



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVO

KLASA: 404-05/17-02/2
URBROJ: 2170/10-04/2-18-4
Rijeka, 23.srpnja 2018.

**NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE
O DAVANJU SUGLASNOSTI NA ODLUKU UPRAVNOG VIJEĆA
DOMA ZDRAVLJA O PRODAJI ZGRADE DOMA ZDRAVLJA U
NOVOM VINODOLSKOM**



Izv.prof.dr.sc. Đulija Malatestinić

Materijal izradio

Željko Brajdić, dipl. iur.

uc. SHK

I. PRAVNA OSNOVA

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

Člankom 8. stavkom 3. Statuta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: Doma zdravlja) određeno je da je Dom zdravlja u slučaju stjecanja i otuđivanja nekretnina dužan pribaviti suglasnost osnivača.

Člankom 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) određeno je da Skupština odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina u visini pojedinačne vrijednosti više od 1.000.000,00 kuna.

Člankom 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije određeno je da Župan Primorsko-goranske županije donosi opće i pojedinačne akte, te zaključke sukladno zakonu i drugim propisima.

II. OBRAZLOŽENJE

Člankom 8. Statuta Doma zdravlja određeno je da je u slučaju stjecanja i otuđivanja nekretnina Dom zdravlja dužan pribaviti suglasnost osnivača. Člankom 19. Statuta Doma zdravlja određeno je da Upravno vijeće odlučuje, uz suglasnost osnivača, o davanju suglasnosti na zaključivanje ugovora o stjecanju i raspolaganju nekretninama.

U tom smislu, Upravno vijeće Doma zdravlja je na 15. sjednici održanoj 19. srpnja 2018. godine donijelo Odluku o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja-zgrada Doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, sagrađena na k.č. br. 3879/7, k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, u naravi Villa sa vrtom i garažom u Lišnju, sa zemljištem površine 1.331,00 m² koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica.

Prodajnom cijenom predmetne ville financirat će se izgradnja novog objekta Doma zdravlja u Novom Vinodolskom.

Prodaja se planira se putem javnog natječaja po početnoj prodajnoj cijeni od 1.426.203,22 EUR-a plativo u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, sukladno Nalazu i mišljenju graditeljskog vještaka sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine (Izmjena i dopuna), Dragana Blaževića, dipl.ing.građ., Ante Kovačića 22, Rijeka, Vještačenje broj: db-GB04-1/17 od 13. veljače 2017. godine.

Na predmetni elaborat, Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije, na 5. sjednici održanoj 28. veljače 2017. godine dalo je pozitivno mišljenje, tj. potvrdilo da je isti izrađen sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15).

Ovom materijalu prilaže se Odluka Upravnog vijeća Doma zdravlja Primorsko-goranske županije o pristupanju prodaji nekretnine od 19. srpnja 2018. godine, Nalaz i mišljenje graditeljskog vještaka sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine (Izmjena i dopuna), Dragana Blaževića, dipl.ing.građ., Ante Kovačića 22, Rijeka, Vještačenje broj: db-GB04-1/17 od 13. veljače 2017. godine, Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o dopuni procjemenog elaborata db-GB04-1/17, izvadak iz zemljišne

knjige, izvadak iz katastarskog plana te energetski certifikat za predmetnu nekretninu.

Upravni odjel za zdravstvo smatra da je u konkretnom slučaju opravdano dati suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Doma zdravlja o prodaji nekretnine.

III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA

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

IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

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

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama (»Narodne novine« broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 8. stavka 3. Statuta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, članka 52. točke 23. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18– pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije (“Službene novine PGŽ“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 - pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije dana _____ 2018. godine, donio je

Z a k l j u č a k

Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Doma zdravlja o pristupanju prodaji nekretnine – zgrade Doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24 te se proslijeđuje Županijskoj skupštini na razmatranje i usvajanje.

(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka.)

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama («Narodne novine» broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08), članka 8. stavka 3. Statuta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18– pročišćeni tekst) Županijska skupština Primorsko-goranske županije dana _____ 2018. godine, donijela je

O D L U K U

o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Doma zdravlja o pristupanju prodaji nekretnine - zgrade Doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24

I.

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Doma zdravlja, Broj: 01-30/10-43-18 od 19. srpnja 2018. godine o pristupanju prodaji nekretnine - zgrade Doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, sagrađena na k.č. br. 3879/7, k.o. Novi Vinodolski, upisane u z.k.ul. 2813, u naravi Ville sa vrtom i garažom u Lišnju, sa zemljištem površine 1.331,00 m² koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica.

II.

Ova Odluka stupa na snagu s danom objave u „Službenim novinama Primorsko goranske županije“



DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranske županije

Ulica Matije Gupca, 15
51000 Rijeka, Hrvatska

Tel: +385 (0)51 330 100

www.doma-zdravlja.hr

IBAN HR2024000011000000000
Doma zdravlja Primorsko-goranske županije
Bank d.d. u Rijeci

Ustanova je godišno sudski registar
Trgovačkog suda u Rijeci MBS 04051526
Ravnateljica dr. sc. Mladena Horvatić, e-mail: m.horvatic@doma-zdravlja.hr

Broj: 01-30/10- 4 -18

Rijeka, 19. srpnja 2018. godine

Temeljem odredbe članka 19. Statuta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, Upravno vijeće Doma zdravlja PGŽ, na svojoj 15. sjednici održanoj dana 19. srpnja 2018. godine donosi slijedeću

ODLUKU

I.

Pristupa se prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ (dalje u tekstu: **Ustanova**) - zgrada Doma zdravlja PGŽ u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica (dalje u tekstu: **Zgrada**).

II.

Procijenjena vrijednost Zgrade iz točke I. ove Odluke temelji se na procjeni tržišne vrijednosti nekretnine iz Elaborata - vještačenje broj: db-GB04-1/17 od 13.02.2017. godine, odnosno nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, Dragan Blažević dipl.ing.građ., Ante Kovačića 22 Rijeka, OIB 11254326566, te iznosi 1.426.203,22 eura.

Temeljem članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 152/08, 38/09, 153/09 i 143/12, 152/14) Ustanova će raspisati i objaviti u „Narodnim novinama“ i na svojim službenim web stranicama tekst natječaja za prodaju Zgrade iz točke I. ove Odluke, s time da će kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuditelja, uz ispunjavanje ostalih uvjeta natječaja, biti najviša ponuđena kupoprodajna cijena.

Početna kupoprodajna cijena stana iz točke I. ove Odluke iznosi 1.426.203,22 eura (slovima: miliončetiristodvadesetšestisućadvjestatrieuradvadesetdvacenta), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

Svi ostali uvjeti prodaje definirati će se tekstom natječaja.

III.

Ova Odluka dostavit će se na suglasnost Osnivaču, te stupa na snagu danom pribavljanja prethodne suglasnosti Osnivača.

IV.

Ovlašćuje se ravnatelj Doma zdravlja PGŽ, nakon pribavljene suglasnosti Osnivača na ovu Odluku, raspisati natječaj u „Narodnim novinama“ za prikupljanje ponuda za kupnju Zgrade iz točke I. ove Odluke, kao i na potpisivanje ugovora o kupoprodaji u slučaju da dođe do prodaje.



DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranske županije

Ustanova s javnim pravom
OIB: 6300000000000000000

Šifra: 01-1586/1-17

Inf. i foto. izdava: ja.pgz.hr
www.domzdravlja-pgz.hr

Ustanova s javnim pravom
K. št. 01-1586/1-17
Šifra: 01-1586/1-17

Ustanova s javnim pravom
Ustanova s javnim pravom
MBS: 01-1586/1-17
MBS: 01-1586/1-17

V.

Zadužuje se ravnatelj Doma zdravlja PGŽ izvijestiti Osnivača o izvršenoj prodaji uz dostavu primjerka ugovora.

O B R A Z L O Ž E N J E

Članakom 58. Zakona o ustanovama (NN 76/93, 29/97, 47/99, 35/08; pročišćeni tekst) propisano je da ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno organa kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove. Člankom 8. stavkom 3. Statuta Doma zdravlja PGŽ, broj 01-1586/1-17 od 18. listopada 2017. godine propisuje se da je Dom zdravlja PGŽ, između ostalog, u slučaju stjecanja i otuđivanja nekretnina dužan pribaviti suglasnost Osnivača. U članku 19. stavak 1. točka 3. alineja 2. Statuta propisano je da Upravno vijeće Doma zdravlja PGŽ o davanju suglasnosti na zaključivanje ugovora o stjecanju i raspolaganju nekretninama odlučuje uz suglasnost Osnivača.

Člankom 37. stavkom 2. Zakona o ustanovama propisuje se da ravnatelj organizira i vodi rad i poslovanje ustanove, predstavlja i zastupa ustanovu, poduzima sve pravne radnje u ime iza račun ustanove, zastupa ustanovu u svim postupcima pred sudovima, upravnim i drugim državnim tijelima te pravnim osobama s javnim ovlastima i odgovoran je za zakonitost rada ustanove. Sukladno stavku 3. istog članka, ravnatelj ne može bez posebne ovlasti upravnog vijeća ili osnivača ustanove, odnosno organa kojeg je osnivač odredio nastupati kao druga ugovorna strana i s ustanovom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime a za račun drugih osoba, ili u ime iza račun drugih osoba.

Dom zdravlja Primorsko-goranske županije investitor je izgradnje novog objekta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u Novom Vinodolskom (u daljnjem tekstu: izgradnja objekta Doma zdravlja ili investicija). Usluge primarne zdravstvene zaštite na području Grada Novi Vinodolski trenutno se pružaju na lokalitetu na adresi Kralja Tomislava 24, u prostorima nekadašnje vile izgrađene na k.č. 3879/7, upisana u z.k.ul. 2813, k.o. Novi Vinodolski, označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom sa površinom zemljišta 1.331,00 m² te neto korisnom površinom od 856,78 m², koja je u vlasništvu Doma zdravlja Primorsko-goranske županije. Procijenjena tržišna vrijednost objekta postojećeg Doma zdravlja iznosi 1.426.203,22 eura.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Novi Vinodolski („Službene novine Primorsko-goranske županije“ 55/06, 23/10, 36/10, 01/13, 13/14, 16/14 i 41/15) osiguran je prostor za izgradnju novog objekta Doma zdravlja, a čija je izgradnja planirana na k.č. 3657/1, k.o. Novi Vinodolski, ukupne površine 1.809 m² koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Grada Novi Vinodolski. Odlukom Gradskog vijeća Grada Novi Vinodolski je osnovano pravo građenja na k.č. 3657/1 k.o. Novi Vinodolski na rok od 50 godina u korist Doma zdravlja Primorsko-goranske županije u svrhu izgradnje novog objekta Doma zdravlja. Dom zdravlja Primorsko-goranske županije financirao je izradu potrebne dokumentacije za izgradnju novog objekta Doma zdravlja u visini od 369.547,26 kn. Temeljem glavnog projekta izgradnje novog objekta Doma zdravlja predviđeni su građevinski, obrtnički i instalaterski radovi na zgradi i okolišu, te elektrotehnički i strojarski radovi, ukupne procijenjene vrijednosti 8.784.262,00 kn (bez PDV-a) odnosno 10.900.327,50 kn (s PDV-om), a procijenjeni troškovi stručnog nadzora izgradnje iznose 250.000,00 kn (bez PDV-a) odnosno 312.500,00 kn (s PDV-om). Usvrhu izgradnje novog objekta Doma zdravlja ishodištena je građevinska dozvola.



DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranska županija

Upravno vijeće
Doma zdravlja
Primorsko-goranska županija
Kralja Tomislava 24
51000 Rijeka
T: 051 330 111
F: 051 330 112
E: dom.zdravlja@zupa.hr
www.domzdravlja.hr

Financijska sredstva ostvarena prodajom postojećeg objekta Doma zdravlja PGŽ na adresi na adresi Kralja Tomislava 24 u cijelosti će se iskoristiti za financiranje izgradnje novog objekta Doma zdravlja.

Slijedom navedenog, Dom zdravlja PGŽ nalazi opravdanim provesti postupak prodaje Zgrade iz točke I. ove Odluke.

Prilozi:

1. Elaborat-vještačenje broj: db-GB04-1/17 od 13.02.2017. godine, odnosno nalaz i mišljenju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, Dragan Blažević dipl.ing.građ., Ante Kovačića 22 Rijeka, OIB 11254326566.

Predsjednik Upravnog vijeća
Doma zdravlja PGŽ:


Ivica Lukanović, dipl.ing.





DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranske županije

Kraljeva ulica 52, 51000 Rijeka / Hrvatska
IBAN: 200414642002
t: +385 (0)51 695 101 f: +385 (0)51 238 600
info@domazdravlja-pgz.hr
www.domazdravlja-pgz.hr

IBAN: HR7524020001000160001
otvoreno i za primanje isplata
banka: HNB Zagreb
poduzetak: primorsko-goranska županija
primorsko-goranska županija MBS
Ravnateljica: dr. sc. Vladimir Mozerić, dr. med. MHA

Broj: 01-1082/1-18

Rijeka, 20.07.2018.

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVO
Slogin kula 2/I
HR-51000 Rijeka**

Predmet:

- zahtjev za davanjem suglasnosti Osnivača na Odluku Upravnog vijeća Doma zdravlja Primorsko-goranske županije o prodaji nekretnine - zgrada u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24.

Upravno vijeće Doma zdravlja Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: *Upravno vijeće*), temeljem odredbe članka 19. Statuta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: *Dom zdravlja PGŽ*), na svojoj 15. sjednici održanoj dana 19.07.2018. godine donijelo je, na prijedlog ravnatelja Doma zdravlja PGŽ, Odluku o davanju suglasnosti na zaključenje ugovora o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ – zgrada u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica (dalje u tekstu: *Zgrada*) (prilog br. 1.).

Moli se Naslov, da sukladno članku 10. i smislu članka 17. Poslovnika o radu župana Primorsko-goranske županije (Klasa: 023-01/16-01/1, Ur. Broj: 2170/1-01-01/2-16-3 od 20. srpnja 2016.), vezano uz odredbu članak 19. Statuta Doma zdravlja PGŽ i odredbu članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (Klasa: 021-04/17-08/3, Ur.broj: 2170/1-01-01/4-18-26 od 27. ožujka 2018.), dostavi na daljnje postupanje Županu Primorsko-goranske županije prednje navedenu Odluku Upravnog vijeća o davanju suglasnosti na zaključenje ugovora o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ sa svim pripadajućim priložima.

Ravnatelj:

Doc.dr.sc. Vladimir Mozerić, dr.med., MHA



REPUBLICA HRVATSKA
2170/1 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno	23-07-2018
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica
404-05/17-u/2	09
Operativni broj	Prilozi Vrijednost
381-18-3	5 -

je šal!



DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranske županije

Krašinska 52a | 51000 Rijeka | Hrvatska
OIB 20043484292

t +385 51 886 001 | f +385 51 897 409

info@domzdravlja-pgz.hr
www.domzdravlja-pgz.hr

IBAN HR792402003100402934
otvoren kod ErsteBanka d.d. u Rijeci
Bank d.d. u Rijeci

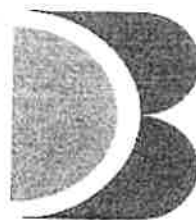
Ustanova je upisana u sudski registar
Rijevačkog suda u Rijeci MBS 04010158E
Ravnateljica: dr. sc. Mladimir Mozetić, dr. med. i j.p.s.

Prilozi:

1. Odluka o davanju suglasnosti na zaključenje ugovora o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ – zgrada u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24 (izvornik);
2. Kopija katastarskog plana (preslika izvornika);
3. Izvadak iz zemljišne knjige (preslika izvornika);
4. Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine - vještačenje broj: db-GB04-1/17 od 30.01.2017. godine (preslika izvornika);
5. Energetski certifikat stambene zgrade P449_2013_023_NSZ3 od 03.07.2017. (preslika izvornika);
6. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina PGŽ – procjembeni elaborat db-GB04-1/17.

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Pismohrana-ovdje.



Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak građiteljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje br. 4.SU-83/2013 od 03.11.2015.
HR 51000 Rijeka, Ante Kovačića 22
OIB 11254326566, e-mail: vjestak.db@gmail.com
WEB: <http://free-ri.t-com.hr/vjestak-db/>
tel. ++38551515684, GSM ++38598340470

Naručitelj:

**Dom zdravlja Primorsko – goranske
županije**

Krešimirova 52 A
51000 Rijeka

OIB: 20043484292

Vještačenje broj: db-GB04-1/17.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna

Elaborat je izrađen u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za naručitelja i 1 (jedan) za vještaka

**NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA SA PROCJENOM
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
ZGRADE DOMA ZDRAVLJA U NOVOM VINODOLSKOM, KRALJA
TOMISLAVA 24, IZMJENA I DOPUNA**

SADRŽAJ

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Općenito | str. 3 |
| 3. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta po poredbenoj i zgrade po općoj prihodovnoj metodi | str. 3 |
| 4. Zaključak i mišljenje | str. 12 |

TV = 10.650.000,00 kn

ili

TV = 1.426.203,22 €

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 5. Izjava sudskog vještaka | str. 13 |
| 6. Prिवitak 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zakupnina | |
| 7. Prिवitak 2: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zemljište | |
| 8. Prिवitak 3: Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva
Rješenje imenovanja vještaka | |

Rijeka, 13.02.2017.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

Vještačenje broj: db-GB04-1/17.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna

Elaborat je izrađen u 3 (tri) primjerka, 2 (dva) za naručitelja i 1 (jedan) za vještaka

Uvod

Narudžbom br. 458 od 13.05.2016., a prema Ponudi vještaka br. 08/16 od 11.05.2016., vještačenje po ovom predmetu povjerava se Blažević Draganu diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, iz Rijeke, Ante Kovačića 22, imenovanog rješenjem Županijskog suda u Rijeci br. 4.SU-83/2013 od 03.11.2015.

Narudžbom naručitelja određuje se građevinsko vještačenje sa izradom Elaborata procjene vrijednosti nekretnine, temeljem dokumentacije naručitelja i očevida na licu mjesta, u naravi na lokaciji poslovnog prostora naručitelja, Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica.

Osnovni nalaz sa procjenom vrijednosti nekretnine i svim bitnim elementima izrađen je pod brojem GB-04/16 od 20.06.2016. (nastavno Osnovni elaborat procjene) i predan naručitelju temeljem tadašnjih postavki izrade nalaza i mišljenja.

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA Rijeka, pod KLASA: 940-01/16-01/83 URBROJ: 2170/1-03-01-16-4 Rijeka, 27. prosinca 2016. donio je Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjemenom elaboratu za zgradu Doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24 u kojem se u osnovni zaključuje (ukratko):

- u procjemenom elaboratu nedostaje izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena pa su za cijene građevinskog zemljišta na području Novog Vinodolskog, proizvoljno su iz eNekretnina odabrana tri građevinska zemljišta gdje se cijena kreće od 127,58 - 293,67 €/m² što je odstupanje veće od 30% od izračunate kupoprodajne cijene razmatranog zemljišta, a što je suprotno članku 4. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015).
- na str. 14 elaborata u tablici 3. Procjena zemljišta proizvoljno su određeni faktori za interkvalitativno izjednačenje bez obrazloženja. Prilikom primjene interkvalitativnog izjednačenja potrebno je obratiti pozornost na Priloge 4., 6. i 11. navedenog Pravilnika. Ukoliko su obilježja zemljišta koja se uspoređuju (npr. doprinosi, položajna obilježja, utjecaj buke, vrijeme čekanja) jednaka za sva zemljišta, nije potrebno korigirati vrijednost zemljišta po navedenim kriterijima.
- na str. 15 elaborata u tablici 4. Jedinične mjesečne cijene najma prostora prema podacima PGŽ-a izdvojene su pojedine nekretnine iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnog prostora na području Novog Vinodolskog i Crikvenice. Potrebno je provesti analizu nekretnina navedenih u izvotku (uključujući podatke nadopunjene od strane izrađivača procjemenog elaborata), te obrazložiti razloge isključenja pojedinih nekretnina (npr. gdje cijena odstupa više od 30% od prosječne cijene poredbene nekretnine). Za izračun vrijednosti zgrade koristi se prosječna vrijednost nekretnine izračunata kao prosjek vrijednosti preostalih analiziranih nekretnina.
- na str. 16 elaborata troškovi gospodarenja procijenjeni su na 24,5% iznosa bruto godišnjeg prihoda bez obrazloženja pa je navedeno potrebno obrazložiti.

Obzirom na sve navedeno, Procjeniteljsko povjerenstvo je mišljenja da je razmatrani procjemeni elaborat potrebno dopuniti, odnosno otkloniti navedene nedostatke, što se u nastavku ove izmjene i dopune i čini.

U svemu ostalom gdje se opisuje stanje nekretnine i daju ostali podaci ključni za izračun osnovni nalaz vrijedi u cijelosti, te s ovime samo dopunjuju i mijenjanju pojedine točke sukladno uputi Povjerenstva.

Korišteni propisi i literatura

Procjena tržišne vrijednosti rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature:

1. Bilten br. XII/2015 kalkulacije radova u visokogradnji, Institut IGH d.d. Zagreb.
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) – u daljnjem tekstu Zakon
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
4. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12),
5. Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (NN 100/2012),
6. Đukan I., Standardna kalkulacija, Standardni opisi i normativi, Građevinar, Zagreb, 1986.
7. Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011, Standardizirana svojstva zgrada - Definicije i proračuni površina i prostora, točka 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011, 2014.
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 sa izmjenama)

9. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99 sa izmjenama)
 10. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15),
 11. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
 12. Pravilnik o energetske certifikaciji zgrada (NN 113/08 sa izmjenama)
 13. European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7. izdanje, 2012. (TEGoVA)
 14. Norma HRN ISO 9836:2011.,
 15. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
 16. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
 17. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
 18. Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1, od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
 19. Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G. Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
 20. Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
 21. Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
 22. Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
 23. Informacije sa internetskih preglednika i portala za posredovanje u prometu nekretnina, recentno.
 24. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnine dobiveni očevidom.
- Ostali važeći građevinski propisi i normativi RH.

NALAZ I MIŠLJENJE GRADITELJSKOG VJEŠTAKA SA PROCJENOM TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZGRADE DOMA ZDRAVLJA U NOVOM VINODOLSKOM, KRALJA TOMISLAVA 24, IZMJENA I DOPUNA

1. Općenito

1.1. Osnovno o zadaći vještačenja

Potrebno je izvršiti izmjene i dopune Elaborata procjene vrijednosti nekretnine, temeljem dokumentacije naručitelja i očevida na licu mjesta, u naravi na lokaciji poslovnog prostora naručitelja Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica, a temeljem ranije izrađenog osnovnog nalaza i mišljenja pod brojem GB-04/16 od 20.06.2016..

Nastavno se navode samo točke koje se mijenjaju i/ili dopunjuju, a navedene su u Osnovnom elaboratu procjene, čime te točke postaju sastavni dio tog elaborata.

1.2. Način izrade nalaza i procjene tržišne vrijednosti nekretnina

Svi proračuni baziraju se na postojećem stanju i opremljenosti prostora, a sve utvrđeno na dan očevida sa predstavnikom Naručitelja **10. lipnja 2015., što predstavlja dan kakvoće**. Dan izrade ove izmjene i dopune **Osnovnog elaborata 13.02.2017. predstavlja dan vrednovanja** tržišne cijene nekretnine.

Za preračunavanje kuna u EUR (€) primijenjen je tečaj 1€ = 7,467379 kn na dan 11.02.2017.

3. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta po poredbenoj i zgrade po općoj prihodovnoj metodi

3.2.2. Osnova izrade procjene zemljišta

Sama procjena raditi će se na način da je dan opis karakteristika zemljišta, komunalne opremljenosti, položaja u prostoru, kulture koja se nalazi na zemljištu, blizine drugih objekata i nagiba terena. Osnovom ukupne površine zemljišta usporednih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje i služe za poredbu nekretnine koja je predmet procjene, procjena je vršena prema jediničnoj cijeni m² zemljišta, s izračunom poredbene međuvremenski usklađene cijene u zasebnoj točki nalaza.

Radi interkvalitativnog izjednačenja i međuvremensko izjednačenje, te odstupanja u kakvoći promatranog zemljišta u odnosu na podatke zemljišta i cijena iz kupoprodajnih ugovora bilo je potrebno izvršiti prilagodbu cijena tih zemljišta tržištu (članak 18. i 19. Pravilnika), kako bi se dobile tržišno usporedive cijene na dan vrednovanja. Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, a u ovom slučaju na dan kakvoće zbog nedostatka kvalitetnih podataka, što je poštovano u ovdje primijenjenoj metodi.

To se postiglo usporedbom i obračunom uz korištenje indeksa cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora, na području Jadrana, što je prikazano nastavno.

Godina	Kvartal	Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN)	Indeks cijena stambenih nekretnina (MSI)	Indeks cijena stambenih nekretnina (MSI)	Indeks cijena stambenih nekretnina (MSI)	Indeks cijena stambenih nekretnina (MSI)	Indeks cijena stambenih nekretnina (MSI)
2011.	Q1	98,50	98,40	98,55	97,84	92,11	93,78
	Q2	102,05	101,72	98,81	99,14	101,38	98,97
	Q3	100,76	102,55	99,47	100,44	101,75	92,80
	Q4	101,38	104,42	93,13	101,01	102,22	103,59
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,93	101,73	103,74
	Q2	99,45	102,75	97,10	98,12	100,57	92,91
	Q3	98,76	101,59	96,70	97,25	98,83	93,52
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,35	95,45	95,31
2013.	Q1	92,31	98,82	92,37	93,53	92,55	94,88
	Q2	94,71	97,12	92,82	91,37	90,21	93,23
	Q3	92,02	98,34	92,70	91,73	97,80	93,35
	Q4	93,81	99,93	91,75	90,95	95,19	95,21
2014.	Q1	93,10	94,78	91,72	90,39	94,39	94,64
	Q2	93,86	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	93,30
	Q4	92,45	96,20	90,81	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,94	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	95,40	90,91	88,38	88,79	91,45	90,89
	Q4	92,46	89,55	90,11	87,54	91,83	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	95,21	91,68	89,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,83	92,02	90,61	95,05	93,50

Isti izvor se koristi i kod interkvalitativnog i međuvremensko izjednačenja za jedinične cijene najma poslovnih prostora u t. 4.

3.2.3. Karakteristike i obilježja zemljišta usporedivih nekretnina i proračun međuvremenskog izjednačenja

Usporedive odnosno poredbene nekretnine za zemljište turističke namjene dobivene su od PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA KLASA: 940-01/17-11/5 URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-3 Rijeka, 13. siječnja 2017., gdje mi je dostavljen Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za cijenu građevinskog zemljišta za sva raspoloživa građevinska zemljišta ugoditeljsko turističke namjene za područja Novog Vinodolskog koja su usporediva sa građevinskim zemljištem oznake 3879/7 k.o. Novi i k.o. Selce za poslovne i mješovite namjene. Preslika originalnog izvotka iz zbirke dana je u prilogu 2. ove dopune.

Tablica 1. Prikaz podataka iz Izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za cijenu građevinskog zemljišta turističke i mješovite namjene u Novom Vinodolskom.

ID Izvotka: 6223

R. Br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISITELJSTVA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	KP	CRIKVENICA	GZ	Selce, Selce	2229/2, 230/122, 30/11	SELCE	2229/2	K	2	1. kategorija	1445,86	1445,86	1.281,13	3.6.2013		Prometna zemljišta
2	KP	CRIKVENICA	GZ	Selce	6203	SELCE	6203	T3		3. kategorija	525	525	217,55	4.11.2013		Prometna zemljišta
3	KP	CRIKVENICA	GZ	Selce	1699/1	SELCE	1699/1	T1		2. kategorija	198	198	282,82	16.9.2013		Prometna zemljišta
4	KP	CRIKVENICA	GZ	Selce	1699/1	SELCE	1699/1	T1		2. kategorija	198	198	277,77	7.4.2012		Prometna zemljišta
5	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	Novi	5847/23, 5	NOVI	5847/23, 5	T5		1. kategorija	425	283	798,56	31.10.2012		Prometna zemljišta
6	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	Novi	5847/32, 4	NOVI	5847/32, 4	T1		1. kategorija	712	712	2.301,88	1.10.2012		Prometna zemljišta
7	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	Novi	5847/33, 8	NOVI	5847/33, 8	M2	2,4	1. kategorija	1500	114	1.604,40	30.12.2014		Prometna zemljišta
8	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	Novi	5847/33, 8	NOVI	5847/33, 8	M2	2,4	1. kategorija	1500	123	1.601,10	29.12.2014		Prometna zemljišta
													vrednovanje			
		NOVI VINODOLSKI	GZ	Novi	3079/7	NOVI	3079/7	T1	2,8	1. kategorija	1336	1.336,00	traži se	13.2.2017		

Tablica 2. Prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršeno **međuvremensko izjednačenje** jediničnih cijena zemljišta, odnosno izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvotku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje temeljem indeksa cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan skapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja 1.2017. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena MJC
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	KP	CRIKVENICA	GZ	K	2	1. kategorija	1445,86	1445,86	1.281,13	3.6.2015	90,02	93,06	1,0338	1.324,43
2	KP	CRIKVENICA	GZ	T3		3. kategorija	525	525	217,55	4.11.2013	95,19	93,06	0,9776	212,68
3	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		2. kategorija	198	198	282,82	16.9.2013	97,8	93,06	0,9515	269,10
4	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		2. kategorija	198	198	277,77	7.4.2012	100,57	93,06	0,9253	257,02
5	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T5		1. kategorija	425	283	798,56	31.10.2012	95,46	93,06	0,9749	778,52
6	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T1		1. kategorija	712	712	2.301,88	1.10.2012	95,46	93,06	0,9749	2.244,10
7	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1. kategorija	1500	114	1.604,40	30.12.2014	93,98	93,06	0,9902	1.588,68
8	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1. kategorija	1500	123	1.604,40	29.12.2014	93,98	93,06	0,9902	1.588,68
PROMATRANA NEKRETNINA														
NOVI VINODOLSKI														
vrednovanje														
		GZ	T1		2,8	1. kategorija	1336	1.336,00	traži se	13.2.2017				

Tablica 3. Prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršeno **interkvalitativno izjednačenje** vrijednosti zemljišta na način da je preračunavana razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje dobiven iz tablice Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja iz Priloga 11 Pravilnika. Sve nekretnine biti će preračunate na koeficijent iskoristivosti ki=2,8 koju iskoristivost ima procjenjivana čestica zemljišta.

U prikazu će se izostaviti pojedine karakteristike čestica koje su već dane u tablici 2.

RAZLIČITA MJERA KORIŠTENJA (PRAVILNIK PRILOG 11)											
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Bazni indeks* na dan vrednovanja 1.2017. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena MJC (kn/m ²)	Koeficijent za preračunavanje Ki	Interkvalitativno izjednačena cijena IKC (kn/m ²)
1	2	3	4	5	6	7	13	14	15	16	17 (15*16)
1	KP	CRIKVENICA	GZ	K	2	1. kategorija	93,06	1,0338	1.324,43	1,29	1.708,51
2	KP	CRIKVENICA	GZ	T3		3. kategorija	93,06	0,9776	212,68	1,00	212,68
3	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		2. kategorija	93,06	0,9515	269,10	1,00	269,10
4	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		2. kategorija	93,06	0,9253	257,02	1,00	257,02
5	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T5		1. kategorija	93,06	0,9749	778,52	1,00	778,52
6	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T1		1. kategorija	93,06	0,9749	2.244,10	1,00	2.244,10
7	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1. kategorija	93,06	0,9902	1.588,68	1,13	1.795,21
8	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1. kategorija	93,06	0,9902	1.588,68	1,13	1.795,21
PROMATRANA NEKRETNINA											
NOVI VINODOLSKI											
vrednovanje											
		GZ	T1		2,8	1. kategorija	1336	1.336,00	traži se	13.2.2017	

Tablica 4. Prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršeno izjednačenje **vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju**, što je postupak kojim sve vrijednosti kupoprodaja nekretnina iz zbirke, koje nisu u odgovarajućoj kategoriji zemljišta, preračunavaju na odgovarajuću kategoriju. Pritom se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4, Pravilnika. Uzimajući ovdje u obzir da se radi o turističkoj namjeni, smatra se daje vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 80% prve kategorije, a treće u iznosu od 50% prve kategorije. Sve nekretnine 2. i 3. kategorije biti će preračunate na taj način.

U prikazu će se također izostaviti pojedine karakteristike čestica koje su već dane u prethodnim tablicama.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	RAZLIČITA MJERA KORIŠTENJA (PRAVILNIK PRILOG 11)			SPREMNOST ZA GRADNJU (PRAVILNIK PRILOG 4)	
							Međuvremenski izjednačena cijena MJC (kn/m ²)	Koeficijent za preračunavanje Ki	Interkvalitativno izjednačena cijena IKC (kn/m ²)	Spremnost za gradnju SG	Interkvalitativno izjednačena cijena IKC (kn/m ²)
1	2	3	4	5	6	7	15	16	17 (15*16)	18	19 (17*18)
1	KP	CRIKVENICA	GZ	K	2	1. kategorija	1.324,43	1,29	1.708,51	1,00	1.708,51
2	KP	CRIKVENICA	GZ	T3		3. kategorija	212,68	1,00	212,68	0,50	106,34
3	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		2. kategorija	269,10	1,00	269,10	0,80	215,28
4	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		2. kategorija	257,02	1,00	257,02	0,80	205,62
5	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T5		1. kategorija	778,52	1,00	778,52	1,00	778,52
6	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T1		1. kategorija	2.244,10	1,00	2.244,10	1,00	2.244,10
7	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1. kategorija	1.588,68	1,13	1.795,21	1,00	1.795,21
8	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1. kategorija	1.588,68	1,13	1.795,21	1,00	1.795,21
PROMATRANA NEKRETNINA							vrednovanje				
		NOVI VINODOLSKI	GZ	T1	2,8	1. kategorija	1336	1.336,00	traži se	13.2.2017	

Tablica 5. Prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršeno **isključivanje "transakcija"** iz daljnjeg izračuna, gdje su isključene nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom i to u pravilu radi nerealno niske cijene, koje se kasnije ne mogu uklopiti u kriterij odstupanja $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene za ovakvu vrstu zemljišta i time ne mogu biti uzete u obzir u daljnjem obračunu. Također se u daljnji izračun ne uzima nekretnina br. 8 čiji podatak je isti sa nekretninom br. 7. po jediničnoj cijeni i ponavlja se. Transakcije su na kraju zatamnjene i za svaku je dan razlog isključivanja iz daljnjeg izračuna.

U prikazu će se također izostaviti pojedine karakteristike čestica koje su već dane u prethodnim tablicama.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Međuvremenski izjednačena cijena MJC (kn/m ²)	RAZLIČITA MJERA KORIŠTENJA (PRAVILNIK PRILOG 11)			SPREMNOST ZA GRADNJU (PRAVILNIK PRILOG 4)		NAPOMENA UZ ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA
							Koeficijent za preračunavanje Ki	Interkvalitativno izjednačena cijena IKC (kn/m ²)	Spremnost za gradnju SG	Interkvalitativno izjednačena cijena IKC (kn/m ²)		
1	2	3	4	5	6	7	15	16	17 (15*16)	18	19 (17*18)	20
1	KP	CRIKVENICA	GZ	K	2	1.324,43	1,29	1.708,51	1,00	1.708,51		
2	KP	CRIKVENICA	GZ	T3		212,68	1,00	212,68	0,50	106,34	Nerealno niska cijena	
3	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		269,10	1,00	269,10	0,80	215,28	Nerealno niska cijena	
4	KP	CRIKVENICA	GZ	T1		257,02	1,00	257,02	0,80	205,62	Nerealno niska cijena	
5	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T5		778,52	1,00	778,52	1,00	778,52	Nerealno niska cijena	
6	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T1		2.244,10	1,00	2.244,10	1,00	2.244,10	Nerealno niska cijena	
7	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1.588,68	1,13	1.795,21	1,00	1.795,21		
8	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	2,4	1.588,68	1,13	1.795,21	1,00	1.795,21	Podatak koji se ponavlja	
PROMATRANA NEKRETNINA							vrednovanje					
		NOVI VINODOLSKI	GZ	T1	2,8	1. kategorija	1336	1.336,00	traži se	13.2.2017		

Tablica 6. Prikaz podataka o vrijednostima zemljišta gdje je izvršeno **isključivanje neuobičajenih okolnosti**, odnosno provjera odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Dana je **statistička obrada i izračun kao konačni dio** analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), a nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina. Time je pokazano i utvrđeno da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, što je poštovano u ovom slučaju.

Izvršena je i kontrola prema odrađenim prosječnim cijenama, uključivo pravilo dvostruke sigme, te su zadovoljene sve ostale kontrole.

Odabrane 3 čestice zadovoljavaju sve kriterije i mogu biti poredbene nekretnine kako je to završno prikazano, te zadovoljavaju sve uvjete, a posebno da nisu veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

U prikazu će se također izostaviti pojedine karakteristike čestica, koje su već dane u prethodnim tablicama.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA	RAZLIČITA MJERA KORISTENJA (PRAVILNIK PRILOG 11)		SPREMNOST ZA GRADNJU (PRAVILNIK PRILOG 4)		OSTUPANJE CIJENE PO ČL. 4. PRAVILNIKA (MAX 30%)		
					Koeficijent za preračunavanje Ki	Interkvalitativno izjednačena cijena IKc (kn/m ²)	Spremnost za gradnju SG	Interkvalitativno izjednačena cijena IKc (kn/m ²)	Odstupanje od prosječne cijene apsolutno (kn/m ²)	Odstupanje od prosječne cijene (%)	
1	2	3	4	5	16	17 (15*16)	18	19 (17*18)		20	
1	KP	CRIKVENICA	GZ	K	1,29	1.708,51	1,00	1.708,51	-207,43	-10,83	
6	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	T1	1,00	2.244,10	1,00	2.244,10	328,16	17,13	
7	KP	NOVI VINODOLSKI	GZ	M2	1,13	1.795,21	1,00	1.795,21	-120,73	-6,30	
								Standardno odstupanje σ	234,73		
								Pravilo 2xSigma	469,46		
								Kontrola	Medijan	1.795,21	
								Prosjeak		1.915,94	
								Najveća	+30%	2.490,72	
								Najmanja	-30%	1.341,16	
PROMATRANA NEKRETNINA										vrednovanje	
	NOVI VINODOLSKI	GZ	T1	2,8	1. kategorija	1336	1.336,00	traži se	13.2.2017		

Kako zemljišta nemaju ostalih posebnih obilježja koje bi ih razlikovale tržišna jedinična cijena zemljišta turističke namjene na promatranom zemljištu procjenjuje se na **1.915,94 kn/m² zemljišta** za promatranu česticu.

3.2.4. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta				P=	1.336,00 m²
TVZ=	1.915,94	x	1.336,00		2.559.695,84 kn
					342.783,70 €
Prosječna cijena:	2.559.695,84	/	1.336,00	=	1.915,94 kn/m²
					256,57 €/m²

3.3. Procjena tržišne vrijednosti zgrade sa zemljištem

3.3.1. Opća prihodovna metoda i određivanje cijena mjesečnog najma

Usporedive odnosno poredbene nekretnine dobivene su od PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA, KLASA: 940-01/17-11/1 URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-3 Rijeka, 16. siječnja 2017, gdje sam zaprimio Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnih prostora na području Novog Vinodolskog i Crikvenice koji su usporedivi s nekretninom na adresi Kralja Tomislava 24.

Posebni jedinični cijena za djelatnost za ugostiteljsko-turističke namjenu i to »ugostiteljski objekti« iz skupina: »hoteli«, nema te će se slične namjene. Preslika originalnog izvotka iz zbirke dana je u prilogu 1. ove dopune.

Jedinične mjesečne cijene najma prostora prema podacima PGŽ-a prikazane su ovdje za sve dane nekretnine iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnog prostora. Provedena je analiza nekretnina navedenih u izvotku (uključujući podatke nadopunjene od strane izrađivača procjemenog elaborata), te dano obrazloženje razloga isključenja pojedinih nekretnina (npr. gdje cijena odstupa više od 30% od prosječne cijene poredbene nekretnine). Za izračun vrijednosti zgrade na kraju se koristi prosječna vrijednost najma odnosno zakupa nekretnine izračunata kao prosjek vrijednosti preostalih analiziranih nekretnina.

Tablica 7. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena najmlađa poslovna prostora sa proračunom jedinične mjesečne cijene najma prostora prema podacima PGŽ-a, vidjeti prilog 1 (dopunio D. Blažević u dijelu proračunavanja cijene zakupa € u kn)

Prikazana je tablica svih obilježja koje su dane u izvacima Ureda, time da su tamnijom oznakom redaka označene i nekretnine koje po svojim obilježjima bitno odstupaju od predmeta procjene, te se samim tim izbacuju od daljnje analize, odnosno izvršeno **isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna**, gdje su isključene nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom i to u pravilu radi nerealno visoke (-) ili niske cijene, koje u pravilu odstupaju više od 30% od prosječnih cijena i time ne mogu biti uzete u obzir u daljnjem obracunu. Također je isključena nekretnina bez namjene. Transakcije su na kraju zasjenčane i za svaku je dan razlog isključivanja iz daljnjeg izračuna. To je učinjeno za nekretnine gdje je znatno odstupanje cijena ispod 50,74 kn/m² i iznad 152,21 kn/m², odnosno nekretninama kojima nedostaju pojedini ključni podaci, npr. namjena. Sve je to označeno u stupcu napomena i zatamnjanim poljima tablice.

10 Izvaka: 6242

7,462379

R. BR.	LJANINA NEKRETNINA (KOD I USPOVNI)	VRIJETA USPOVNA	AGENCIJA	VRIJETA NEKRETNINE	KATASTAR		PRLJIMA ODJUNA IZDANJE	RISU NAKRETNIH ETIKA ZBIVJE	ETIKA (K/M ²)	ORIJENTACIJA	NAMJENA PP	POVIŠIJA	USPOVNA ZAKUPINA (€)	USPOVNA ZAKUPINA (KN/M ²)	DATUM SLOJUNA USPOVNA	M. K. N.
					K.O.	K.C.										
1	1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2															
1	1	Z	Makino 38, CRIKVENICA	PP	Seice, Crikvenica	3166				U	Ugostiteljska djelatnost	149	5.001,66	33,57	07.04.2016	Znatno odstupanje cijena
2	2	Z	Trg Stjepana Radika 11, CRIKVENICA	PP	Crikvenica, Crikvenica	1120					Ugostiteljska djelatnost	48	7.621,00	158,77	01.03.2016	Znatno odstupanje cijena
3	3	Z	Korzo hrvatskih branitelja 50, NOVI VINDOLIŠKI	PP	Novi, Crikvenica	3653/1					Trgovina na malo	23	1.200,00	52,17	29.03.2016	Znatno odstupanje cijena
4	4	Z	Korzo hrvatskih branitelja 42, NOVI VINDOLIŠKI	PP	Novi, Crikvenica	3653/1					Brza prehrana	15	1.000,00	66,67	15.03.2016	
5	5	Z	Korzo hrvatskih branitelja 42, NOVI VINDOLIŠKI	PP	Novi, Crikvenica	3653/1					Trgovacki obrt	14	1.000,00	71,43	05.04.2016	
6	6	Z	STROSSM AVE ROVO ŠETALIŠTE 1, CRIKVENICA	PP	Crikvenica, Crikvenica	1113				D	Trgovacka djelatnost	35	4.600,00	131,43	09.03.2016	
7	7	Z	Trg Stjepana Radika 6, CRIKVENICA	PP	Crikvenica, Crikvenica	1123				D	Ugostiteljska djelatnost	25,96	1.900,00	73,19	21.03.2016	
8	8	Z	STROSSM AVE ROVO ŠETALIŠTE 11, CRIKVENICA	PP	Crikvenica, Crikvenica	1098/2				D	Trgovina na malo	25	3.743,00	149,72	19.04.2016	
9	9	Z	Trg palih boraca, CRIKVENICA	PP	Seice, Crikvenica	347		1		D		19	2.540,00	133,68	26.02.2016	Nema namjene
10	10	Z	Nike Veljačka 4, CRIKVENICA	PP	Crikvenica, Crikvenica	1220/2				U	Prodaja kozmetičkih i toaletnih proizvoda	457	19.913,00	43,57	28.12.2015	Znatno odstupanje cijena
11	11	Z	Ivana Jekića 6, CRIKVENICA	PP	Seice, Crikvenica	4791				U	Prodajni prostor i radionica	67	11.400,00	170,15	25.05.2015	Znatno odstupanje cijena
12	12	Z	Strossmajerovo šetalište 56, CRIKVENICA	PP	Crikvenica, Crikvenica	1009/3				PR	Trgovacka djelatnost	28,5	3.800,00	133,33	29.02.2016	

Znatno odstupanje cijena		Kontrola	
Najveća	50%	102,31	101,47
Najmanja	50%	152,21	101,47
		50,74	152,21

Tablica 8. Prikaz podataka o vrijednostima zakupa gdje je izvršeno međuvremensko izjednačenje jediničnih cijena zakupa, odnosno izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvattka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016.

Nakon međuvremenskog izjednačenja na istoj tablici je ponovno proveden postupak kontrole odstupanja cijena najamnina za +- 30% (uzeto bez decimala) od prosjeka cijena, time da su tamnijom oznakom redaka označne i nekretnine koje na taj način odstupaju od predmeta procjene, te se samim tim izbacuju iz daljnje analize, odnosno izvršeno je dodatno isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna. Tablica je skraćena za elemente, odnosno podatke koji nisu nužni za obračun, a prikazani su u tablici 7.

ID Izvattka: 6242

R. BR. IZ NEKRETNINA (POS. I. UGOVORA)	V. BR. IZ NEKRETNINA (POS. I. UGOVORA)	ADRESA	V. BR. IZ NEKRETNINE	NAJAMNA PP	POVIŠINA	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (UN)	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (M/MSI)	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (M/MSI)	DATAJIN SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 1.2017. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena M3c (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Ostupanje od prosječne cijene (%)	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16	
1	4	Z	PP	Baza prima na	15	1.000,00	66,67	15.03.2016	93,03	93,06	1,0003	66,69	8,93	-36,40		
2	5	Z	PP	Trgovni objekt	14	1.000,00	71,43	05.04.2016	91,71	93,06	1,0147	72,48	9,71	-30,88		
3	6	Z	PP	Trgovni objekt	35	4.600,00	131,43	09.03.2016	93,03	93,06	1,0003	131,47	17,61	25,38		
4	7	Z	PP	Uposredni objekat	25,96	1.900,00	73,19	21.03.2016	93,03	93,06	1,0003	73,21	9,80	-30,18		
5	8	Z	PP	Trgovni objekt	25	3.743,00	149,72	19.04.2016	91,71	93,06	1,0147	151,92	20,34	44,88		
5	12	Z	PP	Trgovni objekt	28,5	3.800,00	133,33	29.02.2016	93,03	93,06	1,0003	133,37	17,86	27,19		
Prosjelek														104,86	14,04	27,19

IČ= 7,467379 kn

Tablica 9. Prikaz podataka o vrijednostima najamnina gdje je izvršena završna provjera odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne cijene najamnina, te je dana statistička obrada i izračun kao konačni dio analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, što je poštovano u ovom slučaju.

Odabranih 4 cijena zakupa zadovoljava sve kriterije i mogu biti poredbene nekretnine u ovom slučaju.

ID Izvattka: 6242

R. BR. IZ NEKRETNINA (POS. I. UGOVORA)	V. BR. IZ NEKRETNINA (POS. I. UGOVORA)	ADRESA	V. BR. IZ NEKRETNINE	NAJAMNA PP	POVIŠINA	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (UN)	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (M/MSI)	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (M/MSI)	DATAJIN SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 1.2017. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Ostupanje od prosječne cijene (%)	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	16	
1	5	Z	PP	Trgovni objekt	14	1.000,00	71,43	05.04.2016	91,71	93,06	1,0147	72,48	9,71	-29,38		
2	6	Z	PP	Trgovni objekt	35	4.600,00	131,43	09.03.2016	93,03	93,06	1,0003	131,47	17,61	28,10		
3	7	Z	PP	Uposredni objekat	25,96	1.900,00	73,19	21.03.2016	93,03	93,06	1,0003	73,21	9,80	-28,67		
4	12	Z	PP	Trgovni objekt	28,5	3.800,00	133,33	29.02.2016	93,03	93,06	1,0003	133,37	17,86	29,95		
Stadardno odstupanje σ														44,35	88,70	29,95
Kontrola														73,21	102,63	73,21
Prosjelek														102,63	133,42	102,63
Najveća														133,42	133,42	133,42
Najmanja														71,84	71,84	71,84

IČ= 7,467379 kn

Time je zadovoljen uvjet iz mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu da su jedinične mjesečne cijene najma prostora prema podacima PGŽ-a, izdvojene iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakup poslovnog prostora na području Novog Vinodolskog i Crikvenice. Provedena je analiza nekretnina navedenih u izvotku (uključujući podatke nadopunjene od strane izrađivača procjembenog elaborata), te obrazloženi razlozi isključenja pojedinih nekretnina (npr. gdje cijena odstupa više od 30% od prosječne cijene poredbene nekretnine). Za izračun jedinične mjesečne cijene najma prostora koristi se prosječna vrijednost nekretnine izračunata kao prosjek vrijednosti preostalih analiziranih nekretnina.

Tima poslovni prostori, u odnosu na raspoložive podatke koji su mi dostavljeni, nemaju, ili su nedostupni podaci, ostalih posebnih obilježja koje bi ih dalje razlikovale. Slijedom toga kao jedinična tržišna mjesečna cijena najma prostora za hotelsku namjenu procjenjuje uzima se prosjek od **102,63 kn/m²** površine korisnog poslovnog prostora. Navedena jedinična cijena koristiti će se u daljnjoj obradi i procjeni godišnjeg prihoda na ime najamnine, odnosno zakupnine za korisne prostore, a smanjena za ostale prostore.

Troškovi gospodarenja procijenjeni su na 24,50% iznosa bruto godišnjeg prihoda na način da se ocjenjivalo sadašnje stanje zgrade, njeni građevinski elementi i potreba za njihovim održavanjem, te ostali troškovi koji sačinjavaju troškove gospodarenja. Isti se daju u postocima prema ukupnom godišnjem prihodu. Uobičajeno je da je njihova vrijednost od oko 20-40%, što je ovdje kao kriterij poštovano.

Pri odabiru troškova pogona, sirovine, materijali i ostali doprinosi, uzeto je da iste ne plaća vlasnik nekretnine nego da se isti prebacuju na najmoprimca, što je pretežni model gospodarenja nekretninama u RH, odnosno i na riječkom području, uključivo Novi Vinodolski.

Prikaz troškova gospodarenja po strukturi i postocima ukupnog godišnjeg prihoda.

Troškovi gospodarenja - analiza	
1. Upravljanje nekretninama	2,00%
2. Održavanje nekretnine - starija	18,00%
3. Rizik od gubitka najamnine-zakupnine	4,50%
4. Pogonski troškovi - plaća zakupac	0,00%
Sveukupno troškovi gospodarenja	24,50%

Primijenjena kamatna stopa nekretnine i stopa kapitalizacije su u izračunu iste gdje sam koristio jedinstvenu kamatnu stopu za zemljište i zgradu, ali se dodatno obrazlaže razlog njenog odabira.

Njezin odabir rezultat je promatranja postotaka koji su predviđeni u Pravilniku pod poglavljem koje daje orijentacijske kamatne stope na nekretnine ovisnosti o njihovoj namjeni, u ovom slučaju pretežno poslovni prostori. Dodatno se stopa povisuje odnosno smanjuje u ovisnosti o položaju i kvaliteti nekretnine, općoj gospodarskoj situaciji na lokaciji nekretnine, a sve ocjenjujući i razvojni potencijal nekretnine. Sve prednje se izražava u postocima, koje sam procijenio temeljem stvarnog stanja na licu mjesta, kako slijedi:

Kamatna stopa za nekretnine	hoteli	6,75%
Položaj nekretnine - vrlo dobar		-0,75%
Kvaliteta građevine - prosječna		0,00%
Gospodarska situacija - prosječna		0,00%
Razvojni potencijal nekretnine - uočljiv		-0,50%
Sveukupna kamatna stopa (zbroj postotaka)		5,50%

Slijedi izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a temeljem svih prethodno izvedenih podataka, sa dodatnom provjerom svih izračuna, a samim tim je izvršena kontrola i korekcija izračuna danih na str. 16 elaborata osnovne procjene kod izračuna tržišne vrijednosti zgrade sa zemljištem, na način da se uvrštavanjem svih varijabli u formulu dobije ispravan rezultat u odnosu na onaj naveden u procjembenom elaboratu.

3.3.2. Procjena tržišne vrijednosti zgrade sa zemljištem

3.3.2.1. Smanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

Tablica 10.

3.3.2.1.1. FK MATRICA		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade	Faktor korištenja zgrade (FK)
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno	
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno	
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno	
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno	
5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno	

3.3.2.2. Odabir klasifikacije i faktora klasifikacije

Tablica 11.

Faktori klasifikacije	Ocjena iz matrice	Decimalni broj
A	1,5	1,5
B	1,5	1,5
C	1,5	2,0
Fk =		2,0

Vrijedi najnepovoljniji kriterij

3.3.2.3. Proračun smanjenja vrijednosti prema Pravilniku (prilog 10)

a) Godina procjene		2016
b) Godina izgradnje		1910
c) Starost građevine - godine	G =	106
d) Održivi vijek korištenja	OVK =	110
e) Preostali vijek korištenja - godine	Pv =	4
f) Odabrani faktor korištenja	Fk =	2,0
g) Relativna starost (Rs = G/OVK)	Rs =	96%
h) Postotak održivog vijeka korištenja (iz tablice Pravilnika)	OVK% =	50,00%
i) Ostatak održivog vijeka korištenja (OVK%*OVK)	OOVK = n =	55

3.3.2.4. Bruto i neto godišnji prihod poslovnog prostora - namjena: turistička

a) Površina nekretnine	P =	856,78 m²
a.1.) Korisni prostori	Pm =	522,92 m²
a.2.) Komunikacije i ostalo	Pp =	333,86 m²
b.1.) Bruto procijenjeni mjesečni prihod na m ² (korisno)	BGPjm =	102,63 kn/m ² /mjesec
b.2.) Bruto procijenjeni mjesečni prihod na m ² (ostalo)	BGPjo =	41,05 kn/m ² /mjesec
c) Mjesečni prihod (BGP=P*BGPj)	BGPm =	67.372,90 kn/m ² /mjesec
d) Broj mjeseci rada	MJ =	12,00
e) BGP na godinu (BGP=BGPm*MJ)	BGP =	808.474,80 kn/god
f) Troškovi gospodarenja	BGP = TG =	198.076,33 kn/god
g) Čisti prihod građevine PG=BGP-TG	PG =	610.398,47 kn/god
h) Vrijednost zemljišta	VZ =	2.559.695,84 kn
f) Kamatna stopa nekretnine-razvojni potencijal visok	p =	5,50%
g) Diskontni faktor za ostatak održivog vijeka korištenja $q^n = (1+p/100)^n =$		19,0058

3.3.2.5. Stopa kapitalizacije i multiplikator M

i) Stopa kapitalizacije nekretnine (tab.-Prilog 13)	Sk =	5,50%
j) Multiplikator M (iz tablice pravilnika-Prilog 14)	M =	17,23

3.3.2.6. Tržišna vrijednost zgrade sa zemljištem (zaokruženo) je:

$$TV = PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

Prosječna jedinična cijena

Proračun je vršen za paritet 1 € je 7,467379 kn

$$\begin{aligned} TV &= 10.650.000,00 \text{ kn} \\ & (1.426.203,22 \text{ €}) \\ PJC &= 12.430,26 \text{ kn/m}^2 \\ & (1.664,61 \text{ €/m}^2) \end{aligned}$$

4. Zaključak i mišljenje

Na osnovu raspoložive dokumentacije, izjava prisutnih, uviđaja na licu mjesta i izvršenog vještačenja u skladu s pravilima struke i zadaćom Naručitelja izrađen je ovaj Elaborat procjene vrijednosti nekretnine Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica, te neto korisnom površinom od 856,78 m².

U točki 2. nalaza dati su opisi, a u t. 3. procjena vrijednosti nekretnina.

Metodološki pristup, forma i razina sondiranja problematike determinirani su na nivou jezgrovite (sintetizirane interpretacije), dostatno svrsi i predviđenim troškovima za provođenje vještačenja, odnosno vođenju računa o ekonomičnosti u postupanju, te smatram da se predmetna nekretnina, u predviđenim okolnostima - naznačenim u elaboriranju, može ponuditi na tržištu za procijenjenu svotu.

4.1. Prema točki 3.3.2.6. tržišna vrijednost Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica, te neto korisnom površinom od 856,78 m² iznosi sveukupno

TV = 10.650.000,00 kn

ili

TV = 1.426.203,22 €

Napomena: Osjetljivost prisilne prodaje može ići i do 1:1,3, što direktno ovisi o ponudi i potražnji po nekretninama u trenutku eventualne prodaje, što je s ove vremenske distance nemoguće sagledati. Vidjeti posebno i sve opise, te opaske u pogledu uvjeta prodaje navedene u nalazu.

Rijeka, 13.02.2017.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

5. Izjava sudskog vještaka vezano uz Vještačenje broj: db-GB04-1/17.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna
Naručitelj: Dom zdravlja Primorsko – goranske županije, Krešimirova 52 A, 51000 Rijeka

- a) Usluga pružena od strane sudskog vještaka Blažević Dragana je obavljena sukladno priznatim profesionalnim standardima i pozitivnim propisima RH;
- b) Da sam na datum izrade Nalaza isti učinio u svojstvu imenovanog stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Županijskog suda u Rijeci, te da protiv mene nisu u tijeku bilo kakvi postupci koji bi izravno ili neizravno doveli u pitanje moje imenovanje za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo;
- c) Da sam Nalaz učinio u skladu sa kodeksom etike sudskih vještaka i prema Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (N.N. br 38/2014 od 26. ožujka 2014.) i svim drugim propisima koji uređuju obveze i rad sudskih vještaka za graditeljstvo ovlaštenih da izrađuju nalaze, mišljenja i procjene u Republici Hrvatskoj;
- d) Da sam pri izradi procjene uzeo u obzir sve relevantne činjenice koje su postojale na datum sačinjavanja Nalaza i koje su meni bile i trebale biti poznate, te da sam, primjenjujući dužnu pažnju, zatražio od Naručitelja i takvih osoba i tijela koji raspoložu saznanjima i evidencijama o takvim činjenicama da mi stave na raspolaganje sve potrebne isprave i dokaze koji potvrđuju takve relevantne činjenice;
- e) Da su sve moje napomene, kvalifikacije i upozorenja u vezi zahvata i nalaza koja su njihov predmet sadržane u Nalazu, te da osim istih druge ne postoje;
- f) Da sam kod izrade sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima i svim svojim stručnim znanjem u 28 godina bavljenja sudskim vještačenjima;
- g) Da nisam osobno zainteresiran za rezultate rješavanja po ovog predmeta prikazane u nalazu;
- h) Da sam se kroz sva utvrđenja vodio interesom očuvanja stručnog identiteta i širenja usklađenosti u tumačenju pozitivnih propisa;
- i) Da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima navedenim u ovom nalazu, i osim naknade za rad i troškove koja redovito pripadaju sudskom vještaku za izradu Nalaza, nisam primio nikakvu drugu naknadu ili posebnu pogodnost od Naručitelja ili bilo koje druge osobe u svezi izrade Nalaza;
- j) Pretpostavljam, da je bez neovisne verifikacije, Naručitelj odgovoran za točnost podataka koji su mi predočeni i valjanost svih dokumenata nabrojanih u ovom nalazu u Uvodu i ostalim točkama nalaza;
- k) Da ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje izrade ovog Nalaza;
- l) Da mi nitko nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene, te su sva očitovanja i iznesena mišljenja moj osobni stav o predmetu izrade nalaza;
- m) Sukladno važećim propisima koji reguliraju promet nekretnina, porezna stopa na promet nekretnina u trenutku izrade ovog nalaza iznosi 4%.
- n) Da nalaz vrijedi na dan 13.02.2017.

Rijeka, 13.02.2017.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

Vještačenje broj: db-GB04-1/17.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti Zgrade doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, izmjena i dopuna

6. Privitak 1: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zakupnina

7. Privitak 2: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zemljište

8. Privitak 3: Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
UREDI PREDsjedNIKA
Zagreb, 2015.
4 Su-83/2015

3. studenoga 2015. godine

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

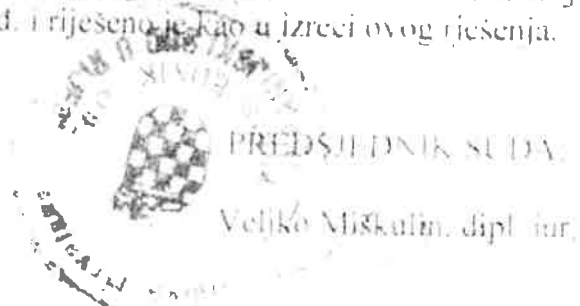
RJEŠENJE

DRAGAN BLAŽEVIĆ, dipl.ing.grad. iz Rijeke, Ante Kovačića 22. imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina do dana 26. veljače 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Dragan Blažević, dipl.ing.grad. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-83/2015 od 26. veljače 2015. godine, imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Dragan Blažević, dipl.ing.grad. dana 30. listopada 2015. godine podnio zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja i RBROJ: To 172/2015 od 23. rujna 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Dragana Blaževića, dipl.ing.grad. i riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



Rješenje dostaviti:

1. Dragan Blažević, dipl.ing.grad. iz Rijeke, Ante Kovačića 22.
2. Općinskom sudu u Rijeci.
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo

KLASA: 940-01/15-01/5
URBROJ:2170/1-04/2-17-40
Rijeka, 3. ožujka 2017.

DOM ZDRAVLJA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Novi Vinodolski

9 5 -03- 2017

Broj: _____

01-437/2-17

DOM ZDRAVLJA PGŽ
n/p Ravnatelja
Doc.dr.sc. Vladimir Mozetič, dr.med., MHA
KREŠIMIROVA 52A
51000 RIJEKA

Predmet: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko - goranske županije - procjembeni elaborat broj db-GB04-1/17, zgrada Doma zdravlja Primorsko – goranske županije, Novi Vinodolski - dostavlja se

Poštovani,

Na Vaše znanje i daljnje postupanje dostavljamo Vam dopis pročelnice Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko – goranske županije od 1. ožujka 2017. godine kojim nas obavještava o pozitivnom mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko - goranske županije vezano za procjembeni elaborat broj db-GB04-1/17, zgrada Doma zdravlja Primorsko - goranske županije. Novi Vinodolski.

S poštovanjem,

Pročelnica

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

Privitak: - kao u tekstu



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA 940-01/16-01/83
URBROJ: 2170/1-03-01/18-17-7
Rijeka, 1. ožujka 2017.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno	01.03.17
Klasifikacijska oznaka	940-01/16-01/83
Uredbeni broj	2170/1-17-38

Upravni odjel za zdravstvo
n/p pročelnice
izv.prof.dr.sc. Đulije Malatestinić

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o dopuni procjembenog elaborata za zgradu Doma zdravlja u Novom Vinodolskom - dostavlja se

Veza: KLASA: 940-01/15-01/5

Poštovana pročelnice Malatestinić,

Povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o dopuni procjembenog elaborata broj db-GB04-1/17 za zgradu Doma zdravlja u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24 izrađenog od stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina Dragana Blaževića, dipl.ing.građ., a za potrebe Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za zdravstvo dostavljamo Vam sljedeće mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je na 5. sjednici održanoj 28. veljače 2017. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu nakon razmatranja dopune procjembenog elaborata utvrdilo da je isti izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

S poštovanjem,

Pročelnica

doc.dr.sc. Korajka Vahtar - Jurković, dipl.ing.građ

DOSTAVITI:

- Naslovu,
- Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI VINODOLSKI
Stanje na dan: 20.07.2018. 12:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302678, NOVI

Broj ZK uložka: 2813

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3879/7	VILLA SA VRTOM I GARAŽOM U LIŠNJU		370	1331	
		UKUPNO:		370	1331	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOM ZDRAVLJA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, RIJEKA, KREŠIMIROVA 52 A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.07.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 65460/2018

Izdao:

ZK referent:
MILENA JOVANOVIĆ





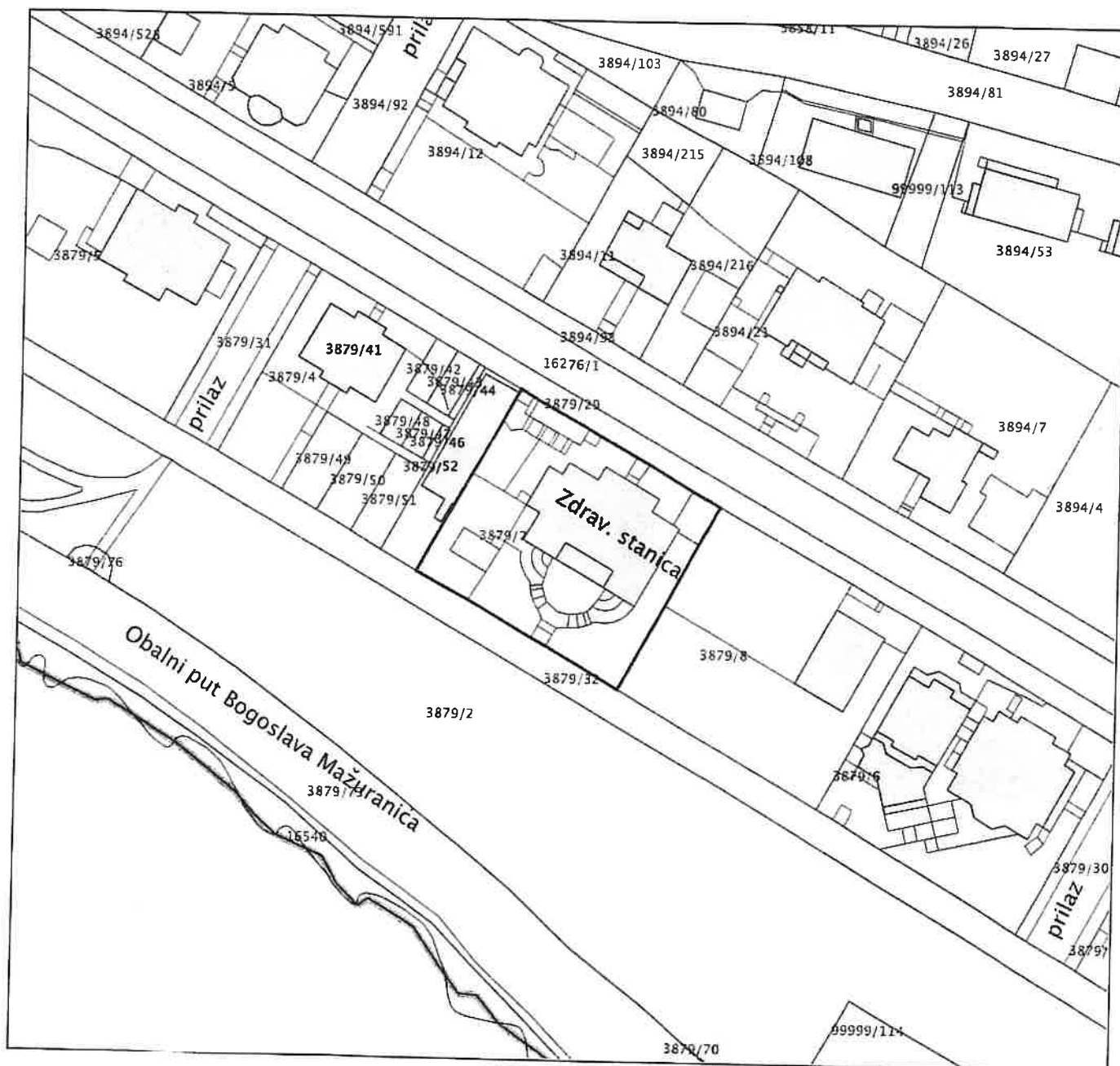
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA CRIKVENICA

K.o. NOVI
k.č.br.: 3879/7

KLASA: 935-06/18-01/585
URBROJ: 541-17-04/3-18-2
CRIKVENICA, 23.07.2018.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Oslobođeno naplate upravnih pristojbi sukladno odredbama čl. 8. st. 1. točke I. Zakona o upravnim pristojbama («Narodne novine», hr. 115/16).

Službena osoba: Bruno Dobričić
ovlašteni geodetski referent

Energetski certifikat za nestambene zgrade

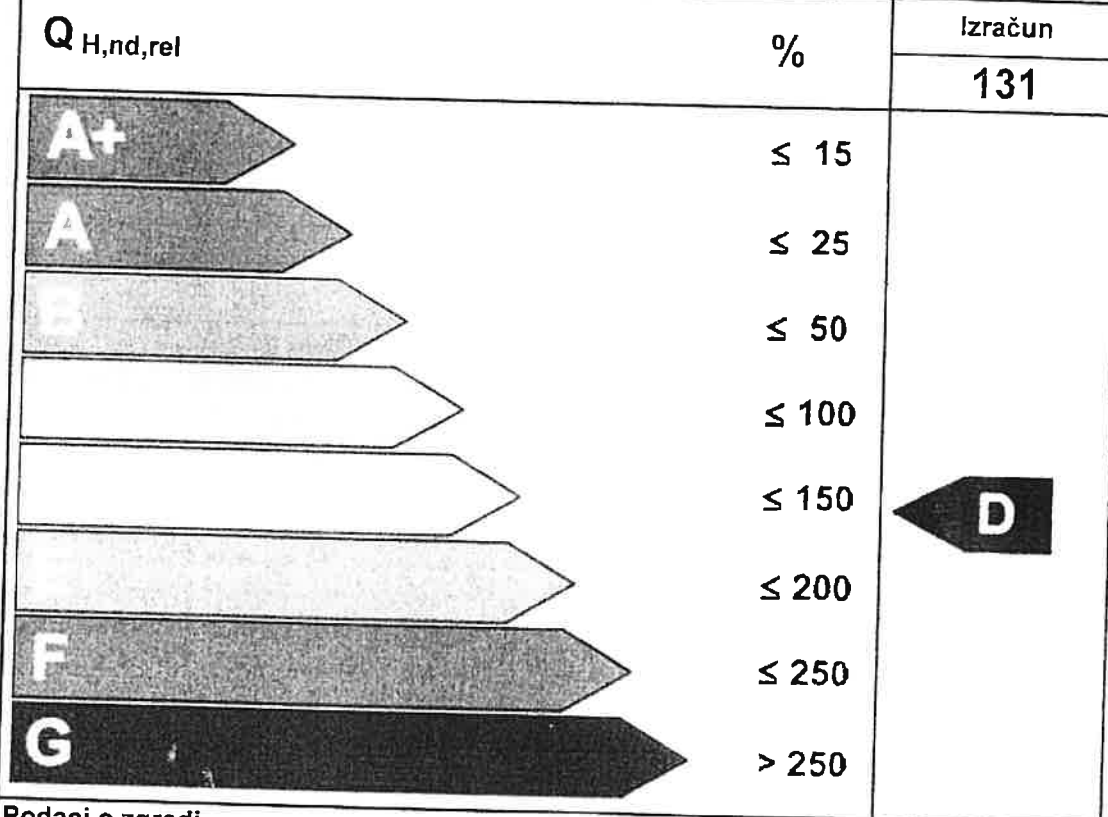
prema Direktivi
2010/31/EU

Zgrada

nova/veća rekonstrukcija
 iznajmljivanje, zakup, leasing

prodaja
 izlaganje

Vrsta zgrade: **NSZ3**
 Naziv zgrade: **Dom zdravlja PGŽ - ispostava Crikvenica**
 Adresa: **Ul. kralja Tomislava 24, Novi Vinodolski**
 Mjesto: **Novi Vinodolski**
 k. č.: **3879/7** k. o.: **Novi**
 Vlasnik / Investitor: **Dom zdravlja PGŽ**
 Godina izgradnje: **1910** Izvođač:



Podaci o zgradi

$A_K [m^2] = 664,47$ $V_e [m^3] = 3147,18$ $f_o [m^{-1}] = 0,45$
 $Q_{H,nd,ref} [kWh/(m^2 a)] = 185,75$ $H'_{tr,adj} [W/(m^2 K)] = 1,47$

Podaci o osobi koja je izdala energetski certifikat

Ovlaštena fizička osoba
 Ovlaštena pravna osoba: **N.E.K. d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII. divizije 45**
 Imenovana osoba: **Miroslav Popović, dipl. ing. arh.**
 RegistarSKI broj ovlaštene osobe: **P_449/2013**
 Oznaka energetskog certifikata: **P_449_2013_023_NSZ3**
 Datum izdavanja/rok važenja: **03.07.2017./03.07.2027.**
 Potpis ovlaštene fizičke ili imenovane osobe: *Miroslav Popović*

Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi certifikata

Dio zgrade	Ovlaštena osoba	RegistarSKI broj	Potpis
Građevinski	Miroslav Popović, dipl.ing.arh.	P_449/2013	<i>Miroslav Popović</i>
Strojarski	Silvestar Šantak, dipl.ing.stroj.	F_182/2012	<i>S.Šantak</i>
Elektrotehnički	Predrag Saša, mag.ing.el.	F_363/2013	<i>Predrag Saša</i>

Klimatski podaci		
Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska Hrvatska)	Primorska	
Broj stupanj dana grijanja SD [Kd/a]	1636,4	
Broj dana sezone grijanja Z [d]	131,5	
Srednja vanjska temperatura u sezoni grijanja Θ_e [°C]	8,2	
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja Θ_i [°C]	22,0	



Podaci o termotehničkim sustavima zgrade	
Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	Centralno
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor)	
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline)	
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	
Udio obnovljivih izvora energije u potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje [%]	0,00



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
$Q''_{H,nd}$	123428,20	185,75	144915,00	218,09	52,76	NE
Q_w	0,00		0,00			
$Q_{H,ls}$						
$Q_{W,ls}$						
Q_H						
$Q_{C,nd}$	20015,43	30,12	13393,57	20,16		
$Q_{C,ls}$						
Q_c						
Q_{ve}						
E_L						
E_{del}						
E_{prim}						
CO ₂ [kg/a]	44548,65		52303,82			
$Q'_{H,nd}$ [kWh/m ³ a]	123428,20 [kWh/a]	39,22 [kWh/m ³ a]	144915,00 [kWh/a]	46,05 [kWh/m ³ a]	30,00 [kWh/m ³ a]	NE

Objašnjenje: obvezna ispuna 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, provjetravanom tavanu	1,19	0,45	NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu	1,16	0,30	NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	2,30	0,50	NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	3,02	0,30	NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C			
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	3,20	1,80	NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krlom	2,90	2,40	NE

Upisuju se U vrijednosti za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština).

Prijedlog mjera / preporuke	
<p>Prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava temeljem Izvješća o energetskom pregledu zgrade</p> <p>Za nove zgrade i zgrade nakon veće rekonstrukcije daju se preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom i očuvanja topline i ispunjenje energetske svojstava zgrade</p>	 
Mjera / preporuka	Jednostavni period povratka ulaganja
1. Edukacija korisnika zgrade – upoznavanje s ugrađenim energetskim sustavima i načinom korištenja zgrade u cilju smanjenja potrošnje energije i vode.	
2. Postava toplinske, kontaktne fasade (ETICS sustava) s toplinskom izolacijom od fenolne pjene (kao Knauf Insulation FKD-S/N Thermal) debljine minimalno 8,00 cm; $U = 0,23 (W/m^2 K)$	15,0 god.
3. Dodatna toplinska zaštita stropa prema tavanu, ugradnjom minimalno 20,00 cm toplinske izolacije od mineralne vune ($\lambda = 0,035 W/mK$ – kao Knauf Insulation Unifit 035) u sustavu slijepog poda;	6,5 god.
4. Toplinska sanacija krovne kosine koja obuhvaća kompletnu zamjenu sekundarnog i završnog pokrova, uz mogućnost korištenja materijala koji se može ponovno iskoristiti. Između rogova postaviti mineralnu vunu debljine, ovisno o visini rogova (minimalno 14,00 cm – kao Knauf Insulation Unifit 035), te još dodatna postava ploča tvrde kamene vune gustoće $150 kg/m^3$, debljine 6,00 cm postavljenih preko postojećih rogova (kao Knauf Insulation Termotop). Postava sekundarnog pokrova od paropropusne-vodonepropusne folije (kao Knauf Insulation LDS)	10,0 god.
5. Djelomična zamjena otvora, energetski efikasnijom stolarijom s dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem $U_w \leq 1,40 W/m^2$	10,5 god.
6. Ugradnja štednih armatura na izljevna mjesta vode;	10,0 god.
7. Promjena sustava grijanja prelaskom s lokalnog na centralno grijanje s kondenzacijskim kotlovima i novim grijačim tijelima;	
8. Zamjena rasvjete sa žarnom niti s fluokompaktnim izvorima svjetlosti;	
9. Kontrolirano provjetravanje unutarnjih prostorija, posebno u zimskim mjesecima kada treba izbjegavati neželjene ventilacijske gubitke.	
10. Zimsko razdoblje – rolete treba koristiti noću kako bi umanjili gubitke topline iz zgrade. Rolete mogu umanjiti gubitke topline i do 10%.	
Detaljnije informacije	
(uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)	
<p>Primjenom svih građevinskih mjera istovremeno (točke 1. – 10.) ostvaruju se uštede više od 63.566,23 kWh, uz smanjenje emisije CO₂ za više od 22,94 t i jednostavnim periodom povrata investicije (JPP) od 52 godine. Nakon izvršene rekonstrukcije vanjske ovojnice, očekivani energetski razred može biti „C“.</p> <p>Sastavni dio energetskog certifikata čini Izvješće o provedenom energetskom pregledu u kojem se nalaze sve relevantne informacije o metodologiji procjene i mjerama za poboljšanje energetske učinkovitosti predmetne građevine.</p>	

Dodatak	 
Objašnjenje tehničkih pojmova	
Ploština korisne površine zgrade, $A_k [m^2]$, jest ukupna ploština neto podne površine grijanog dijela zgrade.	
Obujam grijanog dijela zgrade, $V_e [m^3]$, jest bruto obujam, obujam grijanog dijela zgrade kojemu je oplošje A .	
Faktor oblika zgrade, $f_o = A/V_e [m^{-1}]$, jest količnik oplošja A i obujma grijanog dijela zgrade V_e .	
Koeficijent transmisivnog toplinskog gubitka, $H_{tr,adi} [W/K]$, 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, $\Theta_e [^\circ C]$, jest osrednja vrijednost temperature vanjskog zraka u promatranom vremenskom periodu prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.	
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja, $\Theta_i [^\circ C]$, jest projektom predviđena temperatura unutarnjeg zraka svih prostora grijanog dijela zgrade.	
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,ref} [kWh/(m^2 a)]$, jest računski određena godišnja potrebna količina topline za održavanje unutarnje projektne temperature za referentne klimatske podatke izražena po m^2 ploštine korisne površine zgrade.	
Dopuštena vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q'_{H,nd,dop} [kWh/(m^3 a)]$, jest dopuštena specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje koja se izračunava uz uvjete propisane za nove nestambene zgrade prema posebnom propisu kojim se propisuju tehnički zahtjevi glede racionalne uporabe energije i toplinske zaštite novih i postojećih zgrada.	
Relativna vrijednost godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za nestambene zgrade, $Q_{H,nd,rel} [%]$, jest omjer specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,ref} [kWh/(m^3 a)]$ i dopuštene specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje za referentne klimatske podatke, $Q'_{H,nd,dop} [kWh/(m^3 a)]$, a izračunava se prema izrazu: $Q_{H,nd,rel} = Q'_{H,nd,ref} / Q'_{H,nd,dop} \times 100 [%]$	
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 potrebna toplinska energija za hlađenje, $Q_{C,nd} [kWh/a]$, jest računski određena količina topline koju sustavom hlađenja treba odvesti tijekom jedne godine za održavanje unutarnje temperature u zgradi tijekom razdoblja hlađenja zgrade.	
Godišnji gubici sustava hlađenja, $Q_{C,ls} [kWh/a]$, jesu energetske gubici sustava hlađenja tijekom jedne godine koji se ne mogu iskoristiti za održavanje unutarnje temperature u zgradi.	
Godišnja potrebna energija za hlađenje, $Q_C [kWh/a]$, jest zbroj godišnje potrebne energije za hlađenje i godišnjih gubitaka sustava hlađenja u zgradi.	
Godišnja potrebna energija za ventilaciju, $Q_{ve} [kWh/a]$, jest računski određena količina energije za pripremu zraka sustavom prisilne ventilacije, djelomične klimatizacije i klimatizacije tijekom jedne godine za održavanje	
Godišnja potrebna energija za rasvjetu, $E_L [kWh/a]$, jest računski određena količina energije koju treba dovesti zgraditijekom jedne godine za rasvjetu.	
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 ni jednom postupku pretvorbe.	
Godišnja emisija ugljičnog dioksida, $CO_2 [kg/a]$, jest masa emitiranog ugljičnog dioksida u vanjski okoliš tijekom jedne godine koja je posljedica energetskih potreba zgrade.	

Dodatak

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

HRN EN 410:2011

Staklo u graditeljstvu -- Određivanje svjetlosnih i sunčanih značajka ostakljenja (EN 410:2011)

HRN EN 673:2011

Staklo u graditeljstvu -- Određivanje koeficijenta prolaska topline (U vrijednost) -- Proračunska metoda (EN 673:2011)

HRN EN ISO 6946:2008

Građevni dijelovi i građevni dijelovi zgrade -- Toplinski otpor i koeficijent prolaska topline -- Metoda proračuna (ISO 6946:2007; EN ISO 6946:2007)

HRN EN ISO 9836:2011

Standardi za svojstva zgrada -- Definiranje i proračun površina i prostora (ISO 9836:2011)

HRN EN ISO 10077-1:2008

Toplinska svojstva prozora, vrata i zaslona -- Proračun koeficijenta prolaska topline -- 1. dio: Općenito (ISO 10077-1:2006; EN ISO 10077-1:2006)

HRN EN ISO 10077-1:2008/Ispr.1:2010

Toplinska svojstva prozora, vrata i zaslona -- Proračun koeficijenta prolaska topline -- 1. dio: Općenito (ISO 10077-1:2006/Cor 1:2009; EN ISO 10077-1:2006/AC:2009)

HRN EN ISO 10211:2008

Toplinski mostovi u zgradarstvu -- Toplinski tokovi i površinske temperature -- Detaljni proračuni (ISO 10211:2007; EN ISO 10211:2007)

HRN EN ISO 10456:2008

Građevni materijali i proizvodi -- Svojstva s obzirom na toplinu i vlagu -- Tablične projektne vrijednosti i postupci određivanja nazivnih i projektnih toplinskih vrijednosti (ISO 10456:2007; EN ISO 10456:2007)

HRN EN 12464-1:2012

Svjetlo i rasvjeta -- Rasvjeta radnih mjesta -- 1. dio: Unutrašnji radni prostori (EN 12464-1:2011)

HRN EN 12524:2002

Građevni materijali i proizvodi -- Svojstva s obzirom na toplinu i vlagu -- Tablice projektnih vrijednosti (EN 12524:2000)

HRN EN 12831:2004

Sustavi grijanja u građevinama -- Postupak proračuna normiranoga toplinskog opterećenja (EN 12831:2003)

HRN EN ISO 13370:2008

Toplinske značajke zgrada -- Prijenos topline preko tla -- Metode proračuna (ISO 13370:2007; EN ISO 13370:2007)

HRN EN 13779:2008

Ventilacija u nestambenim zgradama -- Zahtjevi za sustave ventilacije i klimatizacije (EN 13779:2007)

HRN EN ISO 13789:2008

Toplinske značajke zgrada -- Koeficijenti prijelaza topline transmisijom i ventilacijom -- Metoda proračuna (ISO

Dodatak

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



HRN EN ISO 13788:2002

Značajke građevnih dijelova i građevnih dijelova zgrada s obzirom na toplinu i vlagu -- Temperatura unutarnje površine kojom se izbjegava kritična vlažnost površine i unutarnja kondenzacija -- Metode proračuna (ISO 13788:2001; EN ISO 13788:2001)

HRN EN ISO 13790:2008

Energetska svojstva zgrada -- Proračun potrebne energije za grijanje i hlađenje prostora (EN ISO 13790:2008)

HRN EN ISO 14683:2008

Toplinski mostovi u zgradarstvu -- Linearni koeficijent prolaska topline -- Pojednostavljena metoda i utvrđene vrijednosti (ISO 14683:2007; EN ISO 14683:2007)

HRN EN 15193:2008

Energijska svojstva zgrade -- Energijski zahtjevi za rasvjetu (EN 15193:2007)

HRN EN 15193:2008/Ispr.1:2011

Energijska svojstva zgrade -- Energijski zahtjevi za rasvjetu (EN 15193:2007/AC:2010)

HRN EN 15232:2012

Energijske značajke zgrada -- Utjecaj automatizacije zgrada, nadzor i upravljanje zgradama (EN 15232:2012)

HRN EN 15251:2008

Ulazni mikroklimatski parametri za projektiranje i ocjenjivanje energijskih značajka zgrada koji se odnose na kvalitetu zraka, toplinsku lagodnost, osvjetljenje i akustiku (EN 15251:2007)

HRN EN 674:2012

Staklo u graditeljstvu -- Određivanje koeficijenta prolaska topline (U-vrijednost) -- Metoda sa zaštićenom vrućom pločom (EN 674:2011)

HRN EN 1026:2001

Prozori i vrata -- Propusnost zraka -- Metoda ispitivanja (EN 1026:2000)

HRN EN 12207:2001

Prozori i vrata -- Propusnost zraka -- Razredba (EN 12207:1999)

HRN EN ISO 12412-2:2004

Toplinske značajke prozora, vrata i zaslona -- Određivanje koeficijenta prolaska topline metodom vruće komore -- 2. dio: Okviri (EN 12412-2:2003)

HRN EN ISO 12567-1:2011

Toplinske značajke prozora i vrata -- Određivanje prolaza topline metodom vruće komore -- 1. dio: Prozori i vrata u cjelini (ISO 12567-1:2010+Cor 1:2010; EN ISO 12567-1:2010+AC:2010)

HRN EN 13829:2002

Toplinske značajke zgrada -- Određivanje propusnosti zraka kod zgrada -- Metoda razlike tlakova (ISO 9972:1996, preinačena; EN 13829:2000)

Dodatak

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

Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama
(„Narodne novine“ broj 128/15)

Zakon o gradnji
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17)

Zakon o građevnim proizvodima
(„Narodne novine“ broj 76/13, 30/14)

Zakon o energetske učinkovitosti
(„Narodne novine“ broj 127/14)

Tehnički propis za prozore i vrata
(„Narodne novine“ broj 69/06)

Pravilnik o energetskim pregledima građevina i energetskom certificiranju zgrada
(„Narodne novine“ broj 81/12, 29/13, 78/13)

Propis je prestao važiti, ali se primjenjuju odredbe u dijelu koji se odnosi na provođenje energetskih pregleda građevina i javne rasvjete do donošenja posebnog propisa kojim će se urediti to područje.

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju
(„Narodne novine“ broj 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17)

Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru
(„Narodne novine“ broj 18/15, 06/16)

Pravilnik o kontroli energetskog certifikata zgrade i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
(„Narodne novine“ broj 73/15)

Pravilnik o osobama ovlaštenim za energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
(„Narodne novine“ broj 73/15, 133/15)

Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara
(„Narodne novine“ broj 29/13; 87/15)

Meteorološki podaci – primjenjuju se od 1. siječnja 2016

Metodologija provođenja energetskog pregleda građevina (lipanj 2014)

Algoritam za izračun energetskih svojstava zgrade



DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranske županije

Krešimirova 52a | 51000 Rijeka | Hrvatska
OIB 20049484292

t: 065 51 666 001 | f: 065 51 937 405

info@domzdravlja-pgz.hr
www.domzdravlja-pgz.hr

IBAN HR7024020001000400000
otvoren kod ErsteBanka d.o.o. za
Hrvatsku, Rijeka

Ustanova je upisan u sudbenu knjigu
Trgovačkog suda u Rijeci: MIB 11414025
Ravnateljica dr. sc. Vladimira Mozečić, MHA

Broj: 01-1082/1-18

Rijeka, 20.07.2018.

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA ZDRAVSTVO
Slogin kula 2/I
HR-51000 Rijeka**

Predmet:

- zahtjev za davanjem suglasnosti Osnivača na Odluku Upravnog vijeća Doma zdravlja Primorsko-goranske županije o prodaji nekretnine - zgrada u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24.

Upravno vijeće Doma zdravlja Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: *Upravno vijeće*), temeljem odredbe članka 19. Statuta Doma zdravlja Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: *Dom zdravlja PGŽ*), na svojoj 15. sjednici održanoj dana 19.07.2018. godine donijelo je, na prijedlog ravnatelja Doma zdravlja PGŽ, Odluku o davanju suglasnosti na zaključenje ugovora o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ – zgrada u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24, sagrađena na k.č. 3879/7 k.o. Novi Vinodolski, upisana u z.k.ul. 2813, a označena u vlasničkom listu kao Villa sa vrtom i garažom u Lišnju sa površinom zemljišta od 1331,00 m², koje služi zgradi kao pješački pristup i okućnica (dalje u tekstu: *Zgrada*) (prilog br. 1.).

Moli se Naslov, da sukladno članku 10. i smislu članka 17. Poslovnika o radu župana Primorsko-goranske županije (Klasa: 023-01/16-01/1, Ur. Broj: 2170/1-01-01/2-16-3 od 20. srpnja 2016.), vezano uz odredbu članak 19. Statuta Doma zdravlja PGŽ i odredbu članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (Klasa: 021-04/17-08/3, Ur.broj: 2170/1-01-01/4-18-26 od 27. ožujka 2018.), dostavi na daljnje postupanje Županu Primorsko-goranske županije prednje navedenu Odluku Upravnog vijeća o davanju suglasnosti na zaključenje ugovora o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ sa svim pripadajućim prilogima.

Ravnatelj:

Doc.dr.sc. Vladimira Mozečić, dr.med., MHA



REPUBLIKA HRVATSKA
2170/1 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno	23-07-2018	
Klasifikacijska oznaka	Ustrojstvena jedinica	
404-05/17-2/2	04	
broj:	Prilozi	Vrijednost
381-18-3	sc	-

doc. Keli



DOM ZDRAVLJA
Primorsko-goranske županije

Kresimirova 52a | 51000 Rijeka | Hrvatska
OIB 20043484252

t +385 51 666 001 | f +385 51 337 405

info@domzdravlja-pgz.hr
www.domzdravlja-pgz.hr

IBAN HR7924020061100402884
otvoren kod ErsteSteiermärkische
Bank d.d. u Rijeci

Ustanova je upisana u sudski registar
Trgovačkog suda u Rijeci: MBS 040191585
Ravnateljica: dr. sc. Vladimira Mozetić, inž. inž. IMA

Prilozi:

1. Odluka o davanju suglasnosti na zaključenje ugovora o prodaji nekretnine u vlasništvu Doma zdravlja PGŽ – zgrada u Novom Vinodolskom, Kralja Tomislava 24 (izvornik);
2. Kopija katastarskog plana (preslika izvornika);
3. Izvadak iz zemljišne knjige (preslika izvornika);
4. Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine - vještačenje broj: db-GB04-1/17 od 30.01.2017. godine (preslika izvornika);
5. Energetski certifikat stambene zgrade P449_2013_023_NSZ3 od 03.07.2017. (preslika izvornika);
6. Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina PGŽ – procjembeni elaborat db-GB04-1/17.

Dostaviti:

1. Naslovu,
2. Pismohrana-ovdje.