



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

KLASA: 940-01/10-01/3

URBROJ: 2170/1-06-02/3-15-114

Rijeka, 07. travnja 2015.

PRIJEDLOG ODLUKE O DAROVANJU
NEKRETNINA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE
(stanovi 1 i 2 u zgradi ambulante u Skradu)
OPĆINI SKRAD



Pročelnica

BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.

Materijal pripremila:

Tea Trdoslavić

Tea Trdoslavić, dipl.iur.

I. PRAVNI OSNOV

Člankom 52. točka 12. i 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. Župan upravlja nekretninama Županije u skladu sa zakonom i Statutom.

Člankom 25. stavkom 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14) propisano je da Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke.

Člankom 2. stavkom 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, u daljnjem tekstu: Odluka) propisano je da Županijska skupština, odnosno Župan nekretninom u vlasništvu Županije mogu raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili Odlukom nije drugačije određeno.

Člankom 391. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) propisano je da se na raspolaganje nekretninama u vlasništvu županije ne primjenjuje pravilo o obaveznom provođenju javnog natječaja i naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni ako nekretnine stječe jedinica lokalne samouprave i ako je takvo raspolaganje u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Člankom 30. Odluke propisano je da se nekretnine u vlasništvu Županije mogu darovati isključivo jedinicama lokalne samouprave i pravnim osobama u svrhu ostvarenja projekta koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog odnosno socijalnog interesa ili u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava obveza Županije.

II. OBRAZLOŽENJE

Zaključkom Župana KLASA: 022-04/15-01/1, URBROJ: 2170/1-01-01/6-15-12 od 12. siječnja 2015. godine (u daljnjem tekstu: zaključak) utvrđeno je da je Primorsko – goranska županija voljna darovati stanove 1 i 2 na I. katu u zgradi ambulante u Skradu Općini Skrad. Istim Zaključkom je Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove zadužen da pripremi potrebne akte vezano uz pripremu postupka darovanja.

Dopisom KLASA: 940-01/10-01/3, URBROJ: 2170/1-06-02/1-15-104 od 23. siječnja 2015. godine Općini Skrad je iznesen prijedlog za darovanje predmetnih stanova, budući da Primorsko – goranska županija nema interesa da iste zadrži u svom vlasništvu.

Naime, predmetni stanovi su ranije bili namijenjeni za smještaj deficitarnog liječničkog osoblja, za čim više nema potrebe. Isto tako, nisu potrebni niti se koriste za pružanje zdravstvenih usluga u sklopu ambulante. Za kupnju stanova nije bilo interesa, što je razvidno iz bezuspješno provedenih javnih natječaja za prodaju istih. Nasuprot tome, Općina Skrad će predmetne stanove moći iskoristiti na najbolji mogući način za poticanje gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika tog područja.

Općina Skrad je dopisom KLASA: 940-01/15-01/2, URBROJ: 2112/04-15-01-02 od 11. veljače 2015. godine prihvatila izneseni prijedlog za darovanje.

Slijedom navedenog, pripremljen je prijedlog Odluke o darovanju navedenih stanova u zgradi ambulante Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Skradu. Donošenje predmetne Odluke u nadležnosti je Župana s obzirom da je procjembnim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Marinka Prostrana, d.i.g., od 10. travnja 2013. godine, utvrđeno da je tržišna vrijednost stana 1 (površine 91,50 m²) 407.383,74 kuna (četiristo sedam tisuća tristo osamdeset tri kuna sedamdeset četiri lipo), a tržišna vrijednost stana 2 (površine 72,57 m²) 317.993,96 kuna (tristo sedamnaest tisuća devetsto devedeset tri kune devedeset šest lipo).

Stanovi koje se Odlukom namjerava darovati Općini Skrad imaju energetske certifikat vrijednosti F.

Napominje se da će nakon sklapanja ugovora o darovanju biti potrebno isknjižiti knjigovodstvenu vrijednost darovanih stanova iz imovine Primorsko-goranske županije. Knjigovodstvena vrijednost stana 1 iznosi 70.970,81 (sedamdeset tisuća devetsto sedamdeset kuna osamdeset jedna lipo) kuna, a stana 2 56.313,41 (pedeset šest tisuća tristo trinaest kuna četrdeset jedna lipo) kuna.

U prilogu ovog materijala se dostavlja: preslika očitovanja Općine Skrad KLASA: 940-01/15-01/2, URBROJ: 2112/04-15-01-02 od 11. veljače 2015. godine, preslike procjembnih elaborata za predmetne stanove, e – zemljišnoknjižni izvanci za predmetne stanove.

III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ovoga akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije za 2015. godinu.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

Na temelju članka 52. točke 12. i članka 65. stavka 3. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst), čl. 30. i 31. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12), i članka 25. stavka 1. Poslovnika o 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 darovanju nekretnina u vlasništvu Primorsko-goranske županije (stanovi 1 i 2 u zgradi ambulante u Skradu) Općini Skrad.
(Odluka je sastavni dio ovoga Zaključka)

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da u roku od 15 dana od dana donošenja predmetne Odluke pripremi Ugovor o darovanju nekretnina iz točke 1. ovog Zaključka i isti dostavi na potpis ugovornim stranama.

Na temelju članka 52. točke 12. i članka 65. stavka 3. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst), čl. 30. i 31. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12), i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14), Župan Primorsko-goranske županije, dana _____ 2015. godine donio je

ODLUKU
o darovanju nekretnina u vlasništvu Primorsko-goranske županije
(stanovi 1 i 2 u zgradi ambulante u Skradu) Općini Skrad

I.

Primorsko-goranska županija vlasnica je stanova označenih kao:

1. stan 1 u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 3017/3, upisan u zk.ul. br. 2385, ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, podul. br. 2, k.o. Divjake:

2. ETAŽA 20/100

1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom stana 1 na katu koji ima ulazni hodnik, predsoblje, dnevni boravak, kuhinju blagovaona, izbu, 2 sobe, kupaona, površine 68,56 m², spremište i drvarnica u suterenu površine 22,94 m², što ukupno iznosi 91,50 m² (u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom)

2. stan 2 u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 3017/3, upisan u zk.ul. br. 2385, ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA, podul. br. 3, k.o. Divjake:

3. ETAŽA 15/100

1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom stana 2 na katu koji ima ulazni hodnik, predsoblje, dnevni boravak, kuhinja blagovaona, izba, soba, kupaona, površine 50,09 m², spremište i drvarnica u suterenu površine 22,48 m², što ukupno iznosi 72,57 m² (u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom).

II.

Ovom Odlukom Primorsko-goranska županija daruje Općini Skrad stanove navedene u točki I. ove Odluke radi gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika tog područja.

III.

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina iz točke I. ove Odluke, procijenjena od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Marinka Prostrana, d.i.g., te da:

- tržišna vrijednost stana 1 iznosi 407.383,74 kuna (četiristo sedam tisuća tristo osamdeset i tri kune sedamdeset i četiri lipe),
- tržišna vrijednost stana 2 iznosi 317.993,96 kuna (tristo sedamnaest tisuća devetsto devedeset i tri kune devedeset i šest lipa).

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

106



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SKRAD

Klasa: 940-01/15-01/2
Ur.br.: 2112/04-15-01-02
Skrad, 11. veljače 2015

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	13.02.15	
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.	
940-01/ 10-01/ 3	06-02 1	
Uradžbeni broj	Pril	Vrij
2112/04-15-105	--	--

prijedlogi kod f.

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
ŽUPAN
Adamičeva 10/IV
51000 RIJEKA

Predmet: Očitovanje Općine Skrad o prijedlogu darovanja stanova
u zgradi ambulante u Skradu u vlasništvu PGŽ

Sveza: Klasa: 940-01/10-01/3
Ur.br.: 2170/1-06-02/1-15-104

Poštovani,

temeljem Vašeg dopisa (klasa i broj gornji) od 23.siječnja 2015. godine, izvješćujemo Vas da se slažemo sa Vašim prijedlogom za darovanjem predmetnih stanova koji se nalaze na I. katu zgrade ambulante u Skradu. Ovom prigodom Vam zahvaljujemo na ukazanom povjerenju i budućoj dobroj suradnji.

S poštovanjem,

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

Općinski načelnik
Damir Grgurić dipl.ing.



"KARLOLINE"

d.o.o. Lič
51323 Lič, Lič 14
MB: 0940569
tel/fax: 227-582, GSM: 098/442-708

Mjesto i datum : Rijeka, 10.travnja 2013.g.

Procjena broj : **341/13-PROM**

Naručitelj: **PRIMIORSKO-GORANSKA
ŽUPANIJA
ADAMIĆEVA 10
51000 RIJEKA
OIB: 32420472134**

Predmet : **Procjena prometne vrijednosti (PV)**

Objekt: **Stambeni prostor – stan broj 1 na I katu**

Adresa : **Ambulanta Skrad
k.č. 3017/3, k.o. Divjake**



**PROMETNA
VRIJEDNOST (PV)**

407.383,74 kn ili 53.183,26 Eura

Procjenitelj:
Marinko Prostran, d.i.g
Marinko Prostran
diplomirani inženjer graditeljstva
stalni sudski vještak
graditeljske struke
51323 LIČ, LIČ 14

Izvršitelj:
KARLOLINE d.o.o.
227 582

Nakon proučavanja dokumentacije i izvršenog očevida od 21.ožujka 2013. g. , te na osnovi ustanovljenog stanja stambenog prostora, sa stajališta graditeljske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz graditeljske regulative, kao i tehničke propise iz područja graditeljstva koji se odnose na poslovno stambene objekte, u skladu sa navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi sljedeći:

NALAZ GRADITELJSKOG VJEŠTAKA S PROCJENOM

PROMETNE VRIJEDNOSTI (PV) ,

ZA STAMBENI PROSTOR STAN BROJ 1 NA I KATU AMBULANTA SKRAD na k.č. 3017/3, k.o. Divjake

broj: 341/13-PROM

SADRŽAJ	str.2
1. OPĆENITO:	str.3
1.1. Uvod.....	str.3
1.2. Opis stambenog prostora.....	str.3
1.3. Geometrijski podaci.....	str.3
1.4. Način izrade nalaza	str.4-5
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	str.6-7
2.1. Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV).....	str.6
2.2. Procjena sadašnje građevinske vrijednosti (SGV).....	str.6
2.3. Procjena prometne vrijednosti (PV)	str.7
3. REKAPITULACIJA	str.7
4. DOKUMENTACIJA	str.7
4.1. Tlocrt I kata sa stanom broj 1.....	str.8-9
4.2. Tlocrt suterena sa pomoćnim prostorijama.....	str.10
5.FOTOGRAFIJE	str.11
6.ZAVRŠETAK I OVJERA ELABORATA	str.12

1. OPĆENITO

1.1. Uvod

Ugovorom broj 06/02-13/35 , Klasa: 406-01/13-04/6, Ur.broj: 2170/1-06-02/1-13-5 od 26.02.2013.g između Naručitelja (Primorsko-goranska županija) i Izvršitelja " Karloline" d.o.o. Lič , od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke zatražena je procjene prometne vrijednosti (PV) stambenog prostora stana broj 1 , na I katu , Ambulanta Skrad.

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 navedenog ugovora Naručitelja predmet ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti (PV) predmetnog stambenog prostora prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Za samu procjenu obavezni očevid izvršen je dana 21. ožujka 2013. g. u prisustvu predstavnika Naručitelja , g. Duško Milovanović , struc.spec.ing.aedif. Očevid je izvršen po procjenitelju Marinku Prostranu , d.i.g. .

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

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

1.2. Opis stambenog prostora , stana broj 1 na I katu , Ambulanta Skrad.

Zgrada Ambulante Skrad izgrađena je 1958. g., dakle, starosti 55 godina , vidljivo osrednje održavana (fasade, vanjska stolarija, zajednički hodnici, ...)

Stambeni prostor – stan broj 1 na I katu Ambulante Skrad. , predmet ove procjene , je u punoj funkciji , u njemu trenutno živi obitelj Jurković. Podrazumijeva se da je i stan iste starosti kao i sama zgrada i u pogledu izgrađenosti i uređenosti u istom je stanju kao što je bio i 1958.g. , dakle sa ugrađenim završno obrtničkim materijalima od tog doba . Vidljiva je izvršena nedavna adaptacija zidne i podne keramike u kupaonici. Stambeni prostor se zagrijava putem kaljevih peći na drva . Od instalacija stambeni prostor posjeduje elektroinstalaciju , telefonsku instalaciju te vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju , sve starosti kao i zgrada . Sva stolarija (unutarnja i vanjska) je drvena , podovi u sobama i kuhinji su klasični parket , a u hodniku brušeni teraco , sve starosti kao i zgrada . Zidovi i stropovi uredno su oličeni.

Procjena broj:	PROM-341/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 1 na I katu , Ambulanta Skrad

1.3. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci za stan broj 1, Ambulanta Skrad, utvrđeni su izmjerom na licu mjesta i izračunati su uz primjenu standardnih koeficijenata , te je netto građevinska površina (NGP) , kako slijedi :

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	KOEFICJENT	POVRŠINA (m ²)
1. ulazni hodnik	2,07	1,00	2,07
2. predsoblje	3,96	1,00	3,96
3. izba	1,38	1,00	1,38
4. kupaona	5,94	1,00	5,94
5. kuhinja blagavaona	8,29	1,00	8,29
6. soba	15,41	1,00	15,41
7. dnevni boravak	15,78	1,00	15,78
8. soba	15,73	1,00	15,73
Površina stana broj 1 : m²			68,56
9. spremište broj 3	12,38	0,75	9,29
10 drvarnica broj 2	10,56	0,75	7,92
Površina pomoćnih prostorija : m²			17,21
Ukupna površina stana broj 1: m²			85,77

1.4. Način izrade nalaza

Na osnovu raspoloživih podataka dobivenih od Naručitelja, utvrđenih iz dokumentacije Naručitelja ili koristeći podatke izdane od službenih institucija, za ovaj stambeni prostor – stana broj 1 , na I katu , Ambulanta Skrad., izgrađene na k.č. 3017/3, k.o. Divjake, izračunata je prvo nova građevinska vrijednost (NGV), zatim sadašnja građevinska vrijednost (SGV) i u konačnici prometna vrijednost (PV).

Za stambeni prostor netto građevinska površina (NGP) utvrđena je izmjerom u stanu i **ima površinu koja iznosi 85,77 m²** . Faktor izgrađenosti (FI) i jedinična cijena (JC) utvrđeni sa strane vještaka, a podaci o starosti objekta, odnosno starosti nosive konstrukcije i ostalih radova dobiveni su od Naručitelja, te procjenom sudskog vještaka.

Faktor izgrađenosti (FI) utvrđen je sa strane vještaka i izračunat je prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84, str.757,758), i **on iznosi 93,04%** (Prema Uputstvu nije izvedeno : 23. eslinger rolete : 0,58 % ; 28. centralno grijanje: 6,38 % , ukupno : 6,96%) .

Prilikom izračuna nove građevinske vrijednosti (NGV) **odabrana je jedinična cijena (JC) od 5.156,60 kn /m²** kao etalonska cijena građenja u koju su uključeni svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) izuzev troškova zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i troškovi priključaka građevine na infrastrukturu i troškova vanjskog uređenja (koji troškovi su obuhvaćeni korekcionim faktorom u izračunu prometne vrijednosti) Sve navedeno prema NN 1/2002 od 03.01.2002.g , od Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo za slične stambene objekte .

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) izračunata je prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84, str.757,758).

Prilikom izračuna prometne vrijednosti (PV) korišteni su podaci prema trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za lokaciju individualne stambene građevine, odnosno predmetnog objekta procjene i ekvivalentan objekat, odnosno prema slijedećim faktorima koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine.

Fi	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete
Fu	faktor usklađenosti
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

Fi	(0,50 do 1,50)	ovisi o području, makro i mikro lokaciji , položaju u prostoru , broju stambenih jedinica i dr .
Fkp	(0,80 do 1,20)	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fp	(0,50 do 5,00)	za objekte poslovne namjene i uredenosti , ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla
Fkv	(0,10 do 1,50)	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski , prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH , te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi
Fu	(0,00 do 1,00)	usklađenost , odnosno odstupanje od građevinske dozvole , prostornog plana i urbanističkih uvjeta , upisa u katastru i zemljišniku , posjedovanje uporabne dozvole, mogućnosti ili nemogućnost legalizacije građevine
Fi	(0,10 do 1,00)	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski , prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru RH
Fpp	(0,20 do 2,00)	ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

Pod prometnom vrijednošću (PV) podrazumijevamo cijenu nekretnine koja se može postići u slobodnom prometu u trenutku vršenja procjene. Izračunati će se korištenjem procijenjenog korekcionog faktora (kF) posebno uzevši u obzir gornje navedene faktore koji bitno utječu na prometnu vrijednost, kao što su: lokacija i položaj, vrsta poslovno-stambenog, karakter i kvaliteta izgrađenog objekta i funkcionalnost istog, pristup gradskim i ostalim prometnim pravcima, održavanje objekta i vanjskih sadržaja, pristup samom objektu, potražnja takvih prostora na tržištu nekretnina za područje naselja Skrad, Primorsko-goranske županije, Republike Hrvatske, drugi detalji i slično.

Proračun prometne vrijednosti (PV) izračunat je primjenom korekcionog faktora (kF) za stambeni prostor posebno u odnosu na SGV , iako se PV definitivno rezultira kao zadovoljavajući odnos prodavatelja i kupca .

Sve cijene dane su u kunama (kn) i Eurima radi lakše komparacije, a primjenjen je tečaj za 1 Euro = 7,66 kn prema srednjem tečaju Podravske banke d.d. na dan procjene.

Procjena broj:	PROM-341/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 1 na I katu, Ambulanta Skrad

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Procjena nove građevinske vrijednost (NGV)

Elementi za procjenu nove građevinske vrijednosti su :

-ukupna netto površina stambenog prostora (NGP)	NGP=	85,77 m ²
-odabrana jedinična cijena (JC _{od})	JC _{od} =	5.156,60 kn/m ²
-faktor izgrađenosti (FI) prema uputstvu (NN 52/84, str.757,758) izvršeni radovi su 93,04%:	FI=	0,9304
-jedinična cijena (JC NGV)=JC _{od} x FI=5.156,60 x 0,9304	JC NGV=	4.797,70 kn/m ²

Izračun NGV:

$$NGV = NGP \times JC \text{ NGV} = 85,77 \text{ m}^2 \times 4.797,70 \text{ kn/m}^2 = 411.498,73 \text{ kn} \text{ ili } 53.720,46 \text{ Eura}$$

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	411.498,73 kn	ili	53.720,46 Eura
--	----------------------	------------	-----------------------

2.2. Procjena sadašnje građevinske vrijednosti (SGV)

Elementi za procjenu sadašnje građevinske vrijednosti (SGV) za konstrukciju i ostale radove su :

1. Ukupna netto građevinska površina (NGP):	85,77 m ²
2. Umanjenja (U)	
2.1. Elementi za izračun umanjenja za konstrukciju i ostale radove (U)	
n = starost konstrukcije i ostalih radova	55 godina
N = prosječni vjerojatni vijek trajanja objekta	100 godina
P _u = postotak učešća = 1,00	100 %
U = (0,80 x n/N x ((n+N)/2N) x P _u =	
= (0,80 x 55/100 x 155/200) x 1,00	
= (0,80 x 0,55 x 0,78) x 1,00 = 0,34	34 %

Izračun (SGV) za konstrukciju i ostale radove :

$$= NGV - 34\% = 411.498,73 \text{ kn} - 139.909,57 = 271.589,16 \text{ kn ili } 35.455,50 \text{ Eura}$$

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	271.589,16 kn	ili	35.455,50 Eura
--	----------------------	------------	-----------------------

Procjena broj:	PROM-341/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 1 na I katu , Ambulanta Skrad

2.3. Procjena prometne vrijednosti (PV)

Elementi za izračun prometne vrijednosti su :

1. Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) : SGV= 271.589,16 kn
3. Korekcijski faktor (kF): kF= 1,50
- PV=SGVx kF= 271.589,16 x 1,50 = 407.383,74 kn ili 53.183,26 Eura

PROMETNA VRIJEDNOST (PV)	407.383,74 kn	ili	53.183,26 Eura
-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

3. REKAPITULACIJA

Na dan 10. travnja 2013.g izrađen je izračun procjena nove građevinske vrijednosti (NGV), sadašnje građevinske vrijednosti (SGV) i prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor – stana broj 1 , na I katu , Ambulanta Skrad. , izgrađen na k.č. 3017/3, k.o. Divjake, te utvrdjemo da predmetne procjene iznose:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	411.498,73 kn	ili	53.720,46 Eura
--	----------------------	------------	-----------------------

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	271.589,16 kn	ili	35.455,50 Eura
--	----------------------	------------	-----------------------

PROMETNA VRIJEDNOST (PV)	407.383,74 kn	ili	53.183,26 Eura
-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

4. DOKUMENTACIJA

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

- 4.1. Tlocrt I kata sa stanom broj 1..... str.8-9
- 4.2. Tlocrt suterena sa pomoćnim prostorijama..... str.10

AMBULANTA SKRAD

TLOCRT KATA

Projektna broj:

PROM-341/13

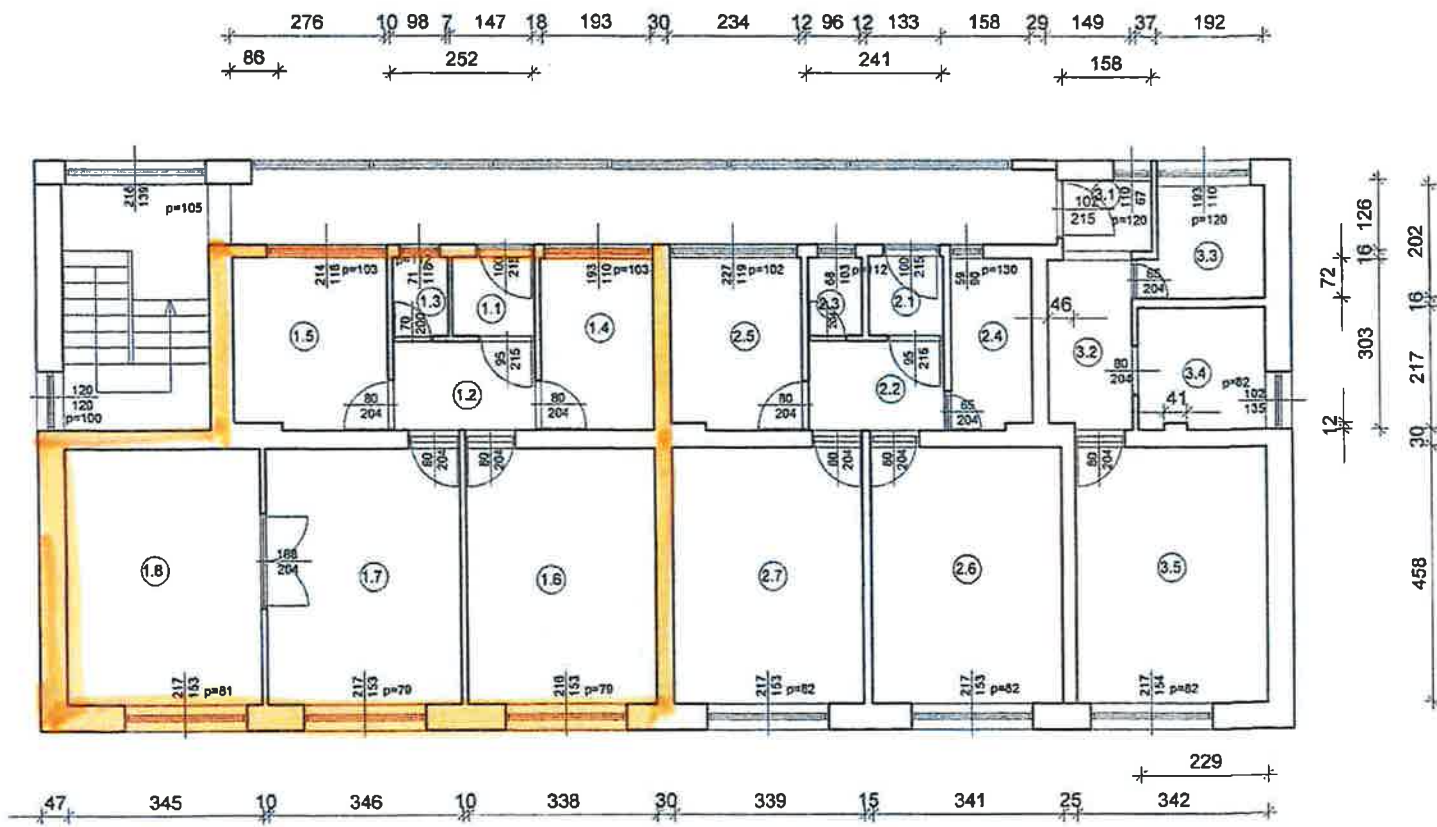
Predmet: projektna prometne vrjednosti (PV) za stanbeni prostor-stan broj 1 na I katu, Ambulanta Skrad

str. 08 od 12

803

458

PROM-341/13



STAN 1 = 68,56 m²

STAN 2 = 50,09 m²

STAN 3 = 31,17 m²

AMBULANTA SKRAD

KORISNE POVRŠINE STANOVA

STAN 1

1.1	ULAZNI HODNIK	=	2,07	m ²
1.2	PREDSOBLJE	=	3,96	m ²
1.3	IZBA	=	1,38	m ²
1.4	KUPAONA	=	5,94	m ²
1.5	KUHINJA BLAGOVAONA	=	8,29	m ²
1.6	SOBA	=	15,41	m ²
1.7	DNEVNI BORAVAK	=	15,78	m ²
1.8	SOBA	=	15,73	m ²

UKUPNO : = 68,56 m²

STAN 2

2.1	ULAZNI HODNIK	=	1,88	m ²
2.2	PREDSOBLJE	=	3,78	m ²
2.3	IZBA	=	1,35	m ²
2.4	KUPAONA	=	4,80	m ²
2.5	KUHINJA BLAGOVAONA	=	7,13	m ²
2.6	SOBA	=	15,62	m ²
2.7	DNEVNI BORAVAK	=	15,53	m ²

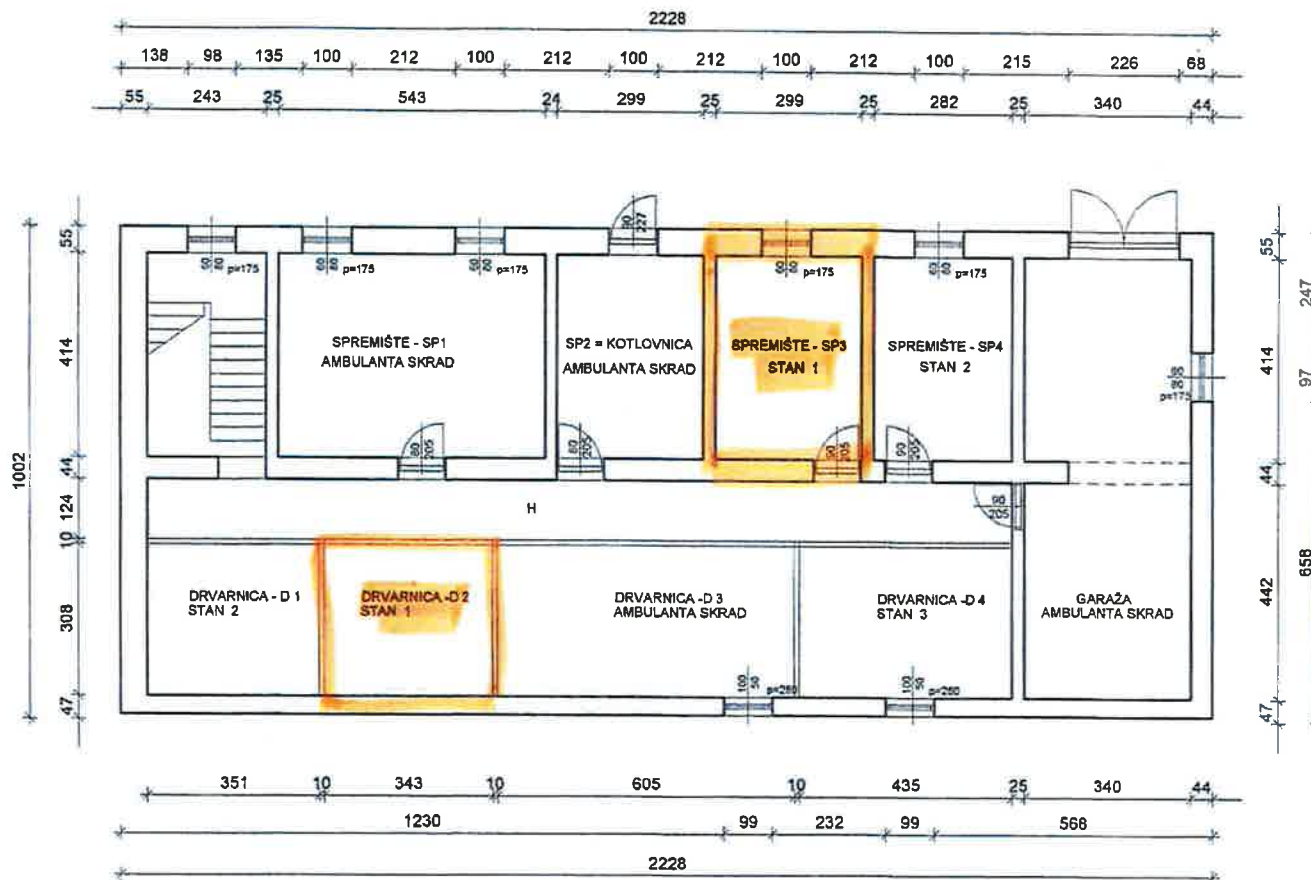
UKUPNO : = 50,09 m²

STAN 3

3.1	ULAZNI HODNIK	=	1,99	m ²
3.2	PREDSOBLJE	=	4,46	m ²
3.3	KUPAONA	=	4,14	m ²
3.4	KUHINJA BLAGOVAONA	=	4,92	m ²
3.5	SOBA	=	15,66	m ²

UKUPNO : = 31,17 m²

TLOCRT PODRUMA



STAN 1

SP1 SPREMIŠTE	= 22,48 m ²
SP2 KOTLOVNICA	= 12,38 m ²
SP3 SPREMIŠTE	= 12,38 m ²
SP4 SPREMIŠTE	= 11,67 m ²
D1 DRVARNICA	= 10,81 m ²
D2 DRVARNICA	= 10,58 m ²
D3 DRVARNICA	= 18,63 m ²
D4 DRVARNICA	= 13,40 m ²
G GARAŽA	= 30,20 m ²
H HODNIK	= 21,87 m ²
S STUBIŠTE	= 10,06 m ²

UKUPNO : = 174,44 m²

KARLOLINE

D.O.O. LIČ

INVESTITOR:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Adamićeva 10, Rijeka	GLAVNI PROJEKTANT:	MARIN BIUK, mag.ing.aedif.
GRABEVINA:	AMBULANTA SKRAD Josipa Blaževića 9		
ELABORAT:	PLAN POSEBNIH DJELOVA ZGRADE Br. 35/2013		
MJERILO:	1:100	DATUM:	travanj 2013.
		LIST:	

5. FOTOGRAFIJE



fot.1: detalji stana broj 1



fot.2: detalji stana broj 1



fot.3: detalji stana broj 1



fot.4: detalji stana broj 1



fot.5: detalji stana broj 1



fot.6: detalji stana broj 1

Procjena broj:	PROM-341/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 1 na I katu , Ambulanta Skrad

6. ZAVRŠETAK I OVJERA ELABORATA

Ovaj elaborat broj: 341/13-PROM izrađen je u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi sudskog vještaka, ispisan je na ukupno 12 stranica , zaključno s ovom, i izrađen je na temelju Ugovora broj 06/02-13/35 , Klasa: 406-01/13-04/6, Ur.broj: 2170/1-06-02/1-13-5 od 26.02.2013.g od Naručitelja (Primorsko-goranska županija).

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
Marinko Prostran
diplomirani inženjer graditeljstva
stalni sudski vještak
graditeljske struke
51323 LIČ, Lič 14



Izvršitelj :

KARLOLINE d.o.o.



Rijeka, 10.travnja 2013.g

"KARLOLINE"

d.o.o. Lič
51323 Lič, Lič 14
MB: 0940569
tel/fax: 227-582, GSM: 098/442-708

Mjesto i datum : Rijeka, 10.travnja 2013.g.

Procjena broj : **342/13-PROM**

Naručitelj: **PRIMIORSKO-GORANSKA
ŽUPANIJA
ADAMIĆEVA 10
51000 RIJEKA
OIB: 32420472134**

Predmet : **Procjena prometne vrijednosti (PV)**

Objekt: **Stambeni prostor – stan broj 2 na I katu**

Adresa : **Ambulanta Skrad
k.č. 3017/3, k.o. Divjake**



PROMETNA VRIJEDNOST (PV)	317.993,96 kn	ili	41.513,57 Eura
-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

Procjenitelj:
Marijko Prostran, d.o.o.
Marijko Prostran, d.o.o.
diplomirani inženjer graditeljstva
stalni sudski vještak
graditeljske struke
51323 Lič, Lič 14

Izvršitelj:

KARLOLINE d.o.o.
LIČ, LIČ 14

Procjena broj:	PROM-342/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 2 na I katu , Ambulanta Skrad

Nakon proučavanja dokumentacije i izvršenog očevida od 21.ožujka 2013. g. , te na osnovi ustanovljenog stanja stambenog prostora, sa stajališta graditeljske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz graditeljske regulative, kao i tehničke propise iz područja graditeljstva koji se odnose na poslovno stambene objekte, u skladu sa navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi sljedeći:

NALAZ GRADITELJSKOG VJEŠTAKA S PROCJENOM

PROMETNE VRIJEDNOSTI (PV) ,

ZA STAMBENI PROSTOR STAN BROJ 2 NA I KATU AMBULANTA SKRAD na k.č. 3017/3, k.o. Divjake

broj: 342/13-PROM

SADRŽAJ	str.2
1. OPĆENITO:	str.3
1.1. Uvod.....	str.3
1.2. Opis stambenog prostora.....	str.3
1.3. Geometrijski podaci.....	str.3
1.4. Način izrade nalaza	str.4-5
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	str.6-7
2.1. Procjena nove građevinske vrijednosti (NGV).....	str.6
2.2. Procjena sadašnje građevinske vrijednosti (SGV).....	str.6
2.3. Procjena prometne vrijednosti (PV)	str.7
3. REKAPITULACIJA	str.7
4. DOKUMENTACIJA	str.7
4.1. Tlocrt I kata sa stanom broj 2.....	str.8-9
4.2. Tlocrt suterena sa pomoćnim prostorijama.....	str.10
5.FOTOGRAFIJE	str.11
6.ZAVRŠETAK I OVJERA ELABORATA	str.12

1. OPĆENITO

1.1. Uvod

Ugovorom broj 06/02-13/35 , Klasa: 406-01/13-04/6, Ur.broj: 2170/1-06-02/1-13-5 od 26.02.2013.g između Naručitelja (Primorsko-goranska županija) i Izvršitelja " Karloline" d.o.o. Lič , od Marinka Prostrana d.i.g., stalnog sudskog vještaka graditeljske struke zatražena je procjene prometne vrijednosti (PV) stambenog prostora stana broj 2 , na I katu , Ambulanta Skrad.

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 navedenog ugovora Naručitelja predmet ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti (PV) predmetnog stambenog prostora prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Za samu procjenu obavezni očevid izvršen je dana 21. ožujka 2013. g. u prisustvu predstavnika Naručitelja , g. Duško Milovanović , struc.spec.ing.aedif. Očevid je izvršen po procjenitelju Marinku Prostranu , d.i.g. .

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

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

1.2. Opis stambenog prostora , stana broj 2 na I katu , Ambulanta Skrad.

Zgrada Ambulante Skrad izgrađena je 1958. g., dakle, starosti 55 godina , vidljivo osrednje održavana (fasade, vanjska stolarija, zajednički hodnici, ...)

Stambeni prostor – stan broj 2 na I katu Ambulante Skrad. , predmet ove procjene , je u punoj funkciji , u njemu trenutno živi obitelj Horaček. Podrazumijeva se da je i stan iste starosti kao i sama zgrada i u pogledu izgrađenosti i uređenosti u istom je stanju kao što je bio i 1958.g. , dakle sa ugrađenim završnim obrtničkim materijalima od tog doba . Vidljiva je izvršena nedavna adaptacija zidne i podne keramike u kupaonici i kuhinji , kao i laminatu u hodniku . Stambeni prostor se zagrijava putem peći na drva . Od instalacija stambeni prostor posjeduje elektroinstalaciju , telefonsku instalaciju te vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju , sve starosti kao i zgrada . Sva stolarija (unutarnja i vanjska) je drvena , podovi u sobama su klasični parket , a u izbi brušeni teraco , sve starosti kao i zgrada . Zidovi i stropovi uredno su oličeni.

1.3.Geometrijski podaci

Geometrijski podaci za stan broj 2, Ambulanta Skrad , utvrđeni su izmjerom na licu mjesta i izračunati su uz primjenu standardnih koeficijenata , te je netto građevinska površina (NGP) , kako slijedi :

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)	KOEFICJENT	POVRŠINA (m ²)
1. ulazni hodnik	1,88	1,00	1,88
2. predsoblje	3,78	1,00	3,78
3. izba	1,35	1,00	1,35
4. kupaona	4,80	1,00	4,80
5. kuhinja blagavaona	7,13	1,00	7,13
6. soba	15,62	1,00	15,62
7. dnevni boravak	15,53	1,00	15,53
Površina stana broj 2: m²			50,09
8.spremište broj 4	11,67	0,75	8,75
9.drvarnica broj 1	10,81	0,75	8,11
Površina pomoćnih prostorija : m²			16,86
Ukupna površina stana broj 2: m²			66,95

Na osnovu raspoloživih podataka dobivenih od Naručitelja, utvrđenih iz dokumentacije Naručitelja ili koristeći podatke izdane od službenih institucija, za ovaj stambeni prostor – stana broj 2 , na I katu , Ambulanta Skrad., izgrađene na k.č. 3017/3, k.o. Divjake, izračunata je prvo nova građevinska vrijednost (NGV), zatim sadašnja građevinska vrijednost (SGV) i u konačnici prometna vrijednost (PV).

Za stambeni prostor netto građevinska površina (NGP) utvrđena je izmjerom u stanu i **ima površinu koja iznosi 66,95 m²** . Faktor izgrađenosti (FI) i jedinična cijena (JC) utvrđeni sa strane vještaka, a podaci o starosti objekta, odnosno starosti nosive konstrukcije i ostalih radova dobiveni su od Naručitelja, te procjenom sudskog vještaka.

Faktor izgrađenosti (FI) utvrđen je sa strane vještaka i izračunat je prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84, str.757,758), i **on iznosi 93,04%** (Prema Uputstvu nije izvedeno : 23. eslinger rolete : 0,58 % ; 28. centralno grijanje: 6,38 % , ukupno : 6,96%) .

Prilikom izračuna nove građevinske vrijednosti (NGV) **odabrana je jedinična cijena (JC) od 5.156,60 kn /m²** kao etalonska cijena građenja u koju su uključeni svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) izuzev troškova zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i troškovi priključaka građevine na infrastrukturu i troškova vanjskog uređenja (koji troškovi su obuhvaćeni korekcionim faktorom u izračunu prometne vrijednosti) Sve navedeno prema NN 1/2002 od 03.01.2002.g , od Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo za slične stambene objekte .

Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) izračunata je prema Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84, str.757,758).

Prilikom izračuna prometne vrijednosti (PV) korišteni su podaci prema trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za lokaciju individualne stambene građevine, odnosno predmetnog objekta procjene i ekvivalentan objekat, odnosno prema slijedećim faktorima koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine.

Fi	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete
Fu	faktor usklađenosti
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje

Fi	(0,50 do 1,50)	ovisi o području, makro i mikro lokaciji , položaju u prostoru , broju stambenih jedinica i dr .
Fkp	(0,80 do 1,20)	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fp	(0,50 do 5,00)	za objekte poslovne namjene i uredenosti , ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla
Fkv	(0,10 do 1,50)	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski , prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH , te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi
Fu	(0,00 do 1,00)	usklađenost , odnosno odstupanje od građevinske dozvole , prostornog plana i urbanističkih uvjeta , upisa u katastru i zemljišniku , posjedovanje uporabne dozvole, mogućnosti ili nemogućnost legalizacije građevine
Fi	(0,10 do 1,00)	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski , prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru RH
Fpp	(0,20 do 2,00)	ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

Pod prometnom vrijednošću (PV) podrazumijevamo cijenu nekretnine koja se može postići u slobodnom prometu u trenutku vršenja procjene. Izračunati će se korištenjem procijenjenog korekcionog faktora (kF) posebno uzevši u obzir gornje navedene faktore koji bitno utječu na prometnu vrijednost, kao što su: lokacija i položaj, vrsta poslovno-stambenog, karakter i kvaliteta izgrađenog objekta i funkcionalnost istog, pristup gradskim i ostalim prometnim pravcima, održavanje objekta i vanjskih sadržaja, pristup samom objektu, potražnja takvih prostora na tržištu nekretnina za područje naselja Skrad, Primorsko-goranske županije, Republike Hrvatske, drugi detalji i slično.

Proračun prometne vrijednosti (PV) izračunat je primjenom korekcionog faktora (kF) za stambeni prostor posebno u odnosu na SGV , iako se PV definitivno rezultira kao zadovoljavajući odnos prodavatelja i kupca .

Sve cijene dane su u kunama (kn) i Eurima radi lakše komparacije, a primjenjen je tečaj za 1 Euro = 7,66 kn prema srednjem tečaju Podravske banke d.d. na dan procjene.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1. Procjena nove građevinske vrijednost (NGV)

Elementi za procjenu nove građevinske vrijednosti su :

-ukupna netto površina stambenog prostora (NGP)	NGP=	66,95 m ²
-odabrana jedinična cijena (JC _{od})	JC _{od} =	5.156,60 kn/m ²
-faktor izgrađenosti (FI) prema uputstvu (NN 52/84, str.757,758) izvršeni radovi su 93,04%	FI=	0,9304
-jedinična cijena (JC NGV)=JC _{od} x FI=5.156,60 x 0,9304	JC NGV=	4.797,70 kn/m ²

Izračun NGV:

$$NGV = NGP \times JC \text{ NGV} = 66,95 \text{ m}^2 \times 4.797,70 \text{ kn/m}^2 = 321.206,02 \text{ kn} \text{ ili } 41.932,90 \text{ Eura}$$

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)
--

321.206,02 kn

ili

41.932,90 Eura

2.2. Procjena sadašnje građevinske vrijednosti (SGV)

Elementi za procjenu sadašnje građevinske vrijednosti (SGV) za konstrukciju i ostale radove su :

1. Ukupna netto građevinska površina (NGP):	66,95 m ²
2. Umanjenja (U)	
2.1. Elementi za izračun umanjeja za konstrukciju i ostale radove (U)	
n =starost konstrukcije i ostalih radova	55 godina
N =prosječni vjerojatni vijek trajanja objekta	100 godina
P _u = postotak učešća =1,00	100 %
U= (0,80 x n/N x ((n+N)/2N)x P _u =	
= (0,80 x 55/100 x 155/200) x 1,00	
=(0,80 x 0,55 x 0,78) x 1,00 =0,34	34 %

Izračun (SGV) za konstrukciju i ostale radove :

$$= NGV - 34\% = 321.206,02 \text{ kn} - 109.210,05 = 211.995,97 \text{ ili } 27.675,71 \text{ Eura}$$

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)
--

211.995,97 kn

ili

27.675,71 Eura

Procjena broj:	PROM-342/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 2 na I katu , Ambulanta Skrad

2.3. Procjena prometne vrijednosti (PV)

Elementi za izračun prometne vrijednosti su :

1. Sadašnja građevinska vrijednost (SGV) : SGV= 211.995,97 kn
3. Korekcionni faktor (kF): kF= 1,50
- PV=SGVx kF= 211.995,97 x 1,50 = 317.993,96 kn ili 41.513,57 Eura

PROMETNA VRIJEDNOST (PV)	317.993,96 kn	ili	41.513,57 Eura
-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

3. REKAPITULACIJA

Na dan 10. travnja 2013.g izrađen je izračun procjena nove građevinske vrijednosti (NGV), sadašnje građevinske vrijednosti (SGV) i prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor – stana broj 2 , na I katu , Ambulanta Skrad. , izgrađen na k.č. 3017/3, k.o. Divjake, te utvrđujemo da predmetne procjene iznose:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	321.206,02 kn	ili	41.932,90 Eura
--	----------------------	------------	-----------------------

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV)	211.995,97 kn	ili	27.675,71 Eura
--	----------------------	------------	-----------------------

PROMETNA VRIJEDNOST (PV)	317.993,96 kn	ili	41.513,57 Eura
-------------------------------------	----------------------	------------	-----------------------

4. DOKUMENTACIJA

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

- 4.1. Tlocrt I kata sa stanom broj 2..... str.8-9
- 4.2. Tlocrt suterena sa pomoćnim prostorijama..... str.10

AMBULANTA SKRAD

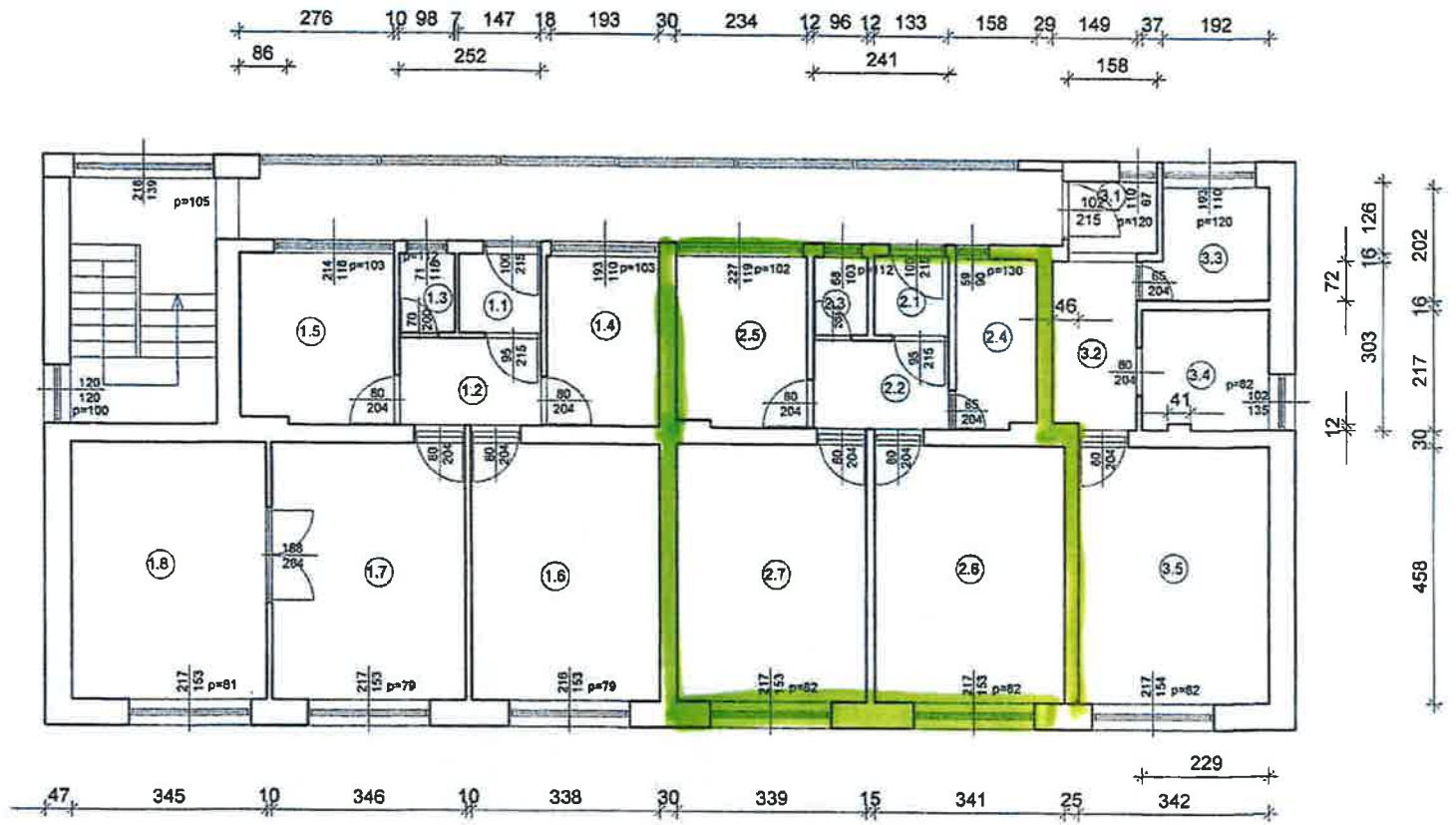
TLOCRT KATA

Projektna broj:

PROM-342/13

projektna promerne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 2 na I katu, Ambulanta Skrad

str. 08 od 12
803
28
456
PROM-342/13



STAN 1 = 68,56 m²

STAN 2 = 50,09 m²

STAN 3 = 31,17 m²

AMBULANTA SKRAD

KORISNE POVRŠINE STANOVA

STAN 1

1.1	ULAZNI HODNIK	=	2,07	m ²
1.2	PREDSOBLJE	=	3,96	m ²
1.3	IZBA	=	1,38	m ²
1.4	KUPAONA	=	5,94	m ²
1.5	KUHINJA BLAGOVAONA	=	8,29	m ²
1.6	SOBA	=	15,41	m ²
1.7	DNEVNI BORAVAK	=	15,78	m ²
1.8	SOBA	=	15,73	m ²
UKUPNO :				= 68,56 m ²

STAN 2

2.1	ULAZNI HODNIK	=	1,88	m ²
2.2	PREDSOBLJE	=	3,78	m ²
2.3	IZBA	=	1,35	m ²
2.4	KUPAONA	=	4,80	m ²
2.5	KUHINJA BLAGOVAONA	=	7,13	m ²
2.6	SOBA	=	15,62	m ²
2.7	DNEVNI BORAVAK	=	15,53	m ²

UKUPNO : = 50,09 m²

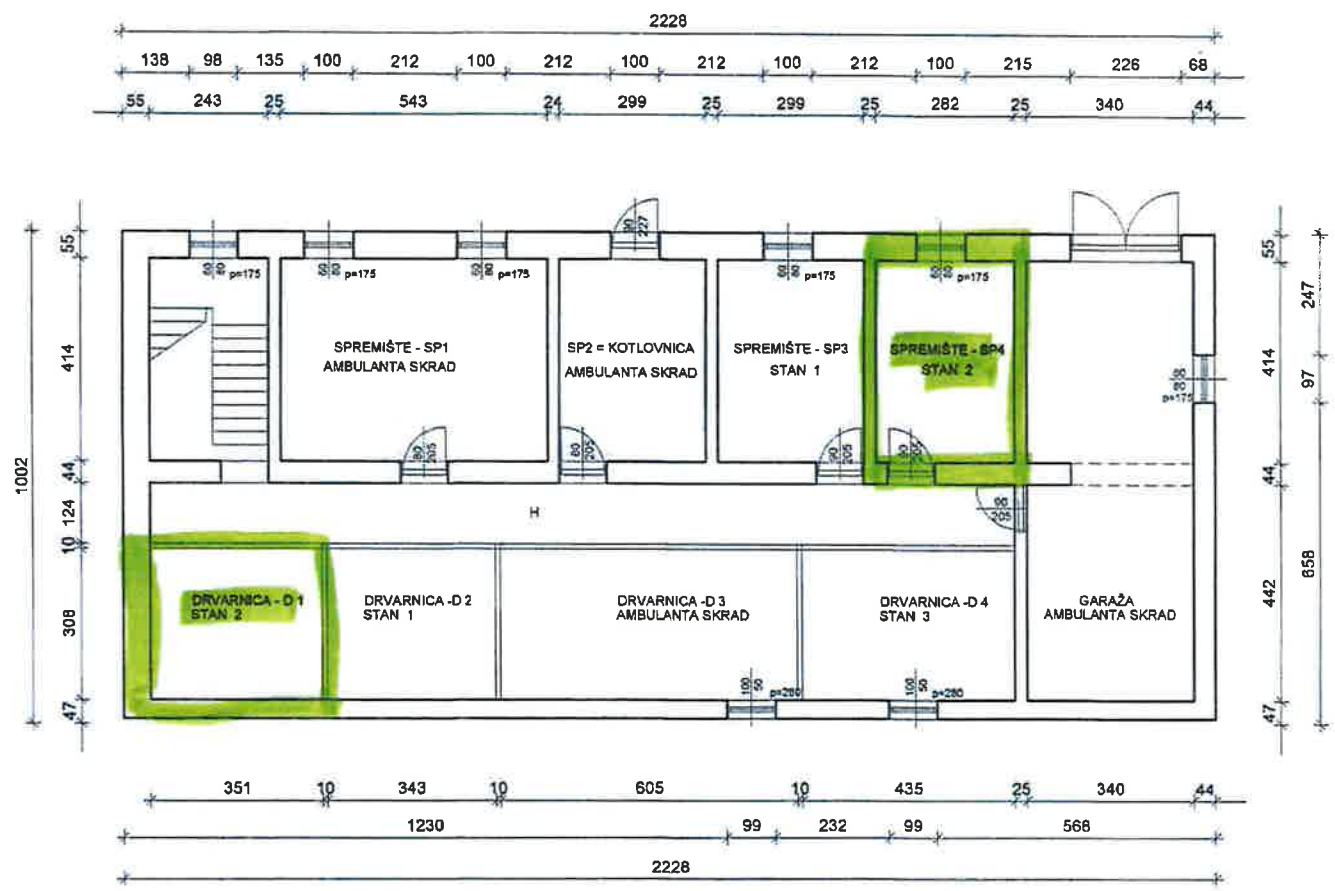
STAN 3

3.1	ULAZNI HODNIK	=	1,99	m ²
3.2	PREDSOBLJE	=	4,46	m ²
3.3	KUPAONA	=	4,14	m ²
3.4	KUHINJA BLAGOVAONA	=	4,92	m ²
3.5	SOBA	=	15,66	m ²

UKUPNO : = 31,17 m²

TLOCRT PODRUMA

Procjena broji: **PROM-342/13**
 procjena prostorne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 2 na I katu - Ambulanta Skrad



STAN 2

SP1 SPREMIŠTE	=	22,48 m ²
SP2 KOTLOVNICA	=	12,38 m ²
SP3 SPREMIŠTE	=	12,38 m ²
SP4 SPREMIŠTE	=	11,67 m²
D1 DRVARNICA	=	10,81 m ²
D2 DRVARNICA	=	10,58 m ²
D3 DRVARNICA	=	18,63 m ²
D4 DRVARNICA	=	13,40 m ²
G GARAŽA	=	30,20 m ²
H HODNIK	=	21,87 m ²
S STUBIŠTE	=	10,08 m ²
UKUPNO:	=	174,44 m²

KARLOLINE D.O.O. LIČ

INVESTITOR:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA Adamićeva 10, Rijeka	GLAVNI PROJEKTANT:	MARIN BIUK, mag.ing.aedif.
GRABEVINA:	AMBULANTA SKRAD Josipa Blaževića 9		
ELABORAT:	PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE Br. 35/2013		
MJERILO:	1:100	DATUM:	travanj 2013.
		LIST:	

5. FOTOGRAFIJE



fot.1: detalji stana broj 2



fot.2: detalji stana broj 2



fot.3: detalji stana broj 2



fot.4: detalji stana broj 2



fot.5: detalji stana broj 2



fot.6: detalji stana broj 2

Procjena broj:	PROM-342/13
Predmet:	procjena prometne vrijednosti (PV) za stambeni prostor-stan broj 2 na I katu , Ambulanta Skrad

6. ZAVRŠETAK I OVJERA ELABORATA

Ovaj elaborat broj: 342/13-PROM izrađen je u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za Naručitelja, a 1 (jedan) ostaje u arhivi sudskog vještaka, ispisan je na ukupno 12 stranica , zaključno s ovom, i izrađen je na temelju Ugovora broj 06/02-13/35 , Klasa: 406-01/13-04/6, Ur.broj: 2170/1-06-02/1-13-5 od 26.02.2013.g od Naručitelja (Primorsko-goranska županija).

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

Marinko Prostran
diplomirani inženjer graditeljstva
stalni sudski vještak
graditeljske struke
51323 LIČ, Lič 14



Izvršitelj :

KARLOLINE d.o.o.
LIČ, 51314



Rijeka, 10.travnja 2013.g

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 06.04.2015.

Katastarska općina: **DIVJAKE**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-963/2013
Aktivne plombe:

Broj uložka: **2385**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 2

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	3017/3	ZGRADA I DVORIŠTE U ZASTAVI				80 Pripis iz uložka 1703

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

2. ETAŽA 20/100

1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana1. na katu koji ima ulazni hodnik, predsoblje, dnevni boravak, kuhinju blagovaona, izbu, 2 sobe, kupaona, površine 68,56 m², spremište i drvarnica u suterenu površine 22,94 m², što ukupno iznosi 91,50 m² (u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom)

1. **PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA RIJEKA, ADAMIĆEVA 10 1/1**
OIB: 32420472134

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
------------	-------	--------------	-----------

Tereta nema!

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DELNICE

Stanje na dan: 06.04.2015.

Katastarska općina: **DIVJAKE**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-963/2013
Aktivne plombe:

Broj uložka: **2385**
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 ²	jutra	čhv	
1.	3017/3	ZGRADA I DVORIŠTE U ZASTAVI				80 Pripis iz uložka 1703

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3. ETAŽA 15/100		
1.	dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana 2. na katu koji ima ulazni hodnik, predsoblje, dnevni boravak, kuhinja blagovaona, izba, soba, kupaona, površine 50,09 m ² , spremište i drvarnica u suterenu površine 22,48 m ² , što ukupno iznosi 72,57 m ² (u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom)	
1.	PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA RIJEKA, ADAMIĆEVA 10 1/1 OIB: 32420472134	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			