



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

KLASA: 940-01/18-04/19
URBROJ: 2170/1-06-02/3-18-3
Rijeka, 04. prosinca 2018.

**RAZMATRANJE PONUDE PRAVA PRVOKUPA NA
NEKRETNINI ZAŠTIĆENOJ ZAKONOM O ZAŠTITI I
OČUVANJU KULTURNIH DOBARA
(AMERIKANSKI VRTOVI U OPATIJI)**



Pročelnica

Branka Ivandić
BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.

Materijal pripremila:

Ivana Saffić
Ivana Saffić, dipl.iur.

I. PRAVNI OSNOV

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18) određeno je da je vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan prije prodaje istodobno ponuditi ga Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad u odnosu na županiju, pa Republika Hrvatska.

Rok za očitovanje na ponudu je 60 dana od dana primitka pisane ponude. Ako se pravo prvokupa ne namjerava koristiti, u roku od 30 dana od dana primitka ponude treba obavijestiti druge ovlaštenike prava prvokupa i vlasnika.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 123/17) i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13-pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18-pročišćeni tekst), zaključak o očitovanju na ponudu korištenja prava prvokupa donosi Županijska skupština.

II. OBRAZLOŽENJE

Dana 28. studenog 2018. godine Mira Đeldum iz Opatije (u daljnjem tekstu: ponuditeljica) obratila se, putem Odvjetničkog ureda Marine Žic iz Rijeke, Primorsko – goranskoj županiji (u daljnjem tekstu: Županija) ponudom za stjecanje nekretnine na kojoj Županija ima pravo prvokupa sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Ponuditeljica je vlasnica nekretnine oznake grč. 318, upisane u zk.ul. 1528, k.o. Vasanska, odnosno novoformirana k.č. 1214 u naravi kuća k. br. 204 od 104 m², dvorište od 116 m², izgrađeno zemljište od 31 m² i dvorište od 1 m² upisana u novi zk.ul. 869, k.o. Opatija u postupku osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija nove izmjere.

Energetskim certifikatom od 23. travnja 2015. (F-43-2010-043-SZ1) izrađenom od strane Sande Zorica, dipl. ing. građ. utvrđeno je da stambena zgrada spada u razred C.

Predmetna se nekretnina nalazi u sastavu povijesnog perivoja Amerikanski vrtovi u Opatiji, te je Rješenjem Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci, Klasa: UP/I-612-08/16-05/0085, Ur. broj: 532-04-02-11/1-16-1 od 11. travnja 2016. godine stavljena pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno članku 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Uvidom u gore navedeno rješenje utvrđeno je da je u točki 4. izreke određeno da predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmetom kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36. – 40. citiranog Zakona.

Sukladno zatraženim i dobivenim očitovanjem Konzervatorskog odjela u Rijeci od dana 03. prosinca 2018. utvrđeno je da predmetna nekretnina podliježe obvezi prava prvokupa.

Prema tumačenju Ministarstva kulture predmetna nekretnina kao dio mikro cjeline Amerikanski vrtovi predstavlja nepokretno kulturno dobro, te podliježe pravu prvokupa obzirom da se na dobro, koje je preventivno zaštićeno, primjenjuje cit. Zakon i svi propisi koji se odnose na kulturna dobra.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, koja je ujedno i kupoprodajna cijena, iznosi 3.116.400,00 (tri milijuna sto šesnaest tisuća i četiristo) kuna, te je ista utvrđena procjembnim elaboratom izrađenim po Aestimatio d.o.o. iz Kastva, stalnom sudskom vještaku u graditeljstvu i procjeni nekretnina Vanji Gavranović Tipura, i.g. dana 15. studenog 2018. godine.

Prema ostalim uvjetima prodaje utvrđuje se da će se predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopiti u roku od 30 dana od dana prihvata ponude kada će kupac isplatiti kaparu u visini od 10% kupoprodajne cijene. Dinamika plaćanja preostalog dijela kupoprodajne cijene previđena je na način da kupac sljedećih 50% cijene plaća u roku od 5 mjeseci od dana zaključenja predugovora o kupoprodaji nekretnine, a sljedećih 40% u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja predugovora. U slučaju da kupac odustane od zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji prodavatelj će zadržati kaparu, a u slučaju odustajanja prodavatelja, kapara se vraća kupcu. Iseljenje i predaja nekretnine u posjed izvršiti će se u roku od jedne godine od dana zaključenja predugovora i isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene. Porez na promet nekretnina ide na teret kupca. Opunomoćenik prodavatelja izraditi će predugovor i glavni ugovor.

Slijedom navedenog, a temeljem prikupljene dokumentacije u postupku, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove mišljenja je da Primorsko-goranska županija nema interesa za kupnju ponuđene nekretnine, niti je Proračunom za 2018. godinu predviđena kupnja nekretnine ovakve vrste za potrebe Županije.

Uz ovaj materijal prilaže se u preslici: ponuda Mire Đeldum, punomoć, izvaci iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana, rješenja Ministarstva kulture, procjembni elaborat i energetska certifikat.

III. POTREBNA NOVČANA SREDSTVA

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati 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 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst i 123/17), članka 65. Statuta Primorsko-goranske („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“ 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

1. Predlaže se Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije da ne prihvati ponudu prava prvokupa nekretnine oznake grč. 318, upisane u zk.ul. 1528, k.o. Vasanska odnosno novoformirana k.č. 1214 u naravi kuća k. br. 204 od 104 m², dvorište od 116 m², izgrađeno zemljište od 31 m² i dvorište od 1 m², upisana u novi zk.ul. 869, k.o. Opatija u postupku osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija nove izmjere u vlasništvu ponuditeljice Mire Đeldum, po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 3.116.400,00 kuna, a prema uvjetima prodaje određenim u ponudi od dana 28. studenog 2018. godine.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da Zaključak Županijske skupštine, u roku od 8 dana od dana njegovog donošenja, dostavi ponuditelju prava prvokupa i ostalim ovlaštenicima prava prvokupa sukladno članku 37. stavka 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

ODVJETNIČKI URED
MARINA ŽIĆ

Rijeka, 27. studeni 2018. g.

REPUBLIKA HRVATSKA
2170/1 PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

Primljeno: 28-11-2018	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Klasifikacijska oznaka: 940-0/18-04/19	Ustrojstvena jedinica: 06	Pravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove
Urudžbeni broj: 15-18-1	Prilozi: ✓	Vrijednost: ✓
Slogin kula 2/V HR-51000 Rijeka		

PREDMET: MIRA ĐELDUM, Nova cesta 204, HR-51410 Opatija, OIB: 00859885928
zastupana po odvjetnici Marini Žić, Nikole Tesle 11, Rijeka

ODVJETNICA
Marina Žić
51000 RIJEKA - HRVATSKA

- PONUDA za otkup nekretnine sukladno čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara

Poštovani,

I Obraćam Vam se u ime gospođe Mire Đeldum iz Opatije, Nova Cesta 204, vlasnice nekretnine oznake grč. 318, upisane u zk.ul. 1528 k.o. Vasanska (новоformirana k.č.br. 1214 u naravi kuća k.br. 204 od 104 m2, dvorište od 116 m2, izgrađeno zemljište od 31 m2 i dvorište od 1 m2) upisana u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija u postupku osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija nove izmjere.

Predmetna se nekretnina nalazi u sastavu povijesnog perivoja Amerikanski vrtovi u Opatiji te je Rješenjem Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci, Klasa: UP/I-612-08/16-05/0085, Ur.broj: 532-04-02-11/1-16-1 od 11. travnja 2016. g. stavljena pod preventivnu zaštitu do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i to za razdoblje od najduže 3 godine od dana donošenja navedenog rješenja.

II Sukladno čl. 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, dalje: ZZOKD) vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturnopovijesne cjeline upisane na Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine, dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine je 3.116.400,00 kn (slovima: trimilijunastojedanaesttisućačetiristo) te je ista utvrđena procjembenim elaboratom izrađenim po AESTIMATIO d.o.o. Kastav, stalnom sudskom vještaku u graditeljstvu i procjeni nekretnina Vanji Gavranović Tipura, i.g. dana 15. studenog 2018.g.

II/1. PONUDA:

Slijedom odredbe čl. 37 ZZOKD i procjenjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine Naslovu se dostavlja ponuda za kupnju predmetne nekretnine za iznos kupoprodajne cijene od 3.115.000,00 (slovima: trimilijunastopetnaesttisuća) kn.

II/2. UVJETI PRODAJE:

Ostali uvjeti prodaje su slijedeći:

1. Sklapanje predugovora o kupoprodaji nekretnine kojim će se definirati svi uvjeti prodaje navedeni pod točkama 2.-7. ovdje navedenih uvjeta prodaje najkasnije u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana prihvata ponude;
2. Isplata kapare u iznosu od 10 % od cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u trenutku zaključenja predugovora o kupoprodaji nekretnine (najkasnije 30 (slovima: trideset) dana od dana prihvata ponude);
3. Isplata preostalog dijela kupoprodajne cijene:
 - daljnjih 50% od cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 5 (slovima: pet) mjeseci od dana zaključenja predugovora o kupoprodaji nekretnine,
 - preostalih 40% od cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od narednih 6 (slovima: šest) mjeseci od dana zaključenja predugovora;
4. Odustanak od zaključenja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine: u slučaju odustanka kupca, prodavatelj zadržava primljeni iznos kapare; u slučaju odustanka prodavatelja, prodavatelj vraća primljeni iznos kapare kupcu;
5. Iseljenje i predaja nekretnine u posjed u roku od 1 (slovima: jedne) godine od dana zaključenja predugovora i isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene;
6. Porez na promet nekretnina na teret kupca;
7. Sastav predugovora o kupoprodaji nekretnine i glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine od strane opunomoćenika prodavatelja.

III Sukladno odredbi čl. 37. st. 3. ZZOKD-a molimo za Vaše očitovanje o korištenju prava prvokupa u roku od 60 dana od dana primitka ove pisane ponude uz napomenu da je sukladno odredbi čl. 37. ZZOKD ova ponuda upućena Gradu Opatiji na čijem se području predmetna nekretnina nalazi te Republici Hrvatskoj, Ministarstvu državne imovine.

Ukoliko niti jedan od ovlaštenika sukladno ZZOKD nije zainteresiran za kupnju predmetne nekretnine, sukladno odredbi st. 5. čl. 37. ZZOKD gospođa Đeldum istu može prodati drugoj osobi prema uvjetima navedenima u navedenoj zakonskoj odredbi.

Očitovanje molimo dostaviti na adresu opunomoćenog odvjetničkog ureda, odnosno sukladno čl. 37. st. 6. ZZOKD-a objaviti isto na Vašim mrežnim stranicama.

U slučaju potrebe za dostavom dodatne dokumentacije uz dokumentaciju koja se dostavlja uz ovu ponudu, molimo obratite se na kontakte odvjetničkog ureda navedene na prvoj stranici ovog dopisa.

S poštovanjem,

Mira Đeldum pp
ODVJETNICA
Marina Žig
51000 RIJEKA - HRVATSKA

Prilozi:

- Vlasnički list i povijesni vlasnički list
- Posjedovni list (nalazi se i u sklopu procjemenog elaborata)
- Kopija katastarskog plana (nalazi se i u sklopu procjemenog elaborata)
- Rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci, Klasa: UP/I-612-08/16-05/0085, Ur.broj: 532-04-02-11/1-16-1 od 11. travnja 2016. g.
- Rješenje Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Rijeci, Klasa: UP/I-612-08/16-05/0085, Ur.broj: 532-04-02-11/1-16-4 od 09. prosinca 2016. g.
- Procjena vrijednosti nekretnine od 15. studenog 2018.g.
- Energetski certifikat oznake F_43_2010_043_SZ1 od 23. travnja 2015. g.
- Preslika osobne iskaznice vlasnika nekretnine

- DNA: 1. Grad Opatija, Maršala Tita 3, Opatija
2. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove, Slogin
kula 2/V, Rijeka
3. Republika Hrvatska, Ministarstvo državne imovine, Ulica Ivana Dežmana 10, Zagreb

STC
100-8

PUNOMOĆ

Ovom punomoći ovlašćuje se odvjetnica Marina Žic, Nikole Tesle 11, HR-51000 Rijeka

na zastupanje u građanskom, parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, postupku pred tijelima državne uprave koji se vodi kod

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

radi PONUDE ZA OTKUP NEKRETNINE SUKLADNO ČL. 37
ZAKONA O ZAŠTITI I OČUVANJU KULTURNIH DOBROTA

pod poslovnim brojem _____

Pristajem(o) da ju za slučaj spriječenosti zamijeni _____

Ovlašćujem(o) da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

U Rijeci, dana 27. 11. 2018. godine



MIRA BELIDUM



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 27.11.2018. 14:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uložka: 1528

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4464/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POVIJESNI PRIKAZ

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	GRČ. 318	KUĆA			140	
		UKUPNO:			140	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 16.12.2016.g. pod brojem Z-33659/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085 11.04.2016, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE KLASA: UP/I-612/08/16-05/0085 09.12.2016, na nekretninama upisanim u A i to GRČ. 318, zabilježuje se stavljanje nekretnina pod prvenstvenu zaštitu do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog Rješenja.	ZABILJEŽBA
2.1		Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3457/2017 ZABILJEŽBA, Temeljem zapisnika i rješenja posl.br. Z-4378/2015/869 od 23. siječnja 2017.g. za grč. 318 upisanu u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Opatija te ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	Zabilježba postupka osnivanja k.o. Opatija
3.1		Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-4464/2017 ZABILJEŽBA, TEMELJ ZAPISNIKA I RJEŠENJA POSL. BR. Z-4378/2015/869 23.01.2017, za grč. 318 upisanu u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija, te ista odgovara novoformiranoj zč. br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	ZABILJEŽBA Zaprimljno, Z-4464/17

B

Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1.	Suvlasnički dio: 1/2		PRIJENOS NA UDIO 3
	*DELDUM JERKO, OPATIJA, N. CESTA 162		Ispisano sa: Z-5036/2007
*1.1	Z-5036/2007	IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	
2.	Suvlasnički dio: 1/2		
	*DELDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 162		
1.1		IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI	

B
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2			
ĐELDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 204			
1.1		Zaprimljeno 10.07.2007. broj Z-5036/07	
		Temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju od 13. lipnja 2007., posl. br. O - 199/07 uknjižuje se pravo vlasništva na dijelu nekretnina pok. Đeldum Jerka, odnosno na 1/2 dijela u A, u korist:	

C
Teretovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.11.2018.

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, 110/15) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvratku pod brojem 101907/2018

30,00
ms

Izdao:

ZK referent:
HELENA ČIRJAK



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **OPATIJA**

Broj zemljišnoknjižnog uloška: **869**

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina ha a m2	Primjedbe
1.	1214	NOVA CESTA STAMBENA ZGRADA K.B. 204 DVORIŠTE DVORIŠTE	1 58 92 1	2 51
UKUPNO:				2 51

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085 11.04.2016, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE KLASA: UP/I-612/08/16-05/0085 09.12.2016, na nekretnini upisanoj u A zabilježuje se stavljanje nekretnina pod prvenstvenu zaštitu do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog Rješenja.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno, 27.03.2018., posl. br. Z-12608/18 Temeljem čl. st. 4 148, čl. 149 Zakona o gradnji(NN 153/13), zabilježuje se da je za z.č. 1214 upisanoj u A, priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Ispostava Opatija, Klasa:UP/I-361-03/13-14/318, Urbroj: 2170/1-03-06/10-15-11 od 21. prosinca 2015.	ZABILJEŽBA

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1	UDIO: 1/1 1. ĐELDUM MIRA, OPATIJA, NOVA CESTA 204 OIB: 00859885928	

C

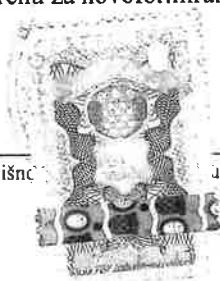
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj zk. izvadak odgovara stanju na dan 04.11.2018.

Upisi se ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost.

Sudska pristojba po Tbr. 18 ZSP u iznosu od 20,00 KN je naplaćena i poništena na Izvadku, u Knjizi izvadaka otvorenu za novoformiranu k.o. Opatiju pod posl.br. K.I.288/2018



ZK referent:



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

Stanje na dan: 25.11.2018. 22:50

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VASANSKA (Mbr. 320153)

Posjedovni list: 783

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ĐELDUM MIRA, NOVA CESTA 162/204, OPATIJA (VLASNIK)	00859885928

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
*		318	NOVA CESTA 204	170	14		
			ZGRADA	170			
Ukupna površina katastarskih čestica				170			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VASANSKA, 320153
k.č. br.: *318

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.11.2018



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE
KONZERVATORSKI ODJEL U RIJECI

KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085
UR.BROJ: 532-04-02-11/1-16-1
Rijeka, 11. travnja 2016.

2-2216/16
OPĆINSKI SUD U RIJECI
Stalna služba u Opatiji

18-04-2016

OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U OPATIJI
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno) **PRIMLJENO**
18-04-2016 god. u primjeraka se priloga
i rubrika.
Podnesak stigao poštom otvoren - s ~~postepenim~~ omlazim.
Predan na poštu preporučano dana 11.4.2016 god.
Plaćena pristojba kuna u državnim biljezima - manje
plaćeno kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Primljeno vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.)
Potpis Jelathika

Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel u Rijeci, na temelju članka 10., a u svezi s člankom 6. stavkom 1. točka 9. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14.) i čl. 15 Pravilnika o obliku, sadržaju i načinu vođenja registra kulturnih dobara Republike Hrvatske („Narodne novine“ 89/11, 130/13) rješavajući po službenoj dužnosti donosi

R J E Š E N J E

1.

Povijesni perivoj **Amerikanski vrtovi u Opatiji** koji obuhvaća prostor k.č. 1962/2, 1962/33, 1962/40, 1962/41, 1962/42, 1962/45, te gr.č. 318 i 319, sve k.o. Opatija, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnoga dobra sukladno članku 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog rješenja

stavlja se pod preventivnu zaštitu.

2.

Prostorne međe kulturnog dobra iz točke 1. izreke ovog rješenja određene su katastarskim česticama 1962/2, 1962/33, 1962/40, 1962/41, 1962/42, 1962/45, te gr.č. 318 i 319, sve k.o. Opatija. Kopije katastarskih planova Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija, klasa: 935-06/16-01/00001, u mjerilu 1:1000, s ucrtanim prostornim međama, sastavni su dio ovog rješenja.

3.

Na predmetno dobro primjenjuje se Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara kao i svi propisi koji se odnose na kulturna dobra.

Utvrđuje se sljedeći sustav mjera zaštite povijesnog perivoja iz točke 1. ovog rješenja:

- na kulturno dobro – povijesni perivoj primjenjuje se potpuna zaštita povijesno vrijednih, arhitektonsko - oblikovnih i urbanističko - pejzažnih struktura koje uključuju: povijesne zgrade i perivojnu kompoziciju sastavljenu od glavne komunikacijske osi, pristupnog ulaznog portala, stubišta, obrade staza i perivojne opreme kao što su; vaze, klupe i ukrasni detalji sustava odvoda
- prilikom radova održavanja i obnove kulturnog dobra moraju se primjenjivati metode konzervacije, sanacije, restauracije i konzervatorske rekonstrukcije, a unošenje novih struktura kojima će se omogućiti suvremeno korištenje prostora mora biti obazrivo, uz očuvanje prostornog, funkcionalnog i vizualnog integriteta i stilskih značajki perivoja,
- navedene metode održavanja i obnove odnose se na prostornu organizaciju, konstruktivne, građbene i arhitektonsko oblikovne strukture povijesnih zgrada te na prostornu organizaciju – kompoziciju perivoja, perivojnu opremu i obradu, kao i na pripadajući biljni materijal,

- svi radovi uređenja, adaptacije, sanacije i unošenja novih graditeljskih struktura i biljnog fonda moraju se izvoditi na temelju odgovarajuće dokumentacije kojoj prethodi izrada konzervatorskog elaborata.

- prije izrade projekta uređenja i obnove potrebno je izraditi konzervatorsko krajobraznu studiju perivoja koja uključuje analizu i valorizaciju povijesne kompozicije perivoja, zgrada i ostalih graditeljskih elemenata te inventarizaciju i analizu vegetativnog stanja raslinja, na temelju dostupne arhivske, bibliografske građe i terenskog uvida

4.

Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru iz točke 1. i unutar prostornih međa iz točke 2. izreke ovog rješenja mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela te uz nadzor djelatnika nadležnog tijela.

Vlasnik, kao i drugi imatelj kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a koje odredi nadležno tijelo.

Predmetno kulturno dobro ili njegovi dijelovi mogu biti predmet kupoprodaje samo pod uvjetima iz članka 36.- 40. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

5.

Predmetno dobro upisat će se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske - Listu preventivno zaštićenih dobara, a upis će se objaviti u Narodnim novinama.

6.

Žalba ne odgađa izvršenje ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Amerikanski vrtovi dio su šireg poteza niza vrtova starih opatijskih vila. Nalaze se na povišenom djelu, iznad urbanog središta Opatije, a prostiru se na površini od 8.426 m².

Vrtovi su nastajali 1930-ih godina prema ideji Michaela Paulusa Kuczora kao privatni botanički vrt te je tu funkciju zadržao sve do 1941. godine. Kako je Kuczor bio Mađar koji se obogatio kao trgovac u Americi, u žargonu se zadržao naziv *Amerikanski vrtovi* i nakon njegovog povratka u Mađarsku. Od 1960-ih godina vrt je korišten kao rasadnik gradske tvrtke Parkovi d.o.o. što znači da se sve do danas održala jedna od njegovih prvotnih funkcija: uzgoj ukrasnog bilja.

Originalna nacrtna dokumentacija uređenja vrta nije sačuvana, no skica organizacije prostora zemljišne čestice vidljiva je na nacrtu građevinskog inženjera Cesara Sirole iz 1930. godine. Osim položaja komunikacija u odnosu na velike visinske razlike, na nacrtu su naznačene lokacije stambenih objekata. Središnji prostor u vrtu, zauzima neostvareni projekt velike vile izduženog tlocrta koja je naknadno, izmijenjenog tlocrta, izgrađena 1937. godine u jugozapadnom dijelu vrta kao jednokatnica sa garažom (prema projektu Vicenza Terzija). Mala je vila (*villino*), prema navedenom nacrtu, trebala biti izgrađena u sjeverozapadnom dijelu, no na tom je mjestu konstruiran manji izduženi objekt (*loggia*) koji danas služi kao staklenik. U sjeverozapadnom dijelu vrta smještena je vrtlareva kućica. Od originalnih vrtno-arhitektonskih građevina u prostoru vrta se nalaze još dva glavna stubišta: jedno koje povezuje veliku vilu s gornjom galerijom te drugo koje povezuje prilazni put na istočnoj strani s ružičnjakom, manjim staklenikom i vrtlarevom kućicom.

Perivoj ima izrazitu hortikulturnu i vrtno arhitekturnu vrijednost koja se očituje u pažljivo kreiranim prostornim odnosima i prostornom oblikovanju. Osnovnu kompoziciju formira niz kaskadno raspoređenih, podzidanih terasa, uvjetovanih izrazitim nagibom terena. Vrtne terase čine zasebne cjeline međusobno povezane stazama, kamenim stubištima i zidnim konstrukcijama. Osnova stilski povijesnog (formalnog) perivojnog oblikovanja vrta definirana je glavnom vizualnom osi koja se proteže od monumentalnog ulaza u perivoj do akcentne završne kompozicije sastavljene od niza čempresa sa naglašenom (lučnom) kompozicijom kolonade stupova. Glavna os koja vizualno

objedinjuje prostor i daje naglasak na završnu kompoziciju, zajedno s elipsoidnim tokom staza, obilježja su baroknih perivoja. Vrtne motive klasicističkih kolonada i pergola nalazimo u perivojima renesanse, dok je motiv romantičarske ruševine, tzv. *Šišine mirine*, koja se nalazi na sjeveroistočnom dijelu vrta, karakterističan za engleski pejzažni stil 19. stoljeća. Stoga je ovaj vrt mješavinom povijesnih stilova primjer historicističkog načina razmišljanja u oblikovanju prostora kraja 19. stoljeća.

Vrt je zaštićen od pogleda kamenom ogradom a glavni ulaz je naglašen kompozicijom stupova sa dva monumentalna čempresa. Prostor ulaznog dvorišta vizualno zatvara visoka prirodna stijena poduprta kamenim zidom, kroz čiji se oblikovni koncept, svojstven u cijelom vrtu, naglašava prirodna konfiguracija terena. Naime, izrazita visinska razlika na strmoj padini ublažena je nizom terasa koje poštuju pad terena te svojom intervencijom u krajobraz ne narušavaju okolnu sliku, a u isto vrijeme otvorenom vizurama iz cijelog parka pruža se pogled na Kvarnerski zaljev. Prizor spomenute stijene, kao i generalno uvažavanje prirodne konfiguracije terena prepoznatljivi su u svim opatijskim zelenim površinama, kao i primjerice, na šetnici *Lungomare* gdje je to posebno naglašeno. Također, u vrtu se prepoznaje još jedna značajka opatijskih perivoja, a to je zadržavanje autohtonih biljnih vrsta koje se nadopunjuju brojnim egzotama.

Najpoznatije zaštićene opatijske perivoje planski je uređivala austrijska kompanija *Južnih željeznica* u svrhu razvoja Opatije kao lječilišnog resorta. Stoga je posebnost Amerikanskih vrtova u tome da se javljaju nekoliko desetaka godina nakon perioda najvećeg urbanističkog i turističkog razvoja sa ciljem da ne služe samo kao privatni vrt, već da se u njima objedini više različitih funkcija. Naime, vrt je paralelno ispunjavao ladanjsku, hortikulturnu, gospodarsku i turističku funkciju. Ladanjsku, time što je stilski projektiran tako da maksimalno ugodni potrebama vlasnika za uživanjem u njegovoj raskoši, a sa vinogradom, voćnjakom i raznim korisnim biljem, gospodarsku funkciju. Hortikulturni značaj vrta bio je u tome što se u njemu nalazila bogata kolekcija bilja, kako egzota tako i autohtone vegetacije. Vrt je svome vlasniku osiguravao prihod od turističkih posjetitelja kroz naplatu ulaznica po cijeni od 5 lira, što predstavlja gospodarsku namjenu vrta. Trend oduševljavanja egzotičnim biljnim vrstama specifičan za početak 20. stoljeća prepoznatljiv je i za Amerikanske vrtove. Staklenici i ostali vrtlarski elementi svjedoče o visokoj hortikulturnoj obrazovanosti vlasnika, dok potreba da brojnošću atraktivnih biljnih vrsta i reprezentativnim perivojem privuče što više posjetitelja, predstavlja turističku namjenu vrta. Iz navedenog može se zaključiti da je nešto što je aktualno za današnje vrijeme – *održivo gospodarstvo s turističkom ponudom*, postojalo i funkcioniralo u Amerikanskom vrtu već i u tridesetim godinama prošlog stoljeća.

Buduća namjena ovog perivoja, kroz ideju o revitalizaciji botaničkog vrta, trebala bi zadržati njegove povijesne karakteristike i objediniti sadržaje i namjenu kao mjesta hortikulturne prezentacije, edukacije i turizma. Zahvaljujući očuvanom staništu, tj. identičnim pedološkim, mikroklimatskim i ostalim lokacijskim uvjetima moguće je održavanje autohtone i unesene vegetacije u jednakim stanišnim uvjetima kakvi su bili u vrijeme nastanka vrta.

Sukladno članku 11. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara na predmetno dobro primjenjuje se citirani Zakon, kao i svi propisi koji se odnose na kulturna dobra.

Sukladno članku 11. stavak 2. istoga Zakona te točkom 5. izreke ovog rješenja, određuje se obveza upisa predmetnog kulturnog dobra u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske – Listu preventivno zaštićenih kulturnih dobara.

Sukladno članku 10. stavak 6. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara žalba protiv ovog rješenja ne zadržava njegovo izvršenje.

Iz navedenih razloga riješeno je kao u izreci.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Povjerenstvu za žalbe iz čl. 78., st. 4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13 i 152/14) u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje ovom tijelu neposredno ili šalje poštom a može se izjaviti i usmeno u zapisnik. Za žalbu se, sukladno čl. 7., točki

19. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 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, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14) ne plaća upravna pristojba.



PROČELNICA:

dr. sc. Biserka Lumbović Bilušić, d.i.a.

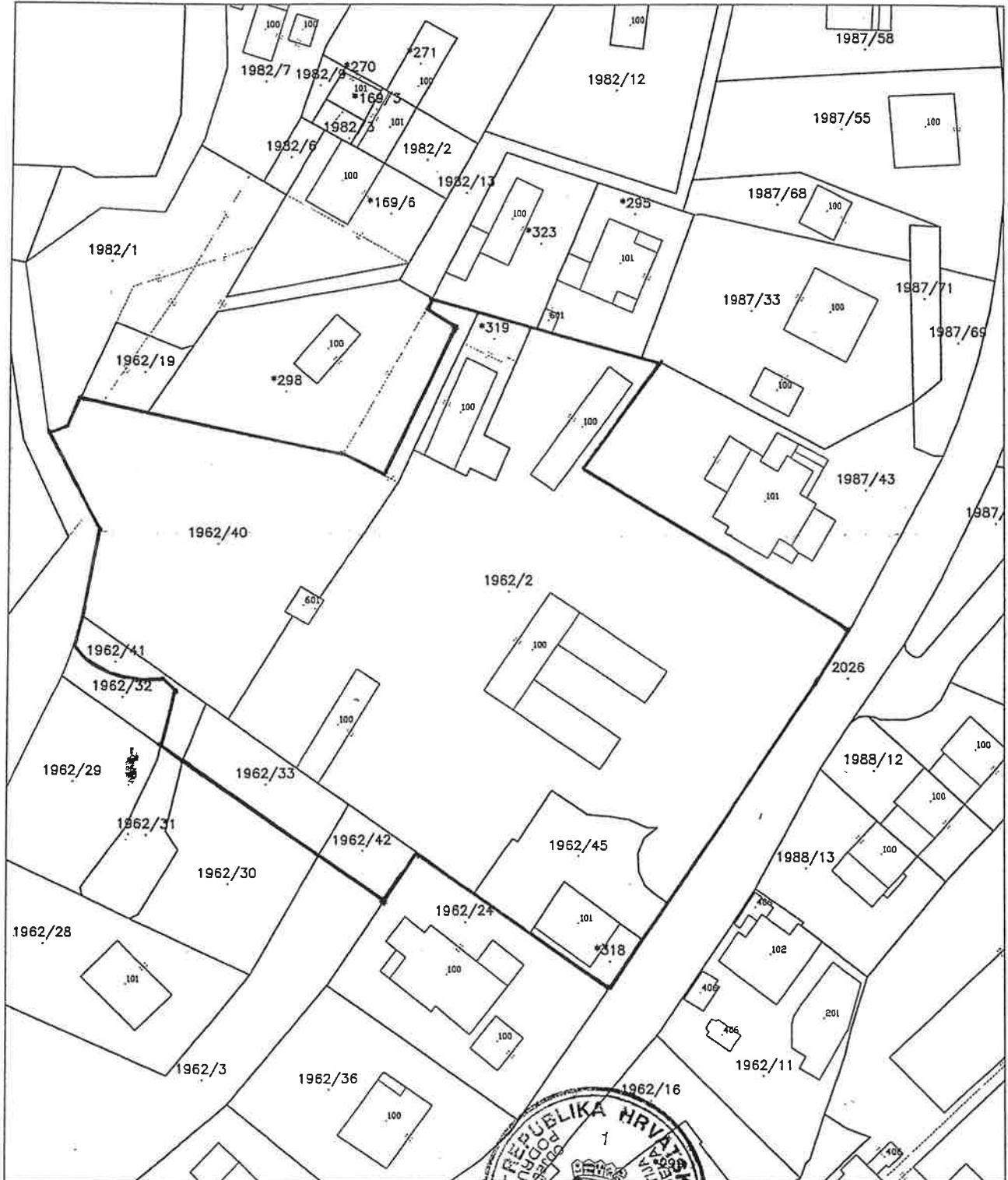
Dostaviti:

1. **Parkovi d.o.o. Opatija**, Stubište Lipovica 2, 51410 Opatija
2. **Dora Ravnić**, Nova cesta 202, 51410 Opatija
3. **Darko Brnčić**, Nova cesta 160, 51410 Opatija
4. **Mira Đeldum**, Nova cesta 162/204, 51410 Opatija
5. **Grad Opatija, Upravni odjel za prostorno uređenje**, Maršala Tita 3, 51410 Opatija
6. **Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija**, Maršala Tita 4, 51410 Opatija
7. **Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji**, Maršala Tita 4, 51410 Opatija
8. **Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija**, Maršala Tita 4, 51410 Opatija
9. **Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine**, Runjaninova 2, 10000 Zagreb
 - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske
 - Odjel za istraživanje i informacijsko-dokumentacijske poslove
 - Pismohrana, ovdje

Klasa : 935-06/16-01/00001
Ur. br: 541-17-03/5-16- 131
U Opatiji, dana 09.03.2016

Katastarska općina : Vasanska
Broj lista katastarskog plana : 13

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1:1000



Prema Zakonu o upravnim pristojbama:
a) pristojba naplaćena po t.br. 1. i 55 u iznosu od 40
b) oslobođeno od naplate pristojbe po čl. 1 t. 1
Prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova naplaćeno 1000



DA JE OVA KOPIJA PLANA VJERNA
SVOM ORIGINALU, TVRDI I OVJERAVA:
Stručni referent za geodetske poslove:

Marko Vuković



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO KULTURE

Uprava za zaštitu kulturne baštine
Konzervatorski odjel u Rijeci
KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085
URBROJ: 532-04-02-11/1-16-4
Rijeka, 09. prosinca 2016.

Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Rijeci, povodom uočene pogreške u nazivu katastarske općine u rješenju o preventivnoj zaštiti „Amerikanskih vrtova“ u Opatiji, KLASA: UP/I 612-08/16-05/0085; URBROJ: 532-04-02-11/1-16-1 od 11. travnja 2016.g., na temelju čl. 104 Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09) donosi

RJEŠENJE

1. U rješenju ovog tijela broj: KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085; URBROJ: 532-04-02-11/1-16-1 od 11. travnja 2016.g., **ispravlja se pogreška u izreci tako da se mijenja u slijedećem:**
 - u rješenju je pogrešno naveden naziv katastarske općine Opatija u točkama 1. i 2. dispozitiva, umjesto ispravne katastarske općine Vasanska.
2. Ovo rješenje čini sastavni dio rješenja navedenog u toč. 1. Ovog rješenja i dostavlja se strankama kojima je dostavljeno i označeno rješenje.

Obrazloženje

Dana 08. prosinca 2016.g. prilikom uvida u predmet, uočena je pogreška u izreci rješenja o preventivnoj zaštiti „Amerikanskih vrtova“ u Opatiji, gdje se pod točkama 1 i 2 umjesto katastarske općine Vasanska, navodi katastarska općina Opatija.

Iz navedenog razloga, sukladno čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku, riješeno je kao u dispozitivu.

L-33659/11

OPĆINSKI SUD U RIJECI
u Opatiji

15-12-2016

OPĆINSKI SUD U RIJECI
STALNA SLUŽBA U OPATIJI
14-12-2016
Priloga: neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
god. u 1 primjeraka sa _____ priloga
i _____ pribika.
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom.
Predan na poštu preporučeno dana _____ 20 _____ god.
Plaćana pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
Primljeno vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____

Potpis djelatnika

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Povjerenstvu za žalbe pri Ministarstvu kulture u roku od 15 dana od primitka rješenja. Žalba se predaje ovom tijelu neposredno ili se šalje poštom preporučeno, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik. Na žalbu se sukladno članku 7., svsk 1., točka 19. Zakona o upravnim pritojbama (NN 8/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17704, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10), ne plaća pristojba.

PROČELNICA


dr.sc. Biserka Dumbović Bižušić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. "Parkovi" d.o.o. Opatija, Stubište Lipovica 2, 51410 Opatija
2. Dora Ravnić, Nova cesta 202, 51410 Opatija
3. Darko Brnčić, Nova cesta 160, 51410 Opatija
4. Mira Đeldum, Nova cesta 162/204, 51410 Opatija
5. Grad Opatija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Maršala Tita 3, 51410 Opatija
6. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija, Maršala Tita 4, 51410 Opatija
7. Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, Maršala Tita 4, 51410 Opatija
8. Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija, Maršala Tita 4, 51410 Opatija
9. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Runjaninova 2, 10 000 Zagreb
10. Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske
11. Odjel za istraživanje i informacijsko-dokumentacijske poslove
12. Pismohrana, ovdje

PROCJEMBENI ELABORAT

KUĆA



Adresa nekretnine: NOVA CESTA 204, OPATIJA
Naručitelj procjene: MIRA ĐELDUM
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
Broj elaborata: 2018-236-EP

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:
3.116.400,00 kn ili 420.000,00 €

Elaborat izradio:

AESTIMATIO d.o.o.,
Čikovići 105, Kastav, HR

AESTIMATIO d.o.o.
KASTAV

Procjenitelj:

Vanja Gavranović Tipura, i.g.
stalni sudski vještak u graditeljstvu
i procjeni nekretnima



KASTAV, 15.11.2018.

SADRŽAJ:

Rješenje Županijskog suda u Rijeci o imenovanju vještakom

1. UVOD

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

2.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

2.3. GRAĐEVINA

2.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

2.3.3. Buka i zagađenje

2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine

2.4. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtva fašizma 7
4 Su-714/2014

Broj:

Rijeka 22. prosinca 2015. godine

Priloga:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Vanja Gavranović Tipura, ing.grad. na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) i članka 12. a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15), donosi

RJEŠENJE

VANJA GAVRANOVIĆ TIPURA, ing.grad. iz Kastva, Čikovići 105, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene nekretnina do dana 26. studenoga 2018. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratila se Vanja Gavranović Tipura, ing.grad. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjene nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-714/2014 od 26. studenoga 2014. godine, imenovana stalnim sudskim vještakom građevinske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Vanja Gavranović Tipura, ing.grad. dana 27. studenoga 2015. godine podnijela zahtjev za proširenje vještačenja i za procjene nekretnina te je uz zahtjev priložila potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 335/2015 od 14. prosinca 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Vanje Gavranović Tipura, ing.grad. rješenjem kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

- 1 Vanja Gavranović Tipura iz Kastva, Čikovići 105,
- 2 Općinskom sudu u Rijeci,
- 3 Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

1. UVOD

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je kuća na adresi **Nova cesta 204, Opatija.**

1.1. ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

DAN VREDNOVANJA: 15.11.2018.

DAN KAKVOĆE: 15.11.2018.

Dana 08.11.2018. izvršen je očevid na licu mjesta i to pregled kuće, izmjera, fotografiranje i uvid u dostavljenu dokumentaciju (**E Izvadak iz zemljišne knjige, Digitalni preglednik iz katastra, E Prijepis posjedovnog lista, Rješenje o izvedenom stanju**)

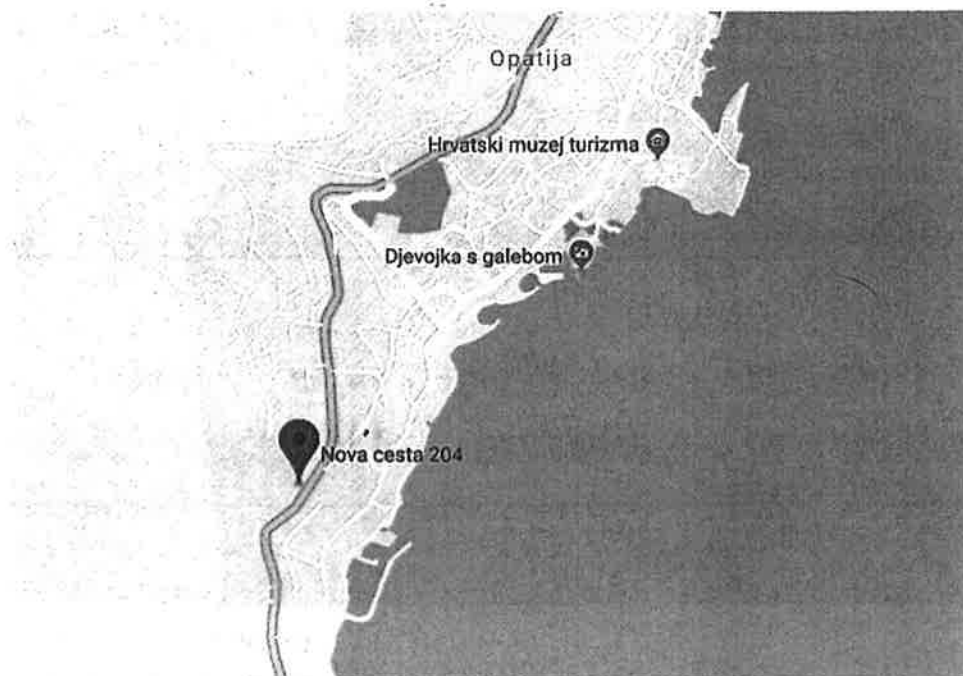
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.

Kuća, Nova cesta 204, Opatija, zk.ul. 1528, k.o. Vasanska

2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE

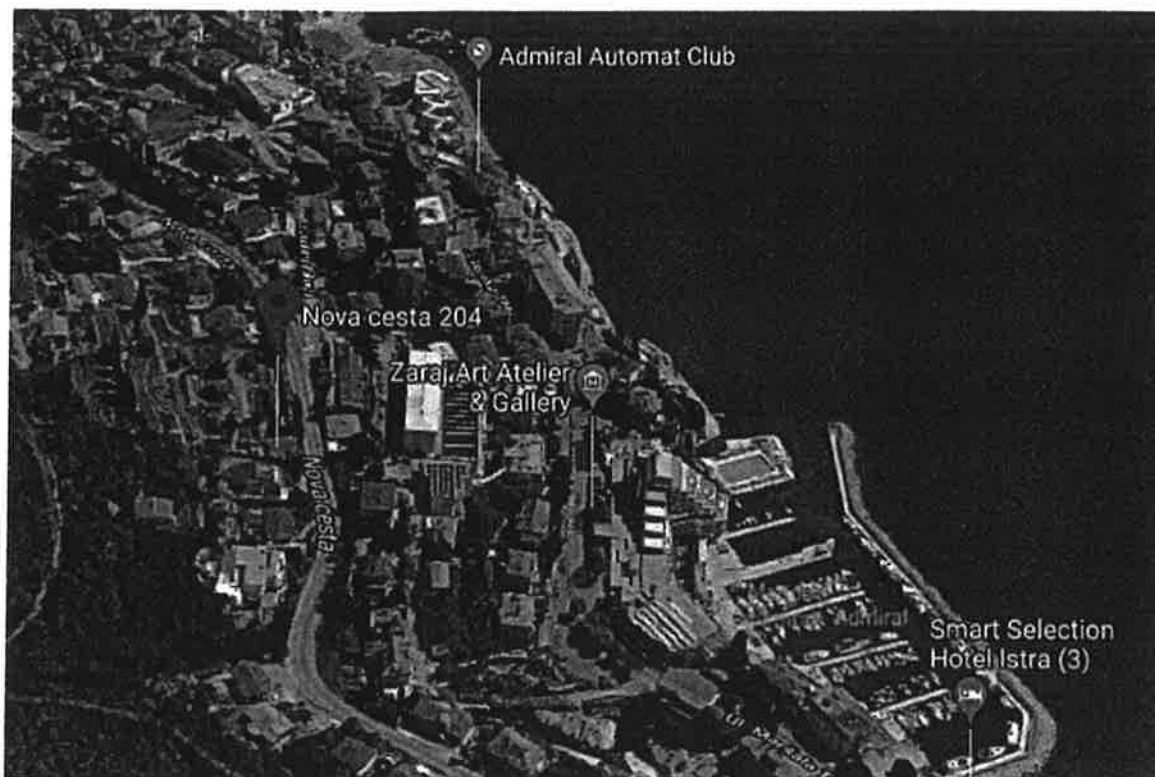


www.google.karte.hr



www.google.karte.hr

Kuća, Nova cesta 204, Opatija, zk.ul. 1528, k.o. Vasanska



www.google.karte.hr



www.geoportal.hr

Napomena

Kod promatranja priložene karte sa geoportala treba uzeti u obzir da je podloga smaknuta u odnosu na preklopljene k.č.

2.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

2.2.1. Zemljišne knjige

ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U RIJECI

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA, katastarska općina: **VASANSKA**

Zkul 1528

Stanje na dan 09.11.2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	GRČ. 318 KUĆA				140	
		UKUPNO:			140	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.12.2016.g. pod brojem Z-33659/2016	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085 11.04.2016, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE KLASA: UP/I-612/08/16-05/0085 09.12.2016, na nekretninama upisanim u A i to GRČ. 318, zabilježuje se stavljanje nekretnina pod prvenstvenu zaštitu do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog Rješenja.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3457/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem zapisnika i rješenja posl.br. Z-4378/2015/869 od 23. siječnja 2017.g. za grč. 318 upisanu u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Opatija te ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	Zabilježba postupka osnivanja k.o. Opatija
	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-4464/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, TEMELJ ZAPISNIKA I RJEŠENJA POSL. BR. Z-4378/2015/869 23.01.2017, za grč. 318 upisanu u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija, te ista odgovara novoformiranoj zč. br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	ZABILJEŽBA Zaprimljeno, Z-4464/17

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ĐELDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 162	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 ĐELDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 204	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2018.

Izvor www.pravosudje.hr

Izvadak iz digitalnog katastra

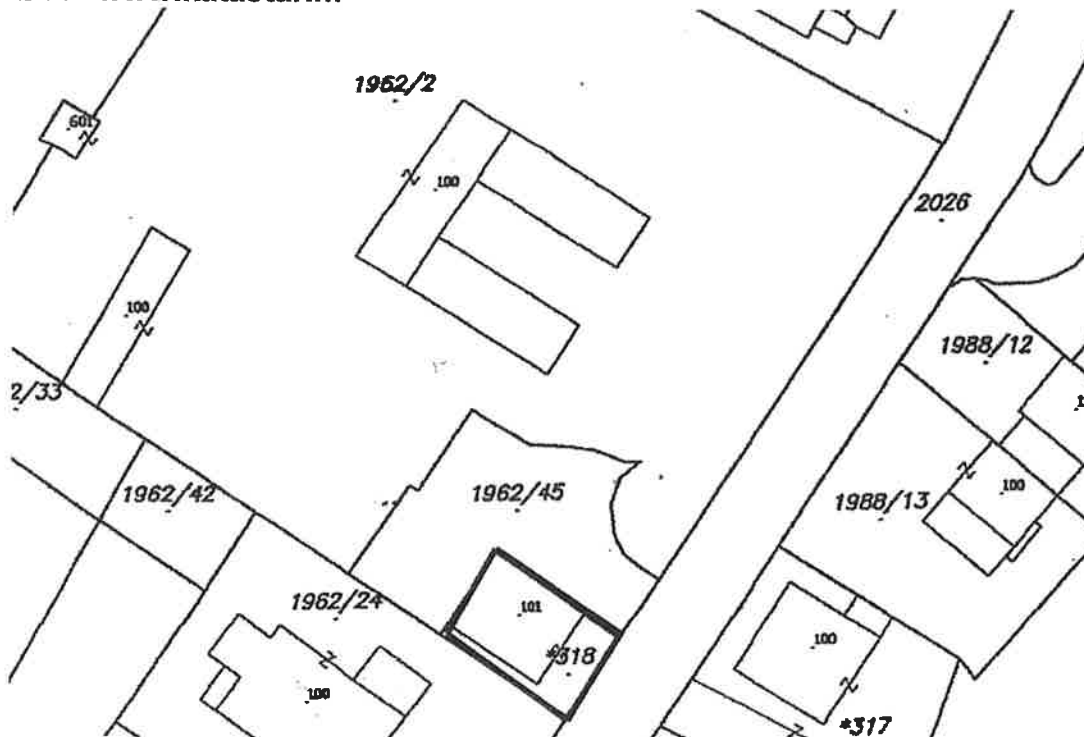


NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA Publična verzija broj 1: 500



Izvor www.katastar.hr





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2018. 23:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VASANSKA (Mbr. 320153)

Posjedovni list: 783

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ĐELDUM MIRA, NOVA CESTA 162/204, OPATIJA (VLASNIK)	00859885928

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
*		318	NOVA CESTA 204	170	14		
			ZGRADA	170			
Ukupna površina katastarskih čestica				170			

Izvor katastar. hr

GRAĐEVINA

2.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina koja je predmet procjene u naravi je kuća koja se nalazi u Opatiji, na adresi Nova cesta 204, izgrađena 1936 godine prošlog stoljeća, katnosti P+2. Kuća je rekonstruirana i adaptirana 2004/05. god.

Pristup na JPP je posredan preko k.č. 1962/45, k.o. Vasanska – potrebno pravo služnosti.

Objekti u naselju su slične katnosti i namjene.

2.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice:

Pristup do nekretnine omogućen je asfaltiranom prometnicom 2026, k.o. Vasanska (ceste i putevi) posredno preko k.č. 1962/45, k.o. Vasanska – potrebno pravo služnosti.

Infrastruktura:

U naselju postoje priključci na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, kanalizaciju

2.3.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

2.3.4. Izračun površina i volumena objekta

prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) Prilog 1. Koeficijenti korisne vrijednosti površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
					1,3
PRIZEMLJE					
spremište	5,10	0,50	2,55	6,62	18,53
spremište	18,00	0,50	9,00	23,36	65,39
hodnik	2,99	1,00	2,99	3,88	10,86
garaža	17,31	0,70	12,12	22,46	62,89
konoba	21,13	1,00	21,13	27,42	76,77
spremište	2,62	0,50	1,31	3,40	9,52
trijem	22,18	0,50	11,09	0,00	62,10
UKUPNO:	89,33		60,19	87,13	306,06
I KAT					
ulazni trijem	1,78	0,75	1,34	0,00	4,98
hodnik	6,11	1,00	6,11	7,93	22,20
dnevni boravak	17,76	1,00	17,76	23,04	64,52
blagovanje	13,62	1,00	13,62	17,67	49,48
kuhinja	7,67	1,00	7,67	9,95	27,87
soba	11,34	1,00	11,34	14,71	41,20
degažman	3,79	1,00	3,79	4,92	13,77
kupaonica	8,95	1,00	8,95	11,61	32,52
soba	12,96	1,00	12,96	16,82	47,08
spremište	33,09	1,00	33,09	42,93	120,22
balkon	24,79	0,50	12,40	0,00	69,41
UKUPNO:	141,86		129,02	149,59	493,24
II KAT					
prostor	40,83	1,00	40,83	52,98	148,34
kupaonica	3,26	1,00	3,26	4,23	11,84
UKUPNO:	44,09		44,09	57,21	160,18
SVEUKUPNO:	275,28		233,30	293,92	959,48

2.3.5. Tehnički opis objekta i ostala obilježja nekretnine

NKP:	233,30 m ²
Zemljište:	140 m ²
Namjena:	Stambena
Godina izgradnje:	1936, rekonstrukcija i adaptacija 2004/5. g.
Katnost:	P+2
Parkiranje:	U garaži
Konstrukcija:	Temelji: Kameni Nosiva k.: Nosivi zidovi Međukatna k.: AB ploča Preg. zidovi: Opeka Krovna k.: Kosi Fert, pokrov mediteran Limarija: Pocinčana Hidroizolacije: Izvedene
Pročelje:	Ožbukano, obojano, kamen
Obrada zidova:	Ožbukani, obojani, keramika u mokrim čvorovima
Stolarija:	Unutrašnja st.: Drvena Fasadna st.: Drvena izo staklo, drvene grilje
Istalacije:	Električne: Priključak Telefon: Priključak Vodovod: Proveden Kanalizacija: Provedena Klima uređaj: Postavljen Grijanje: Centralno na lož ulje
Opći dojam	Kuća je izgrađena materijalima vrlo dobre kvalitete, održavanje vrlo dobro. Lokacija nekretnine atraktivna. Insolacija unutarnjeg prostora vrlo dobra, raspored prostorija vrlo dobar

2.3. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

Predmet procjene je kuća, upisana u Zk ul 1528, k.o. Vasanska-grč 318, k.o. Vasanska

Za potrebe procjene dostavljena je dokumentacija (**E Izvadak iz zemljišne knjige, Digitalni preglednik iz katastra, E Prijepis posjedovnog lista, Rješenje o izvedenom stanju**)

Kuća je upisana u izvatku iz zemljišne knjige, upisana je u posjedovni list iz katastra i ucrtana je u kopiji katastarskog plana.

Priloženo je **Rješenje o izvedenom stanju** Klasa UP/I-361-03/13-14/318, UrBroj 2170/1-03-06/10-15-11, Opatija, 21.12.2015., pravomoćno 16.01.2016.

Prema gore navedenom predmetna nekretnina je legalna.

Pristup do nekretnine omogućen je asfaltiranom prometnicom 2026, k.o. Vasanska (ceste i putevi) posredno preko k.č. 1962/45, k.o. Vasanska – potrebno pravo služnosti.

Moguće je osigurati i neposredan pristup na JPP sa predmetne grk 318, k.o. Vasanska, ali trebalo bi ukloniti dio ogradnog zida i napraviti novi ulaz.

Teret i zabilježbe vidljivi u zk izvatku u privitku na kraju procjemenog elaborata

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Kod procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Standard za obračunavanje korisnih površina HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- informacijski sustav tržišta nekretnine -eNekretnine
- AESTMATIO baza podataka o procjenjenim vrijednostima nekretnina
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Indeksi cijena DSZ RH
- Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- Kupoprodajni ugovori koje je procjenitelj pribavio u gruntovnici

KORIŠTENA LITERATURA

- (1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb

3.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Metoda procjenjivanja

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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se 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

Podaci o cijenama sličnih nekretnina za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- Iz eNekretnina

ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine	Stanovanje
Mogućnost alternativnog korištenja	Stanovanje i turizam
Mišljenje	Ugrađeni materijali i oprema vrlo dobre kvalitete, održavanje vrlo dobro. Lokacija atraktivna

Na internetskoj stranici Go home (<http://www.gohome.hr/>) na današnji dan je oglašeno 11935 kuća u Opatiji, prosječne tražene cijene 2700 eur/m² (u cijenu su uključene i ekskluzivne nekretnine). Na temelju navedenog smatra se da je tržište nekretnina u Opatiji aktivno, te se očekuje utrživost procjenjivane nekretnine.

Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

$$Ng = NKP \times Cj$$

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Neto komercijalna površina m ²	Jedinična cijena -EUR/m ²	Nova građevinska vrijednost - EUR
233,30	750,00	174.975,00

PRILAGODBA VRIJEDNOSTI

Usporedba se vrši prema dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, a ostale poznate prednosti/nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir pomoću faktora prilagodbe tržištu, tj. faktora za interkvalitativno izjednačenje.

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

- neuknjiženih tereta
- izgrađenih podzemnih objekata
- zagađenja tla

Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske
www.dzs.hr

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS						
Godina	Tromjesečje	ukupno	stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1		101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2		99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3		99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4		99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	106,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

Izvor www.dzs.hr

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Lokacija predmetne i poredbenih nekretnine



Izvor www.eNekretnine.hr

Poredba 1-izvor e-nekretnine

Podaci o nekretnini	
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	947500
Datum pregleda	11.11.2018.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)	3848278
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	61,36
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.106.936,55
Datum ugovora	02.07.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	432630
Datum pregleda	11.11.2018.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)	3183546
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	122,73
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.289.896,76
Datum ugovora	27.04.2015
Status podatka	Preuzeto od PU

7,55 kn/€ (srednji tečaj)

Poredba 2-izvor e-nekretnine

Podaci o nekretnini	
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	635149
Datum pregleda	11.11.2018.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)	3251721
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	240,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.680.723,21
Datum ugovora	11.09.2015
Status podatka	Provedena evaluacija

7,39 kn/€ (srednji tečaj)

Poredba 3-izvor e-nekretnine

Podaci o nekretnini	
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	512839
Datum pregleda	11.11.2018.
Vrsta nekretnine	OK - Stambeni objekt (kuća)
ID PN (PU)	3320688
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	949,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.900.090,46
Datum ugovora	08.01.2016
Status podatka	Provedena evaluacija

7,63 kn/€ (srednji tečaj)

IZRAČUN VRIJEDNOSTI KUĆE

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	zemljište	Godina izgradnje	stanova
Nova cesta 204	15.11.2018.	233,30 m ²	140	rekonstrukcija 2004/5	2

Poredbene nekretnine						
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Površina kuće	zemljište	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	k.č. 496/2, k.o. Opatija	srp-18	172,73 m ²	394	1990-tih	1.852
2	k.č. 233, k.o. Opatija	ruj-15	185,00 m ²	240	rekonstrukcija 2000 tih	1.919
3	k.č. 156/4, k.o. Volosko	01-16	200,00 m ²	949	1990-tih	1.900

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	k.č. 496/2, k.o. Opatija	srp-18	1.852,00 m ²	109,33	100,01	1,09	2.025
2	k.č. 233, k.o. Opatija	ruj-15	1.919,00 m ²		101,77	1,07	2.062
3	k.č. 156/4, k.o. Volosko	01-16	1.900,00 m ²		109,33	1,00	1.900

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	uređenost	veličina zemljište	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	
1	k.č. 496/2, k.o. Opatija	2.025	1,00	1,05	0,95	1.923
2	k.č. 233, k.o. Opatija	2.062	1,00	1,05	0,95	1.958
3	k.č. 156/4, k.o. Volosko	1.900	1,00	1,20	0,80	1.520

Srednja vrijednost EUR/m²

1.801

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	1.923	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.958	35,12	2%	35,12	1.233	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.520	-403,36	-21%	403,36	162.699	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan	1.923,36
Standardna devijacija	233,76
Dvostruka standardna devijacija	467,52
Prosječno apsolutno odstupanje	146,16

Tržišna vrijednost 233,30 m² x 1.801 €/m² = **420.173,30**
 €

Tržišna vrijednost (zaokruženo) **420.000,00**
 €

4. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Kuća na adresi

Nova cesta 204, Opatija

iznosi (zaokruženo):

3.116.400,00 kn	ili	420.000,00 €
------------------------	------------	---------------------

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 15.11.2018. godine i iznosi 7,42 kn/€ (srednji tečaj).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u procjenitelja i čuva se dvije godine.

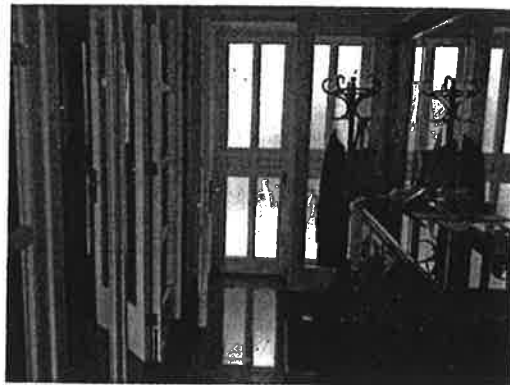
Kastav, 15.11.2018.

IZRADA



Vanja Gavranović Tipura, i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE







IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti časno, pošteno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Rijeci, 15.11.2018. g.

Procjenitelj:
Vanja Gavranović Tipura, i.g.



DOKUMENTACIJA

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE –preuzet s interneta



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 08.11.2018. 23:56

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

Broj zadnjeg davnika: Z-4464/2017
Aktivno pišmbe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verišćirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1528

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Kbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	GRČ. 318	KUĆA			140	
		UKUPNO:			140	

DRUGI ODJELJAK

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.12.2016.g. pod brojem Z-33639/2016	
1.1	ZABILJEŽBA, RIJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, KLASA: UPI-612/08/16-05/0085 11.04.2016, RIJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE KLASA: UPI-612/08/16-05/0085 09.12.2016, na naknadnim upisanim u A i to GRČ. 318, zabilježuje se stavljanje nekretnina pod privremenu zaštitu do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojeta kulturnog dobra skladno čl. 12 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najdulje 3 godine od dana donošenja ovog Rješenja.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3457/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem zapisnika i rješenja posl.br. Z-4378/2015/869 od 23. siječnja 2017.g. za grč. 318 upisani u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Opatija te ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	Zabilježba postupka osnivanja k.o. Opatija
	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-4464/2017	
3.1	ZABILJEŽBA, TEMELJ ZAPISNIKA I RIJEŠENJA POSL. BR. Z-4378/2015/869 23.01.2017, za grč. 318 upisani u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija, te ista odgovara novoformiranoj zč. br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	ZABILJEŽBA Zaprimljeno, Z-4464/17

B

Vlastovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/2 BELDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 162	
3.	Suvlasnički dio: 1/2 BELDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 204	

Kuća, Nova cesta 204, Opatija, zk.ul. 1528, k.o. Vasanska

Katastarska općina: 320153, VASANSKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1528

C

Teretovnica

Kbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2018.

POSJEDOVNI LIST IZ KATASTRA – preuzet s interneta



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OPATIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2018. 23:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VASANSKA (Mbr. 320153)

Posjedovni list: 783

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ĐELDUM MIRA, NOVA CESTA 162/204, OPATIJA (VLASNIK)	00859885928

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
*		318	NOVA CESTA 204	170	14		
			ZGRADA	170			
Ukupna površina katastarskih čestica				170			

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

- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA-preuzeto s interneta



NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 11.11.2018

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



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

KLASA: UP/I-361-03/13-14/318
URBROJ: 2170/1-03-06/10-15-11
Opatija, 21. prosinca 2015. godine

16. 01. 2016.
13. 01. 2016.

Primorsko-goranska županija, Upravni Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, nadležan na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13), povodom zahtjeva ĐELDUM MIRE, iz Opatije, Nova cesta 204, OIB: 00859885928, zastupane po opunomoćeniku Sirovec Krešimiru, dipl.ing.grad., iz Ičića, Ribarski put 6, za donošenja rješenja o izvedenom stanju, donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- nezavršena, rekonstruirana, slobodnostojeća, manja zahtjevna zgrada, stambene namjene, dvostrešnog krovišta, ukupne visine 9,86 m, maksimalnih vanjskih locrtnih dimenzija 15,88 x 11,6 m, koja se sastoji od 3 etaža – P + 2 (prizemlje, 1. kat i 2. kat), u kojoj se nalaze završene pomoćne prostorije u prizemlju, završeni stan i pomoćni prostor na 1. katu te nezavršeni stambeni prostor na 2. katu, građevinske bruto površine 293,54 m², izgrađena na k.č. br. G 318 i k.č. 1962/45 k.o. VASANSKA, na adresi Opatija, Nova cesta 204, prikazana u snimci izvedenog stanja el.: 39/2013 LE od 14.04.2015. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Sirovec Krešimiru, dipl.ing.grad., iz Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Sirovec Krešimir, dipl.ing.grad., Ičići, Ribarski put 6, br. ovlaštenja: G 2326 i na geodetskoj snimci izvedenog stanja oznaka: 94/15 od 05. listopada 2015. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru geodezije Surljan Ant, dipl.ing.geod., iz društva „GeoAS“ d.o.o. Lovran, Šetalište maršala Tita 54, br. ovlaštenja: Geo: 944.

2. Geodetska snimka i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreka ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog upravnog tijela.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

BABIĆ ALEN, iz Matulja, Jušići 14a, OIB: 37310069257, putem opunomoćenika Sirovec Krešimira, dipl.ing.grad., iz Ičića, Ribarski put 6, podnio je dana 24. lipnja 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za



- 2 -

Ozakonjenje jednostavna zgrada na k.č. 2848 k.o. OPRUĆ. Dana 17. rujna 2018. godine zaprimljena je izjava podnositelja zahtjeva putem opunomoćenika kojom odustaje od zahtjeva, a molbom od 12. svibnja 2015. godine svoja prava i obveze ustupa DELDUM MIRI, iz Opatije, Nova cesta 204, zastupana po opunomoćeniku Sirovec Krešimiru, dipl.Ing.grad., iz Kića, Ribarski put 6, za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja

Uz zahtjev su priloženi propisani dokumenti, tj. po tri primjerka snimke izvedenog stanja i tri primjerka geodetske snimke iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te uvjerenje da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine VASANSKA na katastarskoj čestici broj G 318, prije 15. veljače 1988. godine, izdano od RH, DGU, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija, KLASA: 935-08/15-02/00001, URBROJ: 541-17-03/4-15-211 od 15.04.2015. godine. Priložena je i punomoć za zastupanje za Sirovec Krešimira, ovjerena od javnog bilježnika.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Opatije (S.N. PGŽ broj 1/07, 56/12), koji je važio na dan donošenja rješenja, snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna građevina, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidem održanim dana 11. studenoga 2015. godine utvrđeno je:

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja,
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene odredbom spomenutog plana,
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da je zgrada nezavršena: nezavršeni stambeni prostor na II. katu,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru KLASA: UP/1-361-03/15-01/298 URBROJ: 2156/01-06/01-15-3 od 30. studenoga 2015. godine i potvrdu koju je dopisom KLASA: UP/1-361-03/15-01/298, URBROJ: 2156/01-06/01-15-4 od 14. prosinca 2015. godine, po službenoj dužnosti ovom odjelu dostavio Grad Opatija, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od



- 1 -

11. studenoga 2015. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 11. studenoga 2015. do 19. studenoga 2015. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 23. studenoga 2015. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 23. studenoga 2015. godine, od strane ovog upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, postupilo se po odredbi čl. 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13), te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 24. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 66/98, 66/99, 145/99, 30/00, 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, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14), u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LJEKU :

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, Maršala Tita 4., Opatija, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ RH br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 66/98, 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 i 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

VODITELJICA ISPOSTAVE



- 4 -



DOSTAVITI:

1. **DELUM MIRA, p.p. Sirovec Krešimir, Ičići, Ribarski put 6, s dost.**
2. **Oglasnoj ploči (stranke koje se nisu odazvale pozivu), ovdje**
3. **Pismohrana, ovdje.**

NA ZNANJE (po izvršnosti):

1. **Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Rijeci, Blaža Polića br. 2**
2. **Grad Opatija**
3. **Hrvatske vode VGI „Kvnersko primorje i otoci“ Rijeka, Verdijeva 6/IV**
4. **Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo,
Opatija**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Izdane na dan: 08.11.2018. 23:56

Verificirani ZK uložak

Općina: 320153, VASANSKA

Broj ZK uložka: 1528

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4464/2017
Vrsta: Vne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	GRČ. 318	KUĆA			140	
		UKUPNO:			140	

DRUGI ODJELJAK

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.12.2016.g. pod brojem Z-33659/2016	
1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE, KLASA: UP/I-612-08/16-05/0085 11.04.2016, RJEŠENJE MINISTARSTVA KULTURE KLASA: UP/I-612/08/16-05/0085 09.12.2016, na nekretninama upisanim u A i to GRČ. 318, zabilježuje se stavljanje nekretnina pod prvenstvenu zaštitu do donošenja Rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 12 Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže 3 godine od dana donošenja ovog Rješenja.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 30.01.2017.g. pod brojem Z-3457/2017	
1	ZABILJEŽBA, Temeljem zapisnika i rješenja posl.br. Z-4378/2015/869 od 23. siječnja 2017.g. za grč. 318 upisanu u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Opatija te ista odgovara novoformiranoj k.č.br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	Zabilježba postupka osnivanja k.o. Opatija
	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-4464/2017	
1	ZABILJEŽBA, TEMELJ ZAPISNIKA I RJEŠENJA POSL. BR. Z-4378/2015/869 23.01.2017, za grč. 318 upisanu u A, kod ovog Suda u tijeku je postupak osnivanja zemljišne knjige za k.o. Opatija, te ista odgovara novoformiranoj zč. br. 1214 upisanoj u novi zk.ul. 869 k.o. Opatija.	ZABILJEŽBA Zaprimljno, Z-4464/17

B

Vlastovnica

Br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio: 1/2 LDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 162	
	Suvlasnički dio: 1/2 LDUM MIRA, OPATIJA, N. CESTA 204	

matarska općina: 320153, VASANSKA

C
Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
---------------	-------	-----------

ta nema!

duje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



Datum ispisa: 11.11.2018



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

NESLUŽBENA KOPIJA

e na dan: 08.11.2018. 23:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

starska općina: VASANSKA (Mbr. 320153)

Posjedovni list: 783

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DELUM MIRA, NOVA CESTA 162/204, OPATIJA (VLASNIK)	00859885928

laci o katastarskim česticama

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
	318	NOVA CESTA 204	170	14		
		ZGRADA	170			
Ukupna površina katastarskih čestica			170			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
Ispostava u Opatiji

KLASA: UP/I-361-03/13-14/318
URBROJ: 2170/1-03-06/10-15-11
Opatija, 21. prosinca 2015. godine

od 16. 01. 2016.
U Opatiji, 18. 01. 2016.
Službeni osoba



Primorsko-goranska županija, Upravni Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, nadležan na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13), povodom zahtjeva ĐELDUM MIRE, iz Opatije, Nova cesta 204, OIB: 00859885928, zastupane po opunomoćeniku Sirovec Krešimiru, dipl.ing.građ., iz Ičića, Ribarski put 6, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, donosi slijedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se:

- nezavršena, rekonstruirana, slobodnostojeća, manje zahtjevna zgrada, stambene namjene, dvostrešnog krovišta, ukupne visine 9,86 m, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 15,88 x 11,6 m, koja se sastoji od 3 etaže – P + 2 (prizemlje, 1. kat i 2. kat), u kojoj se nalaze završene pomoćne prostorije u prizemlju, završeni stan i pomoćni prostor na 1. katu te nezavršeni stambeni prostor na 2. katu, građevinske bruto površine 293,54 m², izgrađena na k.č. br. G 318 i k.č. 1962/45 k.o. VASANSKA, na adresi Opatija, Nova cesta 204, prikazana u snimci izvedenog stanja el.: 39/2013 LE od 14.04.2015. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Sirovec Krešimiru, dipl.ing.građ., iz Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Sirovec Krešimir, dipl.ing.građ., Ičići, Ribarski put 6, br. ovlaštenja: G 2326 i na geodetskoj snimci izvedenog stanja oznaka: 94/15 od 05. listopada 2015. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru geodezije Surijan Ani, dipl.ing.geod., iz društva „GeoAS“ d.o.o. Lovran, Šetalište maršala Tita 54, br. ovlaštenja: Geo: 944.

2. Geodetska snimka i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, sastavni su dijelovi ovog rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog upravnog tijela.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Obrazloženje

BABIĆ ALEN, iz Matulja, Jušići 14a, OIB: 37310069257, putem opunomoćenika Sirovec Krešimira, dipl.ing.građ., iz Ičića, Ribarski put 6, podnio je dana 24. lipnja 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za



ozakonjenje jednostavne zgrade na k.č. 2846 k.o. OPRIĆ. Dana 17. rujna 2015. godine zaprimljena je izjava podnositelja zahtjeva putem opunomoćenika kojom odustaje od zahtjeva, a molbom od 12. svibnja 2015. godine svoja prava i obveze ustupa **DELUM MIRI, iz Opatije, Nova cesta 204, zastupana po opunomoćeniku Sirovec Krešimiru, dipl.ing.građ., iz Ičića, Ribarski put 6, za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja**

Uz zahtjev su priloženi propisani dokumenti, tj. po tri primjerka snimke izvedenog stanja i tri primjerka geodetske snimke iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te uvjerenje da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine VASANSKA na katastarskoj čestici broj G 318, prije 15. veljače 1968. godine, izdano od RH, DGU, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina Opatija, KLASA: 935-08/15-02/00001, URBROJ: 541-17-03/4-15-211 od 15.04.2015. godine. Priložena je i punomoć za zastupanje za Sirovec Krešimira, ovjerena od javnog bilježnika.

U povodu pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započeto 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Opatije (S.N. PGŽ broj 1/07, 56/12), koji je važio na dan donošenja rješenja, snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovog rješenja, izvadak iz zemljišnih knjiga i posjedovni list za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna građevina, koji su pribavljeni po službenoj dužnosti, te očevidom održanim dana 11. studenoga 2015. godine utvrđeno je:

- da se predmetna zgrada nalazi unutar obuhvata navedenog plana unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja,
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene odredbom spomenutog plana,
- da se predmetna zgrada ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da je zgrada nezavršena: nezavršeni stambeni prostor na II. katu,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u rješenje o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru KLASA: UP/I-361-03/15-01/298 UR.BROJ: 2156/01-06/01-15-3 od 30. studenoga 2015. godine i potvrdu koju je dopisom KLASA: UP/I-361-03/15-01/298, UR.BROJ: 2156/01-06/01-15-4 od 14. prosinca 2015. godine, po službenoj dužnosti ovom odjelu dostavio Grad Opatija, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od



studenoga 2015. godine, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog tijela od 11. studenoga 2015. do 19. studenoga 2015. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 23. studenoga 2015. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom, sastavljenim dana 23. studenoga 2015. godine, od strane ovog upravnog tijela.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih zgrada, postupilo se po odredbi čl. 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12, 143/13), te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1. i 3. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbama članka 24. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/98, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14), u iznosu od 70,00 kn plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Opatiji, Maršala Tita 4., Opatija, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ RH 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 i 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

VODITELJICA ISPOSTAVE



Ljiljana Zezelić, dipl.ing.građ.

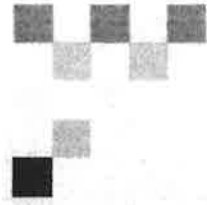


DOSTAVITI:

1. **DELUM MIRA, p.p. Sirovec Krešimir, Ičići, Ribarski put 6, s dost.,**
2. Oglasnoj ploči (stranke koje se nisu odazvale pozivu), ovdje
3. Pismohrana, ovdje.

NA ZNANJE (po izvršnosti):

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Rijeci, Blaža Polića br. 2
2. Grad Opatija
3. Hrvatske vode VGI „Kvarnersko primorje i otoci“ Rijeka, Verdijeva 6/IV
4. Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo,
Opatija



prema Direktivi 2010/31/EU

Energetski certifikat stambene zgrade

Zgrada nova / veća
rekonstrukcija prodaja iznajmljivanje,
zakup, leasing

Vrsta zgrade SZ1-stambena s jednim stanom

Naziv zgrade stambena

Adresa Nova cesta 204

Mjesto Opatija

k. č. 318

k. o. Vasanska

Vlasnik / investitor Mira Đeldum

Godina izgradnje oko 1935.g.

Izvođač nepoznat

$Q''_{H,nd,ref}$

kWh/(m²a)

Izračun

80

A+

≤ 15

A

≤ 25

B

≤ 50

≤ 100

C

≤ 150

E

≤ 200

F

≤ 250

G

> 250

Podaci o zgradi

A_k [m²] 164,54

f_0 [m⁻¹] 0,77

V_e [m³] 556,52

$H''_{tr,adj}$ [W/(m²K)] 1,03

Podaci o osobi koja je izdala certifikat

Ovlaštena fizička ili pravna osoba Sanda Zorica dipl.ing.građ.

Imenovana osoba u pravnoj osobi

Registarski broj ovlaštene osobe F_43_2010

Oznaka energetskog certifikata F_43_2010_043_SZ1

Datum izdavanja / rok važenja 23.04.2015./23.04.2025.

Potpis ovlaštene fizičke
ili imenovane osobe

Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata

Dio zgrade	Ovlaštena osoba	Registarski broj	Potpis
Građevinski	Sanda Zorica d.i.g.	F_43_2010	
Strojarski	Sanda Zorica d.i.g.	F_43_2010	
Elektrotehnički	Sanda Zorica d.i.g.	F_43_2010	

Klimatski podaci		
Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska Hrvatska)	primorska	
Broj stupanj dana grijanja S_o [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]	20	

Podaci o termotehničkim sustavima zgrade

Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor, mješovito)	etažno
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	lož ulje/el.energija
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor, mješovito)	lokalno
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	el.energija
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline, mješovito)	prirodna
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	-
Udio obnovljivih izvora energije 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
$Q_{H,nd}$	13106,36	79,65	16029,26	97,42	32,57	NE
Q_w	2056,75		2056,75			
$Q_{H,ls}$						
$Q_{w,ls}$						
Q_H						
E_{del}						
E_{prim}						
CO ₂ [kg/a]						

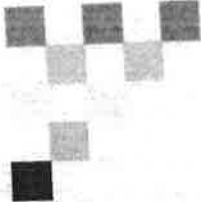
Objašnjenje:

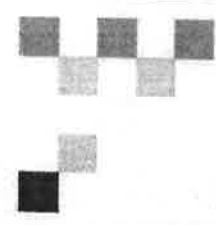
obavezna ispunja

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, provjetrovanom tavanu	1,40	0,45	NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetrovanom tavanu	0,25	0,30	DA
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	4,00	0,50	NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	0,68	0,30	NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0 °C	0,65	0,60	NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	2,20	1,80	NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom		2,40	

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

Prijedlog mjera	
<ul style="list-style-type: none"> - Prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade temeljem Izvješća o energetskom pregledu zgrade - 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 	
Mjera / preporuka	Jednostavni period povrata ulaganja
1. Uspostava sustava za gospodarenje energijom	
2. Ugradnja radijatorskih termostatskih ventila	2,0
3. IToplinska izolacija pročelja, ETICS sustav s fasadnim pločama od stiropora d=10cm	7,5
4. Zamjena energenta lož ulja sa peletima	6,4
5. Redovito servisirati sustav centralnog grijanja, split sustav i bojlere PTV	
6. Racionalno koristiti hladnu i toplu vodu,	
7. Koristiti energetske učinkovite električne uređaje	
8.	
9.	
10.	
11.	
12._	
13.	
14.	
15.	
Detaljnije informacije	
(uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)	
Primjenom građevinske mjere izolacija pročelja (fasadni zidovi i podgled zgrade iznad vanjskog prostora) očekivani energetski razred zgrade može biti „B“.	

Dodatak		
Detaljan popis propisa, normi i proračunskih postupaka za određivanje podataka navedenih u energetsom certifikatu		
HRN EN 832:2002Toplinske značajke zgrada-Proračun potrebne topline za grijanje		
HRN EN ISO 6946:2002Građevni dijelovi i građevni dijelovi zgrada-Toplinski otpor i koef.prolaska topline-Metoda proračuna (ISO 6946:1996; EN ISO 6946:1996)		
HRN EN ISO 10077-1:2002Toplinske značajke prozora,vrata i zaslona-Proračun koeficijenta prolaska topline-1.dio: Pojednostavljena metoda (ISO 10077-1.2000; EN ISO 10077-1:2000)		
HRN EN 12524:2002Građevni materijali i proizvodi-Svojstva s obzirom na toplinu i vlagu-Tablice projektnih vrijednosti (EN 12524:2000)		
HRN EN ISO 13370:2002Toplinske značajke zgrada-Prijenos topline preko tla-Metode proračuna (ISO 13370:1998; EN ISO 13370:1998)		
HRN EN ISO 13788:2002Značajke građevnih dijelova i građevnih dijelova zgrada s obzirom na toplinu i vlagu		
HRN EN ISO 13789:2000Toplinske značajke zgrada-Koeficijent (transmisijskih)prijenosnih toplinskih gubitaka-Metoda proračuna (ISO 13789:1999; EN ISO 13789:1999)		
HRN EN ISO 13789:2000Toplinske značajke zgrada-Koeficijent (transmisijskih)prijenosnih toplinskih gubitaka-Metoda proračuna (ISO 13789:1999; EN ISO 13789:1999)		
Tehnički propis za prozore i vrata (NN 69/2006)		
Zakon o građevnim proizvodima (NN 86/2008)		
Tehnički propis o sustavima grijanja i hlađenja zgrada (NN 110/2008)		
Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 97/2014, 130/2014)		
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/2014, 150/2014)		
Zakon o gradnji (NN 153/13)		
Zakon o energetskej učinkovitosti (NN 127/2014)		
Metodologija provođenja eneretskog pregleda građevina		