



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



Upravni odjel za zdravstvo

KLASA: 940-01/16-01/67
URBROJ: 2170/1-04/2-16-2
Rijeka, 20. listopada 2016.

**PRIJEDLOG ODLUKE
O DAVANJU PRETHODNE SUGLASNOSTI LJEKARNI JADRAN
RIJEKA ZA KUPNJU STANA U CRESU**

Pročelnica:
Izvr. prof. dr. sc. Đulija Malatestinić, dr. med.



Materijal izradio:

Željko Brajdić, dipl. iur.

I. PRAVNA OSNOVA

Zakonom o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08) u članku 58. Zakona propisano je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača, odnosno organa koji on odredi steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu ili drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Člankom 21. Statuta Lekarne Jadran Rijeka (u daljnjem tekstu: Ljekarna) određeno je da Upravno vijeće Bolnice u slučaju stjecanja, opterećivanja i otuđenja nekretnina, odluke donosi uz prethodnu suglasnost osnivača.

Člankom 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst) određeno je da Župan Primorsko-goranske županije 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, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst) 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

Dopisom ministra zdravlja od 18. ožujka 2016. godine (Klasa: 371-01/16-01/03, Urbroj: 534-10-1/1-16) od svih je županija zatraženo da doprinesu zapošljavanju zdravstvenih radnika na područjima izvan velikih gradova. U funkciji toga predloženo je da se izvidi mogućnost stambenog zbrinjavanja zdravstvenih radnika koji bi prihvatili posao u manjim sredinama, a u skladu sa svojim mogućnostima.

Ljekarna Jadran u svojoj poslovnici u Cresu ima zaposlenog magistra farmacije za kojeg plaća najam stambenog prostora, te već neko vrijeme ima u planu kupnju stana za službene potrebe. U međuvremenu je pronađena nekretnina koja bi odgovarala potrebama stambenog zbrinjavanja radnika Lekarne na Cresu.

U tom smislu, Upravno vijeće Lekarne je na 22. sjednici održanoj 19. listopada 2016. godine donijelo Odluku o kupnji nekretnine, u naravi stana na adresi u Cresu, Melin V/18A. Stan se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 171/3, upisanoj u z.k.ul. 7120, k.o. Cres, u potkrovlju zgrade, a sastoji se od boravka s kuhinjom, hodnika, sobe, kupaonice i terase ukupne površine 57,14 m². Procijenjena vrijednost nekretnine iznosi 668.034,00 kuna, (bez pokretnih stvari koje se nalaze u stanu), sukladno Elaboratu procjene vrijednosti nekretnine br. 05-10-2016 izrađenom po stalnom sudskom vještaku u građevinarstvu, Lilić Jasminki, dipl.ing.građ.

Sredstva za kupnju stana osigurala bi se iz redovnog poslovanja ustanove.

Člankom 21. Statuta Lekarne Jadran određeno je da Ljekarna donosi odluke o stjecanju, opterećivanju i otuđenju nekretnina, uz prethodnu suglasnost osnivača.

Upravni odjel za zdravstvo smatra da je u konkretnom slučaju opravdano dati suglasnost za kupnju stana u skladu s Odlukom Upravnog vijeća Lekarne od 19. listopada 2016. godine.

III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ovog akta nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije, budući su sredstva za kupnju stana osigurana iz redovnog poslovanja ustanove.

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

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

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama («Narodne novine» broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 21. Statuta Ljekarne Jadran Rijeka, 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, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2016. godine, donio je

Z a k l j u č a k

Donosi se Odluka o davanju prethodne suglasnosti Ljekarni Jadran Rijeka za kupnju stana u potkrovlju stambene zgrade u Cresu, Melin V/18A ukupne površine 57,14 m².

(Odluka se nalazi u prilogu i sastavni je dio ovog Zaključka.)

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama («Narodne novine» broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 21. Statuta Ljekarne Jadran Rijeka, 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, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2016. godine, donio je

ODLUKU

o davanju prethodne suglasnosti Ljekarni Jadran Rijeka za kupnju stana u potkrovlju stambene zgrade u Cresu, Melin V/18A, ukupne površine 57,14 m²

I.

Daje se suglasnost Ljekarni Jadran Rijeka za kupnju stana u potkrovlju stambene zgrade u Cresu, Melin V/18A, označenog oznakom POTKROVLJE -ST 2, ukupne površine 57,14 m², upisanog u z.k. ul. br. 7120, k.o. Cres, označenog u diobenom elaboratu svijetloplavom bojom, korisne vrijednosti 13/100, što odgovara suvlasničkom dijelu od 1/7 zgrade sagrađena na č.zem. 171/3, sve sukladno Odluci Upravnog vijeća od 19. listopada 2016. godine.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**ZDRAVSTVENA USTANOVA
LJEKARNA JADRAN RIJEKA
Vlačićev trg 3
RIJEKA**

Rijeka, 19. listopada 2016.g.

Temeljem članka 21. Statuta Zdravstvene ustanove Ljekarne Jadran Rijeka (u daljnjem tekstu: Statut), a u skladu s člankom 55. Statuta, Upravno vijeće dana 19. listopada 2016.g. na svojoj dvadesetdrugoj sjednici donosi:

ODLUKU

O KUPNJI NEKRETNINE

1. Donosi se odluka o kupnji nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci:
 - STAMBENI OBJEKT BR. 18 A I DVORIŠTE, sagrađen na k.č. 171/3 upisano u z.k.ul. 7120, k.o. Cres
 - 7. suvlasnički dio: 1/7 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)
 - 1. stan u potkrovlju označen oznakom POTKROVLJE –ST 2, koji se sastoji od boravka s kuhinjom, hodnika, sobe, kupaonice i terase, ukupne površine 57,14 m², označen u diobenom elaboratu svjetloplavom bojom, korisne vrijednosti 13/100, što odgovara suvlasničkom dijelu od 1/7 zgrade sagrađene na č.zem. 171/3.
2. Ova Odluka dostavlja se na prethodnu suglasnost osnivaču.
3. Po dobivenoj suglasnosti osnivača, ovlašćuje se ravnateljica da sklopi ugovor o kupnji nekretnine iz točke 1. ove Odluke.

Obrazloženje

Dopisom ministarstva Klasa: 371-01/16-01/03, URBROJ: 534-10-1/1-16-1 od dana 18. ožujka 2016. godine, upućen svim županijama zatraženo je da se da doprinos zapošljavanju zdravstvenih radnika na područjima izvan velikih gradova.

U navedenom dopisu predloženo je da se u skladu s mogućnostima omogući zbrinjavanje zdravstvenih radnika kako bi isti prihvatili posao i u manjim sredinama, što u konačnici predstavlja korist za pacijente, a samim time i za županiju.

O navedenom je Upravno vijeće raspravljalo dana 29. ožujka 2016. godine na 16. Sjednici te se suglasilo da se u gradu Cresu gdje se radnicima Ljekarne trenutno plaća najam, kupi stan za službene potrebe kad se za to bude pružila mogućnost.

U međuvremenu je pronađena nekretnina opisana u točki 1. ove odluke. Ista sukladno izrađenom elaboratu procjene vrijednosti nekretnine 05-10-2016, ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva, Lilić Jasminke, dipl. ing. građ, stalni sudski vještak u građevinarstvu rješenje br. 4.SU.-95/2013 u cijelosti odgovara potrebama Ljekarne Jadran za stambeno zbrinjavanje radnika.

Donesena je stoga odluka kao u izreci.

PREDSJEDNIK UPRAVNOG VIJEĆA



DANIÑO SUČIĆ, dipl.oec.

Prilog:

1. Elaborat procjene vrijednosti nekretnine 05-10-2016 ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva, Lilić Jasminke, dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak u građevinarstvu rješenje br. 4.SU.-95/2013

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-95/2013.
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 05-10-2016

VRSTA NEKRETNINE : STAN
LOKACIJA : CRES, MELIN V/18A
NARUČITELJ PROCJENE : Ljekarna "JADRAN"
Trg Vlačića - Flaciusa 3, Rijeka
OIB: 97301922466



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

89.000,00 EUR (668.034,00 kn)

Rijeka, 05.10.2016.

PODACI	ZABILJEŽBE
Ime komitenta	Ljekarna "JADRAN" Trg Vlačića - Flaciusa 3, Rijeka
Tip nekretnine	STAMBENA
Z.K.UL. / SUVLASNIČKI UDIO	7
Z.K.Č.	171/3
K.O.	CRES
Netto korisna površina	54,08 m ²
Površina zemljišta	1/7 - 64,29 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine Vrijednost pokretnina	89.000,00 EUR 7.028,38 EUR
Godina izgradnje	2002. godina
Adresa	MELIN V/18A, CRES
Legalitet nekretnine	RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU – NIJE IZVRŠENA DOPUNA ETAŽNOG ELABORATA

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.1.3. Opremljenost
 - 2.1.4. Buka , zagađenje
 - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2. Površina prostora
 - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
 - 4.4.2. Procjena pokretnina
 - 4.4.3. Utvrđivanje vrijednosti pokretnina
5. Zaključak

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, Ljekarna "JADRAN", Trg Vlačića - Flaciusa 3, Rijeka, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci:

- STAMBENI OBJEKT BR.18 A I DVORIŠTE, sagrađen na k.č. 171/3 upisano u z.k.ul. 7120, k.o. Cres

7. Suvlasnički dio: 1/7 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. stan u potkrovlju označen oznakom POTKROVLJE -ST 2, koji se sastoji od boravka s kuhinjom, hodnika, sobe, kupaonice i terase, ukupne površine 57,14 m², označen u diobenom elaboratu svijetloplavom bojom, korisne vrijednosti 13/100, što odgovara suvlasničkom dijelu od 1/7 zgrade sagrađene na č.zem. 171/3

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti :	05.10.2016.
Datum očevida :	20.09.2016., 03.10.2016.
Datum kakvoće :	20.09.2016.
Opseg obilaska :	obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda
Korišteno na obilasku :	izvod iz zemljišne knjige, posjedovni list, rješenje izvedenog stanja, arhitektonska snimka izvedenog stanja, geodetski elaborat, elaborat etažnog vlasništva

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Građevina je upisana u Glavnu Knjigu kao etažno vlasništvo s određenim omjerima.

U navedenom zemljknjižnom izvratku ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša ispostava Mali Lošinj izdao je Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 361-03/13-12/57, Urbroj: 2170/01-03-05/5-13-5, Mali Lošinj, 24.svibanj 2013. godine, kojim se ozakonjuje nezakonito izgrađena, slobodno stojeća zahtjena zgrada stambene namjene, četverokutnog tlocrta okvirnih dimenzija 10,05x19,30 m, bruto površine 176,29 m², katnosti P+2 (prizemlje, I.kat i II.kat), ukupne bruto razvijene građevinske površine 499,68 m². Ozakonjena zgrada je u cijelosti završena i u uporabi, a prikazana je geodetskim elaboratom za evidentiranje podataka o zgradama za potrebe ishođenja rješenja o izvedenom stanju br. 186/11, koji je izrađen u prosincu 2011. godine od strane tvrtke GEO-TEO d.o.o. Cres, po ovlaštenom inženjeru geodezije Ljiljani Musa, dipl.ing.geod., kao i arhitektonskom snimkom izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, elaborat broj: 59/11 od studenog 2011. godine izrađen od strane tvrtke „DV PROJEKT“ d.o.o. iz Malog Lošinja, ovlaštenog inženjera građevinarstva Drage Vučemila ing.građ. i ovlaštenog arhitekta Predraga Bosnića dipl.ing.arh.

Priložena je i građevinska dozvola, Klasa: UP/I 361-03/00-01/83, Urbroj: 2170-04/5-03-01-8, Mali Lošinj, 31. srpanj 2001. godine, kojom se odobrava izgradnja slobodnostojeće stambene građevine (S-2) u Cresu, stambena zona Melin.

Na uvid je dobiven i Elaborat etažne diobe za stambenu zgradu izrađen od „DV PROJEKT“ d.o.o. iz Malog Lošinja, ovlaštenog inženjera građevinarstva Drage Vučemila ing.građ., kolovoz 2002. godine, Mali Lošinj.

Nije izvršena dopuna etažnog elaborata prema Rješenju o izvedenom stanju, Klasa: UP/I 361-03/13-12/57, Urbroj: 2170/01-03-05/5-13-5, Mali Lošinj, 24.svibanj 2013. godine.

Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

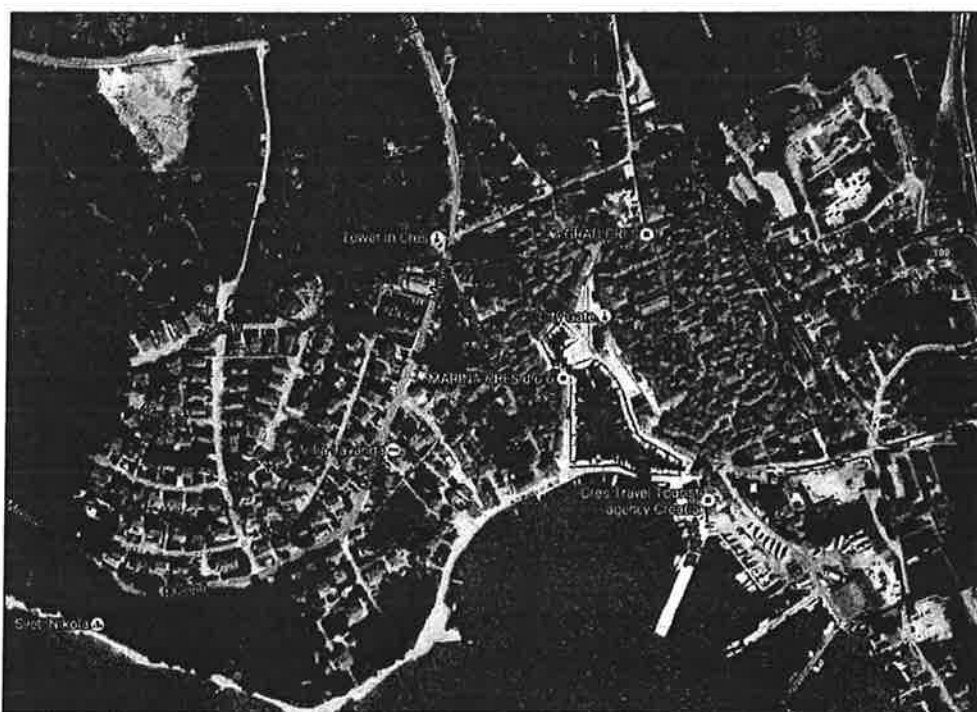
Nekretnina je legalna no došlo je do izmjena u dispoziciji pregradnih zidova unutar stambenog prostora, kupaonice je prenamijenjena u još jednu sobu a dio kuhinje u kupaonicu.

Nekretnina je stambene namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je stan u potkrovlju višestambene zgrade na adresi Melin V/18A. Mikro okolica su objekti stambene namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim vozilima asfaltiranom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



GEOPORTAL
(k.č. 3506/2, k.o. Cres-grad)

2.1.1. Makrolokacija

Grad Cres, sljednik općine Cres, je administrativna jedinica koja obuhvaća sjeverni i središnji dio otoka Cresa, dok južni dio potpada pod grad Mali Lošinj. Grad Cres sastoji se od 26 naselja, to su: Belej, Cres, Dragozetići, Filozići, Grmov, Ivanje, Loznati, Lubenice, Mali Podol, Martinščica, Merag, Miholaščica, Urlec, Porozina, Stanići, Stvan, Sveti Petar, Valun, Važminec, Vidovići, Vodice, Vrana, Zbičina i Zbišina. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine na području grada Cresa živi 2 959 stanovnika.

Na mjestu današnjeg grada Cresa nalazila se u prapovijesti gradina, kasnije antička utvrda (Crepsa). Do dolaska Hrvata Cres je nastanjen Liburnima, ali postoje tragovi grčke, rimske i bizantinske nazočnosti. U 9. stoljeću Hrvati gospodare cijelim otokom i uz povremene mletačke okupacije, Cres je u sastavu Hrvatske do 1409. godine. Creski statut datira iz 1332. godine. Do 1797. Cres se nalazi pod vlašću Venecije, od 1805. do 1814. pod okupacijom je Francuske, a nakon toga do 1918. u sastavu Austro-Ugarske. Nakon I. svjetskog rata okupira ga Italija, a nakon propasti fašističkog režima 1943. godine i kraćeg razdoblja hrvatske narodne vlasti, Cres zaposjedanjemačka vojska. U travnju 1945. Cres je konačno oslobođen i reintegriran u Hrvatsku.

2.1.2. Lokalni položaj

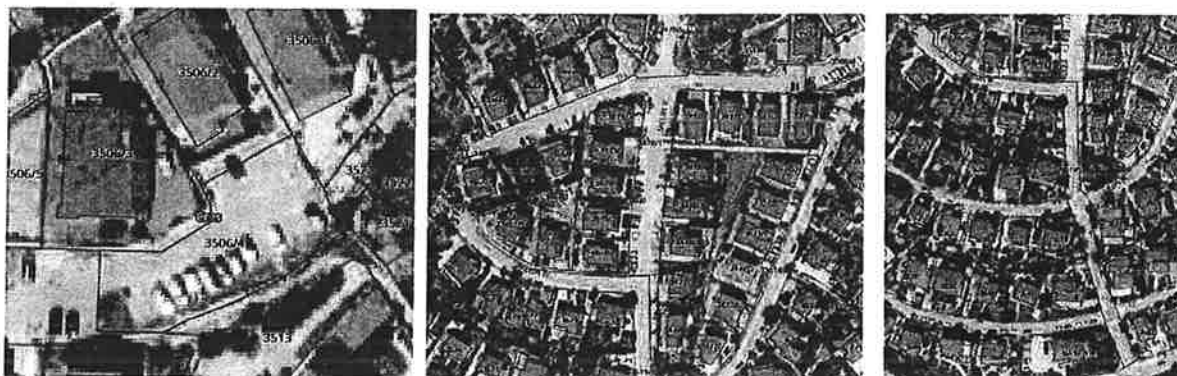
Stan se nalazi nedaleko centra grada u okruženju stambenih objekata. Lokacija je dobra budući su svi sadržaji u centru nedaleko lokacije.

2.1.3. Opremljenost

Prometna povezanost :	uz sporednu ulicu
Prometnica :	nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je obavljanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura :	vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon
Parkiranje :	rješeno na javnoj površini

Gr.č. 171/3 k.o. Cres odgovara k.č. 3506/2, k.o. Cres-grad.

Direktan pristup na javnu površinu – cesta, k.č. 3506/4, k.o. Cres-grad u posjedu ELEKTRO-VODA D.O.O., Peškera 2, Cres (posjedovni list 1174, upisano kao oranica, voćnjak). Javna površina - cesta na k.č. 3478/1, k.o. Cres-grad, prema posjedovnim listu u posjedu je privatne osobe CERGNAR ANTONIETTA R. RODINIS, Via Cippico 12, Rim, Italija, 51550 Mali Lošinj (posjedovni list 1251, upisano kao maslinik, pašnjak, oranica, voćnjak, put), dok je javna površina - cesta na k.č. 3619/1 k.o. Cres-grad u posjedu JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES (posjedovni list 1222, upisano kao cesta).



2.1.4. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : izvori buke i zagađenja nisu izraženi

2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena višestambena zgrada. Zgrada na jugu graniči sa sporednom cestom, dok na istočnoj i zapadnoj graniči sa dvorištima susjednih zgrada. Zgrada je samostojeća. Objekt obuhvaća većinu zemljišta stoga nije moguća rekonstrukcija objekta na način da se poveća izgrađenost zemljišta.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

Radi se o zgradi koja je sagrađena 2002.god. katnosti prizemlje, kat i potkrovlje. Nosiva konstrukcija je od blok opeke i ab konstruktivnih elemenata. Pregradni zidovi su zidani opekam, obostrano ožukani i pogletani. Krovna konstrukcija je izvedena od kombinacijom dvostrešnih ploha, ab ploča, pokrov mediteran crijep. Međukatne konstrukcije su armiranobetonske. Oborinske vode odvođe se oborinskom kanalizacijom. Vanjska stolarija je PVC i drvo, zaštita griljama. Vanjska fasadna površina je ožbukana , završno sep. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku, elektrodistributivnu mrežu i telefoniju.

Nekretnina se nalazi u potkrovlju te se sastoji od hodnika, dvije sobe, kuhinje i dnevnog boravka, kupaonice i terase. 2015. godine poфарbani su zidovi i postavljene su nove keramičke pločice.

Energetski certifikat je priložen i iznosi razred C.

3.2.2. Površina prostora

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - izmjereno na terenu

STAN	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
POTKROVLJE				
Hodnik		3,68	1,00	3,68
Kupaonica		4,78	1,00	4,78
Soba		6,30	1,00	6,30
Soba		12,71	1,00	12,71
Dn. boravak + kuhinja		21,96	1,00	21,96
Terasa		9,30	0,50	4,65
UKUPNO:		58,73		54,08
SAŽETAK				
		KVP	BGP	BV
Stan		54,08	70,48	0,00
UKUPNO:		54,08	70,48	0,00

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - etažni elaborat (vlasnički list)

STAN	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
POTKROVLJE				
Hodnik		4,32	1,00	4,32
Kupaonica		4,56	1,00	4,56
Soba		12,54	1,00	12,54
Dn. boravak + kuhinja		27,93	1,00	27,93
Terasa		7,79	0,50	3,90
UKUPNO:		57,14		53,25
SAŽETAK				
		KVP	BGP	BV
Stan		53,25	68,57	0,00
UKUPNO:		53,25	68,57	0,00

Koristeći etažni elaborat površina terase umanjila za koef. 0.5. Za potrebe procjene koristiti će se izmjerena korisna površina P=54,08 m².

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: betonski
- nosiva konstrukcija: blok opeke, ab konstruktivni elementi
- stropna konstrukcija: armiranobetonska
- krovšte i pokrov: armiranobetonska ploča
- seizmičko osiguranje: standardno za vrijeme gradnje

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: grijanje na drva, klima
- ventilacija: prirodna
- plinska: nije izvedena
- lift: -

- alarm : nije izveden

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: ožbukana, sep
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka
- obrada podova: laminat, keramičke pločice
- obrada zidova: ožbukani, oličeni, keramičke pločice u mokrim
čvorovima
- obrada stropova: ožbukani, oličeni
- fasadni otvori: PVC i drvo, zaštita griļjama
- unutarnji otvori: drvena
- oprema sanitarnih prostorija: wc školjka, vodokotlić, umivaonik, tuš kada, bojler
- vlažnost: nije uočena
- praktičnost prostora: prosječna

Stanje: prosječno

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije : opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema : sve potrebno izvedeno
Kanalizacija : priključak na javnu kanalizaciju
Električne instalacije: izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj
priključaka u prostorima
Plinska instalacija: -
Ventilacija : samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
Opskrba toplom vodom : izvedena

Stanje : dobro, od komunalne infrastrukture objekt nije priključen samo na plinsku instalaciju.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlaštenu sudski vještak ili ovlaštenu sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Objekt je na dobroj lokaciji, u blizini centra grada. Blizina svih pratećih sadržaja. Procjenjuje se interes za predmetnu nekretninu radi lokacije i površine stana.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

USPOREDBA 2



K.č. 4233/4, z.k.ul. 8470, poduložak 2, k.o. Cres

2. etaža 2323/10000

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u prizemlju zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "S2" i žutom bojom, koji se sastoji od ulaznog prostora, izbe, kupaonice, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, i dvije sobe, ukupne površine 57,80 m² (NKP 57,80 m²), - pripadak stanu je spremište u podrumu zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "C" i žutom bojom površine 4,28 m² (NKP 2,14 m²), vanjsko parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom "P4" i žutom bojom, površine 16,28 m² (NKP 4,07 m²), te terasa u situaciji označena oznakom "T2" i žutom bojom, površine 46,53 m² (NKP 11,63 m²), kućni vrt u situaciji označen oznakom "V3" i žutom bojom, površine 55,46 m² (NKP 5,55 m²), sveukupne površine 180,35 m² (NKP 81,19 m²)

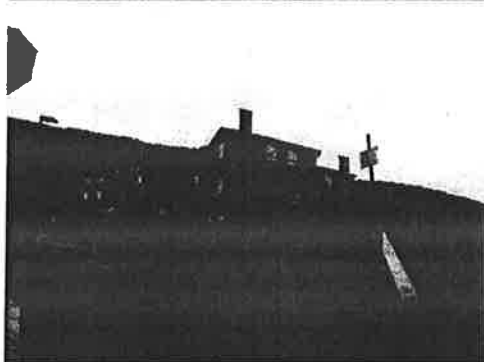
Korisna površina: 57,80 m² + 2,14 m² + 4,07 m² + 11,63 m² + 5,55 m² = 81,19 m²

Adresa: Skalnica 19, Cres

Dan sklapanja ugovora je 11.07.2014.

Cijena je 125.000,00 €, odnosno 1.539,60 €/m².

USPOREDBA 3



K.č. 4233/4, z.k.ul. 8470, poduložak 4, k.o. Cres

4. etaža 2711/10000

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom na I. i II. katu zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "S4" i plavom bojom, koji se sastoji od ulaznog prostora, dvije kupaonice, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, spremišta, dvije sobe, hodnika, stubišta i terase, ukupne površine 96,75 m² (NKP 82,58 m²), - pripadak stanu je spremište u podrumu zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "D" i plavom bojom površine 8,25 m² (NKP 4,13 m²), vanjsko parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom "P5" i plavom bojom, površine 16,29 m² (NKP 4,07 m²), i vanjsko parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom "P6" i plavom bojom, površine 15,89 m² (NKP 3,97 m²), sveukupne površine 137,18 m² (NKP 94,75 m²)

Korisna površina: 82,58 m² + 4,13 m² + 4,07 m² + 3,97 m² = 94,75 m²

Adresa: Skalnica 19, Cres

Dan sklapanja ugovora je 11.07.2014.

Cijena je 205.000,00 €, odnosno 2.163,59 €/m².

USPOREDBA 4



K.č. 4233/4, z.k.ul. 8470, poduložak 1, k.o. Cres

1. etaža 2311/10000

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u prizemlju zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "S1" i crvenom bojom, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka s blagovaonicom, dvije kupaonice i dvije sobe, ukupne površine 57,82 m² (NKP 57,82 m²), - pripadak stanu je spremište u podrumu zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "A" i crvenom bojom površine 4,59 m² (NKP 2,30 m²), vanjsko parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom "P1" i crvenom bojom, površine 29,25 m² (NKP 7,31 m²), te terasa u situaciji označena oznakom "T1" i crvenom bojom, površine 34,69 m² (NKP 8,67 m²), kućni vrt u situaciji označen oznakom "V1" i crvenom bojom, površine 3,53 m² (NKP 0,35 m²) i kućni vrt u situaciji označen oznakom "V2" i crvenom bojom, površine 43,04 m² (NKP 4,30 m²), sveukupne površine 172,92 m² (NKP 80,75 m²)

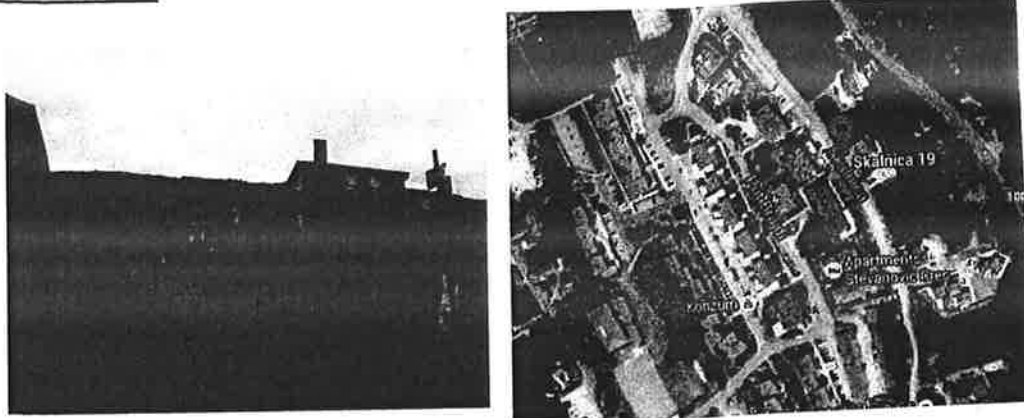
Korisna površina: 57,82 m² + 2,30 m² + 7,31 m² + 8,67 m² + 0,35 m² + 4,30 m² = 80,75 m²

Adresa: Skalnica 19, Cres

Dan sklapanja ugovora je 11.11.2014.

Cijena je 140.000,00 €, odnosno 1.733,75 €/m².

USPOREDBA 5



K.č. 4233/4, z.k.ul. 8470, poduložak 3, k.o. Cres

3. etaža 2655/10000

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom na I. i II. katu zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "S3" i zelenom bojom, koji se sastoji od ulaznog prostora, dvije kupaonice, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, dvije sobe, spremišta, hodnika, stubišta i terase, ukupne površine 96,76 m² (NKP 82,59 m²), - pripadak stanu je spremište u podrumu zgrade u diobenom elaboratu označen oznakom "B" i zelenom bojom površine 4,28 m² (NKP 2,14 m²), vanjsko parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom "P2" i zelenom bojom, površine 15,90 m² (NKP 3,98 m²), i vanjsko parkirno mjesto u situaciji označeno oznakom "P3" i zelenom bojom, površine 16,33 m² (NKP 4,08 m²), sveukupne površine 133,27 m² (NKP 92,79 m²)

Korisna površina: 82,59 m² + 2,14 m² + 3,98 m² + 4,08 m² = 92,79 m²

Adresa: Skalnica 19, Cres

Dan sklapanja ugovora je 11.11.2014.

Cijena je 210.000,00 €, odnosno 2.263,17 €/m².

K.č. 562/2 ZGR, z.k.ul. 40, poduložak 168, k.o. Cres

Zgrada - CRES, ANTE TENTORA 2, sagrađena na katastarskoj čestici: 562/2 ZGR

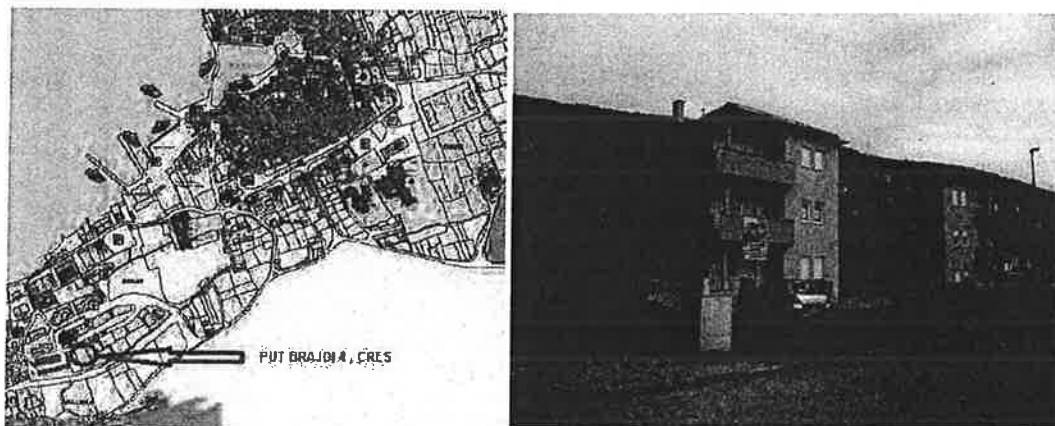
Stan se nalazi: WC u prizemlju, dvije sobe, kuhinja, hodnik na II katu. Stan se sastoji od dvije sobe, kuhinje i hodnika na II katu, te WC-a u prizemlju, u ukupnoj površini od 54,23 m² - stanu pripada konoba u prizemlju.

Korisna površina: 54,23 m²

Dan sklapanja ugovora je 21.10.2014.

Cijena je 40.000,00 €, odnosno 737,60 €/m².

USPOREDBA 10



K.č. 4632/24, z.k.ul. 6958, poduložak 8, k.o. Cres

8 etaža 7/100

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa stanom u podrumu zgrade, u diobenom elaboratu označen je oznakom "Po2" i zelenom bojom, koji se sastoji od dva hodnika, dvije sobe, kupaonice i kuhinje s boravkom, ukupne površine 56,58 m² (NKP 56,58 m²), koristovne vrijednosti 7/100

Korisna površina: 56,58 m²

Dan sklapanja ugovora je 19.01.2015.

Cijena je 28.000,00 €, odnosno 494,87 €/m².

4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu: $K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gps} + dxk_{uo} + exk_{sks}$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gps} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_o = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_o	0,92	1,00	1,08

k_{gps} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{gps}	0,92	1,00	1,08

k_{uo} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{uo}	0,92	1,00	1,08

4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Cres	Cres, Skalnica 19	Cres, Skalnica 19	Cres, Skalnica 19	Cres, Skalnica 19	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres
VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
POVRŠINA STANA	78,87 m ²	81,19 m ²	94,75 m ²	80,75 m ²	92,79 m ²	57,14 m ²	58,19 m ²	82,82 m ²	54,23 m ²	56,58 m ²
PRIPADAK	Spremište, vrtovi	Spremište, parking, terasa, vrt	Spremište, parking	Spremište, parking, terasa, vrt	Spremište, parking	-	Dravnica	Parking	Konoba	-
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	102.000,00 €	125.000,00 €	205.000,00 €	140.000,00 €	210.000,00 €	60.000,00 €	75.000 €	100.000,00 €	40.000,00 €	28.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA	1.293,27 €/m ²	1.539,60 €/m ²	2.163,59 €/m ²	1.733,75 €/m ²	2.263,17 €/m ²	1.050,05 €/m ²	1.288,86 €/m ²	1.207,44 €/m ²	737,60 €/m ²	494,87 €/m ²
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.09.2014.	11.07.2014.	11.07.2014.	11.11.2014.	11.11.2014.	26.11.2014.	21.01.2015.	19.09.2014.	21.10.2014.	19.01.2015.
PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	P+1+Pot	P+2	P+2	P+2	P+2	P+2	-	Po+S+P+2	-	Po+S+P+2
ETAŽA	1.	P	1., 2.	P	1., 2.	1., 2.	3.	P	P, 2.	Po
SOBNOST STANA	2s + db	2s + db	2s + db	2s + db	2s + db	1s + db	2s + db	1s + db	2s	2s + db
CJENOVNI BLOK	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres	Cres
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	NE	NE
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							STAN SLABJE KVALITETE		PREMALA CIJENA	STAN U PODRUMU
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
Indeks na dan transakcije	96,30	96,30	96,30	91,15	91,15	91,15		96,30		
Korektivni faktor (PN/UN)	0,95	0,95	0,95	1,01	1,01	1,01		0,95		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	0,92	1	0,92	1	1		0,92		
Korektivni faktor (PN/UN)	0,93	1,09	1,00	1,09	1,00	1,00		1,09		
MEDUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.142,38 €/m ²	1.596,49 €/m ²	2.064,06 €/m ²	1.899,39 €/m ²	2.281,05 €/m ²	1.058,35 €/m ²		1.252,06 €/m ²		
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.613,40 €/m²									
APSOLUTNO ODSTUPANJE	-471,01 €/m ²	-16,90 €/m ²	450,66 €/m ²	285,99 €/m ²	667,65 €/m ²	-555,05 €/m ²		-361,34 €/m ²		
RELATIVNO ODSTUPANJE	-29,19%	-1,05%	27,93%	17,73%	41,38%	-34,40%		-22,40%		
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	NE		DA		
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.142,38 €/m ²	1.596,49 €/m ²	2.064,06 €/m ²	1.899,39 €/m ²				1.252,06 €/m ²		
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	221.854,30	285,77	203.095,33	81.792,95				130.566,63		
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		637.594,98			STANDARDNA DEVIJACIJA	399,25	25,10%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		798,50
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.590,86 €/m²									