



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN

Gradsko vijeće

KLASA: 021-01/17-01/02-

URBROJ: 2144/01-01-17-1

Labin, _____ 2017. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 1/96., 68/98., 58/97., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 153/12., 152/14. i 81/15. - pročišćeni tekst), članka 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01., 60/01., 129/05. 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13. – pročišćeni tekst) i članka 31. točka 6. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09. i 9/10. – lektorirani tekst, 8/13. i 3/16.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici _____ donosi

ODLUKU
o prodaji nekretnine

I.

Izlaže se prodaji putem natječaja nekretnina u vlasništvu Grada Labina - zgrada bivše škole u RIPENDI

k. č. 321/ZGR zgrada i dvorište sa 1884 m2, upisana u z. k. ul. broj 927 k o. Ripenda

Zgrada je sloboda od osoba i stvari i prodaje se po početnoj cijeni od **1.036.000,00 kuna** (slovima: jedanmilijuntridesetšestisuća kuna).

Početna cijena stana predstavlja procijenjenu tržišnu cijenu nekretnine koju je utvrdio ovlaštenu procjenitelj - Dorijano Zupčić ing. građ., Rabac, Obala M. Tita 9 – u Elaboratu o procjeni od 29. srpnja 2017. godine.

Moguća je rekonstrukcija i prenamjena zgrade u stambenu, turističko-ugostiteljsku namjenu ili neku drugu poslovnu namjenu u kojoj se obavljaju djelatnosti koje udovoljavaju ekološkim i sanitarnim normativima i kojima se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja u naselju (kulturni, sportski, zdravstveni i sl. sadržaji) prema članku 67., 68. i 76. stavak 2. odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj: 15/04., 04/05., 17/07. 09/11. i 01/12.).

Zgrada se nalazi unutar etnozone Ripenda Kras i evidentirana je Prostornim planom uređenja Grada Labina kao pojedinačna kulturna graditeljska baština sa pravnim statusom zaštite : ZPP – zaštita Prostornim planom. To znači da izradi projektne dokumentacije za rekonstrukciju zgrade mora prethoditi izrada konzervatorskog elaborata izrađenog od strane ovlaštene osobe, u svemu prema članku 149. , 169, 170 i 171. odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj: 15/04., 04/05., 17/07. 09/11. i 01/12.).

II.

Utvrđuju se slijedeći uvjeti prodaje:

- pravo podnošenja ponude imaju fizičke i pravne osobe ako nemaju nepodmirenih obveza prema prodavatelju po bilo kojoj osnovi ,
- jamčevina iznosi 10% početne cijene,
- kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg natjecatelja je najviša ponuđena cijena,
- natječaj se ponavlja u slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu cijenu,
- rok za plaćanje kupoprodajne cijene (umanjene za iznos jamčevine) je 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- propuštanjem roka za plaćanje kupoprodajne cijene ugovor se smatra raskinutim i najpovoljniji natjecatelj gubi pravo na povrat jamčevine,
- najpovoljniji natjecatelj je dužan zaključiti kupoprodajni ugovor u roku od 8 dana od primitka odluke o proglašenju najpovoljnijeg natjecatelja,
- propuštanje roka za sklapanje kupoprodajnog ugovora smatra se odustajanjem od kupnje i najpovoljniji natjecatelj gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj se ponavlja,
- porez na promet nekretnine kao i troškove koji nastanu ovjerom ugovora kod javnog bilježnika, izradom ovjerenih preslika te troškove uknjižbe prava vlasništva, snosi kupac,
- rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Grada Labina i objave obavijesti o natječaju u dnevnom listu - Glasu Istre,
- ponuda treba sadržavati:
 - a) - osobne podatke (ime, prezime), OIB i adresu za fizičke osobe
 - naziv pravne osobe, sjedište, OIB i ime osobe ovlaštene za zastupanje,
 - b) visinu ponuđene cijene
 - c) i priloge:
 - dokaz o uplaćenju jamčevine,
 - presliku domovnice ili osobne iskaznice za fizičke osobe odnosno izvod iz sudskog registra za pravne osobe
 - i potvrdu Odjela za proračun i financije Grada Labina o podmirenim obvezama prema prodavatelju po svim osnovama,
- zakašnjele ponude, ponude uz koje nisu priloženi svi potrebni dokazi kao i one iz kojih se ne može utvrditi tko je učesnik u natječaju ili kolika je ponuđena cijena kao i one koje su na drugi način protivne uvjetima natječaja, neće se razmatrati.

III.

Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i gradnju zadužuje se za provedbu radnji potrebnih za raspisivanje natječaja i pripremu kupoprodajnog ugovora sukladno utvrđenim rezultatima natječaja.

Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Labina utvrdit će rezultate natječaja i izraditi prijedlog odluke o prihvatu najpovoljnije ponude i proglašenju najpovoljnijeg natjecatelja.

IV.

Ukoliko se nakon provedenog natječaja utvrdi da nije pristigla niti jedna valjana ponuda, natječaj se može ponoviti u skladu sa uvjetima iz 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

Zakonsku osnovu za donošenje predložene Odluke o izlaganju prodaji nekretnine u vlasništvu Grada Labina predstavlja slijedeće odredbe:

1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine RH broj: 1/96., 68/98., 58/97., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. 153/12., 152/14. i 81/15. - pročišćeni tekst) i članka 48. stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi (Narodne novine broj: 33/01., 60/01., 129/05. 109/07., 125/08. i 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13. – pročišćeni tekst))

- odredba članka 35. stavak 2. prema kojoj

„ odluku o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.“

- i odredba članka 391. stavak 1. prema kojoj

“ Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave nadležna tijela mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovu natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni ako zakonom nije drukčije određeno”.

2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) upravi i samoupravi (Narodne novine broj: 33/01., 60/01., 129/05. 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. i 137/155.)

- odredba članka 48. stavak 1. točka 5. i stavak 3.

gradonačelnik samostalno odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i raspolaganju ostalom imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, a najviše do 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonom.

3. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09., 9/10.- lektorirani tekst, 8/13. i 3/16. - pročišćeni tekst)

- odredba članka 31. točka 6.

koja propisuje da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina Grada Labina čija pojedinačna vrijednost prelazi 5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od milijun kuna.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ODLUKOM

Grad Labin je vlasnik nekretnine - zgrade bivše škole u Ripendi. Zgrada nije u funkciji dugi niz godina a prema odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj: 15/04., 04/05., 17/07. 09/11. i 01/12.) moguća je njezina rekonstrukcija i prenamjena u stambenu, turističko-ugostiteljsku namjenu ili neku drugu

poslovnu namjenu u kojoj se obavljaju djelatnosti koje udovoljavaju ekološkim i sanitarnim normativima i kojima se ne narušavaju uvjeti života i stanovanja u naselju (kulturni, sportski, zdravstveni i sl. sadržaji) prema članku 67., 68. i 76. stavak 2.

Predlaže se prodaja navedene nekretnine putem natječaja po predloženim uvjetima..

III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Realizacija ove odluke ne iziskuje osiguravanje proračunskih sredstava.

GRADONAČELNIK

Valter Glavičić v.r.

Prijedlog izradila:

Viša savjetnica za imovinsko pravne poslove

Nevina Miškulin dipl. iur. , v.r.

Pročelnica

Anamarija Lukšić dipl. ing. građ., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 25.07.2017



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 24.07.2017. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316636, RIPENDA

Broj ZK uloška: 927

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	321/ZGR	ZGRADA I DVORIŠTE			1884	
		UKUPNO:			1884	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD LABIN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.07.2017.

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 31.ožujka 2017

Elaborat : **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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

Lokacija : **k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda
– Zgrada bivše škole Ripenda**



Tržišna vrijednost
nekretnina : **1.036.301,99 Kn ili 139.984,06 EUR**

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

Datum : **29.07.2017 god.**



MARE-TECHNIC d.o.o.
RABAC

Nakon pregleda predmete građevine dajemo sljedeći:

II. NALAZ – Zgrada bivše škole Ripenda, k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda

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

II.1. TEHNIČKI OPIS

OPĆI PODACI :

- LOKACIJA : - k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda,
naselje Ripenda, Općina Labin
- TIP GRAĐEVINE : - Zgrada bivše škole Ripenda
- KATNOST OBJEKTA : - P + 1
- GODINA GRADNJE : - 1942 god.

KONSTRUKTIVNI ELEMENTI GRAĐEVINE :

- TEMELJI : - Trakasti temelji (kamen)
- HIDROIZOLACIJA : - /
- NOSIVA KON. : - Zidovi d = 70 cm (kamen)
- STROPNA KON. : - Drvena konstrukcija
- PREGRADNI ZIDOVI : - Zid d = 10 cm
- KROVNA KON.: - Drvena konstrukcija
- KROVNI POKROV: - Kanalice
- LIMARIJA : - /
- FASADA : - Fina žbuka, kamen
- OBRADA ZIDOVA : - Fina žbuka, kamen
- PODNA OBLOGA : - Drveni pod, prirodno tlo
- PROZORI : - Drvena stolarija
- ZAŠTITA PROZORA : - Drvena stolarija
- VRATA : - Drvena stolarija

INSTALACIJE :

- VODOVOD : - Priključak na cisternu za vodu
- KANALIZACIJA : - /
- EL. ENERGIJA : - /
- PLIN : - /
- GRIJANJE : - /
- KLIMATIZACIJA : - /
- TELEFON : - /
- DIZALO : - /

- DOKUMENTACIJA :**
- Predmetna zgrada izgrađena je prije 15. veljače 1968 god.
 - Vlasnik na predmetnoj nekretnini je Grad Labin u 1/1 djela.

- NAPOMENA :**
- Zgrada nije održavana i nije u upotrebi. Pojedini dijelovi konstrukcije zgrade su u ruševnom stanju.

II.2. GEOMETRIJSKI PODACI NETO KORISNA POVRŠINA GRAĐEVINE I BRUTO VOLUMEN

Br.	Prostorija	Površina (m2)	Koef.	NKP	Bruto volumen (m3)	
Prizemlje						
1	Ulaz	4,80	1,00	4,80		
2	Stubište	13,10	1,00	13,10		
3	Hodnik	41,00	1,00	41,00		
4	Učionica	56,80	1,00	56,80		
5	Učionica	56,80	1,00	56,80		
6	Sanitarni čvor	6,00	1,00	6,00		
7	Sanitarni čvor	6,00	1,00	6,00		
UKUPNO:				184,50		
I Kat						
8	Stubište	13,10	1,00	13,10		
9	Hodnik	11,20	1,00	11,20		
10	Kupaonica	3,00	1,00	3,00		
11	Kuhinja	8,40	1,00	8,40		
12	Soba	16,30	1,00	16,30		
13	Soba	16,00	1,00	16,00		
14	Hodnik	11,20	1,00	11,20		
15	Kupaonica	3,00	1,00	3,00		
16	Kuhinja	8,40	1,00	8,40		
17	Soba	16,00	1,00	16,00		
18	Soba	16,30	1,00	16,30		
19	Logia	4,10	1,00	4,10		
UKUPNO:				127,00		
SVEUKUPNO:				311,50	1.822,00	

II.3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Br.	Vrsta nekretnine	Oznaka	Količina
1.	Građevina	NKP (m2)	311,50
2.	Građevinsko zemljište	POV (m2)	1.884,00
3.	Bruto volumen	BV (m3)	1.822,00

II.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost predmetne građevine odredit će se kao zbroj procjenjenih vrijednosti :

- Vrijednost građevine
- Pripadajućeg zemljišta
- Komunalni i vodni doprinos

II.4.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

Vrsta troška	BV (m3)	Cijena (Kn/m3)	Ukupno (Kn)
Komunalni doprinos	1.822,00	36,00	65.592,00
Vodni doprinos	1.822,00	3,95	7.196,90

II.4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA - k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda

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: Hedonistički indeks cijena nekretnosti

Godina	Tržišna razina	Bazni indeks, 2010 = 100			Godišnje stopa promjene			Stopa promjene u odnosu na prethodno razdoblje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadransko	Hrvatska	Zagreb	Jadransko	Hrvatska	Zagreb	Jadransko
2009.		81,5	86,5	82,8	1,9	-3,7	21,7	---	---	---
2010.		84,8	87,8	88,5	3,8	3,7	12,7	---	---	---
2011.		87,8	78,0	88,8	3,2	4,8	-4,5	---	---	---
2012.		74,5	78,0	84,3	11,5	10,8	14,8	---	---	---
2013.		82,8	86,5	75,8	11,3	8,7	14,7	---	---	---
2014.		81,5	101,7	85,8	17,7	18,8	15,7	---	---	---
2015.		80,8	112,7	88,1	12,8	10,8	18,3	---	---	---
2016.		91,8	118,7	105,8	13,5	10,8	6,8	---	---	---
2017.		88,8	108,5	108,8	-3,6	-6,8	1,5	---	---	---
2018.		88,8	108,8	108,8	-0,1	-6,8	-4,6	---	---	---
2019.		88,8	84,8	88,5	-5,7	-5,7	-8,5	---	---	---
2020.		87,8	87,8	87,8	1,8	2,8	-3,8	---	---	---
2021.		81,8	88,8	78,8	-18,5	-14,8	-18,8	---	---	---
2022.		78,8	88,1	77,8	-5,8	-5,8	-8,8	---	---	---
2023.	1. kv.	77,8	81,8	81,8	-6,7	-8,8	-11,8	-2,8	1,1	-11,8
	2. kv.	77,8	78,8	78,8	-8,8	-8,8	-8,8	0,8	-8,8	8,8
	3. kv.	81,8	88,8	81,8	3,8	-8,8	6,1	4,8	1,1	13,1
	4. kv.	88,8	78,8	88,8	1,8	8,8	3,8	-1,8	-8,8	-8,8
2024.	1. kv.	78,8	81,8	78,8	1,8	6,1	4,7	-3,7	5,8	-11,8
	2. kv.	88,8	81,8	78,1	3,8	3,8	4,5	3,4	0,8	7,8

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	Ripenda	772/3	1.560,00	195,00	07.10.2013	78,40	78,10	1,00	195,00
2	Novi Labin	79/9	1.133,00	250,00	04.11.2014	82,60	78,10	0,95	238,00
3	Novi Labin	80	1.771,00	280,00	28.04.2014	74,80	78,10	1,04	291,00

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	Ripenda	772/3	1.560,00	195,00	1,00	195,00
2	Novi Labin	79/9	1.133,00	238,00	1,00	238,00
3	Novi Labin	80	1.771,00	291,00	1,00	291,00
Prosjeck:						241,00

Prosječna vrijednost građevinskog zemljišta na tom području iznosi iznosi **241,00 kn/m² ili 32,55 EUR/m².**

R.b.	Predmetna nekretnina	Površina zem. (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta	Ukupno (Kn)	Ukupno (€)
1	k.č. 321/zgr. k.o. Ripenda	1.884,00	241,00	1,00 (I ktg.)	454.044,00	61.332,43
Ukupno :					454.044,00	61.332,43

Ukupna vrijednost građevinskog zemljišta k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda, iznosi **454.044,00 kn ili 61.332,43 EUR.**

II.4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE

– Zgrada bivše škole Ripenda, k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda

II.4.3.1. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Smanjenje vrijednosti zbog starenja		
NGV	7.486,04 kn/m ²	
Godina procjene	2017 god.	
Godina izgradnje	1942 god.	
Starost zgrade	75 god.	
OVK	80 god.	
FK	5	
Relativna starost (Rs)	$75 / 80 = 0,94 \% (94 \%)$	
OOVK	$0,20 \times 80 = 16 \text{ god.}$	
Zamjenska starost zgrade	$80 - 16 = 64 \text{ god.}$	
Linearni otpis	$64 / 100 = 0,64 (64 \%)$, $1 - 0,64 = 0,36$	
Preostala vrijednost	$0,36 \times 7.486,04 \text{ kn/m}^2$	

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cijena (Kn/m ²)	Sadašnja građevinska vrijednost (Kn)
311,50	2.694,97	839.483,16

Sadašnja tržišna vrijednost (St)		
Sadašnja građevinska vrijednost (Kn)	Faktor izgrađenosti (Fi)	Sadašnja tržišna vrijednost (Kn)
839.483,16	0,50	419.741,58

Sadašnja građevinska vrijednost zgrade k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda, iznosi **419.741,58 kn** ili **56.698,85 EUR**.

II.4.3.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE

Sadašnja tržišna vrijednost (St)		
Sadašnja građevinska vrijednost (Kn)	Koeficijent za prilagodbu	Sadašnja tržišna vrijednost (Kn)
419.741,58	1,20	503.689,89

Sadašnja tržišna vrijednost zgrade k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda, iznosi **503.689,89 kn** ili **68.038,62 EUR**.

II.4.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Procjena tržišne vrijednosti ograde od betonskog zida dužine 172,00 m', prosječne visine 70 cm i sirine 20 cm.

Br.	Građevina	Količina (m3)	Jc (Kn/m3)	NGV (kn)	Umanjenje		SGV (kn)
					%	(Kn/m2)	
1	Ograda - betonski zid	24,08	1.200,00	28.896,00	80,00%	23.116,80	5.779,20
Ukupno:							5.779,20

Sadašnja tržišna vrijednost ograde od betonskog zida na k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda, iznosi **5.779,20 kn** ili **780,66 EUR**.

III. REKAPITULACIJA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Rekapitulacija	(Kn)	(EUR)
Vrijednost komunalnog doprinosa	65.592,00	8.860,19
Vrijednost vodnog doprinosa	7.196,90	972,16
Vrijednost zemljišta	454.044,00	61.332,43
Vrijednost zgrade	503.689,89	68.038,62
Vrijednost vanjskog uređenja	5.779,20	780,66
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST:	1.036.301,99	139.984,06

1,00 EUR = 7,403 Kn

Jedinična cijena po m2 nekretnine	NKP (m2)	(Kn/m2)	(EUR/m2)
Zgrada	311,50	3.326,81	449,39

Procjenjena tržišna vrijednost zgrade bivše škole Ripenda na k.č. 321/ZGR, k.o. Ripenda, iznosi **1.036.301,99 kn** ili **139.984,06 EUR**.

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

Labin, 29.07.2017 god.

Sastavio :
Dorijano Zupičić ing. građ.
MARE-TECHNIC d.o.o.
RABAC



IV. FOTODOKUMENTACIJA

Slika br. 1 – Istočna fasada



Slika br. 2 – Istočna i sjeverna fasada



Slika br. 3 – Zapadna fasada



Slika br. 4 – Južna i istočna fasada



Slika br. 5 – Učionica (br. 5)



Slika br. 6 – Učionica (br. 4)



IV. FOTODOKUMENTACIJA

Slika br. 7 – Hodnik



Slika br. 2 – Okoliš na zapadnoj strani



Slika br. 2 – Okoliš na južnoj i istočnoj strani



V. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena vrijednosti izrađena je po očevidu u naravi, te uvidom u preslike izvadaka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista, koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantini korišteni su podaci sa portala „eNekretnine“ , a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te vještak ne snosi odgovornost za njih.

Utvrđeni iznos cijene nekretnina procjenjen je u skladu sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te svih drugih važećih zakona, propisa i pravila struke.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnina.

Sastavio :

Dorijano Zupčić ing. građ.

