju se predlaže prihvatiti kao najpovoljnijeg ponuditelja, putem Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove, dostavi Županu radi utvrđivanja interesa Županije za stjecanjem prava vlasništva na ponuđenoj zamjenskoj nekretnini, te ukoliko se utvrdi postojanje interesa, izvršenje odabira u ovom natječajnom postupku.

### Razno

• Branka Ivandić, predsjednica Povjerenstva

• Mirjana Dvorny, članica Povjerenstva


• Branka Mimica, članica Povjerenstva

• Željko Brajdić, član Povjerenstva

• Duško Milovanović, član Povjerenstva

### Privitak

Preslika Procjemenog elaborata za ponuđenu zamjensku nekretninu

Zapisnik sastavio:	Ime i prezime	Potpis
	Branka Mimica	
<b>KLASA:</b>	940-01/10-01/3	
<b>URBROJ:</b>	2170/1-06-02/1-15-106	

# "KARLOLINE"

d.o.o. Lič

51323 Lič, Lič 14

MB: 0940569, OIB: 74360083856

tel/fax: 227-582, GSM: 098/442-708

Mjesto i datum : Lič, 28.siječnja 2015.g

Procjena broj : **390/15-PROM**

Naručitelj: **PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I  
OPĆE POSLOVE  
Slogin kula 2/V  
51000 Rijeka  
OIB: 32420472134**

Predmet : Procjena prometne vrijednosti (PV)

Objekt procjene: k.č. 841/2 , zemljište, k.o. Sunger



<b>PROMETNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (PVZ)</b>	<b>233.295,06 kn</b>	<b>Ili</b>	<b>30.298,06 Eura</b>
--	----------------------	------------	-----------------------

Procjenitelj:  
Marinko Prostran, d.i.g.



Izvoditelj:

**KARLOLINE** d.o.o.  
LIČ, Lič 14



Nakon proučavanja dokumentacije i izvršenog očevida od 21.01.2015.g , te na osnovi ustanovljenog stanja građevinskog zemljišta , sa stajališta graditeljske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz graditeljske regulative, kao i tehničke propise iz područja graditeljstva koji se odnose na građevinska zemljišta, u skladu sa navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi sljedeći:

**NALAZ GRADITELJSKOG VJEŠTAKA S PROCJENOM  
PROMETNE VRIJEDNOSTI (PV) ,  
za k.č. 841/2 , sjenokoša, draga , k.o. Sunger  
broj: 390/15-PROM**

SADRŽAJ .....	str.2
1. OPĆENITO: .....	str.3
1.1.    Uvod.....	str.3
1.2.    Geometrijski podaci zemljišta.....	str.3
1.3.    Način izrade procjene.....	str.4-6
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	str.6
2.1.    Procjena prometne vrijednosti (PV) .....	str.6
3. DOKUMENTACIJA .....	str.6
3.1.    Vlasnički list za k.č. 841/2, k.o. Sunger od 04.12.2014.g.....	str.7
3.2.    Uvjerenje o identifikaciji od 19.01.2015.g.....	str.8
3.3.    Kopija katastarskog plana od 19.01.2015.g.....	str.9
3.4.    Orto-foto za k.č. 841/2, k.o. Sunger sa Geo portala.....	str.10
3.5.    Grafički prilog iz Prostornog plana Općine Mrkopalj za građevinsko područje T3 <sub>3</sub> za vikend naselje u Brestovoj Dragi.....	str.11
3.6.    Tekstualni prilog iz Prostornog plana Općine Mrkopalj za građevinsko područje T3 <sub>3</sub> za vikend naselje u Brestovoj Dragi.....	str.12
4.FOTOGRAFIJE .....	str.13
5.ZAVRŠETAK I OVJERA ELABORATA .....	str.14

## 1. OPĆENITO

### 1.1. Uvod

Narudžbenicom broj 601-2015-24 od 19.01.2015.g između Naručitelja (Primorsko-goranska županija, UO za gospodarenje imovinom i opće poslove, Slogin kula 2/V ) i Izvršitelja (" Karloline" d.o.o. Lič ) , od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke zatražena je procjene prometne vrijednosti (PV) zemljišta na k.č. 841/2 , k.o. Sunger.

Naručitelj je sa strane sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, a koji su relevantni za ovu procjenu daje pod moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću, a iz razloga što će isti biti upotrijebljeni u izradi ovog elaborata procjene.

**Na temelju Narudžbe između Naručitelja i Izvoditelja predmet ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti (PV) za zemljište na k.č. 841/2 , sjenokoša, draga, Prenka, k.o. Sunger prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene,**

**Nije predmet ovog elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.**

Za samu procjenu obavezni očevid izvršen je 21.01.2015.g sa strane procjenitelja Marinka Prostrana, d.i.g. , a sa strane Naručitelja bio je predstavnik g. Duško Milovanović, struc.spec.ing.građ.

Preuzimanjem elaborata ove procjene Naručitelj je upoznat sa sadržajem i načinom izrade istog, te je suglasan da ovaj elaborat kao takav zadovoljava zahtjeve i zadatke narudžbe, a također i o kvalifikaciji dobivenih podataka sudskom vještaku-procjenitelju ovog elaborata.

### 1.2. Geometrijski podaci za k.č. 841/2 , sjenokoša, draga, Prenka, k.o. Sunger

Iz vlasničkog lista preuzeti su sljedeći geometrijski podaci :

**- k.č. 841/2 , sjenokoša, draga, Prenka, k.o. Sunger  
ima površinu od 324 čhv = 1.165,31 m<sup>2</sup>**

### **1.3. Način izrade procjene**

#### **1.3.1. Obrazloženje metoda procjene nekretnina**

Stupanjem na snagu Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14), krajem lipnja 2014.g., po prvi puta u Republici Hrvatskoj detaljno je propisana norma procjene vrijednosti nekretnina.

Prometna - 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.

##### **1.3.1.1. 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 umanjene 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 građevinskih 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.

##### **1.3.1.2. 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.

### 1.3.1.3. 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.

### 1.3.2. Odabrana metoda – poredbena metoda

Provjerom namjene predmetnog zemljišta u općini Mrkopalj, naselja Sunger i Brestova Draga, u plansko-prostornoj dokumentaciji: **Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja općine Mrkopalj, za taj dio naselja Brestova Draga, utvrđeno je da se k.č. 841/2, k.o. Sunger, nalazi u građevinskom području pod površinama za turističko-gostiteljsku namjenu, odnosno u zoni T3 vikend naselja, odnosno u zoni T3<sub>3</sub> novo vikend naselje u Brestovoj Dragi (grafički i tekstualni prilozi iz Izmjene i dopune prostornog plana uređenja općine Mrkopalj, za taj dio naselja Brestova Draga u sklopu elaborata).**

Provjera kretanja tržišnih cijena izvršena je sa osvrtom na tržište nekretnina za općinu Mrkopalj, za taj dio naselja Sunger i Brestova Draga, za zemljišta upravo takvog lokaliteta (rubno područje naselja, tiha i individualna buduća vikend zona, postoji dio infrastrukture).

**Za takva i slična zemljišta u općini Mrkopalj do unazad dvije godine postizavala se tržišna – prometna vrijednost od 15,00 do 40,00 Eura/m<sup>2</sup>, ovisno o lokalitetu i stanju infrastrukture, veličini čestice, mogućnosti gradnje i ostalim elementima, dok je unazad dvije godine pa do danas u općini Mrkopalj gotovo da i ne postoji izvršenih kupoprodajnih transakcija, a cijene su provjeravajući tržište (portali, agencije nekretnina) pale na vrijednost od 10,00 do 30,00 Eura/m<sup>2</sup>.**

Temeljem odabrane poredbene metode za izradu procjene ove nekretnine provjera kretanja tržišnih cijena bila je fokusirana na period u zadnjih godinu dana do dvije i rezultirala je time da niti na tržištu, niti u nadležnim institucijama (lokalna samouprava) ne postoje uporedni podaci (ostvarene kupoprodaje) o kretanju tržišnih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme (zadnjih godinu dana do dvije), osim dobavljenog podatka od nadležne državne institucije o prosječnoj cijeni građevinskog zemljišta za kompletan k.o. Sunger u iznosu od 200,00 kn/m<sup>2</sup>.

Ovaj vještak je temeljem svega navedenoga vršio provjere i u susjednim lokalnim samoupravama, ali dobiveni podaci nisu mogli biti primjenjeni niti upoređivani zbog vrste, sadržaja i lokaliteta ostvarenih kupoprodaja.

Procjena broj:	PROM-390/15
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za k.č. 841/2, zemljište, k.o. Sunger

Ovaj vještak je temeljem svega navedenoga u nemogućnosti potpune primjene izračuna uporedne metode zbog nepostojanja uporednih podataka, primjenio prometnu cijenu za građevinsko zemljište na k.č. 841/2, k.o. Sunger od 26,00 Eura/m<sup>2</sup>, odnosno od 200,20 kn/m<sup>2</sup>.

Sve cijene dane su u kunama (kn) i Eurima radi lakše komparacije, a primjenjen je tečaj za 1 Euro = 7,70 kn prema srednjem tečaju Podravske banke d.d. na dan procjene.

## 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 2.1. Procjena prometne vrijednosti zemljišta (PVZ)

Elementi za procjenu prometne vrijednosti su :

2.1.1. Površina zemljišta na k.č. 841/2, k.o. Sunger	PGZ=	1.165,31	m <sup>2</sup>
2. 1.2. Jedinična cijena (JC)	JC=	200,20	kn/m <sup>2</sup>

$$PVZ = PGZ \times JC = 1.165,31 \times 200,20 = 233.295,06 \text{ kn ili } 30.298,06 \text{ Eura}$$

<b>PROMETNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (PVZ)</b>	<b>233.295,06 kn</b>	<b>Ili</b>	<b>30.298,06 Eura</b>
--	----------------------	------------	-----------------------

## 3. DOKUMENTACIJA

Imao sam na raspolaganju i uvidu slijedeće, a koje je sastavni dio elaborata:

3.1.	Vlasnički list za k.č. 841/2, k.o. Sunger od 04.12.2014.g.....	str.7
3.2.	Uvjerenje o identifikaciji od 19.01.2015.g.....	str.8
3.3.	Kopija katastarskog plana od 19.01.2015.g.....	str.9
3.4.	Orto-foto za k.č. 841/2, k.o. Sunger sa Geo portala.....	str.10
3.5.	Grafički prilog iz Prostornog plana Općine Mrkopalj za građevinsko područje T3 <sub>3</sub> za vikend naselje u Brestovoj Dragi.....	str.11
3.6.	Tekstualni prilog iz Prostornog plana Općine Mrkopalj za građevinsko područje T3 <sub>3</sub> za vikend naselje u Brestovoj Dragi.....	str.12

IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: SUNGER

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 617

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1759/09

A

Popisni list  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvati	m2	
1.	841/2	SJENOKOŠA, DRAGA, U PRENKA		324		
		UKUPNO:		324		

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
2. UDIO: 1/1		
1. KEZELE GORDANA, LOKVE, ŠETALIŠTE GOLUBINJAK 3		
OIB: 91803958523		

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.12.2014.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" 84/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-6090/2014.



ZK referent:  
JAMBLESIĆ KSENIIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA**

**ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE**

51 300 Delnice, Tina Ujevića 1  
Tel. 051/814 - 356, fax: 051/814 - 355

Klasa: 936-06/15-01/2  
Urbroj: 541-17-5-2/02-15  
Delnice, 19.01.2015.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	23.01.15
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
940-01/ 10-01/ 3	08-01 5
Urudžbeni broj	Pril Vrij
541-15-102	

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Delnice, 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 ŽUPANIJE PRIMORSKO -GORANSKE, UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJEM IMOVINOM I OPĆE POSLOVE izdaje

**UVJERENJE O IDENTIFIKACIJI**

Identifikacija katastarskih čestica sa zemljišno knjižnim česticama nije potrebna budući su katastarske čestice identične.

Oslobođeno plaćanja upravnih pristojbi po tar.br. 6.i 1 Zakona o upravnim pristojbama ( NN 8/96, 77/96, 131/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00 ).

Stručni referent za geodetske poslove:  
Nevenka Tomac



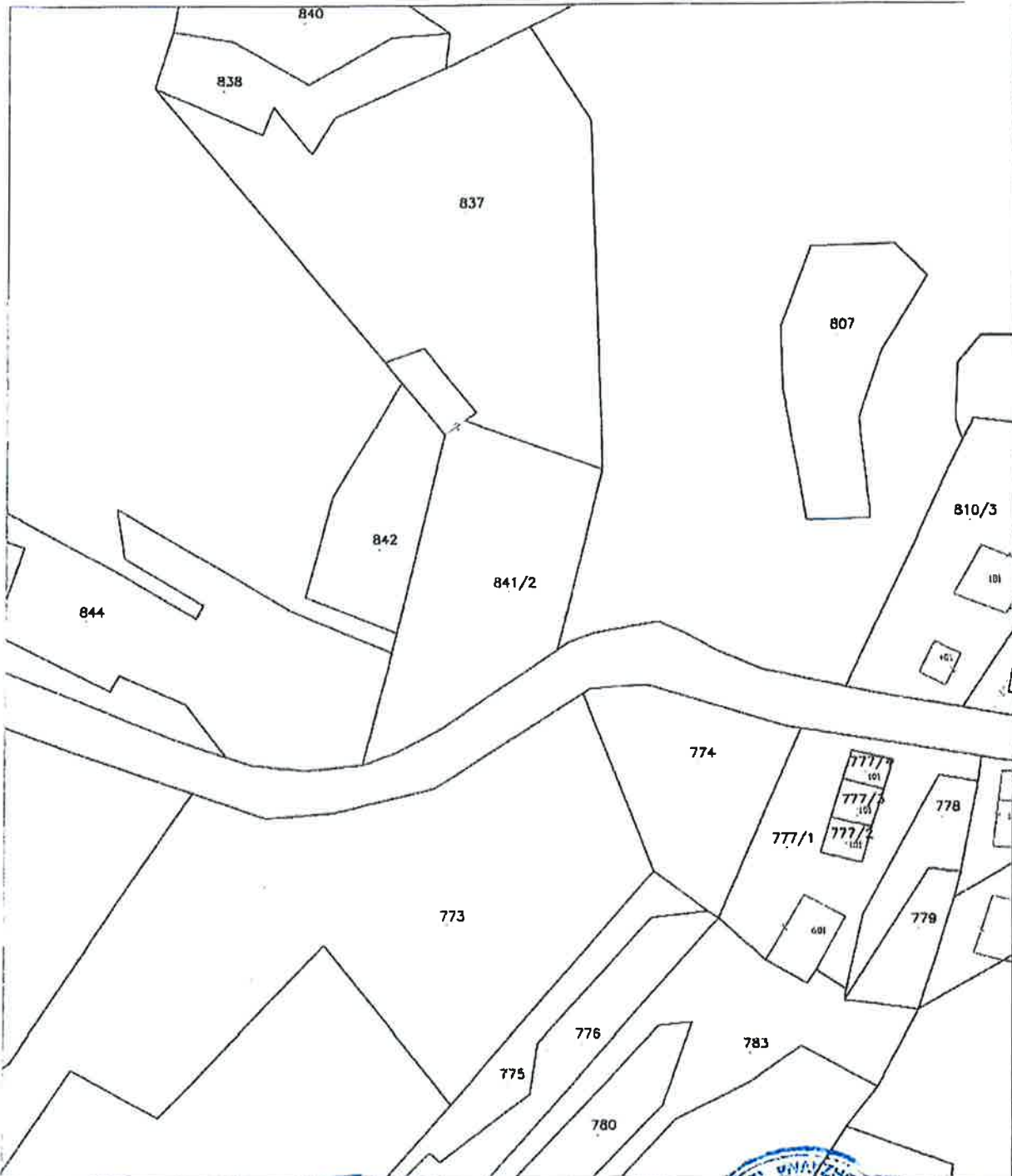
Procjena broj:  
Predmet:

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Procjena broj: PROM-390/15  
Predmet: 841/2, zemljište, k.o. Sunger  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE  
Tina Ujevića 1, Delnice

Klasa : 935-06/15-01/00001  
Ur. br: 541-17-05/ 21-15-23  
U Delnicama, dana 19.01.2015

Katastarska općina : Sunger  
Broj lista katastarskog plana : \_\_\_\_\_

### KOPIJA KATASTARSKOG PLANA MJERILO 1:1000



IZRADIO-LA: M. Mamac

Prema Zakonu o upravnim pristojbama:

a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55 u iznosu od \_\_\_\_\_ kn

b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. 6 t. 1

Prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno \_\_\_\_\_ kn

DA JE OVA KOPIJU PLANA VJERNA  
SVOM ORIGINALU, TVRDI I OVJERAVA:

V. Jelić  
Marijan Jelić  
Marijan Jelić, dipl.ing.geod.



ga

plan

opisava:

a:

Prezaci

ostotnih jedinica

Mjerilo 1:1000



Sunger  
Stanje DKP-a na  
22.12.2014.

PROM-390/15  
str. 10 od 14

Koordinate : HTRS89: E = 327110.0, N = 5021362.8 |  $\varphi = 45,342734$ ,  $\lambda = 14,824985$

Rezultati pretrage za katastarsku česticu 841/2, katastarska općina Sunger

PRENKA.

AGA

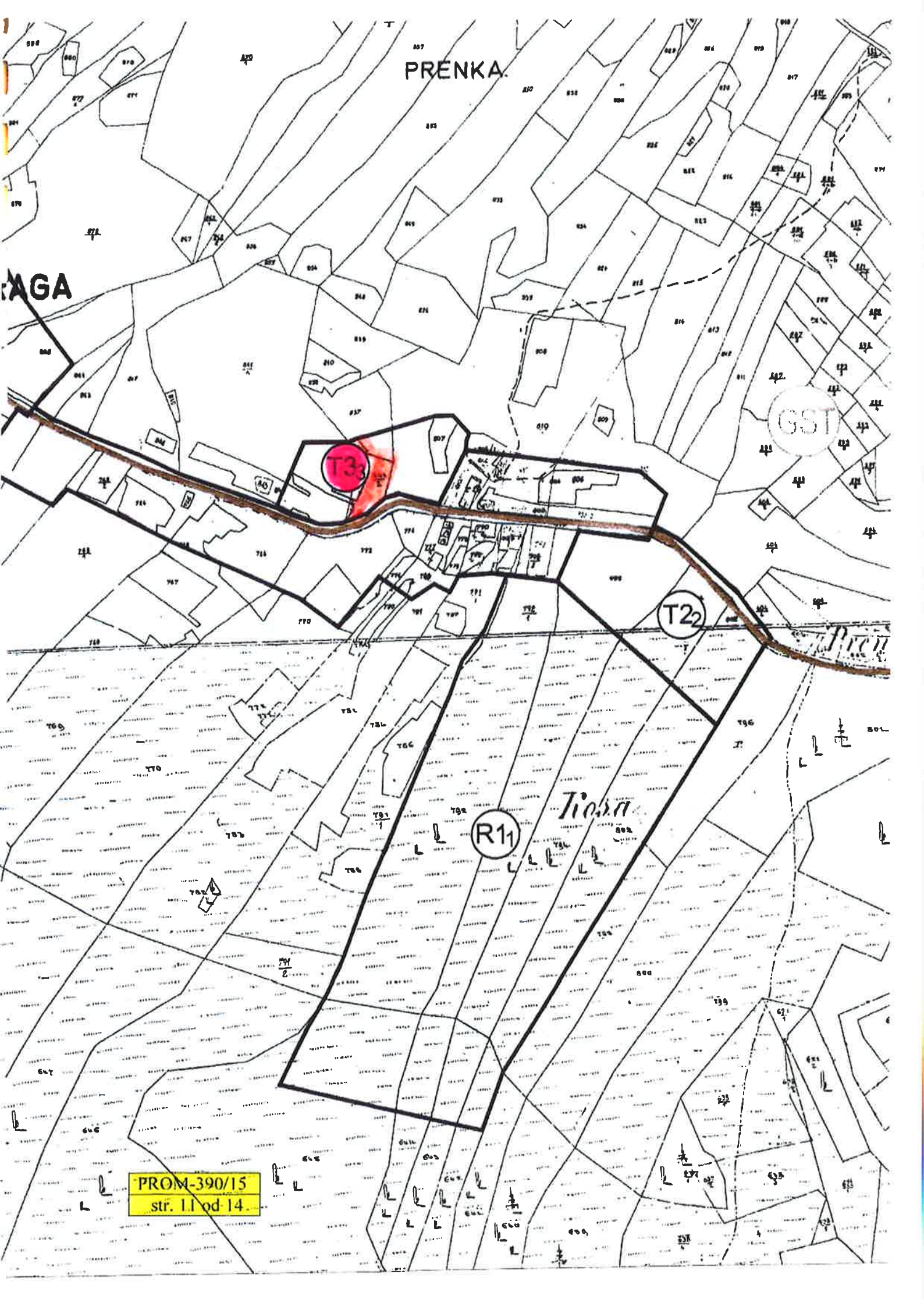
GST

T2

R11

Tiora

PROM-390/15  
str. 1.1 od 14.



lanom su vikend naselja predviđena uz naselja Sunger i Mrkopalj te u blizini manjih alnog tipa Sungerski Bukovac, Brestova Draga i Tuk Vojni.

Izmjenom i dopunom Plana određena su slijedeća građevinska područja za turističko-ugostiteljsku namjenu :

**Površine za turističko-ugostiteljsku namjenu – zbirni prikaz :**

**T1 – smještajni (stacionarni) turizam** (sa smještajnim kapacitetima u hotelima, većim i manjim pansionima, izletišnim kompleksima, planinarskim domovima i sl.) :

- T1<sub>1</sub> - planirana zona smještajnog turizma u Mrkoplju, podno skijališta Čelimbaša, površine P = 1,42 ha
- T1<sub>2</sub> - planirana zona smještajnog turizma u Mrkoplju, uz Biatlonski centar «Zagmajna», površine P = 2,10 ha
- T1<sub>3</sub> - planirana zona smještajnog turizma u Begovom Razdolju, uz skijališta Mlačice i Bijela Kosa, u blizini sportsko-rekreacijskog područja «Tri poljane», površine P = 2,46 ha

**T2 – turistička naselja** (koja mogu uključiti i građevine stacionarnog turizma) :

- T2<sub>1</sub> - planirano turističko naselje na ulazu u Sunger, površine P = 1,31 ha
- T2<sub>2</sub> - planirano turističko naselje u Brestovoj Dragi, uz skijalište Prenka, površine P = 1,44 ha
- T2<sub>3</sub> - planirano turističko naselje u Mrkoplju, na predjelu između Čelimbaše i Zagmajne, površine P = 6,02 ha
- T2<sub>4</sub> - planirano turističko naselje u Begovom Razdolju, uz skijalište Klobučarev vrh, površine P = 3,98 ha
- T2<sub>5</sub> - planirano turističko naselje u Begovom Razdolju, uz skijalište Jukina Kosa, površine P = 2,95 ha

**T3 – vikend naselja** : planirano je proširenje postojećih i izgradnja novih vikend naselja :

- T3<sub>1</sub> - proširenje vikend naselja u Sungerskom Bukovcu, površine P = 1,59 ha (izgrađeni dio : 0,54 ha + neizgrađeni dio : 1,05 ha)
- T3<sub>2</sub> - postojeće vikend naselje u Sungeru, površine P = 3,68 ha (izgrađeni dio)
- T3<sub>3</sub> - novo vikend naselje u Brestovoj Dragi, površine P = 0,87 ha
- T3<sub>4</sub> - postojeće vikend naselje «Gmajna», u Mrkoplju, površine P = 5,53 ha (izgrađeni dio)
- T3<sub>5</sub> - proširenje vikend naselja u Tuku Vojnom, površine P = 1,65 ha (izgrađeni dio : 0,77 ha + neizgrađeni dio : 0,88 ha)

Površine građevinskih područja izdvojenih zona turističko-ugostiteljske namjene iznose :

- T1 - smještajni turizam (hoteli, pansioni i sl.) - ukupna površina : P = 5,98 ha
- T2 - turistička naselja - ukupna površina : P = 15,70 ha
- T3 - vikend naselja - ukupna površina : P = 13,32 ha

- 
- Sveukupna površina građevinskih područja za turističko-ugostiteljsku namjenu iznosi :  
T = 35,00 ha = 35,00 ha (PP PGŽ)
- 

Izdvojene površine za turističko-ugostiteljske namjene određene su građevinskim područjima, a namjenjene su izgradnji novih građevina stacionarnog tipa ili turističkih struktura (turističkih i vikend naselja), u kombinaciji s poslovnim, ugostiteljskim, trgovačko-uslužnim, kulturno-zabavnim, sportsko-rekreacionim i ostalim pratećim sadržajima.

#### 4. FOTOGRAFIJE



fot.1: Detalji zavoja prije k.č. 841/2



fot.2: Detalji pogleda na naselje , dio Sungera, prije k.č. 841/2



fot.3: Detalji iza zavoja i dijela k.č. 841/2



fot.4: Detalji k.č. 841/2



fot.5: Detalji k.č. 841/2



fot.6: Detalji k.č. 841/2

Procjena broj:	PROM-390/15
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za k.č. 841/2, zemljište, k.o. Sunger

## 5. ZAVRŠETAK I OVJERA ELABORATA

Ovaj elaborat broj: 390/15 -PROM izrađen je u 3 (tri ) primjerka, 2 (dva) za Naručioca, a 1 (jedan) ostaje u arhivi Izvoditelja, ispisan je na ukupno 14 stranica, zaključno s ovom, i izrađen je na temelju pismene narudžbe broj: 601-2015-24 od 19.01.2015.g od Naručioca (Primorsko-goranska županija, UO za gospodarenje imovinom i opće poslove, Slogin kula 2/V ) prema Izvoditelju ("KarloLine" d.o.o. Lič )

Elaborat je izrađen od strane trgovačkog društva "KARLOLINE" d.o.o. Lič putem procjenitelja ovlaštenog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke.

Procjenitelj :

Marinko Prostran, d. i. g.



Lič, 28.siječnja 2015. godine

Izvoditelj :

KARLOLINE d.o.o.  
LIČ, LIČ 14



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U DELNICAMA  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE

Stanje na dan: 08.03.2015.

Katastarska općina: LOKVE  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-962/2013  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 1508  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Poduložak 3

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	3160	AMBULANTA, DVORIŠTE I ORANICA U LOKVE				655 PU BR.9

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>3. ETAŽA 25/100</b>		
1.	Stan 2. kat koji ima 2 hodnika, dnevni boravak, kuhinju, izbu, sobu, dječju sobu, kupaonu, WC i balkon površine 62,68 m <sup>2</sup> , garaža i drvarnica u suterenu površine 39,05 m <sup>2</sup> , što ukupno iznosi 101,73 m <sup>2</sup> u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom.	
1.	<b>PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA RIJEKA, ADAMIĆEVA 10 1/1</b> <b>OIB: 32420472134</b>	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U DELNICAMA  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE

Stanje na dan: 08.03.2015.

Katastarska općina: **SUNGER**  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1759/2009  
Aktivne plombe:

Broj uložka: **617**

ZK uložak je verificiran

**A**

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra čhv	
1.	841/2	SJENOKOŠA, DRAGA, U PRENKA		324	

**B**

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
2. UDIO 1/1		
	1. KEZELE GORDANA LOKVE, ŠETALIŠTE GOLUBINJAK 3 OIB: 91803958523	

**C**

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
	Tereta nema!		