



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradsko vijeće

PRIJEDLOG

KLASA: 021-01/17-01/02-
URBROJ: 2144/01-01-17-1
Labin, ____ srpnja 2017. godine

Na temelju članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi (Narodne novine broj: 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05. 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. – prečišćeni tekst i 137/15.) i članka 31. točka 6. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09., 9/10. - lektorirani tekst, 8/13. i /16.) povodom ponude FARAGUNA ROBERTA (OIB:92659662817) iz Labina, Vinež, Ladenci 39 za ostvarivanja prava prvokupa nekretnina sa svojstvom kulturnog dobra, Gradsko vijeće Grada Labina na ____ sjednici _____ donijelo

ODLUKU
o kupnji nekretnine

I.

Povodom ponude FARAGUNA ROBERTA (OIB:92659662817) iz Labina, Vinež, Ladenci 39 od 19. lipnja 2017. godine, zaprimljene 20. lipnja 2017. godine kojom je kao vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro, sukladno članku 37. stavak 1. Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine RH broj 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 157/13., 152/14., 98/15.i 44/17) istodobno **na prodaju** ponudio Gradu Labinu, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj svoje nekretnine koje imaju svojstvo kulturnog dobra i to:

- **k. č. 878, zgrada, nadstrešnica sa 176 m²,**
- **k. č. 883/16 industrijsko dvorište sa 271 m², upisane u z. k. ul. 593 k. o. Novi Labin**

po slijedećim uvjetima:

- kupoprodajna cijena iznosi 354.000,00 kuna (slovima: tristopedesetčetiri tisuća kuna),
- rok za plaćanje kupoprodajne cijene je 01. rujan 2017. godine
- porez na promet nekretnina snosi kupac,
- troškove ovjere kao i uknjižbe snosi kupac.

utvrđuje se:

- da Grad Labin ima prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa u odnosu na županiju i Republiku Hrvatsku sukladno članku 37. stavka 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine RH broj 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 157/13., 152/14., 98/15.i 44/17.),

- da se ponuđene nekretnine nalaze u Labinu na Pijacalu – prostoru bivšeg IUR-a – lokaciji koja je prema Urbanističkom planu uređenja naselja Labina i Presike (Službene novine Grada Labina broj 17/07. 07/13. i 11/15.) predviđena kao zona novog gradskog centra s pretežito društvenim i javnim sadržajima. (gradska knjižnica, drugi multimedijalni sadržaji i sl.),
- da Projekt gradskog centra Labina koji predviđa rekonstrukciju kompleksa zgrada na Pijacalu radi prenamjene u kulturne i druge javne sadržaje obuhvaća i nekretnine – k. č. 878 i k. č. 883/16 k. o. Novi Labin,
- da su sredstva za kupnju predmetnih nekretnina planirana u Programu pripreme i gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i ostalih objekata za 2017. godinu sa projekcijom za 2018. i 2019. godinu i osigurana u Proračunu Grada Labina za 2017. godinu (Službene novine Labin broj 1716. I 03/17.).

II.

Utvrđuje se da je kupnja ponuđenih nekretnina od interesa za Grad Labin pa se prihvaća ponuda FARAGUNA ROBERTA (OIB:92659662817) iz Labina, Vinež, Ladenci 39 od 19. lipnja 2017. godine, zaprimljene 20. lipnja 2017. godine te se nekretnine kupuje po ponuđenim uvjetima.

Tržišnu vrijednost nekretnina utvrđene su po ovlaštenom procjenitelju - Dorijanu Zupičiću ing. građ., Rabac, Obala M. Tita 9 – stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i vještaku za podvodne građevinske radove i procjenu nekretnina - u Elaboratu o procjeni od 20. siječnja 2017. godine koji čini sastavni dio ove odluke.

III.

Obavijest o prijehu ponude i kupnji nekretnina dostavit će se na znanje Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj sukladno članku 37. stavak 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine RH broj 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 157/13., 152/14., 98/15. i 44/17.),

IV.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Labina da sa ponuditeljem FARAGUNA ROBERTOM (OIB:92659662817) iz Labina, Vinež, Ladenci 39, zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnina iz točke I. sukladno odredbama ove odluke.

V.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Labina.

PREDSJEDNICA
Gradskog vijeća

Eni Modrušan

O B R A Z L O Ž E N J E

I. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi (Narodne novine broj: 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05. 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. – prečišćeni tekst i 137/15.) – članak 48. stavak 3.
- Statut Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09., 9/10. - lektorirani tekst, 8/13. i 03/16.) - članak 31. točka 6.
- Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine RH broj 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 157/13., 152/14., 98/15.i 44/17.) - članak 37. stavak 2.

II. OBRAZLOŽENJE INTERESA GRADA LABINA NA KOJEM SE TEMELJI PREDLOŽENA ODLUKA

Prostor Pijacala koji ima svojstvo kulturnog dobra – industrijski kompleks (rudarska baština), centralna je točka projekta prenamjene rudarske baštine čija priprema traje već duži niz godina. Priprema projektne dokumentacije započela je provedbom urbanističko-arhitektonskog natječaja 2007. godine rezultat kojeg je izvršenje prve faze projekta, a to je nova Gradska knjižnica u prostorima "mramorne dvorane" u sklopu upravne zgrade bivšeg IUR-a.

Daljnje faze projekta obuhvaćaju rekonstrukciju i prenamjenu rudarskih kupatila, lamparne, tople veze, prostorija ispod rudarskih kupatila (bivša elektro radiona), kemijskog laboratorija, sanacija i rekonstrukcija rudarskog tornja (šoht) te završetak trga oko šohta kojemu porethodi uklanjanje pojedinih objekata sukladno izrađenoj Konzervatorskoj podlozi za tu zonu. Jedna od važnih točaka budućeg završnog uređenja Pijacala je njegov spoj sa Rudarskom ulicom i ulaznim trgom ispred Gradske knjižnice i Lamparne. Upravo na ovom južnom dijelu Pijacala nakon prodaje nekretnina privatnim vlasnicima tijekom 90-tih godina onemogućena je ta javna veza između navedenih površina.

Parcele preko kojih se ta veza može ponovno ostvariti su upravo katastarske čestice koje su predmet predložene odluke. Naime njihov vlasnik je još 2015. godine pismenim putem najavio da planira prodati te nekretnine jer više ne namjerava obavljati poslovnu djelatnost u tom prostoru. Polazeći od tih saznanja izrađena je procjena nekretnina putem ovlaštenog vještaka graditeljske struke kako bi se mogla procijeniti mogućnost njihova otkupa.

Člankom 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine RH broj 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 157/13., 152/14., 98/15.i 44/17.) utvrđeno je slijedeće:

„(1) Vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro 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. Ova odredba ne primjenjuje se na nekretninu unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline koja nije kao kulturno dobro zaštićena posebnim rješenjem.

(2) Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska.

(3) Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina mora se očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

(4) Ako se pravna osoba iz stavka 3. ovoga članka ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa, dužna je u roku od 30 dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti druge pravne osobe koje imaju pravo prvokupa i vlasnika.

(5) Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka vlasnik može kulturno dobro prodati drugoj osobi uz cijenu koja ne može biti niža od cijene navedene u ponudi i pod uvjetima koji za kupca nisu povoljniji od uvjeta sadržanih u ponudi iz stavka 1. ovoga članka.“

Vlasnik predmetnih nekretnina koje imaju svojstvo kulturnog dobra postupio je sukladno naprijed citiranoj odredbi Zakona i dostavio ponudu Gradu Labinu za otkup istih. Razmatrajući ovu ponudu s osnova projekta prenamjene rudarske baštine u sklopu kojeg zona Pijacala ima vrlo važnu ulogu te uvjete iz ponude ponuditelja u odnosu na procjenu ovlaštenog vještaka graditeljske struke, ocjena je da postoji interes Grada Labina za otkupom ponuđenih nekretnina. Važno je također istaknuti da je Županijskom razvojnom strategijom Istarske županije do 2020. godine Projekt prenamjene rudarske baštine proglašen projektom od značaja za Istarsku županiju, a njegova važnost u budućem razvoju Grada Labina istaknuta je naravno i u Strategiji razvoja Grada Labina i Kulturnoj strategiji Grada Labina.

Polazeći od svega naprijed navedenog predlaže se Gradskom vijeću da prihvati i donese Odluku o kupnji nekretnina na Pijacalu u predloženom tekstu.

III. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE

Sredstva za provedbu ove Odluke planirana su u Programu pripreme i gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i ostalih objekata za 2017. godinu sa projekcijom za 2018. i 2019. godinu i osigurana u Proračunu Grada Labina za 2017. godinu (Službene novine Labin broj 17/16. I 03/17.) – Kapitalni projekt KP 500002 – provedba dokumenata prostornog uređenja - POZ R0843 – Konto 4111 - Zemljište.

U privitku:

- Ponuda vlasnika nekretnine
- Z-k izvadak
- Prikaz predmetnih nekretnina na katastarskoj podlozi
- Granica obuhvata kulturnog dobra industrijskog kompleksa Pijacala
- Preslik procjene vještaka graditeljske struke

GRADONAČELNIK
Valter Glavičić v.r.

**Upravni odjel za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša i gradnju**

Prijedlog Odluke izradile:
Nevina Miškulin
Anamarija Lukšić

Pročelnica:
Anamarija Lukšić dipl.ing.građ.

ŽUPANIJA ISTARSKA
GRAD LABIN

FARAGUNA ROBERT
(OIB: 92659662817)
VINEŽ, LADENCI 39
52220 LABIN

| | | |
|------------------------|------------|-----------|
| Primljeno: | 20-06-2017 | |
| Klasifikacijska oznaka | | Org. jed. |
| 940-01/17-01/91 | | 05 |
| Uredžbeni broj | Pril. | Vrij. |
| 15-17-1 | | / |

Labin, 19. lipnja 2017. godine

1. REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE
Ulica Ivana Dežmana 10
10000 Zagreb

2. ISTARSKA ŽUPANIJA
n/r Županu Valteru Flegu
Flanatička 29
52100 Pula

3. GRAD LABIN
n/r Gradonačelniku Valteru Glavičiću
Titov trg 11
52220 Labin

- svima -

PREDMET: Prodaja nekretnine – poslovnog prostora
- ponuda, dostavlja se

Vlasnik sam poslovnog prostora u Labinu sagrađenog na k.č. 878 i k.č. 883/16 k.o. Novi Labin u zoni bivšeg rudarskog kompleksa na Pijačalu, koji je u Općinskom sudu u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnom odjelu Labin, zkul. broj 583 k.o. Novi Labin, upisan kao:

| | | | |
|---------|--------|--------------------------------|--------|
| 1. | 878 | ZGRADA, NADSTREŠNICA površine | 176 m2 |
| 2. | 883/16 | INDUSTRIJSKO DVORIŠTE površine | 271 m2 |
| UKUPNO: | | | 447 m2 |

Navedena nekretnina ima svojstvo kulturnog dobra temeljem rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, KLASA:UP-I-612-08/06-06/0157, URBROJ:532-04-01-1/4-05-2 od 23.ožujka 2006.godine. Navedeni status vidljiv je i u zemljišnim knjigama.

Budući da više ne obavljam poslovnu djelatnost u navedenoj nekretnini imam namjeru istu prodati.

Obzirom da se radi o nekretninama sa statusom kulturnog dobra, sukladno članku 37. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15) istodobno se dostavlja

PONUDA

Republici Hrvatskoj, Istarskoj županiji i Gradu Labinu koji po Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju pravo prvokupa.


Navedene nekretnine nudim na prodaju po slijedećim uvjetima:

- kupoprodajna cijena koju nudim iznosi ukupno 354.000,00 na (slovima: tristo pedeset četiri tisuć kuna)
- rok za plaćanje kupoprodajne cijene: 01.09.2017.god.
- porez na promet nekretnina snosi kupac
- troškove ovjere kao i uknjižbe snosi kupac.

Moli se očitovanje o ponudi u zakonskom roku.

S poštovanjem,

Feraguna Robert



U prilogu:

- Zemljišno-knjižni izvadak
- Izvod iz katastra



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 22.06.2017. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316580, NOVI LABIN

Broj ZK uložka: 583

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2162/2012

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-----------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 878 | ZGRADA, NADSTREŠNICA | | | 176 | |
| 2. | 883/16 | INDUSTRIJSKO DVORIŠTE | | | 271 | |
| | | UKUPNO: | | | 447 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.1 | Zaprimljeno 10.05.2010. broj Z-1113/10 Temeljem konačnog i pravomoćnog rješenja donijetog po Ministarstvu kulture, Upravi za zaštitu kulturne baštine, u Zagrebu, dana 23.ožujka 2006.godine, kl:UP-I-612-08/06-06/0157, Urbroj:532-04-01-1/4-05-2, zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na nekr. u A.I. dio; | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 FARAGUNA ROBERT, OIB: 92659662817, LABIN, VINEŽ, LADENCI 39 | |

C

Teretovnica

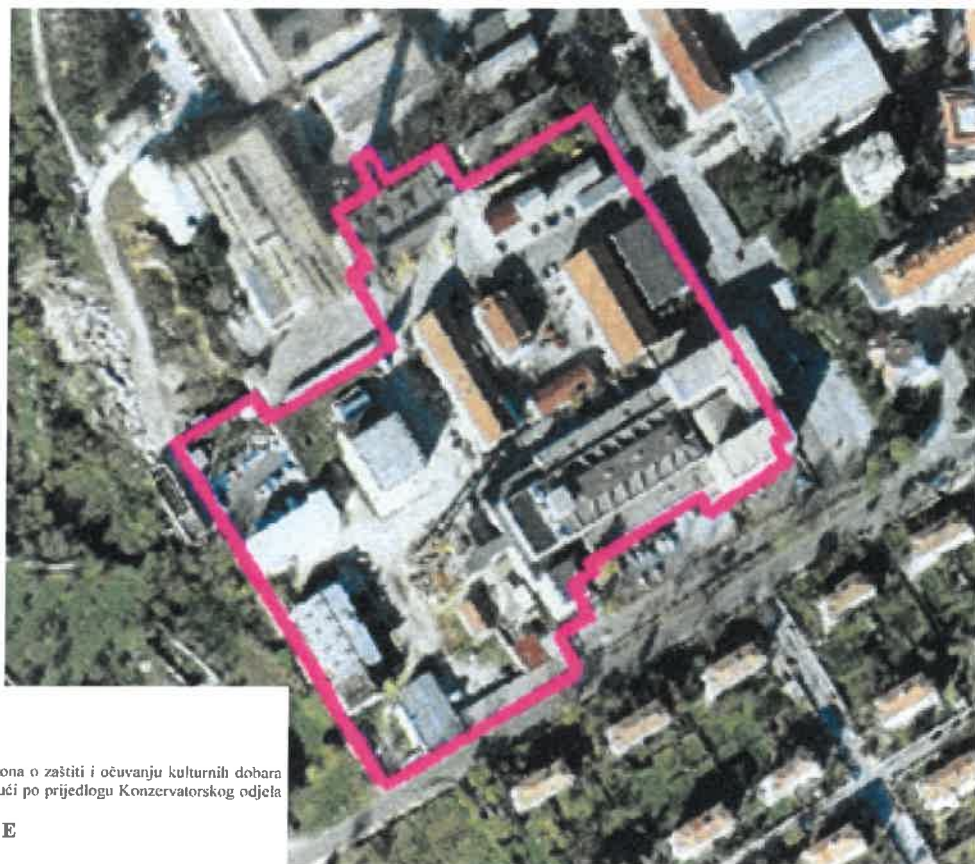
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.06.2017.

PRIKAZ NEKRETNINA NA KATASTARSKOJ PODLOZI (zgrada i dvorište)



GRANICA OBUHVATA KULTURNOG DOBRA – INDUSTRIJSKI KOMPLEKS RUDARSKE BAŠTINE PIJACAL



Klasa: UP-I⁰-612-08/06-06/0157
Urbroj: 532-04-01-14-05-2
Zagreb, 23. ožujka 2006.

Ministarstvo kulture na temelju članka 12. stavak 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ("Narodne novine", broj 69/99, 151/03, 157/03), rješavajući po prijedlogu Konzervatorskog odjela u Puli donosi

RJEŠENJE

1.
Utvrđuje se da Rudarsko-industrijski kompleks „Pijacal“ u Podlabinu u Labinu na k.č.: 866/6 (zk.ul. 538), 867/1 (zk.ul. 512), 867/2 (zk.ul. 595), 870 (zk.ul. 631), 871 (zk.ul. 589), 872/1 (zk.ul. 700), 872/2 (zk.ul. 704), 872/3 (zk.ul. 596), 873/1 (zk.ul. 548), 873/2 (zk.ul. 639), 874 (zk.ul. 581), 875 (zk.ul. 566), 876 (zk.ul. 567), 877 (zk.ul. 567), 878 (zk.ul. 583), 879 (zk.ul. 586), 880 (zk.ul. 526), 881/1 (zk.ul. 541), 881/2 (zk.ul. 433), 881/3 (zk.ul. 484), 881/4 (zk.ul. 542), 881/5 (zk.ul. 540), 881/6 (zk.ul. 551), 881/7 (zk.ul. 582), 883/1 (zk.ul. 526), 883/2 (zk.ul. 371), 883/3 (zk.ul. 569), 883/4 (zk.ul. 565), 883/5 (zk.ul. 433), 883/6 (zk.ul. 661), 883/8 (zk.ul. 526), 883/9 (zk.ul. 526), 883/10 (zk.ul. 526), 883/11 (zk.ul. 526), 883/12 (zk.ul. 568), 883/13 (zk.ul. 526), 883/14 (zk.ul. 526), 883/15 (zk.ul. 526), 883/16 (zk.ul. 583), 883/17 (zk.ul. 526), 883/18 (zk.ul. 567), 883/19 (zk.ul. 566), 883/20 (zk.ul. 581), 883/21 (zk.ul. 581), 883/22 (zk.ul. 669), 883/23 (zk.ul. 526), 883/24 (zk.ul. 639), 883/25 (zk.ul. 548), 883/26 (zk.ul. 534), i 883/28 (zk.ul. 526) k.o. Novi Labin, ima svojstvo kulturnog dobra.



Dorijano Zupičić ing. građ.
Obala M. Tita br. 9
52221 Rabac
Tel. 091/18 72 023

Stalni sudski vještak za graditeljske
struke, podvodne građevinske radove
i procjenu nekretnina
Rj.br. 4 Su – 2060/08-28 od 29.veljače 2016

Elaborat : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Predlagatelj: **GRAD LABIN, Titov Trg br. 10, Labin
OIB: 19041331726**

Lokacija : **k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin**



Tržišna vrijednost
nekretnina : **354.000,00 Kn ili 47.370,53 EUR**

Sudski vještak : **Dorijano Zupičić ing. građ.**

Datum : **20.01.2017 god.**



SADRŽAJ :

| | |
|---|---------|
| I. OPĆI DIO | str. 3 |
| I.I. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM GRADITELJSKE STRUKE I VJEŠTAKOM ZA PODVODNE GRAĐEVINSKE RADOVE | str. 4 |
| II. NALAZ | str. 5 |
| III. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE | str. 6 |
| IV. REKAPITULACIJA | str. 10 |
| V. FOTODOKUMENTACIJA | str. 11 |
| VI. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI | str. 13 |
| VII. PRILOG | str. 14 |
| - Kopija zk izvadka | |
| - Kopija katastarskog plana | |
| - Kopija katastarskog plana iz 1989 god. | |
| - Kopija tloctra M 1:50 iz 1989 god. | |

I. OPĆI DIO

Procjena vrijednosti nekretnina iz ovog elaborata izvršena je na zahtjev Grada Labina, a odnosi se na zgrade i dvorište smještenog na „Pijacalu“, centar Grada Labina, k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin.

Predmetna nekretnina je u vlasništvu Faraguna Roberta.

Dana 18. studeni 2016 god. izvršen je očevid i neposredni uvid u stanje predmetne nekretnine koja je predmet procjene.

Procjena tržišne vrijednosti navedenih nekretnina izvršena je prema izmjerama na licu mjesta i dostavljenoj dokumentaciji od strane Grada Labina.

Procjena vrijednosti nekretnina regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/2015) koji je donesen temeljem tog zakona.

Izračun vrijednosti nekretnina izvršen je poredbenom i troškovnom metodom izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijenama u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Sve cijene koje se koriste u predmetnom elaboratu su sa uključenim pripadajućim porezom.

Pri izradi elaborata su pored propisa koji reguliraju procjenu nekretnina korišteni i propisi koji su od utjecaja na vrijednost određene nekretnine i to:

- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013)
- Odluka o visini komunalnog doprinosa za Grad Labin
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“

Nakon pregleda predmetnog objekta dajemo sljedeći:

II. NALAZ – Zgrada i dvorište, k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin

Prilikom očevida uzete su sve potrebne mjere za izradu elaborata procijene vrijednosti nekretnine.

II.1. TEHNIČKI OPIS

OPĆI PODACI :

- LOKACIJA : - k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin
- TIP GRAĐEVINE : - Zgrada (hala za proizvodnju)
- KATNOST OBJEKTA : - P
- GODINA GRADNJE : - 1957 god.

KONSTRUKTIVNI ELEMENTI GRAĐEVINE :

- TEMELJI : - Trakasti temelji
- HIDROIZOLACIJA : - Ne
- NOSIVA KON. : - Zidovi d = 20 cm, čelična konstrukcija
- PREGRADNI ZIDOVI : - Zid d = 10 cm, termo paneli
- KROVNA KON.: - Čelična i drvena konstrukcija
- KROVNI POKROV: - Valovit ploče
- LIMARIJA : - Obojani lim
- FASADA : - Termo paneli, valovit ploče, gruba žbuka
- OBRADA ZIDOVA : - Termo paneli, valovit ploče, gruba i fina žbuka
- PODNA OBLOGA : - Betonska podloga
- PROZORI : - PVC paneli
- VRATA : - Željezna stolarija

INSTALACIJE :

- VODOVOD : - Priključak na gradsku mrežu
- KANALIZACIJA : - Priključak na gradsku mrežu
- EL. ENERGIJA : - Priključak na gradsku mrežu

DOKUMENTACIJA :

- Predmetna zgrada u naravi hala za proizvodnju izgrađena je prije 15. veljače 1968 god., ucrtana je u katastarski operat i upisana u zemljišne knjige, osim dijela prostorije (proizvodni dio) koji je izgrađen 1996 god., koji nije legalan i kao takav nije uključen u procjenu vrijednosti. Vlasnik predmetne zgrade i zemljišta je Robert Faraguna u 1/1 djela.

II.2. GEOMETRIJSKI PODACI NETO KORISNA POVRŠINA GRAĐEVINE

| Br. | Prostorija | Širina (m') | Dužina (m') | Površina (m ²) | Koef. | NKP |
|------------------------|-----------------|-------------|-------------|----------------------------|-------|--------------|
| Prizemlje | | | | | | |
| Proizvodni dio | | | | | | |
| 1 | Prostorija | 9,60 | 7,57 | 72,67 | 0,50 | 36,34 |
| | | 7,50 | 3,50 | 26,25 | 0,50 | 13,13 |
| | | 7,50 | 6,50 | 48,75 | 0,50 | 24,38 |
| Uredski prostor | | | | | | |
| 2 | Spremište | 1,85 | 3,50 | 6,48 | 0,50 | 3,24 |
| 3 | Hodnik | 1,85 | 6,44 | 11,91 | 0,50 | 5,96 |
| 4 | Uredski prostor | 2,70 | 4,76 | 12,85 | 0,50 | 6,43 |
| 5 | WC | 2,65 | 0,92 | 2,44 | 0,50 | 1,22 |
| | | 0,90 | 1,14 | 1,03 | 0,50 | 0,52 |
| | | 1,60 | 1,14 | 1,82 | 0,50 | 0,91 |
| Spremište | | | | | | |
| 6 | Prostorija | 7,00 | 4,06 | 28,42 | 0,50 | 14,21 |
| | | 9,10 | 2,90 | 26,39 | 0,50 | 13,19 |
| | | 3,83 | 5,97 | 22,87 | 0,50 | 11,44 |
| 7 | WC | 3,83 | 1,05 | 4,02 | 0,50 | 2,01 |
| UKUPNO: | | | | 166,98 | | 83,51 |

 - NELEGALNI DIO (nije uključen u procjenu)

II.3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| Br. | Vrsta nekretnine | Oznaka | Količina |
|-----|-----------------------|-----------------------|----------|
| 1. | Građevina | NKP (m ²) | 83,51 |
| 2. | Građevinsko zemljište | POV (m ²) | 447,00 |
| 3. | Bruto volumen | BV (m ³) | 542,37 |

III. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost predmetne građevine odredit će se kao zbroj procjenjenih vrijednosti :

- Vrijednost građevine
- Pripadajućeg zemljišta
- Komunalni i vodni doprinos

III.1.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

| Vrsta troška | BV (m3) | Cijena (Kn/m3) | Ukupno (Kn) |
|--------------------|---------|----------------|-------------|
| Komunalni doprinos | 542,37 | 130,00 | 70.508,10 |
| Vodni doprinos | 542,37 | 2,80 | 1.518,64 |

II.1.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA

Prilikom izrade procjene vrijednosti zemljišta koristio sam se poredbenom metodom. 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.

Međuvremensko izjednačavanje

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

Tablica 13a: Hedonski indeks cijena nekretnina

| Godina | Tržišna cijena | Bazni indeks, 2010. = 100 | | | Godišnje stope promjene | | | Skupni postotak u odnosu na početni indeks | | |
|--------|----------------|---------------------------|--------|--------|-------------------------|--------|--------|--|--------|--------|
| | | Hrvatska | Zagreb | Jadrak | Hrvatska | Zagreb | Jadrak | Hrvatska | Zagreb | Jadrak |
| 2010. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2011. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2012. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2013. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2014. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2015. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2016. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2017. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2018. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2019. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2020. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2021. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2022. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2023. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2024. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2025. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2026. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2027. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2028. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2029. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2030. | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

| R.b. | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina (m ²) | Kupoprodajna cijena (kn/m ²) | Datum ugovora ili drugog akta | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A) | Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²) |
|------|--------------------|---------------------|----------------------------|--|-------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
| 1 | Poreč | 541/3 | 105,00 | 497,00 | 03,03,2016 | 78,10 | 78,10 | 1,00 | 497,00 |
| 2 | Poreč | 3751 | 71,00 | 500,00 | 18,08,2014 | 77,80 | 77,80 | 1,00 | 500,00 |
| 3 | Novigrad | 2203/5 | 1191,00 | 413,00 | 05,12,2014 | 77,80 | 78,10 | 1,00 | 413,00 |
| 4 | Novigrad | 2147 | 395,00 | 387,00 | 22,11,2013 | 78,40 | 78,10 | 1,00 | 387,00 |

Interkvalitetno izjednačavanje

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

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

| R.b. | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina (m ²) | Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²) | Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²) |
|------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|---|---|---|
| 1 | Poreč | 541/3 | 105,00 | 497,00 | 1,00 | 497,00 |
| 2 | Poreč | 3751 | 71,00 | 500,00 | 1,00 | 500,00 |
| 3 | Novigrad | 2203/5 | 1191,00 | 413,00 | 1,00 | 413,00 |
| 4 | Novigrad | 2147 | 395,00 | 387,00 | 1,00 | 387,00 |
| Prosjeak: | | | | | | 449,00 |

Procjenjena vrijednost građevinskog zemljišta na tom području iznosi 449,00 kn/m² ili 60,08 EUR/m².

| Br. | Nekretnina | Površina zem. (m ²) | Cijena (Kn/m ²) | Ukupno (Kn) | Ukupno (EUR) |
|-----------------|--|---------------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|
| 1 | Zemljište k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin | 447,00 | 449,00 | 200.703,00 | 26.857,09 |
| UKUPNO : | | | | 200.703,00 | 26.857,09 |

(1,00 EUR = 7,473 Kn)

Procjenjena vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin iznosi **200.703,00 kn** ili **26.857,09 EUR**.

II.2.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – Zgrade (proizvodne hale)

II.2.1.2. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

| Smanjenje vrijednosti zbog starenja | | |
|-------------------------------------|---|--|
| NGV | 3.700,00 kn/m ² | |
| Godina procjene | 2017 god. | |
| Godina izgradnje | 1957 god. | |
| Starost zgrade | 60 god. | |
| OVK | 50 god. | |
| FK | 5 | |
| Relativna starost (Rs) | $60 / 50 = 1,20 \% (120 \%)$ | |
| OOVK | $0,20 \times 60 = 12 \text{ god.}$ | |
| Zamjenska starost zgrade | $50 - 12 = 38 \text{ god.}$ | |
| Linearni otpis | $38 / 50 = 0,76 (76 \%), 1 - 0,76 = 0,24$ | |
| Preostala vrijednost | $0,24 \times 3.700,00 \text{ kn/m}^2$ | |

| Neto korisna površina (NKP) | Sadašnja cijena (Kn/m ²) | Sadašnja građevinska vrijednost (Kn) |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 83,51 | 888,00 | 74.156,88 |

Sadašnja građevinska vrijednost zgrade iznosi **74.156,88 kn** ili **9.923,31 EUR**.

II.2.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - Zgrade (proizvodne hale)

| Sadašnja tržišna vrijednost (St) | | |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Sadašnja građevinska vrijednost (Kn) | Koeficijent za prilagodbu | Sadašnja tržišna vrijednost (Kn) |
| 74.156,88 | 1,10 | 81.572,57 |

Sadašnja tržišna vrijednost zgrade iznosi **81.572,57 kn** ili **10.915,64 EUR**.

IV. REKAPITULACIJA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

| Rekapitulacija | (Kn) | (EUR) |
|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Vrijednost komunalnog doprinosa | 70.508,10 | 9.435,05 |
| Vrijednost vodnog doprinosa | 1.518,64 | 203,22 |
| Vrijednost zemljišta | 200.703,00 | 26.857,09 |
| Vrijednost zgrade | 81.572,57 | 10.915,64 |
| UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST: | 354.302,31 | 47.411,00 |

1,00 EUR = 7,473 Kn

Procjenjena tržišna vrijednost zgrade i građevinskog zemljišta k.č. 883/16, k.č. 878, k.o. Novi Labin, iznosi 354.000,00 kn ili 47.370,53 EUR.

Ovaj elaborat izrađen je u četiri istovjetna primjerka od kojih se tri predaju naručiocu, a jedan ostaje kod procjenitelja.

Labin, 20.01.2017 god.

Sastavio :

Dorijano Zupičić ing.građ.

