



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za gospodarenje
imovinom i opće poslove

KLASA: 940-01/17-09/2
URBROJ: 2170/1-06-02/3-17-2
Rijeka, 04. listopada 2017.

**PRIJEDLOG ODLUKE O DAROVANJU STANA U
ZGRADI AMBULANTE DOMA ZDRAVLJA U SKRADU
OPĆINI SKRAD**



Pročelnica

Branka Ivandić
BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.

Materijal pripremila:

Ivana Saftić
Ivana Saftić, dipl.iur.

I. PRAVNI OSNOV

Primorsko-goranska županija sukladno članku 2. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: Odluka), upravlja i raspoložuje svojim nekretninama na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Člankom 4. Odluke propisano je da se nekretninama u vlasništvu Županije može raspolagati bez provođenja javnog natječaja, samo u slučajevima određenim posebnim zakonom.

Člankom 30. Odluke propisano je da se nekretnine u vlasništvu Županije mogu darovati jedinicama lokalne samouprave u svrhu ostvarenja projekta koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog odnosno socijalnog interesa.

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.

II. OBRAZLOŽENJE

Planom upravljanja nekretninama Primorsko – goranske županije za 2017. godine (KLASA: 022-04/17-01/11, URBROJ: 2170/1-01-01/5-17-5) od dana 20. ožujka 2017. godine, utvrđeno je da će ovaj Upravni odjel pripremiti materijal s prijedlogom darovanja stana u zgradi ambulante u Skradu Općini Skrad, a da će prethodno izraditi novi procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti stana.

Ovaj Upravni odjel je zaprimio dopise Općine Skrad od dana 21. listopada 2016. i 25. studenog 2016. godine (KLASA: 370-01/16-01/2, URBROJ: 2112/04-16-01-02 i 2112/04-16-01-03) kojima predlaže da se stan u zgradi ambulante Doma zdravlja koji je u vlasništvu Primorsko – goranske županije prenese u vlasništvo bez naknade Općini Skrad, a po uzoru na darovanje druga dva stana u istoj zgradi, sve u svrhu gospodarskog i socijalnog napretka stanovništva sa tog područja.

Također, uz navedeno, Općina Skrad moli i za financijskom pomoći u svrhu uređenja sanitarnog čvora stana, vodovodnih instalacija i zamijene glavnih ulaznih vrata. Trošak navedene ukupne sanacije iznosio bi do 13.000,00 kuna.

Općina Skrad je još jednom, dana 02. listopada 2017., potvrdila svoj interes za stjecanje navedenog stana u svoje vlasništvo bez naknade.

Stan koji se, u nastavno priloženoj Odluci, predlaže darovati Općini Skrad upisan je zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Delnice, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. 3017/3, zk.ul. 2385, K.O. Divjake, čini suvlasnički udio od 10/100 udjela u cjelokupnoj zgradi, te predstavlja etažno vlasništvo (4. ETAŽA) na katu koji se sastoji od ulaznog hodnika, predsoblja, kupaone, kuhinje sa blagovaonom, sobe, površine 31,17 m², drvarnice u suterenu površine 13,40 m², što ukupno iznosi 44,57 m².

Procjena tržišne vrijednosti stana izvršena je od strane Centurio d.o.o. Rijeka, putem stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina Zorana Dragina, ing. građ., dana 08. lipnja 2017. godine. Elaborat je potvrđen mišljenjem Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko –

goranske županije dana 11. rujna 2017. Navedenim Elaboratom, broj 005/2017, tržišna vrijednost stana procijenjena je na iznos od 201.000,00 kn (dvjesto jedna tisuća kuna).

Energetskim certifikatom P-278-2013-008-SZ1 od dana 16. rujna 2013. godine izrađenog od strane REA Kvarner d.o.o. utvrđeno je da predmetni stan spada u energetske razred E.

Slijedom svega navedenog predlaže se Županu da donese Odluku o darovanju stana u zgradi ambulante Doma zdravlja u Skradu Općini Skrad.

Ovom materijalu prilažu se u preslici: dopisi Općine Skrad (KLASA: 370-01/16-01/2, URBROJ: 2112/04-16-01-02 od 21. listopada 2016. i KLASA: 370-01/16-01/2, URBROJ: 2112/04-16-01/03 od dana 24. studenog 2016.), Elaborat o procijeni vrijednosti nekretnine, Energetski certifikat, izvadak iz zemljišne knjige.

II. POTREBNA NOVČANA SREDSTVA

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

III. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

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

Na temelju članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2017. godine donio je

Z a k l j u č a k

1. Donosi se Odluka o darovanju stana u zgradi ambulante Doma zdravlja u Skradu Općini Skrad.

(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Odluke iz točke 1. ovog Zaključka, pripremi Ugovor o darovanju stana iz točke 1. ovog Zaključka i dostavi na potpis ugovornim stranama.

Na temelju članka 30. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije („Službene novine“ broj 49/12, 37/15 i 4/16- pročišćeni tekst), članka 52. točke 12. i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 - pročišćeni tekst) i članka 25. stavka 1. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije, dana _____ 2017. godine donio je

O D L U K U

o darovanju stana u zgradi ambulante Doma zdravlja u Skradu Općini Skrad

I.

Primorsko – goranska županija (u daljnjem tekstu: Županija) je vlasnik stana upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel u Delnicama, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. 3017/3, zk.ul. 2385, K.O. Divjake, predstavlja suvlasnički dio od 10/100 dijela navedene zgrade neodvojivo povezano sa vlasništvom stana broj 3., etažno vlasništvo (4. ETAŽA) koji se sastoji od ulaznog hodnika, predsoblja, kupaone, kuhinje sa blagovaonom, sobe, površine 31,17 m², drvarnice u suterenu površine 13,40 m², što ukupno iznosi 44,57 m².

II.

Ovom Odlukom Županija daruje Općini Skrad stan naveden u točki I. ove Odluke u svrhu gospodarskog i socijalnog napretka stanovništva sa tog područja.

III.

Utvrđuje se da je tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke procijenjena od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina Zorana Dragina, ing. građ. i da iznosi 201.000,00 kn (dvjesto jedna tisuća kuna).

IV.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SKRAD

KLASA: 370-01/16-01/2
URBROJ: 2112/04-16-01-03
Skrad, 24. studeni 2016.

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno :	25.11.16
Klasifikacijska oznaka	Ustr.jed.
940-01/ 10-01/ 3	06-02 3
Urudžbeni broj	Pril Vrij
2112/04-16-154	

pred. kod ref.

Primorsko-goranska županija
Upravni odjel za gospodarenje imovinom,
i opće poslove

Slogin kula 2
51000 RIJEKA

Poštovani!

Zahvaljujemo Vam se na iskazanom interesu, te bi Vam ovime htjeli pojasniti određene stvari vezane uz stan u Ambulanti u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

Što se tiče vlasništva stana, predlažemo da nam se i taj stan prenese u vlasništvo kao i prethodna dva stana. Prethodni stanari su taj stan ostavili u dosta lošem stanju pogotovo sanitarni čvor i jedan dio vodovodnih instalacija. Po procjeni lokalnih majstora popravak navedenog iznosio bi cca 9.000,00 – 10.000,00 kuna kojeg smo i mi spremni u jednom dijelu snositi.

Nadalje predlažem da se izmijene i glavna ulazna vrata na ulazu u stanove jer su postojeća u vrlo lošem stanju i strahovito narušavaju izgled zgrade Ambulante u centru Skrada. Nabavna cijena takvih vrata iznosi 2.500,00 – 3.000,00 kuna.

Zahvaljujemo Vam se dosadašnjoj suradnji i svekolikoj pomoći koju nam pružate, te se nadamo da niti ovog puta Vaša pomoć neće izostati.

S poštovanjem,

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

Općinski načelnik
Damir Grgurić dipl.ing.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SKRAD

KLASA: 370-01/16-01/2
URBROJ: 2112/04-16-01-02
Skrad, 21. listopada 2016.

Primorsko-goranska županija
Upravni odjel za socijalnu politiku
i mlade

Slogin kula 2
51000 RIJEKA

Poštovani!

U objektu Ambulante u Skradu nalazi se stan u vlasništvu Primorsko-goranske županije koji je u vrlo derutnom stanju. Budući da je Primorsko-goranska županija već ranije darovala Općini Skrad dva stana koji se također nalaze u prostoru Ambulante, izvješćujemo Vas da smo zainteresirani, da i taj preostali stan u cijelosti uredimo i privedemo svrsi, te bi Vam bili vrlo zahvalni ukoliko bi nam i Vi, financijski, pomogli u tome.

Nadamo se da ćete udovoljiti našoj zamolbi.

S poštovanjem,

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

Općinski načelnik
Damir Grgurić dipl.ing



CENTURIO d.o.o.

51 000 Rijeka,
Ive Marinkovića 12
OIB:48823783282
tel: 051-330 043; 051-330 414
mob: 091 485 78 44
e-mail:centurio.ri@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT : Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – stambeni prostor –stan broj 3 na 1. katu Ambulante u Skradu

BROJ ELABORATA: 005/2017

NEKRETNINA: Stan broj 3 na I katu zgrade ambulante u Skradu na k.č. 3035/1 i k.č. 3017/3, K.O DIVJAKE

NARUČITELJ: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE
POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5

DATUM: 08.06.2017.

**UKUPNA PROCIJENJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:** **201.000,00 kn ili 27.200,00 €**



Sadržaj:**Opći dio:**

- Izvod iz sudskog registra
- Rješenje sudskog vještaka i procjenitelja

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	6
2.3 Katastarsko stanje.....	8
2.4 Uviđaj i identifikacija.....	10
2.5 Iskaz površina.....	13
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	13
3.1.1 Gospodarsko stanje.....	13
3.1.2 Tržište nekretnina na području gorske Hrvatske.....	14
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine.....	18
4.2 Obrazloženje za odabir metode	21
4.3 Poredbena metoda.....	23
4.3.1 Zbirka kupoprodajnih ugovora.....	23
4.3.2 Ukupna tržišna vrijednost nekretnine.....	35
4.3.3 Indeksi cijena stambenih nekretnina	37
4.3.4 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenim zgradama.....	38
5 Rekapitulacija.....	41
6 Izjava vještaka.....	42
7 fotodokumentacija.....	43
8. Tlocrt stana	44
9. Tlocrt suterena	45
10. prilozi	
• e-izvadak iz zemljišne knjige	
• e-prijepis posjedovnog lista	
• e-kopija katastarskog plana	
• energetska certifikat	
• uvjerenje da je zgrada sagrađena prije 15.02.1968. godine	
• izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040190752

OIB:

48823783282

TVRTKA:

1 CENTURIO, d. o. o. za građevinarstvo i poslovne usluge

1 CENTURIO d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Rijeka (Grad Rijeka)
Ive Marinkovića 12

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Građenje, projektiranje i stručni nadzor
građenja
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Trgovačko posredovanje na domaćem i inozemnom
tržištu
- 1 * - Inženjering na području niskogradnje i
visokogradnje
- 1 * - Usluge građevinskog vještačenja
- 1 * - Zastupanje stranih tvrtki
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga
mnijenja
- 1 74.4 - Promidžba (reklama i propaganda)

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zoran Dragin, OIB: 31717391809
Rijeka, Zvonimirova 38
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zoran Dragin, OIB: 31717391809
Rijeka, Zvonimirova 38
- 1 - direktor
- 1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću sastavljena je dana 19. studenog 2003. godine.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 25.03.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-03/3448-3	15.12.2003	Trgovački sud u Rijeci
eu /	26.06.2009	elektronički upis
eu /	25.03.2010	elektronički upis
eu /	29.03.2011	elektronički upis
eu /	29.05.2012	elektronički upis
eu /	29.04.2013	elektronički upis
eu /	28.05.2014	elektronički upis
eu /	26.03.2015	elektronički upis
eu /	25.03.2016	elektronički upis

U Rijeci, 13. veljače 2017.



Ovlaštena osoba



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-612/2016

Rijeka, 30. siječnja 2017. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za ponovno imenovanje i proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Zorana Dragina, ing.građ. na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

ZORAN DRAGIN, ing.građ. iz Rijeke, Zvonimirova 38, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zoran Dragin, ing.građ., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke te zahtjevom za proširenje područja vještačenja na procjene nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Zoran Dragin, ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-858/2012 od 29. siječnja 2013. godine. Nadalje, kako je Zoran Dragin, ing.građ. podnio i zahtjev za proširenje vještačenja na procjene nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 2017-01/01 od 04. siječnja 2017. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi istraga odnosno kazneni postupak, da nije osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

1 SAŽETAK

Zahtjev:

Temeljem narudžbenice broj 601-2017-263 od 11.04.2017. godine izdane od PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJARAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, izvršio sam dana 12.04.2017. godine, procjenu tržišne vrijednosti stana broj 3 na 1. katu zgrade ambulante u Skradu sagrađene na k.č. 3035/1 i k.č. 3017/3 k.o. DIVJAKE, upisan u z.k.ul.br. 2385 k.o. DIVJAKE.

Naručitelj:

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I
OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5**

Nekretnina:

Stan broj 3 na 1. katu zgrade ambulante u Skradu na k.č. 3035/1 i k.č. 3017/3, K.O DIVJAKE

Svrha procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Datum pregleda nekretnine:

12.04.2017.

Dan kakvoće:

08.06.2017.

Dan vrednovanja:

08.06.2017.

Procjenitelj:

ZORAN DRAGIN, ing.grad.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, (4Su.-612/2016)
CENTURIO d.o.o. Rijeka,
I.Marinkovića 12

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:

167.000,00 kn ili 22.600,00 €

Primjenjeni tečaj NBH:

1 € = 7,403508 kn na dan vrednovanja 08.06.2017.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Rijeci, 08. lipnja 2017. godine



2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

2.1. OPĆI PODACI O PROCENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina: STAMBENA – STAN broj 3 – 10/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Stana 3. na 1.katu koji ima ulazni hodnik, predsoblje kupaona kuhinja, blagovaona i soba površine 31,17m² i drvarnica u suterenu površine 13,40 m² što ukupno iznosi 44,57 m², (u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom) – **prijopis iz vlasničkog lista**

Županija: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA

Lokacija: SKRAD, ZGRADA AMBULANTE

Općinski sud: RIJEKA

Zemljišno-knjižni odjel: DELNICE

Z.k.ul: 2385

Podul: -

Z.k.čest: 3017/3

K.o.: DIVJAKE

Katastarska čest: 3017/3

K.o. DIVJAKE

Pl. br.: 6

Broj posjedovnog lista: 813

Površina STANA: 31,17 m² i pripadak drvarnica 13,40 m², ukupno 44,57 m²

Teret: BEZ TERETA U Z.K.

Vlasnik: PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10 U 1/1 DIJELA, POSJED – ISTI

Svrha : VLASTITE POTREBE

Osnovica zavrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

Ovlaštena Pravna osoba:

CENTURIO d.o.o. Rijeka, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina (reg.br: 4 Su-612/2016)

Imenovana osoba u pravnoj osobi:

Zoran Dragin, ing.građ.-stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina (reg.br:4 Su-612/2016)

Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:

Zoran Dragin, ing.građ.-stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina (reg.br:4 Su-612/2016)

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA – Primorsko goranska županija , Skrad, Zgrada ambulante Skrad



prikaz lokacije s ortofoto snimke



2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKUPNJI ODJEL DELNICE
Snanje na dan: 23.04.2017. 23:05

Katastarska općina: 304557, DIVJAKE

Broj zadnjeg stanika: Z-2532/2015
Aktivna glomaba

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK listak

Broj ZK listaka: 1385

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODKREDNIM OBRATIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Kbr.	Broj zemljišta (kaz. pozicije)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	div	m2	
1.	3017/3	ZGRADA I DVORIŠTE U ZASTAVI		80		Priglas u oštetu 1780
		UKUPNO:		80		

B

Vlastovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Savlasnički dio: 55/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (Z-1) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane za vlasništvo Ambulante u prizemlju koja ima ulazni trijem, vjetrobran, predprozor WC-a, spremište, WC muški, WC ženski, ulazni hodnik, čekiona, patosazak, arhiva, doktor, prijem knjižica, previjalšte, zubotehnički laboratorij, zubotehnička ordinacija, WC, vjetrobran, ulazni trijem, spremište, polovni prostor, ulazna teraza površine 174,16 m ² , garaža, kotlovnica, spremište i drvarnica u zutevenu površine 83,69 m ² , što ukupno iznosi 257,85 m ² (u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom) PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32428472134, KULJEKA, ADAMIĆEVA 10	
2.	Savlasnički dio: 28/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (Z-2) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane za vlasništvo Stana 1. na katu koji ima ulazni hodnik, predoblje, dnevni boravak, kuhinja blagovaona, izba, soba, kupaona, površine 68,56 m ² , spremište i drvarnica u zutevenu površine 22,94 m ² , što ukupno iznosi 91,50 m ² (u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom) OPĆINA SKRAD, OIB: 37326349433, SKRAD, J. BLAŽEVIĆA - BLAŽA 8	
3.	Savlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (Z-3) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane za vlasništvo Stana 2. na katu koji ima ulazni hodnik, predoblje, dnevni boravak, kuhinja blagovaona, izba, soba, kupaona, površine 50,69 m ² , spremište i drvarnica u zutevenu površine 22,48 m ² , što ukupno iznosi 72,57 m ² (u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom) OPĆINA SKRAD, OIB: 37326349433, SKRAD, J. BLAŽEVIĆA - BLAŽA 8	
4.	Savlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (Z-4) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane za vlasništvo Stana 3. na katu koji ima ulazni hodnik, predoblje, kupaona, kuhinja blagovaona, soba, površine 31,17 m ² , drvarnica u zutevenu površine 13,40 m ² , što ukupno iznosi 44,57 m ² (u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom) PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32428472134, KULJEKA, ADAMIĆEVA 10	

Katastarska općina: 304557, DIVJAKE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK iz dat

Broj ZK uložka: 1385

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMIJERIMA

C

Teretovnica

Red.	Sadržaj upisa	Ima:	Primjedba
I. Na svlasnički dio: 2 (20/100)			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2015. broj Z-2332/15 Na temelju ugovora o darovanju nekretnina od 25. svibnja 2015. godine zabilježuje se sadržaj otuđenja i opterećenja: stana br. 1 bez suglasnosti Primorsko-goranske županije		ZAP. J. ŽNA
I. Na svlasnički dio: 3 (15/100)			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2015. broj Z-2332/15 Na temelju ugovora o darovanju nekretnina od 25. svibnja 2015. godine zabilježuje se sadržaj otuđenja i opterećenja: stana br. 2 bez suglasnosti Primorsko-goranske županije		ZAP. J. ŽNA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.04.2017.

2.3 KATASTARSKO STANJE

Prema stanju u katastarskom operatu predmetna nekretnina je upisana u posjedovni list 813, k.o. DIVJAKE



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BILNICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2017. 23:05

PRELJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIVJAKE (Šbr: 304557)

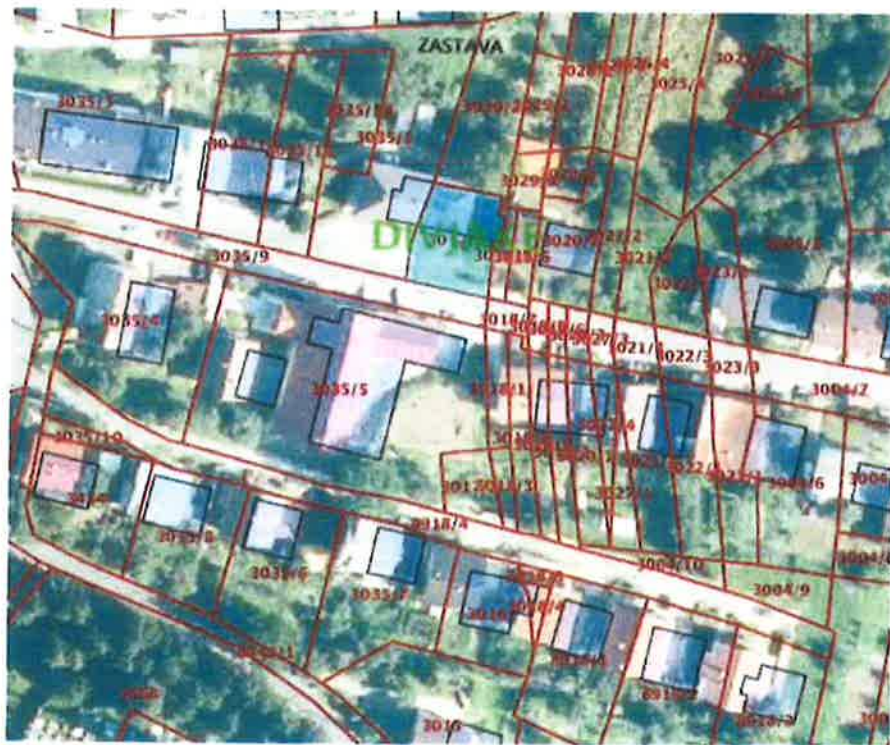
Posjedovni list: 813

Udio	Prezime i ime odnosno čestica ili naziv, protivvalite odnosno zajedite upisane osobe	OID
1:1	ZUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA, ADAMIĆEVA 10, RJEKA	

Podaci o katastarskim česticama

Šbr	Šbr D.L.	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice: Način uporabe katastarske čestice: Način uporabe zgrade, naziv zgrade, katni broj zgrade	Površina: m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		38173	AMBULANTA	288	6		
			ZDRAVSTVENA STANICA	288			
Ukupna površina katastarskih čestica				288			

NAPOMENA: Ovaj preljep posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



2.4 UVIĐAJ I IDENTIFIKACIJA

Na zahtjev PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJARAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, potrebno je izraditi procijenu vrijednosti nekretnine – u naravi – STAMBENI PROSTOR –STAN BROJ 3 – (stan na 1.katu stambeno-poslovne zgrade Ambulante u Skradu) u Skradu, upisana u zemljišno-knjižni odjel Divjake, Općinskog suda u Rijeci, z.k.čest. 3017/3, z.k.ul.br. 2385, k.o. DIVJAKE, koja odgovara katastarskoj čestici br. 3017/3 k.o. DIVJAKE.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je **08.lipnja 2017. godine**, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji **tečaj HNB-a od 08. lipnja 2017. koji je iznosio 1 EUR = 7,403508 Kn.**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 18. travnja 2017. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine –STAN BROJ 3 na prvom katu – suvlasnički udio 10/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat služiti će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji, koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Nekretnina (predmet procjene), se nalazi u urbano definiranom dijelu grada, koji karakterizira većim dijelom kolektivna stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je odlično pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

Zgrada Ambulante Skrad izgrađena je 1958. godine, vidljivo loše održavana, a pogotovo predmetni stan broj 3 na prvom katu. Ulična fasada je obnovljena dok su ostala tri pročelja u lošem stanju. Drvena fasadna stolarija je dotrajala osim na dijelu ambulante koja se održava. Fasada je izvedena klasična, cementna, sa završnim ličenjem fasadnom bojom.

U prizemnoj etaži nalaze se prostori ambulante, u suterenu su smještena spremišta, dok se na katu nalaze tri stambene jedinice.

Stambeni prostor koji je predmet ove procjene je stan broj 3 na 1. katu zgrade Ambulante u Skradu, u kojem trenutno nitko ne živi i u takvom stanju da zahtjeva kompletnu adaptaciju. Naime, kako u stanu već duže vrijeme nitko ne živi, tako nema niti redovnog održavanja stana, pa su tako podne i zidne obloge (keramičke pločice, linoleum i parket) u potpunosti dotrajale i nije moguća reparacija već potpuna zamjena.

Tijekom proteklih 59 godina od kako je zgrada izgrađena, predmetni stan nije doživio nikakvu adaptaciju, odnosno nije se ulagalo u njegovo uređenje, osim eventualno ličilačkih radova.

U ostalim prostorima zatečene su podne obloge iz vremena gradnje zgrade. Na podovima su pvc obloge, keramičke pločice na zidovima su u kupaonici, ali su djelomično otučene i zahtjevaju potpunu zamjenu. Grijanje stambenog prostora je organizirano sa peći na drva.

Predmetni stan spojen je na nisko naponsku mrežu, telefonsku instalaciju te vodovodnu i kanalizacijsku instalaciju, sve starosti kao i zgrada.

Sanitarni elementi (umivaonik, WC školjke, ležeća kada, vodokotliči i slavine), u dotrajalom su stanju i nisu u funkciji.

Stolarija unutarnja i vanjska je drvena, unutarnja je puna i poluostakljena, vanjska je ostakljena prozorskim staklom debljine 3 mm. Pod u sobi obložen je drvenim parketom od masiva debljine 22 mm.

Razvod snage i rasvjeta je iz 1958. godine, odnosno nije mjenjan tijekom svih ovih godina.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevine, oblikovanje fasade i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali usklađeni su sa okolnim građevinama, naseljem kao i cjelinom i s topologijom krajolika.

Krovište je drveno, koso dvostrešno. Pokrov krova izveden je od trapeznog lima, bez ugradnje krovnih prozora.

Horizontalni i vertikalni oluci za odvodnju oborinske vode sa krovnih ploha su od pocinčanog lima potrebnih razvijenih širina, dotrajali i zahtjevaju zamjenu

Godina gradnje građevine:	1958. god.
Namjena objekta:	Stambeno-poslovna građevina
Katnost objekta:	tri etaže, suteran, prizemlje i kat
Orijentacija stana:	dvostrana sjever - jug

KONSTRUKCIJA I:

Temelji:	betonski trakasti
Hidroizolacija:	izvedena podna izolacija suterana i prizemlja
Zidovi nosivi:	cigla debljina zidanja 30 - 47 cm
Zidovi pregradni:	puna i šuplja pregradna cigla, debljine zidanja do 12 cm
Stropna konstrukcija:	polumontažna s tlačnom AB pločom
Krovna konstrukcija:	dvostrešna drvena konstrukcija sa pokrovom od trapeznog lima
Seizmičko osiguranje:	izvedeno,

KONSTRUKCIJA II:

Izolacije:	hidroizolacija cijelog suterana nije izvedena, osim u mokrim čvorovima po etažama
Limarija:	pocinčani lim deb. 0,55 mm raznih potrebnih razvijenih širina,
Vanjska stolarija:	drvena, jednostruka ostakljena prozorskim staklom debljine 3 mm, bez vanjske zaštite,

ZAVRŠNI RADOVI:

Unutranja stolarija:	drvena vrata i dovratnici; ostakljena i neostakljena,
Obrada zidova:	žbukani grubom i finom žbukom, završna obrada ličenjem disperzivnom bojom, dotrajalo
Stropovi:	ožbukani i ličeni disperzivnom bojom

Podne obloge:	Parket od masiva, linoleum i keramičke pločice u lošem stanju
Fasada:	Cementna ličena fasadnom bojom
INSTALACIJE:	
Elektrika:	priključak na NN mrežu, razvod rasvjete i snage, klasični osigurači,
Telefon:	uvodena je telefonska instalacija, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen, instalacija nije izvedena, priključak na gradsku mrežu nije izveden,
Plin:	Nije izveden,
Antenski sustav:	
Dovod vode:	instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izveden,
Odvod vode:	instalacija je izvedena, priključak na gradski kolektor je izveden,
Oprema kupaonice:	keramička WC školjka s vodokotlićem, i tuš kada – nije u funkciji
Vlažnost:	nije primjećena
Utjecaj buke Prilog 6. Pravilnika	dan <45 dB; noć <35 dB
Grijanje:	Peć na drva , izvedeni dimovodni kanali
Hlađenje:	Nije izvedeno
Visina prostorija:	265 cm
Utjecaj zagađenja zraka Prilog 6. Pravilnika	nizak
Praktičnost stambenog prostora:	Prosječna
Održavanje :	Loše - nikakvo
OVK:	80 godina
Legalitet:	Zgrada je sagrađena prije 15.02.1968. godine , pa se smatra da je zgrada legalna Uvjerenje KLASA: 935-08/13-02/00002; URBRIJ: 541-17-05/1-13-4, Delnice, 22.01.2013. – u prilogu
Energetski certifikat:	DA
Energetski razred :	E

posebne napomene: nema

KVALITETA RADOVA: Loša, zapušteno, nije u funkciji

2.5 ISKAZ POVRŠINA

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema vlastitoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina (Prilog 1), i normi HRN ISO 9836:2011

red.broj	OPIS PROSTORA	POVRŠINA (m ²)	K _p	KP (m ²)
PRIZEMLJE - STAN 3				
1	ulazni hodnik	1,99	1	1,99
2	predsoblje	4,46	1	4,46
3	kupaona	4,14	1	4,14
4	kuhinja+blagovaona	4,92	1	4,92
5	soba	15,66	1	15,66
Površina stana broj 3:				31,17
9	drvarnica broj 4	13,40	1	13,40
Površina drvarnice:				13,40
UKUPNO STAN 3		44,57		44,57

3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

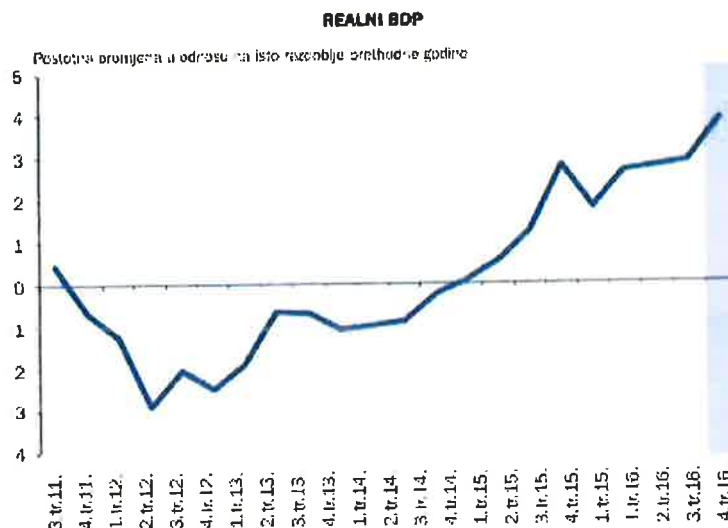
3.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Gospodarsko stanje može se lako opisati i prikazati CEIZ indeksom. Koincidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnoga ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnoga ciklusa. CEIZ indeks je izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljevog modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojčani pokazatelj poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja. Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti, odnosno recesiju.

CEIZ indeks je u prosincu 2016. ostvario vrijednost od 4,2 indeksna boda. Radi se o najvećoj vrijednosti indeksa zabilježenoj još od ožujka 2007. godine. Indeks je u sva tri mjeseca zadnjeg tromjesečja zabilježio povećanja vrijednosti u odnosu na prethodni mjesec, što upućuje na daljnje ubrzavanje ekonomske aktivnosti u odnosu na treće tromjesečje. Istovremeno, sve

komponente i vrijednost CEIZ indeksa porasle su na godišnjoj razini te je indeks u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. veći za 1,6 indeksnih bodova.

Mjereno na godišnjoj razini, vrijednost CEIZ-a upućuje na ubrzavanje ekonomske aktivnosti. Na temelju kretanja CEIZ indeksa, očekujemo da je stopa rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2016. godine u odnosu na isto razdoblje prethodne godine mogla iznositi 3,9 posto. Desezonirani podaci upućuju na to da je u odnosu na prethodno tromjesečje BDP u zadnja tri mjeseca 2016. godine porastao za 0,7 posto. Uzmemo li se u obzir prethodna tromjesečja kada su stope rasta realnog BDP-a iznosile 2,7, 2,8 i 2,9 posto, očekuje se da bi u cijeloj 2016. BDP mogao porasti za 3,1 posto.



Napomena: Plavo osjenčano područje označava da se radi o procjeni stope rasta realnog BDP-a u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.
Izvor: Ekonomski institut, Zagreb.

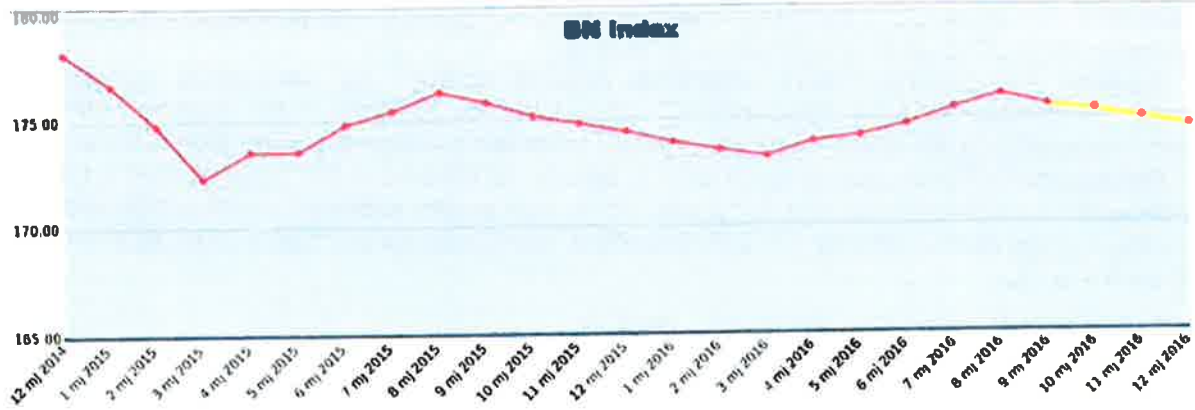
3.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU GORSKE HRVATSKE

Kretanje tržišta nekretnina, možemo lijepo pratiti na tjednoj mjesečnoj i godišnjoj razini i to za područje Zagreba, ostaka Hrvatske i područje Jadrana.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN indeks je u rujnu 2016. godine, zabilježio manji pad u odnosu na hrvatski turistički najaktivniji mjesec kolovoz. Očekivano nakon ljeta cijene nekretnina su u laganom padu, a takav trend zabilježen je i do kraja 2016. godine. Interes ulagača i kupaca je tijekom ljeta bio usmjeren na obalu, a završetkom ljeta fokus se prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske.

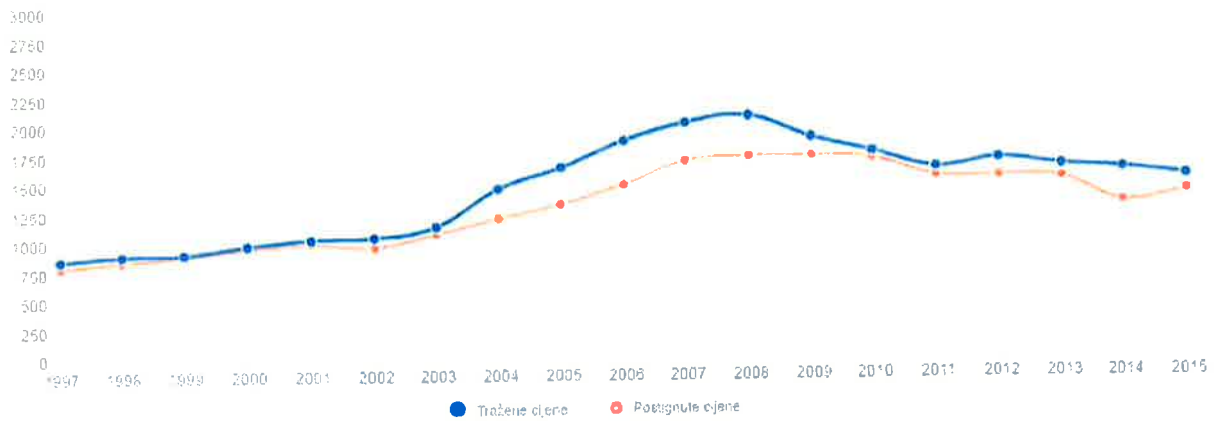
Iako su cjenovni pomaci naizgled mali, tržište ipak ima svoju dinamiku. Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina. I dalje se očekuje još veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretninama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija, osim priobalja i većih gradova. Očekuje se da će i ove godine BN indeks biti u manjem postotnom padu na razini godine iako će tijekom ove i sljedeće godine doživljavati i svoje uspone.



BN Index 0,29%

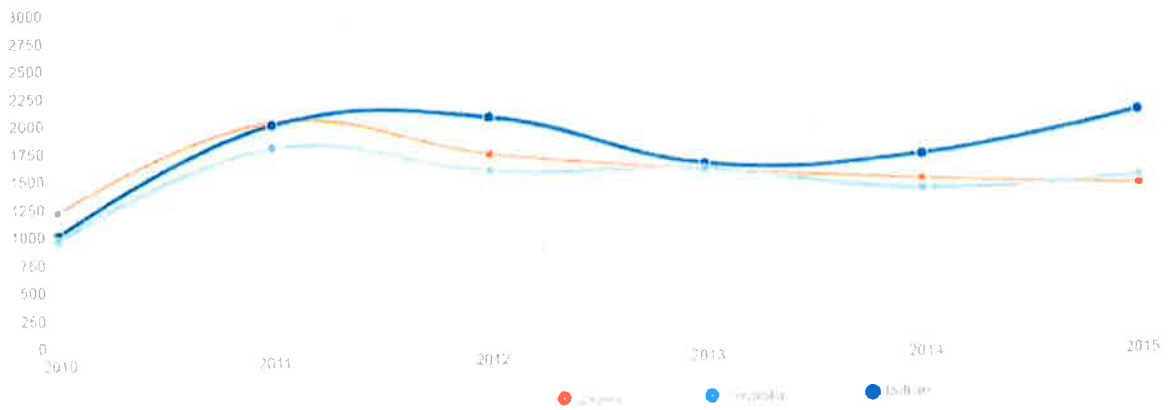
Tražene i postignute cijene

© 2016. Osnovna nekretna tražena i postignuta cijena od 1997. do 2015. u HRD županjskog područja



Prosječno postignute cijene

Statistički podaci prikazuju prosječne postignute cijene za nekretnost u Zagrebu i okolici (uključujući područja: Centar, Zapad, Sjever, Jugoistok, Južni i Sjeverni Zagreb) od 2010. do 2015. godine.



Barometar cijena

Barometar cijena prikazuje trenutnu cijenu srednje vrijednosti nekretnosti u Zagrebu i okolici (uključujući područja: Centar, Zapad, Sjever, Jugoistok, Južni i Sjeverni Zagreb) u odnosu na prosječnu cijenu iz 2010. godine.

http://burza-nekretnina.net.hr/statistike#barometar_landing

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – IZBOR I METODE PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija, koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentacije. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
3. HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
4. Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
6. Zakon o zemljišnim knjigama
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu
8. Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
9. Zakon o gradnji (NN 153/13)
10. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
11. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
12. HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
13. Uredba o visini vodnoga doprinosa
14. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
15. Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te
16. podaci prikupljeni od Porezne uprave
17. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
18. Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
19. Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
20. Važeći građevinski normativi i propisi u RH

4.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Nekretnina je stara cca 35 godina, loše održavana, ali nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju.
- izvedena je kao zidana konstrukcija sa OVK = 80 godina
- Lokacija – vrlo dobra, neposredan izlaz na JPP

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorija zemljišta	Opis kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u %
I	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	100
II	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojima se uređuju pitanja gradnje.	50 - 80
III	Zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.	25 - 60

- ista nije je opterećena zabilježbom u z.k.
- zemljište nije hortikulturno uređeno

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je PPU-om Općine Skrad, prema namjeni i korištenju prostora smještena je u izgrađenom dijelu naselja, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevnom zemljištu, prva komunalna zona Skrada.

Okolne građevine su iste ili slične katnosti i pretežno mješovite namjene.

Prema odredbama PPU-a Općine Skrad :

Površine naselja su područja na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja. U površinama naselja smještaju se, osim stanovanja, i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangi ili značenju naselja, kao što su javna i društvena namjena, gospodarska namjena (zanatska, poslovna), ugostiteljskoturistička namjena, sportsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja itd.

Stambenim građevinama smatraju se jednoobiteljske i višeobiteljske kuće, višestambene zgrade (građevine s 3 ili više stambenih jedinica) i zgrade koje se koriste za povremeno stanovanje.

Građevine stambene namjene u kontekstu ovog Plana su : jednoobiteljske i višeobiteljske kuće, višestambene zgrade (građevine s 3 ili više stambenih jedinica) i zgrade koje se koriste za povremeno stanovanje

Građevinama koje se izgrađuju na samostojeći način u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevnih čestica ili susjednih građevina.

Za gradnju građevine na samostojeći način najveći koeficijent izgrađenost građ. čestice, K_{ig} iznosi 0,30.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) za gradnju na slobodnostojeći način iznosi 0,6.

Maksimalna površina građevne čestice iznosi unutar zahvata UPU-a 1. Skrada: za gradnju na slobodnostojeći način 1.350 m².

Građevine koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore. Iznimno, udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m, i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 5,0 m za P; 8,0 m za P+1; 10,0 m za P+2. Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim kad je susjedna građevna čestica s javnom namjenom (zelenilo, prometnica i sl.).

Najmanja udaljenost regulacijske linije (linija ulične ograde) od ruba kolnika mora biti takva da omogućuje izgradnju nogostupa/pločnika minimalne širine 1,6 m uz nerazvrstane ceste i 2,0 m uz ostale javne ceste, te proširenje kolnika ceste ako širina nije zadovoljavajuća. Određuje se udaljenost građevine od regulacijske linije najmanje:

- za stambene građevine 5,0 m
- za garaže 5,0 - 10,0 m
- za pomoćne građevine na čestici 10,0 m
- za gospodarske građevine s potencijalnim izvorom zagađenja 20,0 m
- za pčelinjake 15,0 m

Međusobni razmak građevina mora biti veći od visine više građevine, odnosno ne manji od 5,0 m za prizemne objekte, udaljenost između jednokatnih objekata iznosi min. 8,0 m, dok udaljenost između dvokatnih objekata iznosi min. 10,0 m.

Za izgradnju na području Općine Skrad, najveća visina stambenih ili poslovnih objekata jest (4 etaže) prizemlje i jedan kat, uz mogućnost gradnje podruma i potkrovlja ili mansarde (Po+Pr+1+Ppotk ili Po+Pr+1+M), odnosno visina vijenca ne smije prelaziti 7,5 m od najniže kote terena.

Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje ili poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 110 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne zgrade, smatraju se etažom, mjereno u ravnini pročelja građevine i nagibom krova od 35°, mjereno u visini nadozida.

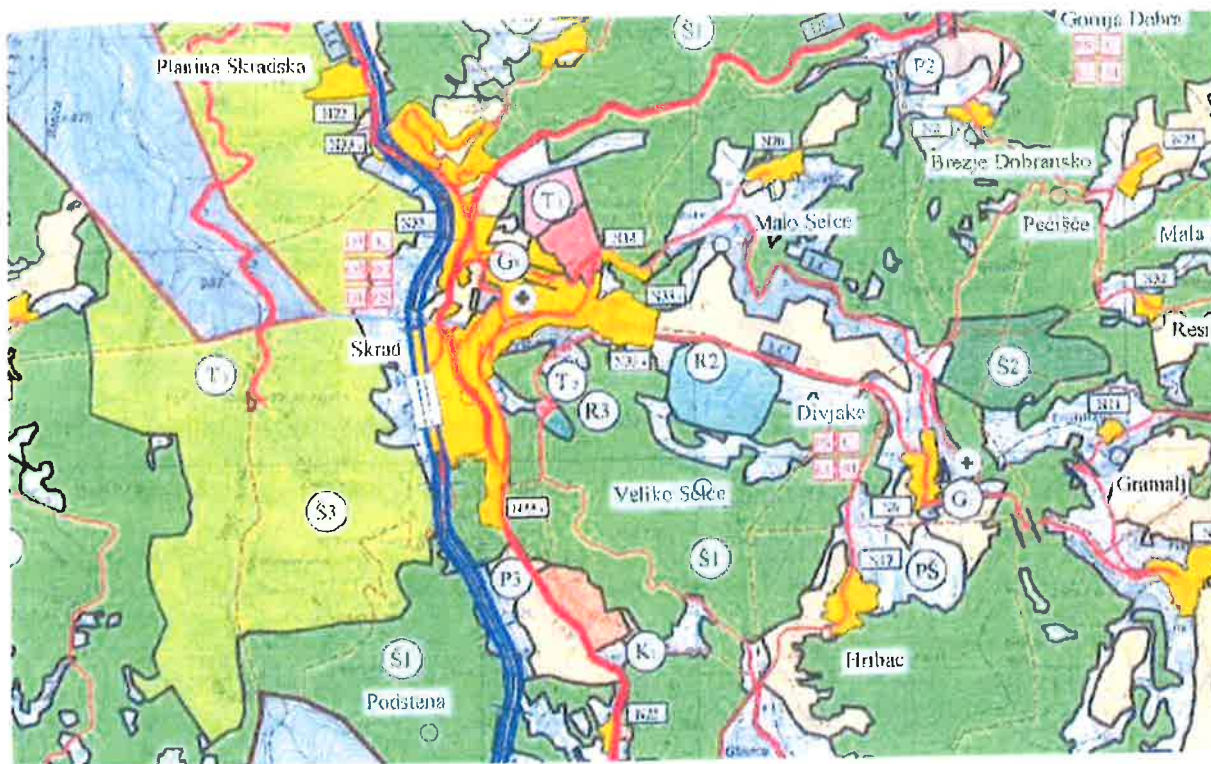
Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

Udaljenost od susjedne čestice višestambenih građevina te građevina društvenih i gospodarskih namjena mora iznositi najmanje pola visine građevine ($h/2$), ali ne može biti manja od 4,0 m.

Nivelacijska kota od koje se računa katnost građevine je kota poda prve nadzemne etaže uzdignute maksimalno 1,0 m od najniže točke konačno uređenog terena na dijelu građevne čestice koji pokriva građevina.

Visina građevine određuje se katnošću tj. brojem etaža i maksimalnom visinom. Maksimalna visina ograničava udaljenost mjerenu od najniže točke terena pod građevinom do donjeg ruba krovnog vijenca ili donjeg ruba podrožnice kosog krova.

Grafički prilog iz PPU Općine Skrad - namjena i korištenje prostora



Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- E-Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Delnice, za z.k.č.br. 3017/3, upisanu u z.k.ul. 2385; k.o. DIVJAKE
- E-Kopiju katastarskog plana

Osvrt na legalitet zatečenog objekta

- Na terenu je zatečena jedna višekatna zgrada mješovite uporabe (stambeno-poslovna).
- U navedenom zemljišnoknjižnom izvadku nije upisana zabilježba odnosna na legalitet nekretnine.
- Z.k.čest. br. 3017/3 upisana u z.k.ul. 2385 k.o. DIVJAKE, identična je kat.čest. 3017/3 k.o. DIVJAKE.
- Z.k.čest. br. 3035/1 upisana u z.k.ul. 1703 k.o. DIVJAKE, identična je kat.čest. 3035/1 k.o. DIVJAKE
- Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br.3017/3 k.o. DIVJAKE upisane u zemljišnim knjigama, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 3017/3 k.o. DIVJAKE, upisanoj u posjedovnom listu br. 813.
- Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br.3035/1 k.o. DIVJAKE upisane u zemljišnim knjigama, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 3035/1 k.o. DIVJAKE, upisanoj u posjedovnom listu br. 808.
- Zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik je ista osoba za k.č. 3017/3 k.o. divjake na kojoj se nalazi dio zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan broj 3
- Stanje u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu je usklađeno nomenklaturom i površinama.
- Zgrada je upisana u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu, te je ucrtana u katastarskom plana.
- Izvedeni objekat površinski odgovara upisanom, a oblikovno i položajno ucrtanom stanju.

- Priloženo je Uvjerenje Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjela za katastar nekretnina Delnice KLASA: 935-08/13-02/00002; URBRIJ: 541-17-05/1-13-4, Delnice, 22.01.2013. da je građevina sagrađena prije 15. veljače 1968. godine.
- Objekat je etažiran.
- Energetski certifikat je prezentiran.
- Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP.

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili imetoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA**
- **TROŠKOVNA METODA**
- **PRIHODOVNA METODA**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, **stanova**, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći), pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktor izgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u

vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata kao glavna korištena je Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15). Pomoćna metoda nije korištena.

4.3. POREDBENA METODA

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

4.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava PGŽ – Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ID Izvatka 8101 KLASA: 940-01/17-11/46; URBROJ: 2170/1-03-01/19-17-2 od 08.06.2017. godine.

USPOREDBA 1 – Fužine, Gmajna 6 k.č.



765/13, k.o. VRATA

Stan koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m², u elaboratu označeno plavom bojom.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m², a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripadka stanu 2 (u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m², u elaboratu označeno plavom bojom.

Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 29.05.2014.

Cijena nekretnine je 225.000,00kn ili 4.280,00kn/m²

USPOREDBA 2 – Fužine, Gmajna 12,**k.č. 765/57, k.o. VRATA**

STAN 2 - koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine 50,18 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak, soba, kupaona, soba, balkon, ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m², u elaboratu označeno plavom bojom.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,72 m²

Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,90 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 18.11.2016.

Cijena nekretnine je 262.853,50kn ili 4.968,87 kn/m².

USPOREDBA 3 – Fužine, Gmajna 8**k.č. 765/56, k.o. VRATA**

Stan br.2 koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,18 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m².

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,56 m²
Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,74 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 01.07.2014.

Cijena nekretnine je 220.000,00kn ili 4.171,40 kn/m².

USPOREDBA 4 – Fužine, Gmajna 4**k.č. 765/55, k.o. VRATA**

STAN 2; koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m², u elaboratu označeno plavom bojom.

Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m², a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripatka stanu 2 (u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m², u elaboratu označeno plavom bojom.

Sveukupna površina - II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 06.05.2016.

Cijena nekretnine je 364.744,50 ili 6.978,08 kn/m².

USPOREDBA 5 – Fužine, Gmajna 8**k.č. 765/56, k.o. VRATA**

STAN 1; koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 1), iznosi 50,12 m², u elaboratu označeno crvenom bojom.

Pripadak stanu 1 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 1,72 m², a sastoji se od: spremišta.

Sveukupna površina - I etaža-stan 1, sastoji se od 51,84 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 27.10.2015.

Cijena nekretnine je 250.819,86 kn ili 4.838,34 kn/m².

USPOREDBA 6 –Lič, Fužine

k.č. 5337/1, k.o. LIČ

Stan br.1 u prizemlju, a koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoane i ostave površine 81,00 m²

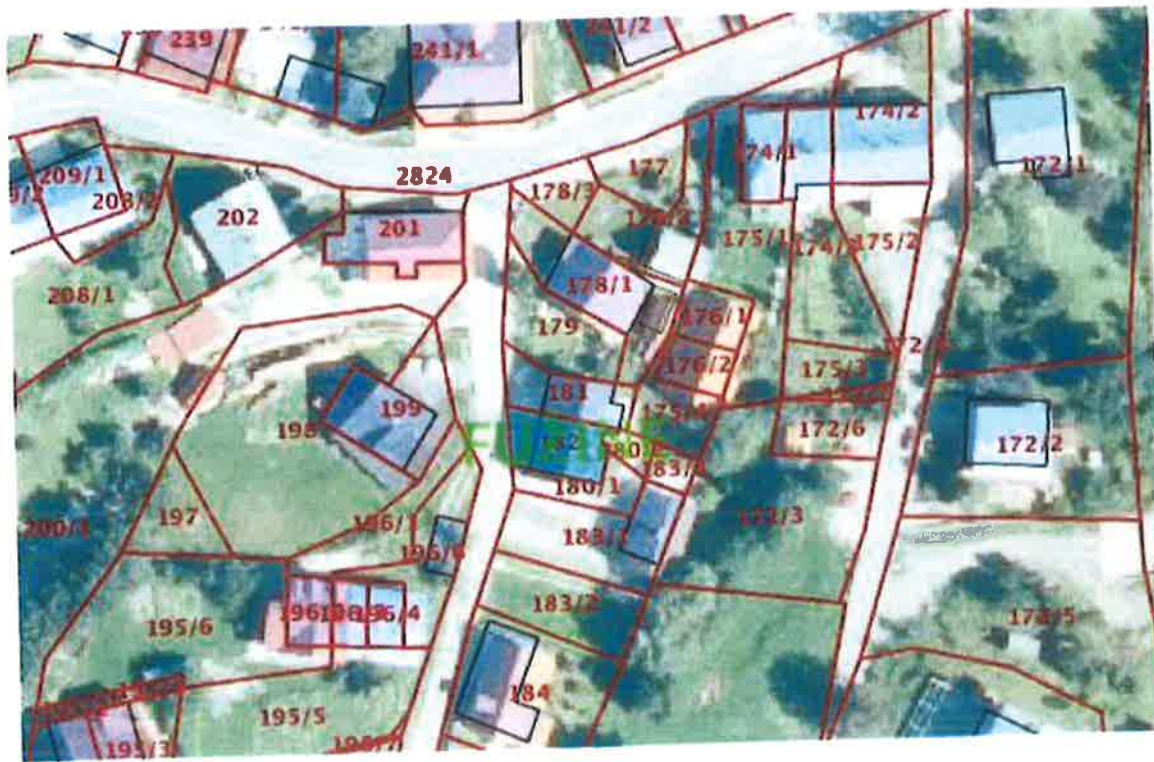
Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 06.05.2015.

Cijena nekretnine je 162.000,00 kn ili 2.000,00 kn/m².

USPOREDBA 7 – Fužine, Vrata 10**k.č. 765,14, k.o. VRATA**

Stan 50,12 m² i spremište 1,74 m², svukupno 51,86 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 22.02.2016.
Cijena nekretnine je 167.575,29 kn ili 3.232,54 kn/m².

USPOREDBA 8 – Fužine, Klade 5**k.č. 182, k.o. FUŽINE**

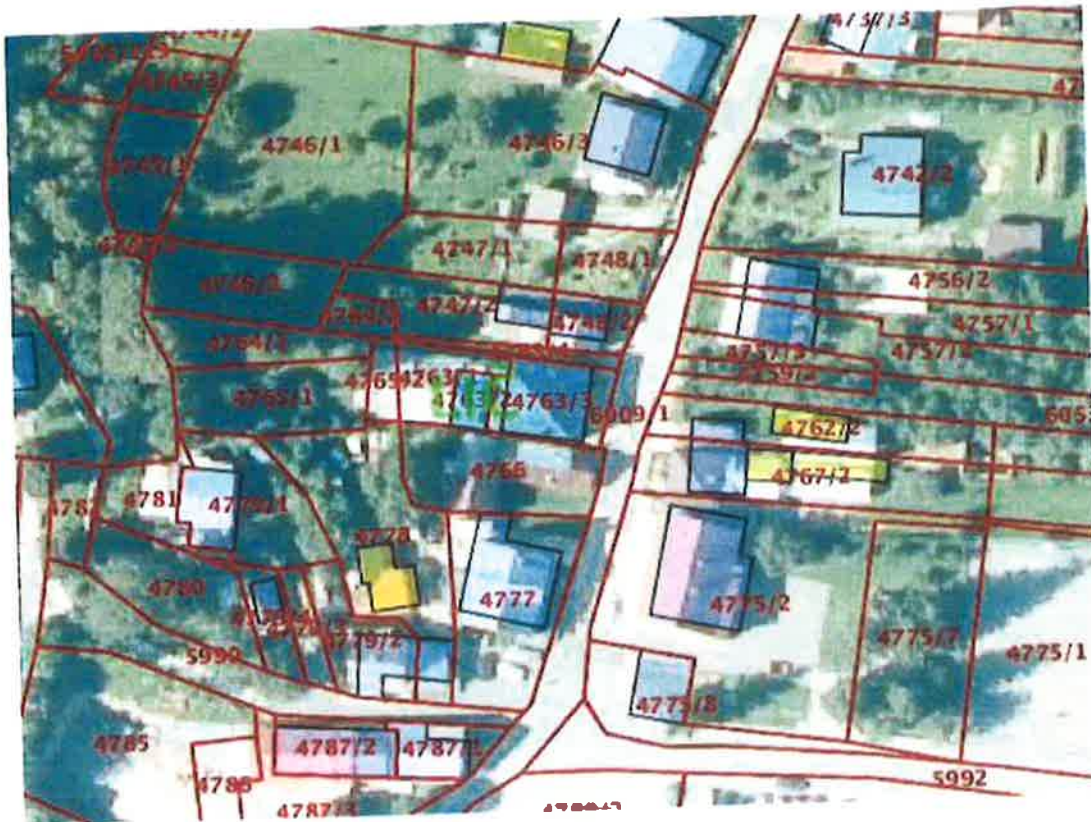
STAN A4 na katu građevine, na istočnoj strani, ukupne neto površine 37,06 m², a koji se sastoji od ulaznih stepenica, kuhinje sa dnevnim boravkom, sobe i kupaonice.

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 21.12.2015.
Cijena nekretnine je 198.788,17 kn ili 5.363,95 kn/m².

USPOREDBA 9 – Fužine, Dr.Franje Račkoga 26**k.č. 89/1, k.o. FUŽINE**

STAN - 7, koji se nalazi na u potkrovlju građevine, na sjeverozapadnoj strani, ukupne neto površine 45,66 m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 13.08.2015.
Cijena nekretnine je 399.106,11 kn ili 8.740,82 kn/m².

USPOREDBA 10 – Fužine, Lič 66

k.č. 4763/2, k.o. LIČ

POTKROVLJE- površine od 37,32 m², a sastoji se od: stepenište od 8,49 m², dnevnog boravka od 24,42 m², kuhinje od 3,22 m², wc od 1,28 m² te stepenište u prizemlju od 2,22m²

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 24.03.2015.
Cijena nekretnine je 60.425,47 kn ili 1.619,11 kn/m².

USPOREDBA 11 – Mrkopalj, Novi Varoš 29**k.č. 3156, k.o. MRKOPALJ**

STAN koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto površine 33,77 m², a sastoji se od: ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaonice.

Pripadak stanu (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 7,10 m².

Ukupna površina etažne cjeline iznosi 40,87 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 10.01.2017.

Cijena nekretnine je 112.000,00 kn ili 2.740,39 kn/m².

USPOREDBA 12 – Fužine, Klade 5 A**k.č. 183/1, k.o. FUŽINE**

PRIZEMLJE - jugozapad - STAN "B1" u elaboratu označeno kockastom šrafurom, ukupne površine od 27,45 m² (što čini 2745/10980 dijela u odnosu na cijelu zgradu), a sastoji se od kuhinje i dnevnog boravka od 23,45 m² i kupaone od 4,00 m²
Ukupna površina etažne cjeline iznosi 27,45 m².

Dan sklapanja kupoprodajnog ugovora je 03.06.2015.
Cijena nekretnine je 240.000,00 kn ili 8.743,16 kn/m².

4.3.2. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	LIČ	FUŽINE	FUŽINE	FUŽINE	LIČ	MRKOPALJ	FUŽINE
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
	POVRŠINA STANA	52,27	52,90	52,74	52,27	51,84	81,00	51,86	37,06	45,66	37,32	40,87	27,45
	PRIPADAK	Spremište	Spremište	Spremište	Spremište	Spremište	-	Spremište	-	-	-	-	-
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	225.000,00 kn	262.853,50 kn	220.000,00 kn	364.744,50 kn	250.819,86 kn	162.000,00 kn	167.575,29 kn	198.788,17 kn	399.106,11 kn	60.425,47 kn	112.000,00 kn	240.000,00 kn
	JEDINIČNA CIJENA	4.304,57 kn	4.968,88 kn	4.171,41 kn	6.978,08 kn	4.838,35 kn	2.000,00 kn	3.231,30 kn	5.363,95 kn	8.740,83 kn	1.619,12 kn	2.740,40 kn	8.743,17 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.05.2014.	18.11.2016.	01.07.2014.	06.05.2016.	27.10.2015.	06.05.2015.	22.02.2016.	21.12.2015.	13.08.2015.	24.03.2015.	10.01.2017.	03.06.2015.
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2013.	2011.	2012.	2011.	2012.	1964.	2013.	2008.	1950	1895.	-	2006.
	KATNOST ZGRADE - BROJ NADZEMNIH ETAŽA	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1	P+1+PK	P+2	P+2	P+2
	ETAŽA	1	1	1	1	PR	PR	PR	1	PK	PK	PR	PR
	SOBNOST STANA	NEPOZNATO	2S	2S	2S	2S	2S	2S	1S+DB	1S	1S	1S	1S
	CJENOVNI BLOK												
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE												
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE												
	Indeks na dan transakcije	94,85	90,08	96,30	92,15	91,82	92,13	91,87	91,82	90,89	91,85	90,08	92,13
	indeks na dan procjene	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08	90,08
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,95	1,00	0,94	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,98	1,00	0,98
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE													
Koeficijent katnosti stana usporedbene nekretnine- UN	1	1,00	1,00	1,00	0,92	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	0,92	

Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09	1,09	1,00	1,00	1,00	1,09	1,09
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	4.088,10 kn	4.968,88 kn	3.901,98 kn	6.821,33 kn	5.159,41 kn	2.125,54 kn	3.443,85 kn	5.262,31 kn	8.662,93 kn	1.587,92 kn	2.978,69 kn	9.291,98 kn
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (kn/m²)	4.857,74 kn											
APSOLUTNO ODSUPANJE	-769,65	111,13	-955,77	1.963,59	301,67	-2.732,20	-1.413,89	404,56	3.805,19	-3.269,83	-1.879,05	4.434,24
RELATIVNO ODSUPANJE	-15,84%	2,29%	-19,68%	40,42%	6,21%	-56,24%	-29,11%	8,33%	78,33%	-67,31%	-38,68%	91,28%
ULAZI / NE ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA	NE	DA	DA	NE	NE	NE	NE
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	4.088,10	4.968,88	3.901,98		5.159,41		3.443,85	5.262,31				
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	592.356,21	12.350,47	913.488,84		91.004,31		1.999.090,53	163.672,66				
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	3.771.963,02			STANDARDNA DEVIJACIJA		971,08	21,72%	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA		1.942,15		
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA (kn/m²)	4.470,75 kn											

STATISTIKA

4.3.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08

4.3.4. KEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI (Prilog 5.)

Keficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

gdje je :

k_k - koeficijent katnosti stana

k_o - koeficijent orijentacije stana

k_{gps} - koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak)

k_{uo} - koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} - koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine. usjeka, zasjeka)

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

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

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

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

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

K_{sks} – KOEFICIJENT SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k _{sks}	0,50	1,00

Za predmetnu nekretninu koeficijent povoljnosti (K_p) iznosi:

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00$$

$$K_p = 0,28 + 0,09 + 0,2376 + 0,27 + 0,14$$

$$K_p = 1,0176$$

NEKRETNINA	STAN	STAN
PROSJEČNA CIJENA	603,87 €	4.470,75 kn
POVRŠINA PREDMETNE NEKRETNINE (m ²)	44,57	44,57
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE	26.914,45 €	199.261,33 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
KOEFICIJENT ORIENTACIJE STANA - K_o		
UGAONO - DVOSTRANO	1,00	1,00
KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevni boravak) K_{gps}		
J.JZ ili Ji 1,08	1,08	1,08
KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na okoliš) K_{uo}		
PROSJEČNI STANDARD: 1,00	1,00	1,00
KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KONFORA STANOVANJA K_{sk}		
NIJE POD UTJECAJEM: 1,00	1,00	1,00
KOEFICIJENT POVOLNOSTI K_o	1,0176	1,0176
	27.388,14 kn	202.768,33 kn
ODBICI		
utjecaj buke	Neznatan: 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	Nizak: < 10%	0,00%
održavanje zgrade	loše	2,00%
održavanje stana	loše	3,00%
UKUPNO ODBICI	5,00%	5,00%
	1.369,41 €	10.138,42 kn
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%	4,00%	4,00%
Novoadaptirano: < 5%	0,00%	0,00%
UKUPNO DODACI	4,00%	4,00%
	1.095,53 €	8.110,73 kn
TRŽNA VRIJEDNOST STANA	27.114,26 €	200.740,64 kn
ZAOKRUŽENO	27.200 €	201.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA STANA	608,35 €	4.503,94 kn
NAPOMENA:		
Korišteni su podaci iz izvadtka iz zbirke kupoprodajnih cijena PGŽ		

5 REKAPITULACIJA

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – STAMBENI PROSTOR –STAN BROJ 3 na 1. katu zgrade Ambulante u Skradu, u Primorsko – goranskoj županiji, upisana u zemljišno-knjižni odjel DELNICE, Općinskog suda u Rijeci, z.k.čest. 3017/3, z.k.ul.br. 2385, k.o. DIVJAKE, suvlasnički dio 10/100, etažno vlasništvo (E-4), koja odovara kat. čest. br. 3017/3 k.o. DIVJAKE, zemljišno-knjižno vlasništvo PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, RAZDJEL 6 – UO ZA GOSPODARENJE IMOVINOM I OPĆE POSLOVE, Rijeka, Slogin kula 2/5, u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu travnju 2017 godine.

Temeljem članka 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem i to:

vrijednost nekretnine od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn ma cijele tisućice, pa proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine stana broj 3 na 1. katu na k.č. 3017/3 k.o. SKRAD, upisan u z.k.ul.br.2385 k.o. DIVJAKE

TRŽNA VRIJEDNOST STANA	27.114,62 €	200.740,64 kn
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	608,35 €	4.503,94 kn
ZAOKRUŽENO	27.200 €	201.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA STANA ZAOKRUŽENO	610	4.500,00 kn

Srednji tečaj HNB na dan 08.06.2017. 1 € = 7,403508 kn

6 IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane Naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Naručitelj je od strane ovog sudskog vještaka upoznat da sve izjave i podatke, koji su relevantni za ovu procjenu, daje pod moralnom i krivičnom odgovornošću, iz razloga što će isti biti upotrebljeni izradi ovog procjemenog elaborata.

Vrijednost nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), te svih važećih zakona, propisa i pravila struke.

Vještački procjemeni elaborat je za potrebe Naručitelja izrađen u 2 primjerka, jedan primjerak ostaje kod vještaka (ukupno tri primjerka).

Elaborat je izrađen na temelju pismene narudžbe broj 601-2017-262 od 11.04.2017. godine, izdana od Primorsko – goranske županije, UO za gospodarenje imovinom i opće poslove, Rijeka, Slogin kula 2/V kao Naručitelja ovog elaborata.

Elaborat je ispisan na ukupno četrdeset i dvije (42) stranica zajedno sa ovom, dok je na stranici 43 prilog sa fotodokumentacijom, a na stranicama 44 i 45 prikazani su tlocrt stana i tlocrt spremišta, sveukupno četrdeset i pet (45) stranica.

Ostali prilozi nisu numerirani, već su priloženi prema specifikaciji

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

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

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

U Rijeci, 08. lipnja 2017. godine

Izvršitelj:


CENTURIO
d.o.o. za građevinarstvo i
poslovne usluge
RIJEKA

procjenitelj

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Zoran Dragin, ing.grad.

Prilog: fotodokumentacija

Tlocrt stana i drvarnice

e-izvadak iz zemljišne knjige

e-prijepis posjedovnog lista

e-kopija katastarskog plana

e-kopija katastarskog plana – karta

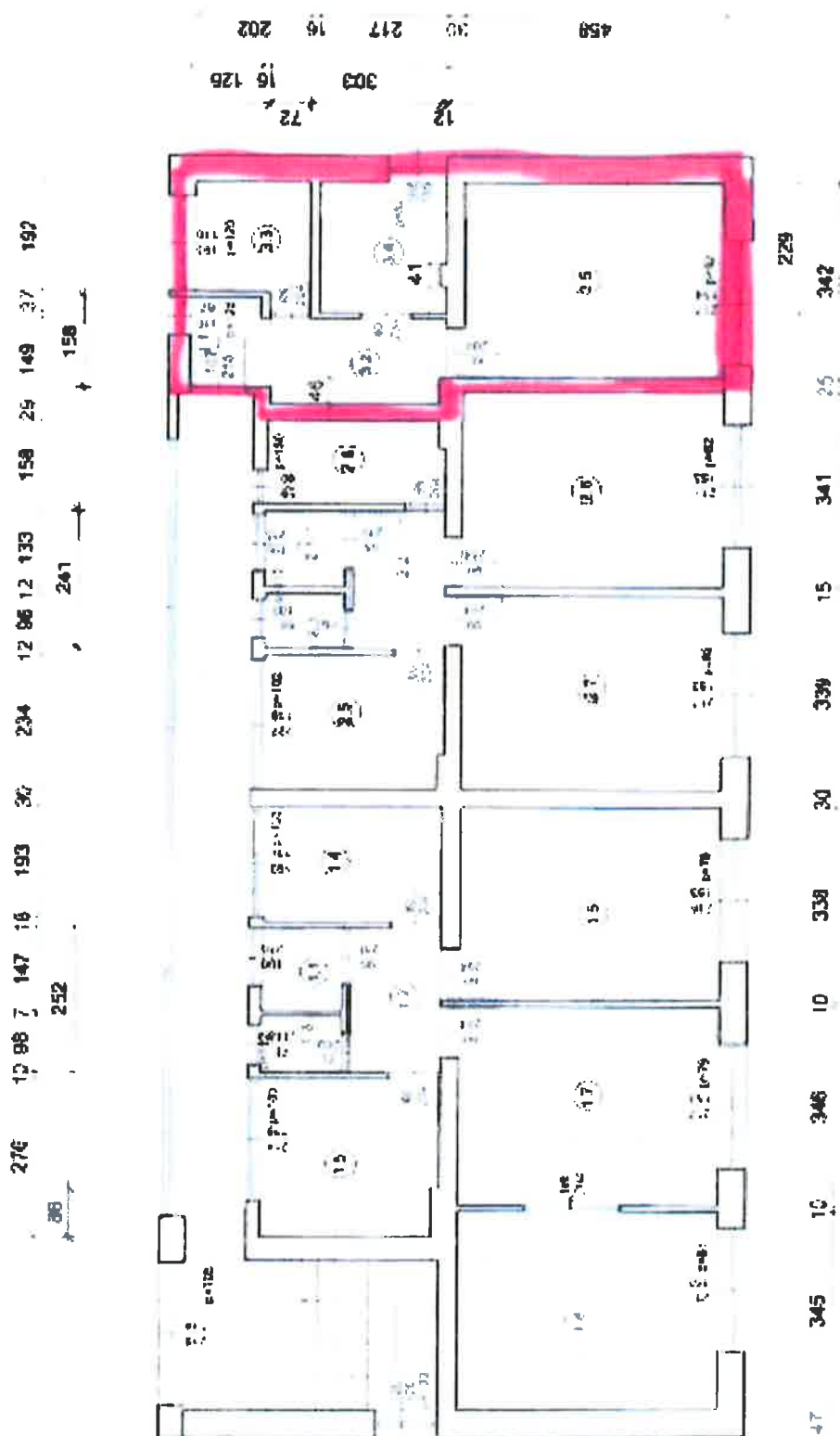
energetski certifikat

uvjerenje da je zgrada sagrađena prije 15.02.1968. godine

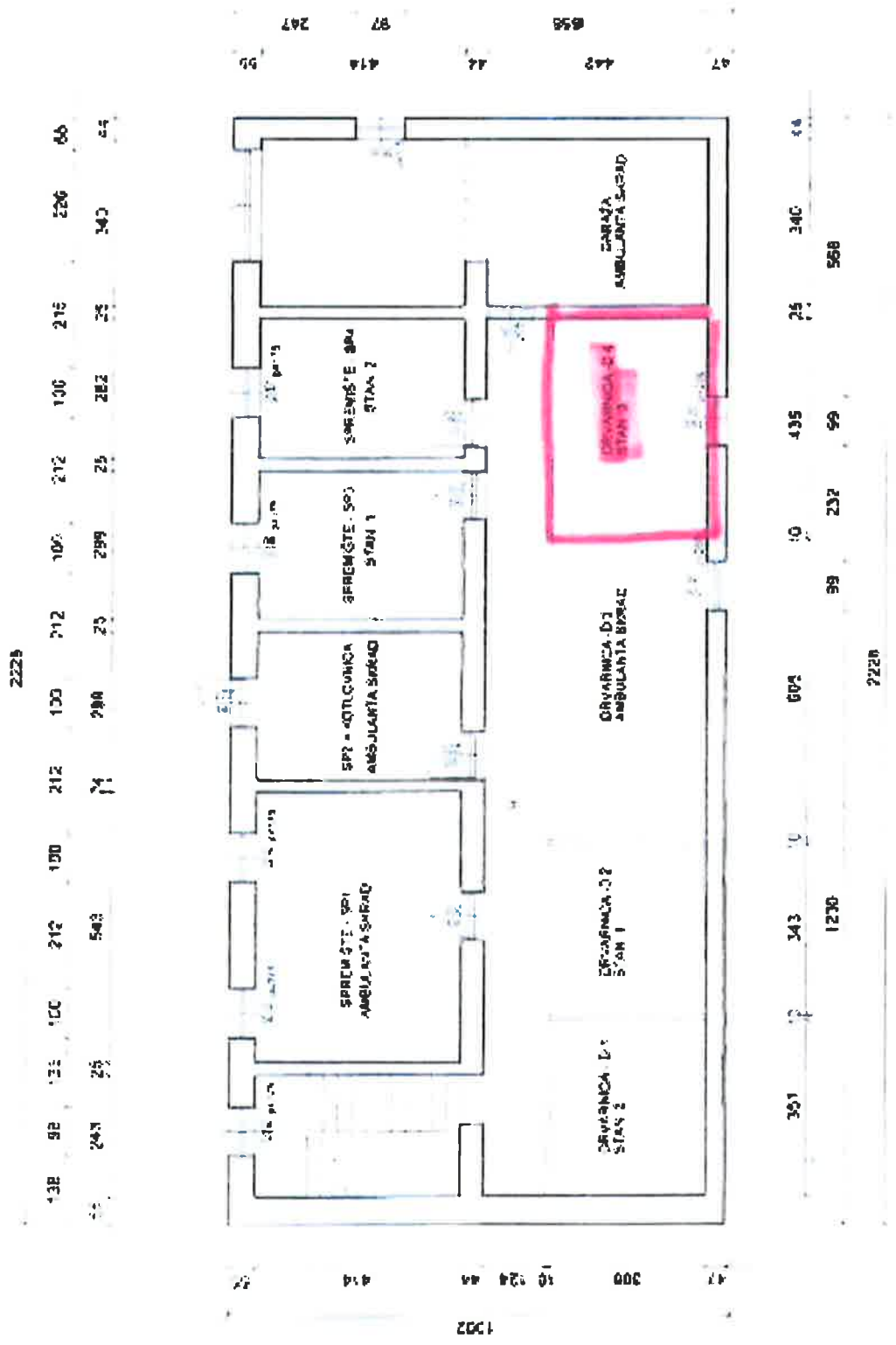




Tlocrt stana broj 3 na prvom katu



Tlocrt pripadajućeg spremišta u suterenu stanu broj 3 na prvom katu





REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 23.04.2017. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304557, DIVJAKE

Broj ZK uložka: 2385

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2532/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	3017/3	ZGRADA I DVORIŠTE U ZASTAVI		80		Pripis iz uložka 1703
		UKUPNO:		80		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 55/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Ambulante u prizemlju koja ima ulazni trijem, vjetrobran, predprostor WC-a, spremište, WC muški, WC ženski, ulazni hodnik, čekaona, patronaža, arhiva, doktor, prijem knjižica, previjalište, zubotehnički laboratorij, zubotehnička ordinacija, WC, vjetrobran, ulazni trijem, spremište, poslovni prostor, ulazna terasa površine 174,16 m2, garaža, kotlovnica, spremište i drvarnica u suterenu površine 83,69 m2, što ukupno iznosi 257,85 m2 (u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom) PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	
2.	Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 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) OPĆINA SKRAD, OIB: 37326349433, SKRAD, J. BLAŽEVIĆA - BLAŽA 8	
3.	Suvlasnički dio: 15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 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) OPĆINA SKRAD, OIB: 37326349433, SKRAD, J. BLAŽEVIĆA - BLAŽA 8	
4.	Suvlasnički dio: 10/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. dijela nekretnine neodvojivo povezane sa vlasništvom Stana 3. na katu koji ima ulazni hodnik, predsoblje, dnevni boravak, kuhinja blagovaona, soba, površine 31,17 m2, drvarnica u suterenu površine 13,40 m2, što ukupno iznosi 44,57 m2 (u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom) PRIMORSKO- GORANSKA ŽUPANIJA, OIB: 32420472134, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (20/100)			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2015. broj Z-2532/15 Na temelju ugovora o darovanju nekretnina od 25. svibnja 2015.godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja stana br. 1 bez suglasnosti Primorsko-goranske županije.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 3 (15/100)			
1.1	Zaprimljeno 27.10.2015. broj Z-2532/15 Na temelju ugovora o darovanju nekretnina od 25. svibnja 2015.godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja stana br. 2 bez suglasnosti Primorsko-goranske županije.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2017.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE
Stanje na dan: 10.06.2017. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304557, DIVJAKE

Broj ZK uložka: 1703

Broj zadnjeg dnevnika: Z-963/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	3035/1	GRADILIŠTE U ŠILERU		277		
		UKUPNO:		277		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2017. 23:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIVJAKE (Mbr. 304557)

Posjedovni list: 813

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA, ADAMIČEVA 10, RIJEKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3017/3	AMBULANTA	288	6		
			ZDRAVATVENA STANICA	288			
Ukupna površina katastarskih čestica				288			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.06.2017. 23:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DIVJAKE (Mbr. 304557)

Posjedovni list: 808

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, ŠKOLSKA 0, DELNICE	

Podaci o katastarskim česticama

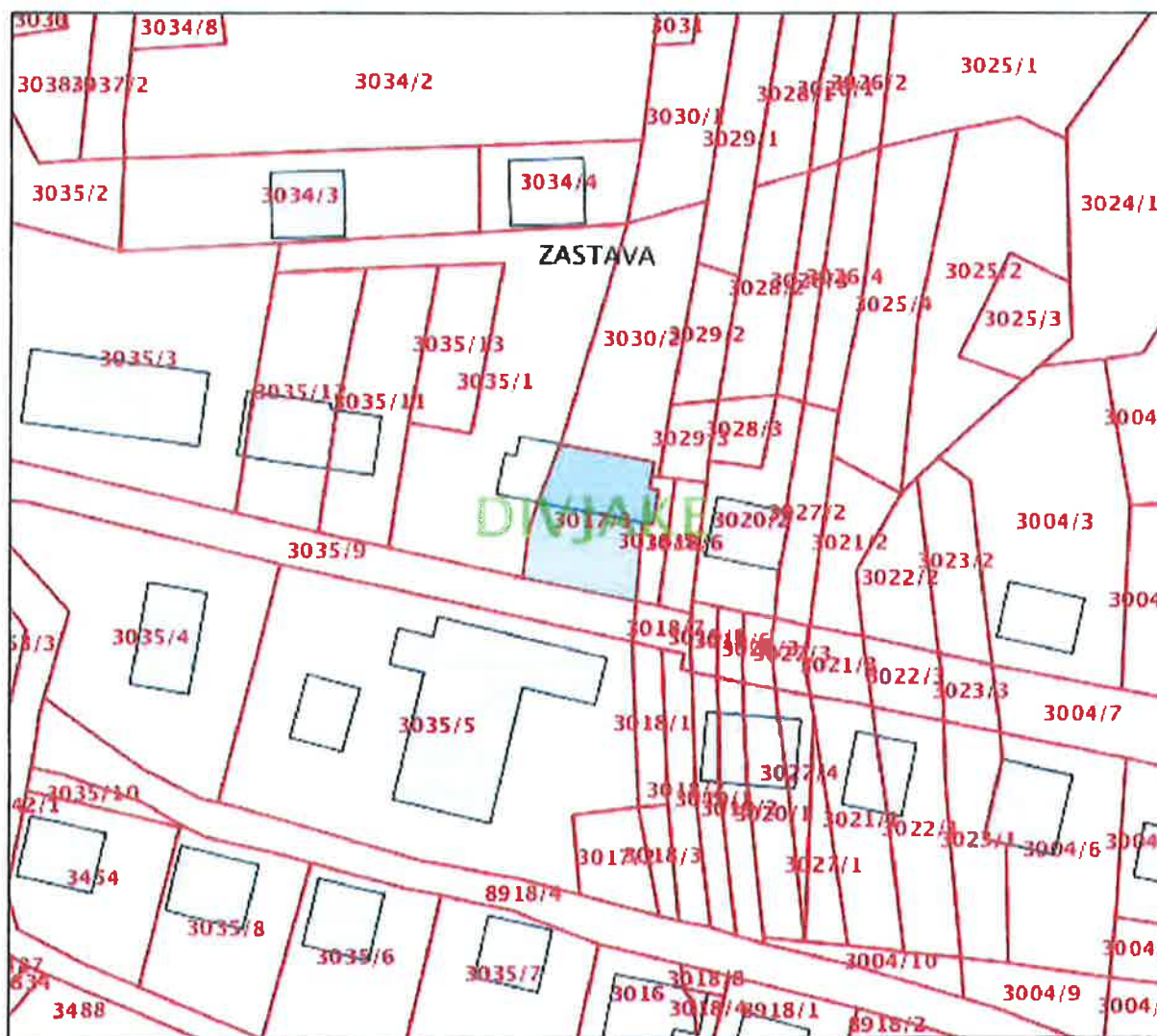
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3035/1	ZASTAVA	996	7		
			NEPL. PUSTOŠ	996			
		3035/4	ZASTAVA	1021	6		
			TRAFOSTANICA, ZASTAVA	4			
			ZGRADA	137			
			DVORIŠTE	880			
		3035/13	ZASTAVA	230	7		
			NEPL. PUSTOŠ	230			
Ukupna površina katastarskih čestica				2247			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.08.2017



prema Direktivi
2010/31/EU

Energetski certifikat za stambene zgrade

Zgrada

nova postojeća

Vrsta i naziv zgrade SZ 1, Ambulanta Skrad, Stan 3

K.č. k.o. 3017/3, Divjake

Adresa Josipa Blaževića 9

Mjesto Skrad

Vlasnik / investitor Primorsko-goranska županija

Izvođač

Godina izgradnje 1958.

$Q''_{H,nd,ref}$	kWh/(m ² a)	Izračun
		186
A+	≤ 15	
A	≤ 25	
	≤ 50	
	≤ 100	
D	≤ 150	
	≤ 200	E
F	≤ 250	
G	> 250	

Podaci o osobi koja je izdala certifikat

Ovlaštena fizička osoba

Ovlaštena pravna osoba REA Kvarner d.o.o.

Imenovana osoba Andrej Čotar

Registarski broj ovlaštene osobe P-278/2013

Broj energetskog certifikata P 278 2013 008 SZ1

Datum izdavanja/rok važenja 16.09.2013./16.09.2023

Potpis

Podaci o zgradi

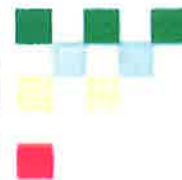
A_K [m²] 15,66

V_e [m³] 52,85

f_0 [m⁻¹] 0,4

$H''_{tr,adj}$ [W/(m²K)] 4,26

Klimatski podaci	
Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska Hrvatska)	Kontinentalna
Broj stupanj dana grijanja SD [Kd/a]	2939,5
Broj dana sezone grijanja Z [d]	178,9
Srednja vanjska temperatura u sezoni grijanja θ_e [°C]	3,9
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja θ_i [°C]	20,0



Podaci o termotehničkim sustavima zgrade	
Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	lokalno
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	drva i električna energija
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	nema
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	-
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline)	prirodna
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	-
Udio obnovljivih izvora energ. u potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje [%]	-

Energetske potrebe						
	Za referentne klimatske podatke		Za stvarne klimatske podatke		Zahtjev	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m ² a]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m ² a]	Dopušteno [kWh/m ² a]	Ispunjeno DA/NE
$Q_{H,nd}$	2910,00	185,82	3349,00	213,86	61,59	NE
Q_W						
$Q_{H,ta}$						
$Q_{W,ta}$						
Q_H						
E_{del}						
E_{prim}						
CO ₂ [kg/a]	1032,18		1187,89			

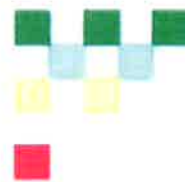
Objašnjenje: obavezna ispunjena ispunjava se opcijski

Građevni dio zgrade	U [W/(m ² K)],	U_{max} [W/(m ² K)],	Ispunjeno DA/NE
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, potkrovlju	1,04	0,45	NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema potkrovlju	1,93	0,3	NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	-	-	-
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	-	-	-
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0 °C	-	-	-
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	5,2	1,8	NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	-	-	-

Objašnjenje: obavezna ispunjena

Prijedlog mjera

- za postojeće zgrade: prijedlog mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade koje su ekonomski opravdane
- za nove zgrade: preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje bitnog zahtjeva uštede energije i toplinske zaštite i ispunjenje energetske svojstava zgrade



1. Instalacija fotonaponskog mrežnog sustava snage 4,0 kWp u tehnologiji kristaličnog silicija, fiksni modul na južnoj strani kosog krova. (JPP 7,9 godina)

2. Ugradnja energetski učinkovite rasvjete i zamjena postojećih žarulja. (JPP 1 godina)

3. Ugradnja izolacije vanskih zidova, EPS 10 cm

4. Ugradnja izolacije tavana mineralnom vunom 20 cm

5. Ugradnja energetski učinkovite vanjske stolarije

Preporuke:

1. Koristiti trošila visokog energetske razreda i učinkovitu rasvjetu

2. Ventilaciju prostora vršiti prirodnim putem i to ljeti noću, a zimi kratkim otvaranjem prozora/vrata (u trajanju od 5-10 min)

3. Redovito servisirati opremu za grijanje

Dodatak

Objašnjenje tehničkih pojmova



Ploštna korisne površine zgrade, A_K [m^2], jest ukupna ploština neto podne površine grijanog dijela zgrade.

Obujam grijanog dijela zgrade, V_o [m^3], jest bruto obujam, obujam grijanog dijela zgrade kojem je oplošje A.

Faktor oblika zgrade, $f_o = A/V_o$ [m^{-1}], jest količnik oplošja A i obujma grijanog dijela zgrade V_o .

Koeficijent transmisijskog toplinskog gubitka, $H_{tr,adj}$ [W/K], jest količnik između toplinskog toka koji se transmisijom prenosi iz grijane zgrade prema vanjskom prostoru i razlike između unutarnje projektne temperature u sezoni grijanja i vanjske temperature.

Srednja vanjska temperatura, θ_o [$^{\circ}C$], jest osrednjena vrijednost temperature vanjskog zraka u promatranom vremenskom periodu prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.

Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja, θ_i [$^{\circ}C$], jest projektom predviđena temperatura unutarnjeg zraka svih prostora grijanog dijela zgrade.

Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za stvarne klimatske podatke, $Q_{H,nd}$ [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba dovesti tijekom jedne godine za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.

Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q_{H,nd,ref}$ [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade za referentne klimatske podatke.

Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,ref}$ [kWh/($m^2 \cdot a$)], jest godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke izražena po jedinici ploštine korisne površine zgrade.

Dopuštena vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje, $Q'_{H,nd,dop}$ [kWh/($m^2 \cdot a$)], jest dopuštena specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje koja se izračunava uz uvjete propisane za nove stambene zgrade prema posebnom propisu kojim se propisuju tehnički zahtjevi glede racionalne uporabe energije i toplinske zaštite novih i postojećih zgrada.

Godišnja potrebna toplinska energija za zagrijavanje potrošne tople vode, Q_w [kWh/a], jest računski određena količina topline koju sustavom pripreme potrošne tople vode treba dovesti tijekom jedne godine za zagrijavanje vode.

Godišnji toplinski gubici sustava grijanja, $Q_{H,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava grijanja tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za održavanje unutarnje temperature u zgradi.

Godišnji toplinski gubici sustava za zagrijavanje potrošne tople vode, $Q_{w,ls}$ [kWh/a], jesu energetske gubici sustava pripreme potrošne tople vode tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za zagrijavanje vode.

Godišnja potrebna toplinska energija, Q_H [kWh/a], jest zbroj godišnje potrebne topline i godišnjih toplinskih gubitaka sustava za grijanje i zagrijavanje potrošne tople vode u zgradi.

Godišnja isporučena energija, E_{del} [kWh/a], jest energija dovedena tehničkim sustavima zgrade tijekom jedne godine za pokrivanje energetskih potreba za grijanje, hlađenje, ventilaciju, potrošnu toplu vodu, rasvjetu i pogon pomoćnih sustava.

Godišnja primarna energija, E_{prim} [kWh/a], jest računski određena količina energije za potrebe zgrade tijekom jedne godine koja nije podvrgnuta niti jednom postupku pretvorbe.

Godišnja emisija ugljičnog dioksida, CO_2 [kg/a], jest masa emitiranih ugljičnog dioksida u vanjski okoliš tijekom jedne godine koja je posljedica energetskih potreba zgrade.

Dodatak

Detaljan opis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje podataka navedenih u energetsom certifikatu



Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 110/08, 89/09)

Tehnički propis za prozore i vrata (NN broj 69/06)

Zakon o građevnim proizvodima (NN broj 86/08)

Pravilnik o nadzoru građevnih proizvoda (NN 113/08)

Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 36/10)

Tehnički propis o sustavima grijanja i hlađenja zgrada (NN 110/08)

Pravilnik o energetskim pregledima građevina (NN 5/11)

Pravilnik o ovlaštenjima za energetski pregled građevina (NN 5/11)

HRN EN 410:2003

HRN EN 673:2003

HRN EN ISO 6946:20XX

HRN EN ISO 10077-1:2002

HRN EN ISO 10211-1:20XX

HRN EN ISO 10456:20XX

HRN EN 12524:2002

HRN EN ISO 13370:20XX

HRN EN ISO 13788:2002

HRN EN ISO 13789:20XX



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

KLASA: 935-08/13-02/00002

URBROJ: 541-17-05/1-13-4

DELNICE, 22.01.2013.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE povodom zahtjeva PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA, UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINU I ZAJEDNIČKE POSLOVE iz RIJEKA, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

U V J E R E N J E

Da je na katastarskoj čestici broj 3017/3, katastarska općina DIVJAKE, evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Kao predmet iz članka 6. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) oslobođeno od naplate upravnih pristojbi.

Oslobođeno naplate stvarnih troškova sukladno odredbama članka 8. stavka 3. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09).

Priloga: 2

Izradio:
voditelj odjela
JELETIĆ MARIJAN

Voditelj
Marijan Jeletić, dipl. ing. geod.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

KLASA: 935-08/13-02/00002
URBROJ: 541-17-05/1-13-4
DELNICE, 29.01.2013.

IZVOD IZ POPISA KATASTARSKIH ČESTICA

Matični broj: 304557

Katastarska općina: DIVJAKE

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.)	Broj Posjed. lista	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina h ar m2	Ukupna površina h ar m2	Posebni pravni režimi
	Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe, prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj					2 88	2 88	OIB
		3017/3	6	AMBULANTA	813	ZDRAVATVENA STANICA			

III ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA, RIJEKA, ADAMIĆEVA 10

UKUPNA POVRŠINA (M2): 288

Ovaj izvod se izdaje na zahtjev stranke u svrhu **IZDAVANJA PODATAKA O VREMENU EVIDENTIRANJA GRAĐEVINE** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Kao predmet iz članka 6. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) oslobođeno od naplate upravnih pristojbi.

Oslobođeno naplate stvarnih troškova sukladno odredbama članka 8. st. 3. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09).

NAPOMENA: Ova isprava nije dokaz o pravu vlasništva.

voditelj odjela
JELETIĆ MARIJAN



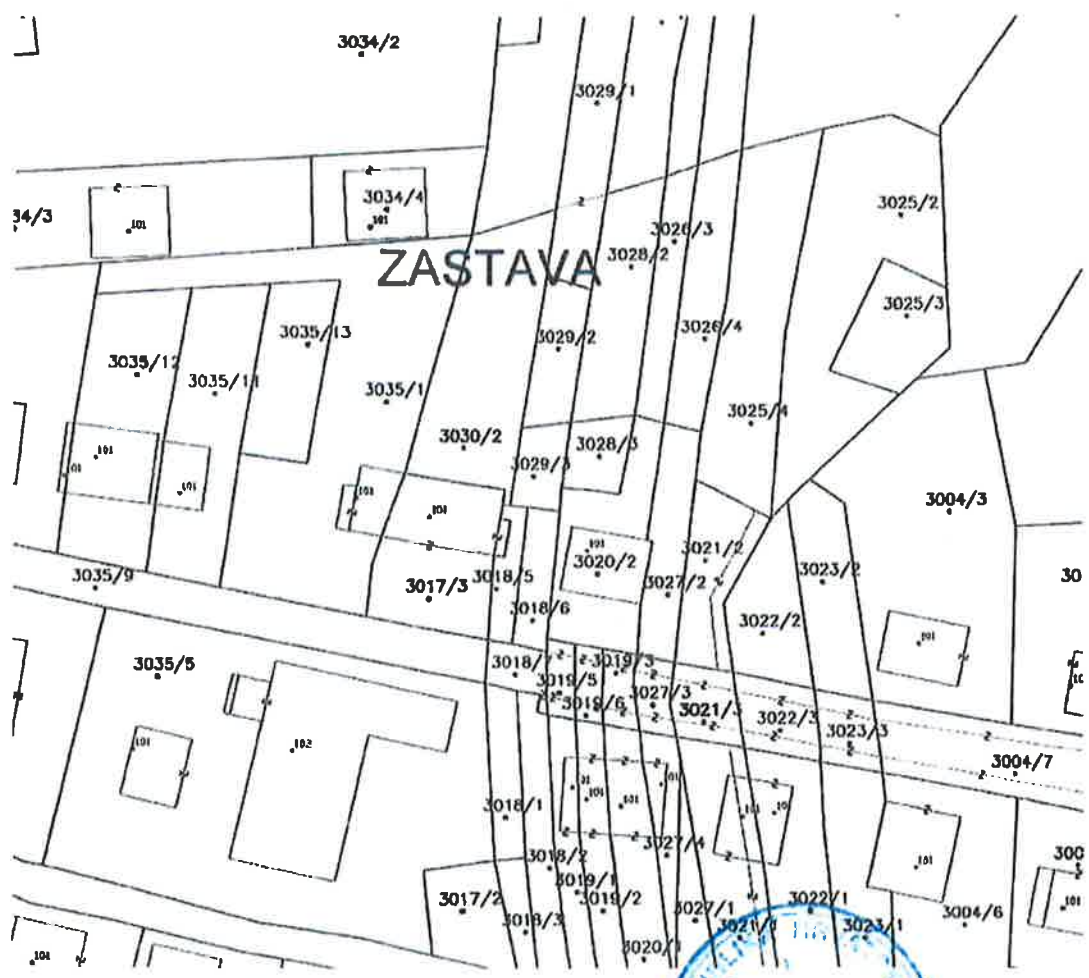
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE
Delnice, 29. 1. 2013.

Katastarska općina: Dinjake
Detaljni list 6
K.č. br.: 3017/3

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1: 1:1000

1



Izradio: [Signature]



Službena osoba:
Marjan Jeletić, dipl.ing.geod.

REPUBLIKA HRVATSKA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA/APARTMANA

Zatražio/la: ZORAN DRAGIN (31717391809)

ID Izvatka: 8101

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLJNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	(ETAŽA) KAT	SOBNOŠT STANA	POVRŠINA	NEODVOJNI PRIPADAK		DRUGI POSEBNI DIJELOVI		SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE PREDMET KUPNJE	VIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KW)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.						VISTA	POVRŠINA	VRSTA	POVRŠINA					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	KP	GMAJNA 6, FUŽINE	ST	VRATA	765/13	2013		1	NE PO ZN AT O	52,27			SP		334/1000	225.000,00	29.05.2014		Provedena evaluacija
2	KP	GMAJNA 12, FUŽINE	ST	VRATA	765/57	2011	2	1	2-SO BNI	50,18	B		SP	2,72		262.853,50	18.11.2016		Provedena evaluacija
3	KP	GMAJNA 8, FUŽINE	ST	Vrata, Delnice	765/56	2012		1	2-SO BNI	50,18	B		SP	2,56		220.000,00	01.07.2014		Provedena evaluacija
4	KP	GMAJNA 4, FUŽINE	ST	VRATA	765/55	2011	2	1	2-SO BNI	50,12			SP	2,15		364.744,50	06.05.2016		Provedena evaluacija

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		Približna godina izgradnje	Broj nadzemnih etaža zgrade	(etaža) kat	Sobnost stana	Površina	Nedvojni pripadak		Drugi posebni dijelovi		Suvlasnički udio koji je predmet kupnje	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Status podataka
				K.O.	K.Č.						Vrsta	Površina	Vrsta	Površina					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
5	KP	GMAJNA 8, FUŽINE	ST	VRATA	765/56	2012	2	PR	2-SO BNI	50,12	B		SP	1,72		250.819,86	27.10.2015		Provedena evaluacija
6	KP	LIČ, FUŽINE	ST	LIČ	5337/1	1964		PR	2-SO BNI	81						162.000,00	06.05.2015		Provedena evaluacija
7	KP	VRATA 10, FUŽINE	ST	VRATA	765/14	2013	2	PR, 0	2-SO BNI	50,12			SP	1,74		167.575,29	22.02.2016		Provedena evaluacija
8	KP	KLADJE 5, FUŽINE	ST	FUŽINE	182	2008	1	1	1-SO BNI	37,06						198.788,17	21.12.2015		Provedena evaluacija
9	KP	DR. FRANJE RAČKOŠ 26, FUŽINE	ST	FUŽINE	89/1	1950	2		1-SO BNI	45,66						399.106,11	13.08.2015		Provedena evaluacija
10	KP	LIČ 66, FUŽINE	ST	LIČ	4763/2	1895	1	PK	1-SO BNI	37,32						60.425,47	24.03.2015		Provedena evaluacija
11	KP	NOVI VAROŠ 29, MRKOPALJ	ST	MRKOPALJ	3156		3	PR, 0	1-SO BNI	40,87	T					112.000,00	10.01.2017		Provedena evaluacija

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRILIŽNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	(ETAŽA) KAT	SOBNOST STANA	POVRŠINA	NEODVOJNI PRIPADAK		DRUGI POSEBNI DUELOVI		SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE PREDMET KUPNJE	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.						VRSTA	POVRŠINA	VRSTA	POVRŠINA					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
12	KP	KLADJE SA, FUŽINE	ST	FUŽINE	183/1	2006	4	PR	1-SO BNI	27,45						240.000,00	03.06.2015		Provedena evaluacija

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	GMAJNA 6, FUŽINE	<p>STAN koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m², u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m², a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripatka stanu 2 (u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m², u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Sveukupna II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m²</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
2	GMAJNA 12, FUŽINE	<p>STAN 2 - koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine 50,18 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m², u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,72 m²</p>
3	GMAJNA 8, FUŽINE	<p>Stan br.2 koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,18 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,18 m². Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,56 m²</p>
4	GMAJNA 4, FUŽINE	<p>STAN 2; koji se nalazi na I katu građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 2) iznosi 50,12 m², u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 2 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 2,15 m², a sastoji se od: spremišta ukupna površina pripatka stanu 2 (u prizemlju građevine) iznosi 2,15 m², u elaboratu označeno plavom bojom.</p> <p>Sveukupna II etaža-stan 2, sastoji se od 52,27 m².</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
5	GMAJNA 8, FUŽINE	<p>STAN 1; koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto korisne površine od 50,12 m², a sastoji se od: kuhinje+dnevni boravak , soba , kupaona , soba , balkon , ukupna površina etažne cjeline (stan 1) iznosi 50,12 m², u elaboratu označeno crvenom bojom.</p> <p>Pripadak stanu 1 (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 1,72 m², a sastoji se od: spremišta</p>
6	LIČ, FUŽINE	<p>Stan br.1 u prizemlju, a koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka, dvije sobe, kupaone i ostave površine 81,00 m²</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
7	VRATA 10, FUŽINE	<p>Stan 50,12 m² i spremište 1,74 m², svukupno 51,84 m².</p>
8	KLADE 5, FUŽINE	<p>STAN A4-na katu građevine,na istočnoj strani,ukupne neto površine 37,06 m²,a koji se sastoji od ulaznih stepenica,kuhinje sa dnevnim boravkom,sobe i kupaonice.</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>
9	DR. FRANJE RAČKOG 26, FUŽINE	<p>STAN - 7, koji se nalazi na u potkrovlju građevine, na sjeverozapadnoj strani, ukupne neto površine 45,66 m²</p> <p>Nedostupan ugovor o kupoprodaji.</p>

10	LIČ 66, FUŽINE	POTKROVLJE- površine od 37,32 m2, a sastoji se od: stepenište od 8,49 m2, dnevnog boravka od 24,42 m2, kuhinje od 3,22 m2, wc od 1,28 m2 te stepenište u prizemlju od 2,22m2
11	NOVI VAROŠ 29, MRKOPALJ	STAN koji se nalazi u prizemlju građevine, ukupne netto površine 33,77 m2, a sastoji se od: ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, spavaće sobe, kupaonice, ukupna površina etažne cjeline iznosi 33,77 m2. Pripadak stanu (u prizemlju građevine) ukupne netto korisne površine od 7,10 m2
12	KLADJE 5A, FUŽINE	PRIZEMLJE - Jugozapad - STAN "B1" u elaboratu označeno kockastom šrafurom, ukupne površine od 27,45 m2 (što čini 2745/10980 dijela u odnosu na cijelu zgradu), a sastoji se od kuhinje i dnevnog boravka od 23,45 m2 i kupaone od 4,00 m2 Nedostupan ugovor o kupoprodaji.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi Josipa Blaževića Blaža 9.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/17-11/46

URBROJ: 2170/1-03-01/19-17-2

RJEKA, 8.6.2017.

IZRADIO/IZRADILA:

NATAŠA ZELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

NEODVOJIVI PRIPADAK: L – loggia, B – balkon, T – terasa

DRUGI POSEBNI DUELOVI: G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, SP – spremište, VRT – vrt, SKL – skladište, OS – ostalo

