



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**Upravni odjel za zdravstvo**

KLASA:500-01/15-01/16  
URBROJ:2170/1-04/2-16-9  
Rijeka, 17. ožujka 2016.

**NACRT PRIJEDLOGA**  
**ODLUKE O PRIHVATU DAROVANJA ZČ. 385/2, K.O. VOLOSKO**

Pročelnica:

  
Izv.prof.dr.sc. Đulija Malatestinić, dr.med.

Materijal izradio:

  
Željko Brajdić, dipl. iur.

S ovim materijalom suglasan je Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove

Pročelnica:

  
Branka Ivandić, dipl. iur.



## **I. PRAVNA OSNOVA**

Člankom 65. stavak 4. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) propisano je da o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i raspolaganju ostalom imovinom Županije pojedinačne vrijednosti više od 1.000.000,00 kuna odlučuje Županijska skupština.

Člankom 52. točkom 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) određeno je da Župan donosi opće i pojedinačne akte, te zaključke sukladno zakonu i drugim propisima.

Članak 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine PGŽ" broj 23/14, 16/15 i 3/16) određuje da Župan Primorsko-goranske županije 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.

## **II. OBRAZLOŽENJE**

Primorsko-goranska županija je od Grada Opatije zatražila prijenos bez naknade (darovanje) zč. 385/2, upisane u z.k.ul. 792, k.o. Volosko, površine 2358 m2 na kojoj se planira izgradnja Doma zdravlja Ispostave Opatija u skladu s lokacijskom dozvolom županijskog Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, Klasa: UP/I 350-05/15-03/14 od 17. kolovoza 2015. godine.

Uvažavajući potrebu izgradnje Doma zdravlja u Opatiji, a u cilju općeg socijalnog i zdravstvenog boljitka građana Grada Opatije, Gradsko vijeće je dana 23. veljače 2016. godine donijelo Odluku o darovanju predmetne nekretnine koju je Primorsko-goranska županija zaprimila dana 17. ožujka 2016. godine.

Procijenjena vrijednost darovane nekretnine, sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka Ive Karlavaris, dipl. ing. građ. iz Opatije, iznosi 1.380,00 kn/m2 odnosno sveukupno 3.250.000,00 kuna (ukupan iznos zaokružen je sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina nekretnina (NN br. 105/15).

Uzevši u obzir vrijednost darovane nekretnine koja višestruko premašuje iznos od 1.000.000,00 kuna, sukladno članku 64. stavku 4. Statuta Primorsko-goranske županije, u nadležnosti je Županijske skupštine da donese odluku o prihvatu darovanja.

## **III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA**

Za provođenje ovoga akta nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije, odnosno akt nema fiskalni učinak na Proračun.

## **IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA**

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

Na temelju članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine PGŽ" broj 23/14, 16/15 i 3/16), Župan Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_\_ 2016. godine donio je sljedeći

## **ZAKLJUČAK**

Utvrđuje se prijedlog Odluka o prihvatu darovanja zč. 385/2, k.o. Volosko te se prosljeđuje Županijskoj skupštini na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13), 65. stavka 4. Statuta Primorsko - goranske Županije (Službene novine" broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine" broj 26/09, 16/13 i 25/13 - pročišćeni tekst), Županijska skupština Primorsko-goranske županije dana \_\_\_\_\_2016. godine donijela je

**ODLUKU**  
**o prihvatu darovanja zč. 385/2, k.o. Volosko**

**I.**

Gradsko vijeće Grada Opatije Odlukom o darovanju od 23. veljače 2016. godine KLASA: 944-01/16-01/16, URBROJ: 2156/01-01-16-4 darovalo je Primorsko-goranskoj županiji zč. 385/2, upisanu u z.k. ul. 792, K.O. Volosko.

**II.**

Primorsko-goranska županija prihvaća darovanje nekretnine iz točke I. ove Odluke, u svrhu izgradnje objekta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, Ispostava Opatija.

**III.**

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke iznosi 3.250.000,00 kuna (tri milijuna dvjestopedeset tisuća kuna) sukladno Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine u K.O. Volosko, z.k.ul. 792 – kat.č. 385/2 od 18. siječnja 2016. godine, sačinjenom po stalnom sudskom vještaku, Ivi Karlavaris, dipl. ing. grad. iz Opatije.

**IV.**

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



**GRAD OPATIJA**  
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 944-01/16-01/16  
URBROJ: 2156/01-01-16-4  
Opatija, 23. veljače 2016. godine

Na temelju čl. 29. Statuta Grada Opatije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, br. 25/09, 30/09 i 7/13) i članka 48. stavku 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (N.N. br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11 i 144/12), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj 23. veljače 2016. godine, donosi

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

Primorsko goranskoj županiji iz Rijeke, Adamićeva 10, darovati će se zč. 385/2 od 2358 m2 KO Volosko, radi izgradnje Doma zdravlja Opatija.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da potpiše Darovni ugovor prema tekstu koji je sastavni dio ove Odluke.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE  
PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA  
prof. dr. sc. Viktor Peršić, dr. med.



**Naručitelj: GRAD OPATIJA  
51 410 OPATIJA**

**NALAZ GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA S  
PROCJEMBENIM ELABORATOM za nekretninu  
u K.O. VOLOSKO, z.k.ul. 792  
-kat.č. 385/2 (šuma 2358 m<sup>2</sup>)**



Opatija, 18. 01. 2016.







## **2.)Elementi na temelju kojih je izvršen nalaz:**

Nalaz je izrađen na temelju slijedećih elemenata:

-Očevid na licu mjesta,

-Prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina,

-dobiveni podaci o ostvarenoj kupoprodaji na predmetnoj lokaciji iz baze podataka GRADA OPATIJE,

-dobiveni podaci iz ugovora o kupoprodaji uvidom u ZK,

-Preslika LOKACIJSKE dozvole za izgradnju DOMA ZDRAVLJA OPATIJA,

Klasa: UP/I 350-05/15-03/14, Ur. broj: 2170/1-03-06/5-15-7, Opatija, 17. kolovoza 2015. godine, gdje predmetna parcela postaje dio novoformirane kat.č. 385/5, K.O. VOLOSKO.

-Uvid u UPU Opatija, predmetno zemljište nalazi se u zoni **javne i društvene namjene, D10-višenamjenska!**

## **3.)IDENTIFIKACIJA i prikaz položaja predmetnih nekretnina:**

Predmetna nekretnina nalazi se uz Novu cestu, sa suprotne strane groblja VOLOSKO. Predmetna parcela postaje dio novoformirane, kat.č. 385/5, K.O. VOLOSKO, za izgradnju DOMA ZDRAVLJA Opatija. Prema uvidu u UPU Opatija, predmetno zemljište nalazi se u zoni **javne i društvene namjene, D10-višenamjenska!**

Prema zatečenom stanju, predmetno zemljište je danas u naravi šuma, obralo je visokim i niskim raslinjem, te nije bilo moguće pristupiti na predmetno zemljište. Kako se zemljišta nalazi uz Novu cestu, postoji mogućnost izvedbe kolnog priključka. Prema PRILOGU 4., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, predmetno zemljište spada u I kategoriju zemljišta s obzirom na spremnost za gradnju, pa će se prema tome i vrednovati!

## **4.)Postupak tržišnog vrednovanja predmetnog zemljišta:**

### **4.1.) PRILAGODBA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:**

Sukladno ZAKONU o procjeni vrijednosti nekretnina, uzeti će se u obzir usporedne nekretnine iste kategorije zemljišta kao i procjenjivano zemljište, tj. ista vrsta i mjera građevinskog korištenja (sukladno prostornim planovima), položajnim obilježjima, te će se uspoređivati s predviđenom namjenom predmetnih zemljišta, jer je činjenica da slične zone namjene predmetnoj nema na širem području GRADA OPATIJE.



-Usporedne nekretnine:

USPOREDNA NEKRETNINA 1:



Katastarska općina Volosko

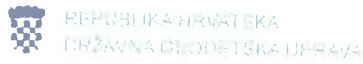
Stanje katastarskog plana na dan 18.12.2015



Usporedna nekretnina nalazi se u K.O. VOLOSKO, 93,58 Eura/m<sup>2</sup> (dio pod cestom, dio pod stambenom zonom S, dio D10), kupoprodaja obavljena 4.12. 2014. godine.



## USPOREDNA NEKRETNINA 2.



Katastarska općina Volosko

Stanje katastarskog plana na dan 24.03.2015



Usporedna nekretnina se nalazi u K.O. VOLOSKO, nalazi se u M1 zoni, kupoprodaja je obavljena 04. 11. 2010., po kupoprodajnoj cijeni od 190,00 Eura/m<sup>2</sup> izgradnju Multifunkcionalnog centra i izgradnju prometnice dionice Multicentra na Kuku, predviđene namjena: društveno-zabavnih, trgovačko-uslužnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkim i sportsko-rekreacijskim sadržajima.



### ISPREDNA NEKRETNINA 3.



Katastarska općina Volosko

Stanje katastarskog plana na dan 24.03.2015



isporedna nekretnina se nalazi u K.O. VOLOSKO, nalazi se dijelom u zoni predviđenog multifunkcionalnog centra, dijelom u zoni predviđenoj za cestu, kupoprodaja je obavljena po cijeni od 190,00 Eura/m<sup>2</sup>.



#### USPOREDNA NEKRETNINA 4.



Usporedna nekretnina se nalazi u K.O. VOLOSKO, u zoni M1, kupoprodaja je obavljena 12. 10. 2012. godine, po cijeni od 126,00 Eura/m<sup>2</sup>, izgradnju Multifunkcionalnog centra i izgradnju prometnice dionice Multicentra na Kuku, predviđene namjena: društveno-zabavnih, govačko-uslužnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkim i sportsko-rekreacijskim sadržajima.



**USPOREDNA NEKRETNINA 5:**



Katastarska općina Volosko

Stanje katastarskog plana na dan 18.12.2015



sporedna nekretnina se nalazi u K.O. VOLOSKO, u zoni S stambene gradnje, kupoprodaja obavljena 2014. godine, po cijeni od 150,00 Eura/m<sup>2</sup> zemljišta!



## USPOREDNE NAKRETNINE 6:



prikaz (žuto označeno) kupoprodaja realizirana na predmetnom području u neposrednoj blizini predmetne nekretnine u stambenoj zoni S, 2013. godine, po kupoprodajnoj cijeni od 245 Eura/m<sup>2</sup>!

**Tablica s procjenom zemljišta poredbenom metodom:**

|  | Procjenjivane nekretnine                 | Usporedna           | Usporedna    | Usporedna    | Usporedna    | Usporedna    | Usporedna        |
|--|--|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|  |  | 1                   | 2            | 3            | 4            | 5            | 6                |
|  |  | K.O. VOLOSKO        | K.O. VOLOSKO | K.O. VOLOSKO | K.O. VOLOSKO | K.O. VOLOSKO | K.O. VOLOSKO     |
| Glavni podaci  |  | 93,58               | 190,00       | 190,00       | 126,00       | 150,00       | 245,00           |
| Cijena /m <sup>2</sup> Eura  |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Oblik zemljišta  |  | 1,00                | 1,00         | 1,00         | 1,00         | 1,00         | 1,00             |
| Pristup  |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Ugrađenost čestice, usporedba s namjenom (dio po planu cesta centra) | pod cestom<br>Usporedba s zonom M1 i D10 | 1,20                | 0,90         | 0,90         | 1,00         |              |                  |
| Mikrolokacija – NAMJENA (multifunkcionalni centar)                   | Poslovna namjena<br><br>Stambena namjena |                     | 1,00         | 1,00         | 1,20         | 1,20         | 0,90<br><br>0,80 |
| Mikrolokacija (usporedba)  |  | 1,20                | 1,10         | 1,10         | 1,10         | 1,00         |                  |
| Reljefna   |  | 1,10                | 1,00         | 1,00         | 1,20         |              |                  |
| Uzvišeno   |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Konfiguracija  |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Uklop  |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Ugrađenje okoliša  |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Pisani tereti služnosti (rolaza, vodova...)                          |  |                     |              |              |              |              |                  |
| Indikator vrijednosti/m <sup>2</sup>                                 | 180,07                                   | 148,23              | 188,10       | 188,10       | 199,58       | 180,00       | 176,40           |
| Uključena vrijednost: zaokruženo                                     | 180,00                                   | Eura/m <sup>2</sup> |              |              |              |              |                  |

Uzimajući u obzir faktore koji karakteriziraju predmetno zemljište u odnosu na realizirane izvršene kupoprodaje, prometna vrijednost **iznosi:**  
**180,00 Eura/m<sup>2</sup>**

Prema srednjem tečaju HNB : 1Euro = 7,667 Kn

što iznosi: 1.380,00 Kn/m<sup>2</sup>

## 6.) ZAKLJUČAK:

**Tržišna vrijednost zemljišta u K.O. VOLOSKO, z.k.ul. 792**

**-kat.č. 385/2** (šuma 2358 m<sup>2</sup>) iznosi:

380,00 Kn/m<sup>2</sup> x 2358 m<sup>2</sup> = 3.254.040,00 Kn - zaokruženo - Čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iznosi: **3.250.000,00 Kn**

prema srednjem tečaju HNB : 1Euro = 7,667 Kn

**ili 423.894,61 Eura**

**NAPOMENA:** Eventualno postojanje hipoteke ili bilo kakvi tereti na predmetnom zemljištu, koji bi postojali na dan vrednovanja, nisu uzeti u obzir kod izrade ove procjene!

Ukoliko na predmetnom zemljištu u trenutku kupoprodaje postoji pravomoćni akt o građenju potrebno je obračunati PDV, koji se odaje na iskazanu tržišnu vrijednost nekretnina!

Opatija, 18. 01. 2016.



### IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Ova procjena izrađena je za potrebe GRADA OPATIJE, za rješavanje sporazuma oko isplate naknade (izvlaštenja ili nagodbe), za druge svrhe se ne može koristiti, te je korištenje ili pozivanje na nju od strane trećih nevažeće.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima,
4. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje procjena,
5. Usluga je obavljena sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.



**PRILOZI:**

1. Rješenje o imenovanju pravne osobe „VITABEL“ za sudska vještačenja,
2. Rješenje o imenovanju fizičke osobe za sudska vještačenja,
3. Izvadci iz ZK za predmetnu nekretninu,
4. Izvadak iz UPU Opatija, 2012, za predmetno područje.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDsjedNIKA  
Žrtava fašizma 7

4 Su-648/2014

Broj:

Rijeka: 18. studenoga 2015. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi VITABEL d.o.o. iz Opatije, Ul. Spinčićeva 12, odobrava se sudsko vještačenje za područje graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene tvrtke, dipl.ing.građ. Iva Karlavaris.

### Obrazloženje

Pravna osoba VITABEL d.o.o. iz Opatije, Ul. Spinčićeva 12, podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja i na procjenu nekretnina, s obzirom da je Iva Karlavaris, dipl.ing.građ. imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina do dana 26. veljače 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 12. narečenog Pravilnika utvrđeno je da je pravna osoba VITABEL d.o.o. iz Opatije, Ul. Spinčićeva 12, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja za područje graditeljstva rješenjem br. Tt-10/1871-2 od 2. rujna 2010. godine, a da je dipl.ing.građ. Iva Karlavaris, njena zaposlenica, imenovana stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva rješenjem Županijskog suda u Rijeci, posl.br. 4 Su-80/2013 od 26. veljače 2013. godine na vrijeme od 4 (četiri) godine, a koje je prošireno i na procjenu nekretnina dana 18. studenoga 2015. godine do 26. veljače 2017. godine.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je stoga riješeno kao u izreci.



PREDsjedNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl.iur.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDsjedNIKA  
Žrtava fašizma 7  
4 Su-80/2013

Broj:

Rijeka, 18. studenoga 2015. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Ive Karlavaris, dipl.ing.građ. na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi

### RJEŠENJE

IVA KARLAVARIS, dipl.ing.građ. iz Opatije, Ul. Spinčićeva 14, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina do dana 26. veljače 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Iva Karlavaris, dipl.ing.građ. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjene nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-80/2013 od 26. veljače 2013. godine, imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Iva Karlavaris, dipl.ing.građ. dana 11. studenoga 2015. godine podnijela zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene nekretnina te je uz zahtjev priložila potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 266/2015 od 9. studenoga 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Ive Karlavaris, dipl.ing.građ. i riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDsjedNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Iva Karlavaris, dipl.ing.građ. iz Opatije, Ul. Spinčićeva 14,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb



## Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U RIJECI  
MISLOKNIŽNI ODJEL OPATIJA  
tanje na dan: 12.01.2016.

Općina: **VOLOSKO**  
Broj dnevnika: Z-4718/2015  
Uloška broj: 792

Broj uloška: 792

## ZK uložak je verificiran

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Broj zemljišta<br>(kat.čestice) | Oznaka zemljišta | Površina u     |       |     | Primjedbe |
|---------------------------------|------------------|----------------|-------|-----|-----------|
|                                 |                  | m <sup>2</sup> | jutra | čhv |           |
| 5/2                             | ŠUMA             | 2358           |       |     |           |
|                                 | ŠUMA             | 2358           |       |     |           |
| 5/4                             | ŠUMA             | 36             |       |     |           |
|                                 | ŠUMA             | 36             |       |     |           |
| 4/2                             | VINOGRAD         | 59             |       |     |           |

## B

Vlastovnica

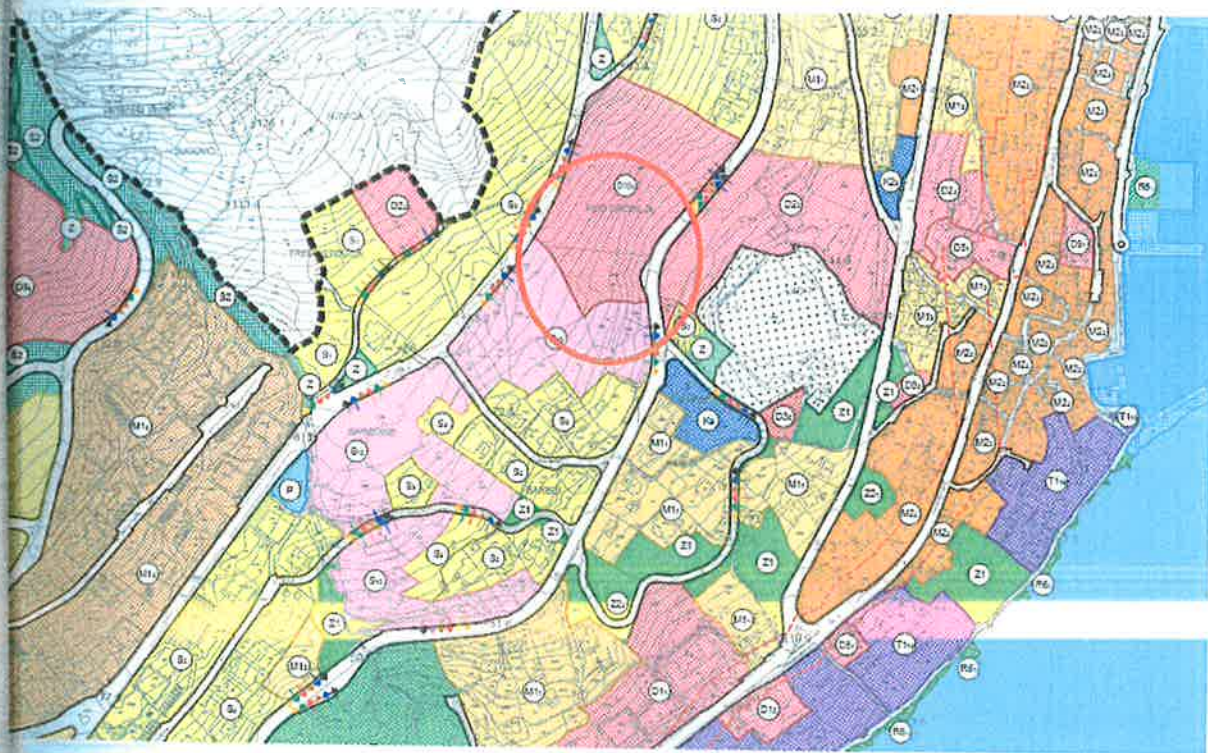
| Upisi | Primjedbe |
|-------|-----------|
|       |           |

OPATIJA

## C

Teretovnica

| Upisi | Iznos tereta | Primjedbe |
|-------|--------------|-----------|
|       |              |           |



zvadak iz UPU OPATIJA s oznakom položaja i namjene predmetnog zemljišta