

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.,
Stalni sudski vještak u
građevinarstvu i procjenitelj
Švalbina 7, 51000 Rijeka
OIB: 23206156984
jasminka.lilic@ri.htnet.hr
gsm: 098/329-061

NARUČITELJ	RAB- OPSKRBA PERO d.o.o. u likvidaciji Palit 431, Rab OIB: 89078696417 POSL.BR. 14 ST-538/2017-2
IZVRŠITELJ PROCJENE	Jasminka Lilić, dipl. ing. građ.
NEKRETNINA	KUĆA I DVORIŠTE
ADRESA	PALIT 431 a, RAB
PREDMET	PROCJEMBENI ELABORAT El.br. 01-03/2023
SVRHA PROCJENE	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK	Jasminka Lilić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak u građevinarstvu
UTVRĐENA VRIJEDNOST	110.000,00 EUR (½ dijela)
DAN IZDAVANJA PROCJENE	01.ožujak 2023.

SADRŽAJ:

1. OPĆE INFORMACIJE

- 1.1. Podaci o predmetu procjene
- 1.2. Podaci o očevidu
- 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

2. LOKACIJA

- 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Makrolokacija
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
- 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

- 3.1. Osnovne napomene o građevini
- 3.2. Osnovna obilježja građevine

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

- 4.1. pristupi određivanja vrijednosti nekretnine
 - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode
- 4.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **RAB- OPSKRBA PERO d.o.o. u likvidaciji , Palit 431, Rab ,** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici, zemljišnoknjižni odjel Rab :

- k.č.br. 797/11, KUĆA BR.431 A I DVORIŠTE ukupne površine 535 m², k.o. Rab-Mundanije

1. suvlasnički dio 1/2 : RABOPSKRBA –PERO D.O.O., RAB

2. suvlasnički dio ½ : VUJANIĆ JEKA

1.2. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

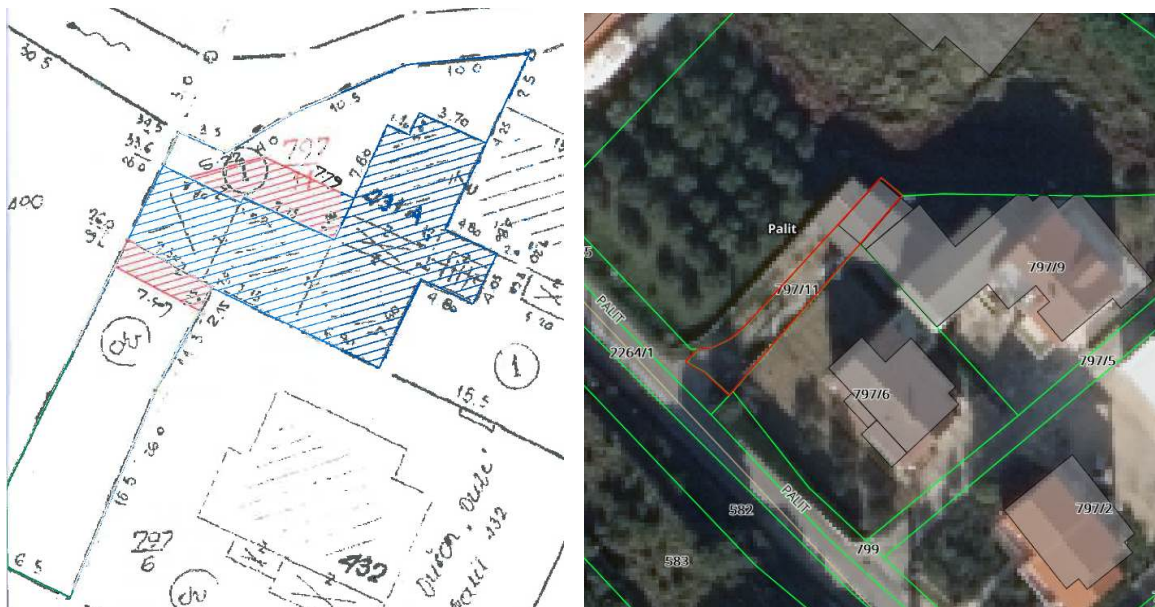
U zemljknjižnom izvatku za k.o. Rab-Mundanije, br.z.k.ul. 1850, ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Na temelju čl.51a Zakona o građenju, zabilježuje se da je dograđeni dio kuće sagrađene na kč.797/11 upisan bez uporabne dozvole.

Za potrebe vještačenja zatražena je preslika glavnog projekta od nadležnog upravnog tijela.

Republika Hrvatska, Županija Primorsko-goranska, Ispostava Rab, Odjeljak za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, izdao je **Građevnu dozvolu**, Klasa: UP/I-361-03/98-01/30, Urbroj: 2170-04/7-98-02, Rab, 28.svibnja 1998. godine, kojom se odobrava dogradnja jedinice objekta u nizu – poslovni prostor (skladišni prostor i izložbeni salon ugostiteljske i stambene opreme) prema odobrenom glavnom projektu broj 29/98, ožujak 1998. i glavnom projektu elektroinstalacija broj 29/98 E, ožujak 1998. izrađenim po „TEHNO BIRO-RAB“ d.o.o. Rab.

Prema Nalazu vještaka geodetske struke Šubat Tihomir, 22.06.2018. godine utvrđeno je da postoji nesklad u pogledu upisanih objekata između stvarnog stanja i mapnog stanja u katastru, na način da nisu evidentirani svi objekti.



U odnosu na projektnu dokumentaciju u prizemlju je u nastavku natkrivenog prolaza izgrađeno skladište, te je umjesto projektirane nadstrešice izgrađen zatvoren skladišni prostor sa dograđenim dijelom izvan projektiranih gabarita.

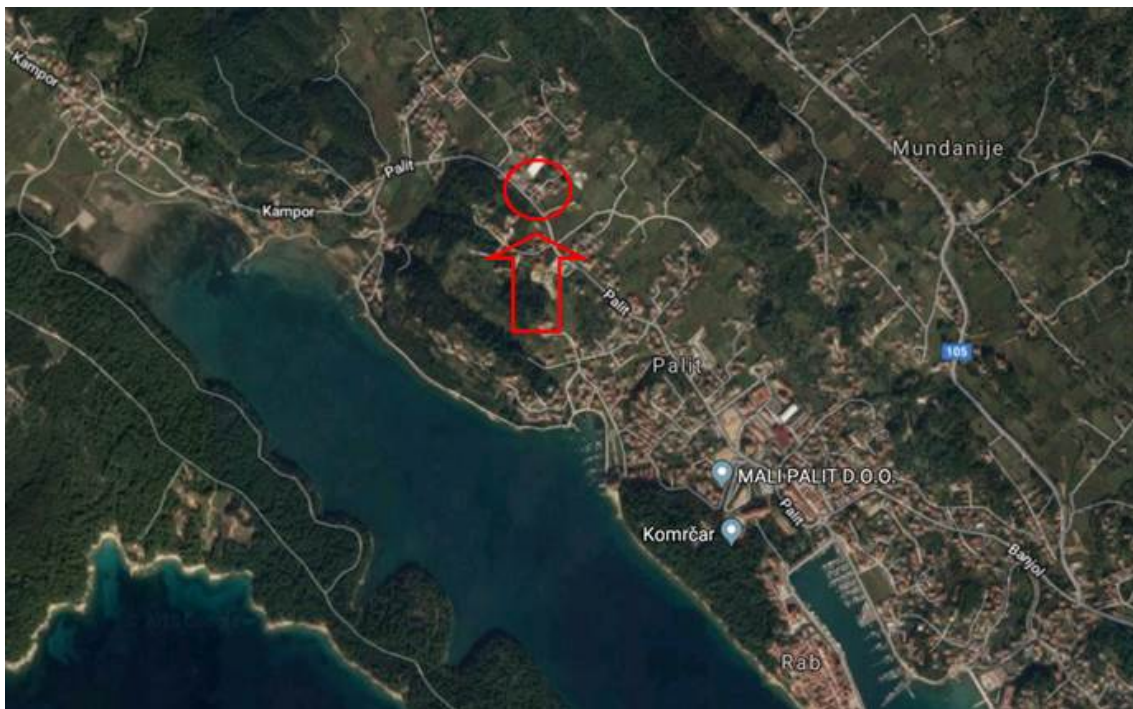
Građevina je upisana u glavnu knjigu. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno. Potrebno je izvršiti uris prema prijavnom listu koji nije sproveden u katastarskom operatu.

Nekretnina je poslovne namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je poslovni objekt na Rabu, Palit 431A. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Predmetna nekretnina nalazi se na dobroj lokaciji, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon). Pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim vozilima. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



2.1.1. Makrolokacija

Palit je naselje na otoku Rabu. Administrativno, naselje pripada gradu Rabu, Primorsko-goranska županija. Nalazi se u središnjem dijelu otoka, sjeverozapadno od grada Raba, u uvali Sv. Eufemije. Iz Palita se vidi poluotok Frkanj. Najbliže naselje je grad Rab (200 m južno). Palit je najmlađe rapsko naselje. Odličan je izbor za odmor zahvaljujući svom centralnom položaju na jednakoj udaljenosti od plaže, dućana i javnog prijevoza. Obližnje plaže Škver i Frkanj nadaleko su poznate i podjednako omiljene među lokalnim stanovništvom i turistima.

2.1.2. Lokalni položaj

Nekretnina se nalazi u naselju Palit, udaljena je od mora cca 600m, u okruženju objekata stambene i poslovne namjene, u blizini poslovnog i trgovačkog centra.

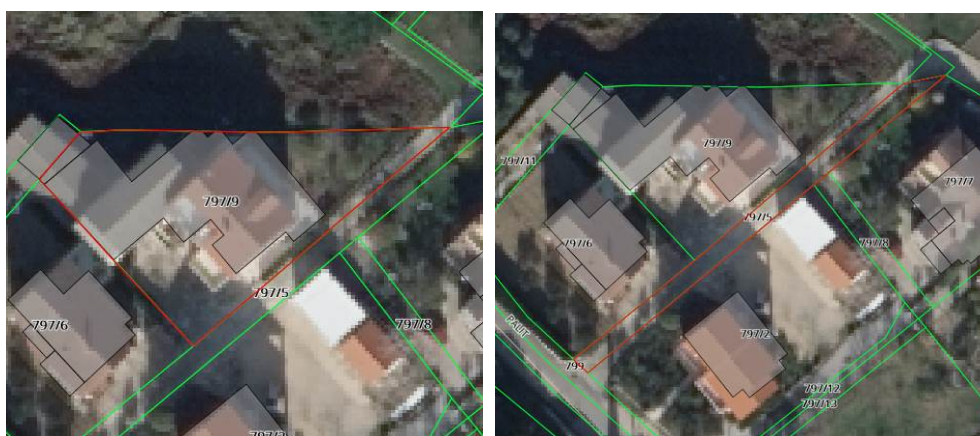
2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost :	uz gradsku ulicu
Prometnica :	glavna cesta nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena.

Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, kanalizacija, telefon

Parkiranje : rješeno u dvorištu parcele

Pristup na javnu površinu k.č. 797/5, k.o. Rab-Mundanije (NEPLODNO-PUT) u vlasništvu VUJANIĆ JEKA – suvl.dio 2/4 (Broj ZK uložka: 2799) je preko k.č.797/9, k.o. Rab-Mundanije (KUĆA BR.431 i DVORIŠTE) u vlasništvu VUJANIĆ JEKA (Broj ZK uložka: 2253).



Pristup nekretnini sa južne strane je preko k.č. 800/5 u vlasništvu privatne osobe.

2.2.3. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : izvori buke i zagađenja prosječno su izraženi

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena poslovna zgrada. Objekt je slobodnostojeći, okružen susjednim građevinama i javnom površinom. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene je poslovni objekt koji se nalazi u naselju Palit, katnosti P+1. Građevina je izgrađena oko 2000. godine. Prizemlje se sastoji od prodajnih prostora sa skladištima, te natkrivenog prolaza, dok se kat koristi kao izložbeni prostor sa uredom, sa pristupom vanjskim stubištem. Energetski certifikat nije predložen.

3.2.2. Površina prostora

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, prilikom izlaska na teren evidentirana je korisna površina :

ISKAZ POVRŠINA - izmjera na terenu

NAMJENA PROSTORIJA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
PRIZEMLJE					
1.	PRODAJNI PROSTOR 1	2,94	45,23	1,00	45,23
2.	NATKRIVENI PROLAZ	-	9,46	0,75	7,10
3.	SKLADIŠTE	2,15	29,93	0,35	10,48
4.	PRODAJNI PROSTOR 2	max 3,72	22,59	1,00	22,59
5.	SKLADIŠTE - PP	3,02	22,52	1,00	22,52
6.	SKLADIŠTE	max 3,72	49,35	0,50	24,68
7.	SKLADIŠTE	max 3,72	62,83	0,50	31,42
8.	STEPENIŠTE		8,61	1,00	8,61
UKUPNO			250,52		172,61
1.KAT					
1.	IZLOŽBENI PROSTOR	max 3,71	79,36	1,00	79,36
2.	URED	max 3,71	4,39	1,00	4,39
3.	SPREMIŠTE	1,53 - 2,84	15,70	1,00 / 0,75	12,80
4.	SANITARIJE CCA		1,20	1,00	1,20
5.	NATKRIVENI ULAZ	-	1,75	0,75	1,31

6.	VANJSKO STUBIŠTE	-	6,95	0,25	1,74
UKUPNO			109,35		100,80
UKUPNO POSLOVNI OBJEKT			359,87		273,41

ISKAZ POVRŠINA - projektna dokumentacija

NAMJENA PROSTORIJA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE					
1.	PRODAJNI PROSTOR 1	3,05	47,60	1,00	47,60
2.	NATKRIVENI PROLAZ	-	9,66	0,50	4,83
3.	SKLADIŠTE	3,05	48,30	0,50	24,15
4.	SKLADIŠTE	3,35	50,40	0,50	25,20
5.	NADTREŠNICA		50,00	0,50	25,00
6.	STUBIŠTE	-	9,12	1,00	9,12
UKUPNO			215,08		135,90
1.KAT					
1.	IZLOŽBENI SALON	2,65 - 3,40	98,00	1,00	98,00
2.	URED	2,65 - 3,40	5,76	1,00	5,76
5.	VANJSKO STUBIŠTE	-	12,22	0,25	3,06
UKUPNO			115,98		106,82
UKUPNO POSLOVNI OBJEKT			331,06		242,72

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: trakasti, armirano betonski
- nosiva konstrukcija: blok opeka
- stropna konstrukcija: Ab ploča
- krovšte i pokrov: drveni krov sa pokrovom crijep, valoviti lim

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena

- grijanje, hlađenje:	lokalno
- ventilacija:	prirodna
- plinska:	nije izvedena
- lift:	nije izveden
c) <u>ZANATSKI RADOVI</u>	
- hidroizolacija:	izvedena
- fasada:	ožbukana i oličena
- limarija:	pocinčani lim
- pregradni zidovi:	opeka
- obrada podova:	keramičke pločice, glazura, beton
- obrada zidova:	ožbukani, oličeni, neožbukano u natkrivenom prolazu
- obrada stropova:	ožbukani, oličeni, vidljive drvene grede
- fasadni otvori:	Aluminijski, staklene prizme
- unutarnji otvori:	Aluminijski, drveni
- oprema sanitarnih prostorija:	WC
- vlažnost:	uočena na katu
- praktičnost prostora:	prosječna

Stanje: *Nekretnina je prosječno održavana , na katu uočena vlaga*

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije:	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema:	izvedena
Kanalizacija:	priključak na javnu kanalizaciju
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija:	samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
Opskrba toplom vodom:	-

Stanje: prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

4.1. Poredbena metoda

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>.

4.2. Prihodovna metoda

Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem prihodovne metode

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine sukladno Zakonu i Pravilniku služiti ćemo se:

- PRIHODOVNOM METODOM za objekte

budući se radi o gospodarskoj zgradi sa mogućnošću ostvarivanja prihoda zakupninom. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihod).

Korišteni podaci preuzeti sa sa portala *eNekretnine* - <https://nekretnine.mgipu.hr>. S obzirom da ne postoje dostupni podaci na užoj lokaciji, korišteni su podaci šireg područja.

1. USPOREDBA



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1643760
Datum pregleda	24.2.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.04.2022
Površina u prometu	1.181,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	16.000,00
Datum ugovora	25.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVI VINODOLSKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovna zgrada

Iznos najma: 16.000,00kn/mj – 2.116,28 EUR - 1,79 €/m2

Datum ugovora: 25.04.2022.

Površina poslovnog prostora: 1181 m2

Adresa: Antona Mataije 23, Novi Vinodolski

2. USPOREDBA



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1677266
Datum pregleda		24.2.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		19.05.2022
Površina u prometu		307,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		4.000,00
Datum ugovora		20.12.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ČIPONJAC - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA

Poslovna zgrada – skladište

Iznos najma: 4.000,00kn/mj – 533,33 EUR – 1,74 €/m2

Datum ugovora: 20.12.2021..

Površina poslovnog prostora: 307 m2

Adresa: Čiponjac I 2A, Novalja

3. USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1143938
Datum pregleda	1.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	392,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.000,00
Datum ugovora	28.06.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALI LOŠINJ - IZGRAĐENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Površina u prometu: 392,75 m²

Datum sklapanja ugovora: 28.06.2019.

Ugovorena mjesečna najamnina: 6.000,00 kn –811,83 EUR – 2,07 €/m²

Adresa: Vladimira Gortana 33, Mali Lošinj

811,83 EUR

4. USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1644804
Datum pregleda	28.2.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2022
Površina u prometu	144,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.148,72
Datum ugovora	26.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAB - POVIJESNA JEZGRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poslovni prostor površine 144 m2

Iznos zakupa: 3.148,72 kn/mj – 416,66 EUR – 2,89 €/m2

Datum sklapanja ugovora: 26.04.2022.

Adresa: Srednja ulica 1 , Rab

Vrijednost nekretnine (EUR)	Pc
416,66 EUR	

5. USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1645700
Datum pregleda	28.2.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.04.2022
Površina u prometu	55,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.780,22
Datum ugovora	25.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAB - POVIJESNA JEZGRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poslovni prostor površine 55 m²

Iznos zakupa: 3.780,22 kn/mj – 500 EUR – 9,09 €/m²

Datum sklapanja ugovora: 25.04.2022.

Adresa: Jurja Barakovića 1, Rab

Vrijednost nekretnine (El) ▼	Po
500,00 EUR	

6. USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1614951
Datum pregleda	1.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.03.2022
Površina u prometu	202,90
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	18.794,07
Datum ugovora	15.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LOPAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poslovni prostor površine 202,90 m²

Iznos zakupa: 18.794,07 kn/mj – 2.500 EUR – 12,32 €/m²

Datum sklapanja ugovora: 15.12.2021.

Adresa: Lopar 379 A, Lopar

Vrijednost nekretnine (EUR)
2.500,00 EUR

7. USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1765676
Datum pregleda	1.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2022
Površina u prometu	376,82
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.000,00
Datum ugovora	01.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor površine 376,82 m2

1.457,36 EUR

Iznos zakupa: 11.000,00 kn/mj – 1.457,36 EUR – 3,87 €/m2

Datum sklapanja ugovora: 01.03.2022.

Adresa: Frankopanska 71, Punat

8. USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1678314
Datum pregleda	1.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2022
Površina u prometu	217,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.000,00
Datum ugovora	01.01.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČIPONJAC - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRETEŽITO TRGOVAČKA

Poslovni prostor površine 217 m2

Iznos zakupa: 6.000,00 kn/mj – 800,00 EUR – 3,69 €/m2

Datum sklapanja ugovora: 01.01.2021.

Adresa: Čiponjac, Novalja

800,00 EUR

9. USPOREDBA



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1499672
Datum pregleda		1.3.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.09.2021
Površina u prometu		270,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		4.444,44
Datum ugovora		01.01.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

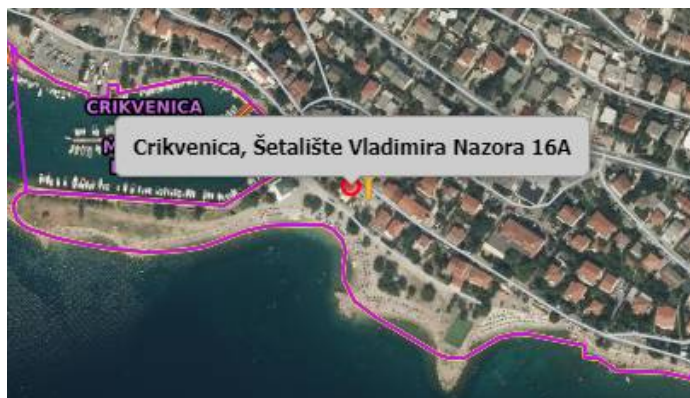
Poslovni prostor površine 270 m2

Iznos zakupa: 4.444.44 kn/mj – 589,27 EUR – 2,18 €/m2

Datum sklapanja ugovora: 01.01.2021.

Adresa: Strossmayerovo šetalište 20, Crikvenica, 589,27 EUR

10. USPOREDBA



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1106707
Datum pregleda		1.3.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		
Vrsta ugovora		Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		232,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		9.487,59
Datum ugovora		01.04.2019
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		CRIKVENICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poslovni prostor površine 232 m2

Iznos zakupa: 9.487,59 kn/mj – 1.277,78 EUR – 5,51 €/m2

Datum sklapanja ugovora: 01.04.2019.

Adresa: Šetalište Vladimira Nazora 16A, Crikvenica, 1.277,78 EUR

11. USPOREDBA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1472824
Datum pregleda	1.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.07.2021
Površina u prometu	260,60
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.329,50
Datum ugovora	19.03.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BRIBIR - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Poslovni prostor površine 260,60 m²

Iznos zakupa: 8.329,50 kn/mj – 1.100,00 EUR – 4,22 €/m²

Datum sklapanja ugovora: 19.03.2020.

Adresa: Bribir 3, Bribir

1.100,00 EUR

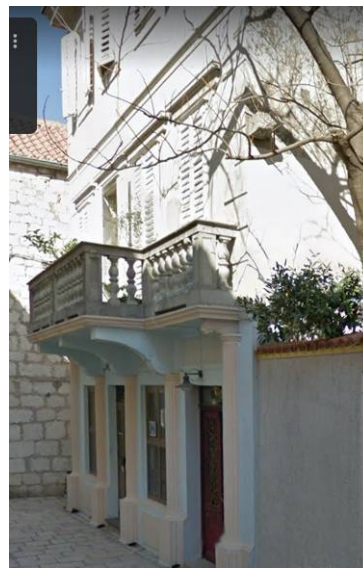
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA						
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.
	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
	ADRESA	Antona Mataije 23, Novi Vinodolski	Čiponjac I 2A, Novaļa	Vladimira Gortana 33,Mali Lošinj	Srednja Ulica , Rab	Jurja Barakovića 1, Rab
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-
	ORIJENTACIJA	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Poslovna zgrada	Poslovna zgrada	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
	ETAŽA	-	-		-	
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA M2	1.181,00	307,00	392,75	144,00	55,00
	PRIPOMENA(OTVORENE POVRŠINE - MA. PROSTOR K = 0,20)	-	-	-	-	-
	TRAJANJE ZAKUPA					
	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (BEZ PDV-a)	2.116,28 €	533,33 €	811,83 €	416,66 €	500,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD	2.116,28 €	533,33 €	811,83 €	416,66 €	500,00 €
	ČISTI MJESEČNI PRIHOD / m2	1,79 €/m2	1,74 €/m2	2,07 €/m2	2,89 €/m2	9,09 €/m2
	DATUM UGOVORA	25.04.2022.	20.12.2021.	28.06.2019.	26.04.2022.	25.04.2022.
	CJENOVNI BLOK	NOVI VINODOLSKI GRAĐEVINSKO	ČIPONJAC- GOSPODARSKO K2	MALI LOŠINJ - GRAĐEVINSKO	RAB- POVJESNA JEZGRA	RAB- POVJESNA JEZGRA
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				BOLJA LOKACIJA	BOLJA LOKACIJA , ZNATNO MANJA POVRŠINA PROSTORA
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
	Indeks na dan transakcije	151,52	142,51	119,24		
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,03	1,09	1,31		
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1,84 €/m2	1,90 €/m2	2,70 €/m2		
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	3,73 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-1,89 €/m2	-1,83 €/m2	-1,03 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	-50,64%	-49,12%	-27,64%		
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA		
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA			2,70 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE			-1,00 €/m2		
	RELATIVNO ODSTUPANJE			-27,12%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			1,01		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1,54	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,88	23,70%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	3,71 €/m2				

6.	7.	8.	9.	10.	11.
ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
Lopar, 379 A, Lopar	Frankopanska 71, Punat	Čiponjac I., Novalja	Strossmayerovo šetalište 20, Crikvenica	Šetalište V. Nazora 16A, Crikvenica	Bribir 3, Bribir
-	-	-	-	-	-
Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična	Ulična
Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor
202,90	376,82	217,00	270,00	232,00	260,60
-	-	-	-	-	-
2.500,00 €	1.457,36 €	800,00 €	589,27 €	1.277,78 €	1.100,00 €
2.500,00 €	1.457,36 €	800,00 €	589,27 €	1.277,78 €	1.100,00 €
12,32 €/m2	3,87 €/m2	3,69 €/m2	2,18 €/m2	5,51 €/m2	4,22 €/m2
15.12.2021.	01.03.2022.	01.01.2021.	01.01.2021.	01.04.2019.	19.03.2020.
LOPAR- GRAĐEVINSKO	PUNAT- GRAĐEVINSKO	ČIPONJAC- GOSPODARSKO K2	CRIKVENICA- GRAĐEVINSKO	CRIKVENICA- GRAĐEVINSKO	BRIBIR - VRJEDNO OBRADIVO TLO
NE	DA	DA	DA	DA	DA
TRGOVAČKI PROSTOR - MARKET					
	147,28	132,80	132,80	119,24	125,39
	1,06	1,17	1,17	1,31	1,24
	4,09 €/m2	4,33 €/m2	2,56 €/m2	7,20 €/m2	5,24 €/m2
	0,36 €/m2	0,59 €/m2	-1,17 €/m2	3,46 €/m2	1,51 €/m2
	9,61%	15,88%	-31,40%	92,80%	40,51%
	DA	DA	NE	NE	NE
	4,09 €/m2	4,33 €/m2			
	0,39 €/m2	0,62 €/m2			
	10,40%	16,71%			
	0,15	0,38			

PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT					
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE	
GODINA PROCJENE		2023			
GODINA IZGRADNJE		2000			
Starost objekta (G):		23 god			
Održivi vijek korištenja OVK:		80 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):		57 god			
FK MATRICA		A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
		1,5	1,5	1,5	
Odabrani faktor korištenja:		1,5			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):		28,75%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):		72,00%		(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK (OVK*PoOVK):		58 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA				NAPOMENE	
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA zaokruženo		3,71 €/m2			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI					
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovne građevine 4,5-6 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		5,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:					
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar , prosječni rizici :0.00%		0,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %		0,00%		
- Gospodarska situacija:	Naročito loša : do +1.0 %		0,50%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %		0,00%		
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		5,50%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		10,00%			
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		58 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		17,37		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0,045		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA				NAPOMENE	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD		14.738,79 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA		1.473,88 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG		13.264,91 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)		230.411,52 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - obuhvaćeno uz halu					
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q ⁿ)		0,00 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV		230.411,52 €		(PV = PGxM+VZ/q ⁿ)	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%	0,00 €		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €		
Troškovi izrade projektene dokumentacije , geodetskog elaborata			8.000,00 €		
UKUPNO ODBICI			-8.000,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			222.411,52 €		
ZAKRUŽENO			220.000,00 €		
NAPOMENA: PREDMET PROCJENE JE LEGALNI DIO OBJEKTA					

POREDBENE NEKRETNINE - KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA

1) USPOREDBA

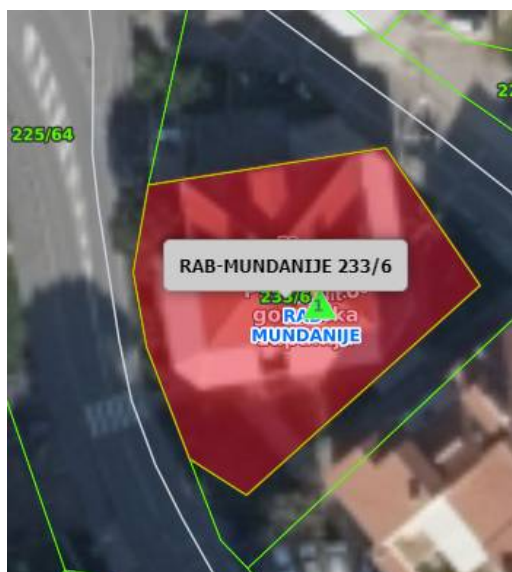


Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1719751
Datum pregleda	28.2.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4629986
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.08.2022
Površina u prometu	91,25
Vrijednost nekretnine (KN)	2.631.599,95
Datum ugovora	06.12.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAB - POVIJESNA JEZGRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Vrijednost nekretnine (EUR)
350.000,00 EUR

Cijena : 3.835,62 EUR/ m2

2) USPOREDBA



Informacije	
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1253248
Datum pregleda	28.2.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4232782
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	66,17
Vrijednost nekretnine (KN)	2.157.712,52
Datum ugovora	25.02.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RAB - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) u neopredjeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom poslovnog prostora br.2 u prizemlju, površine 43,08 m² i terase T2, površine 23,09 m².

Cijena : 4.382,65 EUR/ m²

Vrijednost nekretnine (EUR)	Pov
290.000,00 EUR	

3) USPOREDBA



Informacije		
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1196089
Datum pregleda		1.3.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4155299
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		399,62
Vrijednost nekretnine (KN)		3.420.000,00
Datum ugovora		31.10.2019
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		RAB - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

458.905,73 EUR

Cijena : 1.148,36 EUR/ m2

5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine :

- k.č.br. 797/11, KUĆA BR.431 A I DVORIŠTE ukupne površine 535 m², k.o. Rab-Mundanije

1. suvlasnički dio 1/2 : RABOPSKRBA –PERO D.O.O., RAB

2. suvlasnički dio 1/2 : VUJANIĆ JEKA

u naravi poslovna zgrada katnosti prizemlje i kat utvrđena je u iznosu od :

220.000,00 EUR

1. suvlasnički dio 1/2 : RABOPSKRBA –PERO D.O.O., RAB u likvidaciji

110.000,00 EUR

fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK.

Napomena : Stanje na terenu nije usklađeno sa upisom u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu, te katastru . Nekretnina koja je predmet procjene u suvlasništvu Rabopskrba –Pero d.o.o. Rab u 1/2 dijela sagrađena je na k.č. 797/9 k.o. Rab – Mundanije , upisano u z.k.ul. 2253 k.o. Rab- Mundanije u vlasništvu Vujanić Jeke. Prema katastarskom planu k.č. 797/11 k.o. Mundanije je pristupni put do predmetne nekretnine na kojem je na sjeveroistočnom dijelu sagrađena nadstrešnica i dio skladišta koji je bespravno zatvoren (prema projektu je prikazana nadstrešnica) .

Prijavni list Klasa : 936-02/98-02/32 od 21.01. 1998 . godine nije proveden na kojem je vidljivo da je predmetna neketnina na k.č. 797/11 . Radi neriješenih imovinsko-pravnih odnosa nije izražen interes za predmetnu nekretninu .

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Rijeka, 01.03.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

KATAST. OPĆINA Rab-Mundarije Žup. ured za katastar - ispostava Rab
(lijelo nadležno za geodetske poslove)
BROJ LISTA KATAST. PLANA 4 PRIJAVNI LIST BROJ KLASA: 936-02/98-02/32

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1 : 1000



U Rabu, 21. 01. 1998.

Priprema:
Joško Vidar

VOĐITELJ ODJELKA:

(potpis odgovornog osobe)

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- 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, 108/17)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ (<https://zavod.pgz.hr>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr
- Općina Netretić, Barilović, Draganić, Grad Ozalj

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- građevinske dozvole
- glavni projekt
- nacrti
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 01.03.2023. 00:40

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324434, RAB-MUNDANIJE

Broj ZK uložka: 1850

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18747/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	797/11	KUĆA BR.431 A DVORIŠTE			535 235 300	
		UKUPNO:			535	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 09.siječnja 1998. Broj: Z-14/98	
1.1	Na temelju čl.51a Zakona o građenju, zabilježuje se da je dograđeni dio kuće sagrađene na kč. 797/11 upisan bez uporabne dozvole.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2 RABOPSKRBA-PERO D.O.O. , RAB, PALIT 431		
2.1	Primljeno: 11.veljače 2009. Broj: Z-238/09 Na temelju ovos. rješenja o ovrši posl.br. Ovr-169/08 od 10.veljače 2009., zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u A I.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 15.12.2017.g. pod brojem Z-49637/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 14 ST-538/2017-2 13.12.2017, i čl. 54 Stečajnog zakona (NN broj 44/96, 29/99,0 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12),	na 1 (1.1)
2. Suvlasnički dio: 1/2 VUJANIĆ JEKA, OIB: 92775636518, RAB, PALIT 431		
2.1	Primljeno: 11.veljače 2009. Broj: Z-238/09 Na temelju ovos. rješenja o ovrši posl.br. Ovr-169/08 od 10.veljače 2009., zabilježuje se ovrha na nekretnini upisanoj u A I.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Primljeno: 24.prosinca 2002. Broj: Z-1446/02</p> <p>Na temelju ugovora o kreditu br. 446/02 od 20.prosinca 2002., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od EUR 175.000,00 (stosedamdesetpetisućaeura) uvećano za ugovorenu kamatu i troškove, - u korist:</p> <p>RIADRIA BANKA D.D., RIJEKA</p>	175.000,00 EUR	
1.2	<p>Primljeno: 24.prosinca 2002. Broj: Z-1446/02</p> <p>zatim, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti banke.</p>		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
2.1	<p>Zaprimljeno 22.11.2022.g. pod brojem Z-18745/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 14 ST-538/2017-83 22.11.2022, zabilježba rješenja o prodaji nekretnine na kojoj postoji različno pravo u stečajnom postupku, a na 1/2 dijela nekretnine upisane u A I., vlasništvo Stečajna masa iza RABOPSKRBA - PERO trgovina, izvoz i uvoz prehrambenih i neprehrambenih proizvoda d. o. o. u likvidaciji, OIB: 45091343432, iz Ante Starčevića 5, 51000 Rijeka (u zemljišnoj knjizi upisano kao Rapopskrba-Pero d.o.o., Rab, Palit 431).</p>		vezano uz B 1 (1,1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2023.

Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
RAB

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.03.2023. 01:02

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAB-MUNDANJE (Mbr. 324434)

Posjedovni list: 942

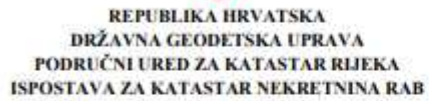
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	RABOPSKRBA PERO D.O.O. RAB, PALIT 431 (VLASNIK)	
1/2	VUJANIĆ JEKA Ž.PETRA, PALIT 431 (VLASNIK)	92775636518

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		797/11	PALIT	535	4		
			KUĆA, PALIT	235			
			DVORIŠTE	300			
Ukupna površina katastarskih čestica				535			

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

Kopija katastarskog plana



Stanje na dan: 01.03.2023.

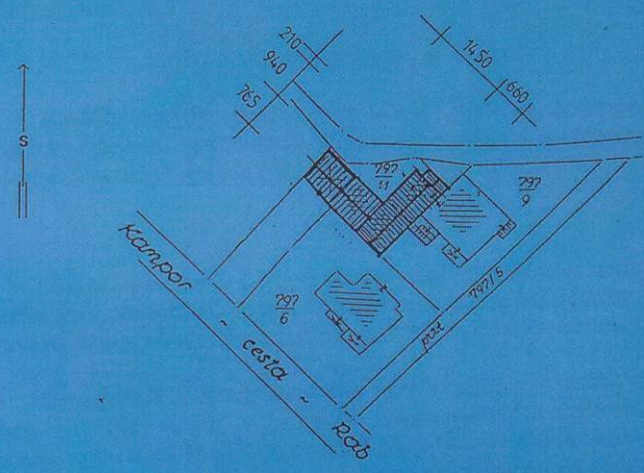
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. RAB-MUNDANIJE
k.č.br.: 797/11

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2904



KATAST. OPĆINA Rab-Mundanje Žup. ured za katastar - izpostava Rab
 (lijelo nadležno za geodetske poslove)
 BROJ LISTA KATAST. PLANA 4 PRIJAVNI LIST BROJ KLASA: 936-02/98-02/32
 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
 MJERILO 1 : 1000



u Rabu, 21. 01. 1998.

Precrtao:
Boško Viduš

ODITELJ ODJELIKA:
 (potpis ovjetele) [Signature]

Šubat Tihomir stalni sudski vještak geodetske struke

Rješenje Županijskog Suda Rijeka 4.Su.17/2013 od 26.02.2013.

Dramalj , 22.06.2018.
Predmet : Ovr.-234/2018

OPĆINSKI SUD
RIJEKA

Ovrhovoditelj	:	Privredna banka Zagreb
Ovršenik	:	Rabopskrba – Pero i dr.
Radi	:	Ovrhe na nekretnini

4 x

N A L A Z VJEŠTAKA GEODETSKE STRUKE

Rješenjem Općinskog Suda Rijeka od 2.svibnja 2018, zakazan je za dan 08.lipnja 2018 očevid na terenu po ovom predmetu, te sam istim imenovan vještakom, sa zadaćom identifikacije predmetne k.č. 797/11 u K.O. Rab Mundanije.

Prije uviđaja izvršena je priprema predmeta, odnosno ishodovanje potrebne dokumentacije potrebne za identifikaciju. Na zakazani dan izvršen je uviđaj, pri čemu sam izvršio identifikaciju predmetne parcele, te mogu dati slijedeći nalaz.

Šubat Tihomir stalni sudski vještak geodetske struke

Rješenje Županijskog Suda Rijeka 4.Su.17/2013 od 26.02.2013.

Dramalj , 22.06.2018.
Predmet : Ovr.-234/2018

OPĆINSKI SUD
RIJEKA

Ovrhovoditelj	:	Privredna banka Zagreb
Ovršenik	:	Rabopskrba – Pero i dr.
Radi	:	Ovrhe na nekretnini

4 x

N A L A Z VJEŠTAKA GEODETSKE STRUKE

Rješenjem Općinskog Suda Rijeka od 2.svibnja 2018, zakazan je za dan 08.lipnja 2018 očevid na terenu po ovom predmetu, te sam istim imenovan vještakom, sa zadaćom identifikacije predmetne k.č. 797/11 u K.O. Rab Mundanije.

Prije uviđaja izvršena je priprema predmeta, odnosno ishodovanje potrebne dokumentacije potrebne za identifikaciju. Na zakazani dan izvršen je uviđaj, pri čemu sam izvršio identifikaciju predmetne parcele, te mogu dati slijedeći nalaz.

1. Postupanje vještaka

1.1. Opis lica mjesta

Predmetna parcela nalazi se u središnjem djelu otoka, naselju Palit i predstavlja objekt adrese Palit 431a sa dvorištem u sjevernom i jugozapadnom djelu parcele.



Satelitski snimak otoka Raba sa markiranim položajem predmetne parcele – sitniji prikaz.



Satelitski snimak sa markiranim položajem predmetne parcele – krupniji prikaz.



Ortofoto snimak sa markiranim položajem predmetne parcele.



Fotografija sa vidljivim predmetnim objektom – pogled iz smjera istoka.



Fotografija sa vidljivim predmetnim objektom – pogled iz smjera zapada.



Fotografija sa vidljivim predmetnim objektom – pogled iz smjera juga (sa ceste Kampor – Rab).

1.2. Identifikacija predmetne parcele

Uvidom u podatke katastra i gruntovnice utvrđeno je da je predmetna parcela k.č. 797/11 u K.O. Rab Mundanije upisana u

gruntovnici kao :

br.	z.k.ul.	kultura	površina	vlasnik
797/11	1850	kuća br. 431a i dvorište	535 m ²	Rabopskrba – Pero Vujanić Jelka

katastru kao :

br.	posj.list	kultura	površina	posjednik
797/11	942	kuća br. 431a i dvorište	535 m ²	Rabopskrba – Pero Vujanić Jelka

Navedeni podaci evidentirani su na temelju geodetskog elaborata iz 1998

Ur.broj: 2170-05/8-98-01

Klasa: 936-02/98-02/32

Identifikacijom predmetne parcele u naravi utvrdio sam da je u periodu nakon izrade ovog elaborata , došlo do dogradnje objekta u sjevernom i jugozapadnom djelu parcele.

U grafičkom djelu nalaza prikazano je evidentirano i neevidentirano stanje.

Zaključak

Unutar ovog nalaza dan je odgovor na postavljeni zadatak, odnosno izvršena je identifikacija predmetne k.č. 797/11 u Rab Mundanije.

Utvrđeno je da postoji nesklad u pogledu upisanih objekata između stvarnog stanja i mapnog stanja u katastru, na način da nisu evidentirani svi objekti.

Grafički prilozi dani su u naravi.

Stalni sudski vještak:

Šubat T.



Građevinska dozvola

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
ISPOSTAVA RAB
ODJELJAK ZA PROSTORNO UREĐENJE,
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA:UP/I-361-03/98-01/30
URBROJ:2170-04/7-98-02
Rab, 28. svibnja 1998.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Rijeci - Odjeljak Rab, rješavajući po zahtjevu VUJANIĆ PETRA iz Raba, Palit 431, za izdavanje građevne dozvole, temeljem članka 32. st.2. Zakona o građenju ("Narodne novine" broj 77/92, 82/92, 26/93, 33/95), **i z d a j e :**

GRAĐEVNU DOZVOLU

O d o b r a v a se investitoru VUJANIĆ PETRU iz Raba, Palit 431, dogradnja jedinice objekta u nizu - poslovni prostor (skladišni prostor i izložbeni salon ugostiteljske i stambene opreme), prema odobrenom glavnom projektu broj 29/98, ožujak 1998. i glavnom projektu elektroinstalacija broj 29/98 E, ožujak 1998. izrađenim po "TEHNO BIRO-RAB" d.o.o. Rab.

Radovi se izvode u Palitu na k.č. 800/3 i k.č. 797/11 k.o. Rab-Mundanije.
Izvođenje radova odobrava se uz sljedeće uvjete:

1. Radovi moraju biti izvedeni prema odobrenom glavnom projektu, lokacijskoj dozvoli KLASA:UP/I-350-05/97-01/24 URBROJ:2170-04/7-97-10 od 18. prosinca 1997., te tehničkim i ostalim propisima koji se odnose na dogradnju predmetnog objekta.
2. Nadzor nad građenjem investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti.
3. Investitor je dužan osigurati povremeni stručni nadzor nad građenjem konstruktivnih dijelova objekta i instalacija.
4. Investitor je dužan snositi sve troškove popravka okolnih objekata, javnih instalacija i geodetskih točaka, ako su isti oštećeni izvođenjem radova na njegovom objektu-gradištu.
5. Ako se kod iskopa za dogradnju pronađu bilo kakvi predmeti od povijesne ili umjetničke vrijednosti, dužni su izvođač ili investitor isto odmah prijaviti Državnoj upravi za zaštitu kulture i prirodne baštine Rijeka, putem ovog odjeljka, a nađene predmete sačuvati do konačne odluke.
6. Izvođenje građevinskih radova po ovoj građevnoj dozvoli moguće je tek pošto ista postane pravomoćna. Pravomoćnost dozvole potrebno je ovjeriti u ovom uredu, nakon isteka roka za žalbu.
7. Investitor je dužan tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova prijaviti početak građenja.
8. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine izrađen od fizičke ili pravne osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti.
9. Građevna dozvola prestaje važiti ako se sa građevinskim radovima na objektu za koji je izdana ne otpočne u roku od dvije (2) godine od dana pravomoćnosti.

10. Investitor je dužan u roku od 8 dana po završetku gradnje podnijeti ovom tijelu zahtjev za tehnički pregled izvedenih radova i izdavanje dozvole za upotrebu objekta.

OBRAZLOŽENJE

Investitor VUJANIĆ PETAR iz Raba, Palit 431, podnio je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za dogradnju objekta kao u dispozitivu. Zahtjevu je priložio:

1. 3 x glavni projekt broj 29/98, ožujak 1998. izrađen po "TEHNO BIRO-RAB" d.o.o. Rab
2. 3 x glavni projekt elektroinstalacija broj 29/98 E, ožujak 1998. izrađen po "TEHNO BIRO-RAB" d.o.o. Rab
3. Zemljišnoknjižni izvadak Općinskog suda Rab broj: K.I.512/98 od 15. svibnja 1998.
4. Parcelacioni elaborat KLASA:936-02/98-021 URBROJ:2170-05/8-98-03 od 21. siječnja 1998. izrađen po GEO-BIRO "ARBIA" i ovjeren 12.02.1998. po Uredu za katastar i geodetske poslove - Ispostava Rab
5. Rješenje o prenamjeni zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko KLASA:UP/I-320-03/98-01/13 URBROJ:2170-01/7-04-98-02 od 15. svibnja 1998. Ureda za gospodarstvo - Ispostava Rab
6. Rješenje Upravnog odjela za komunalni sustav Grada Raba KLASA:UP/I-363-02/98-03/21 URBROJ:2169-01-03-98-02 od 30. ožujka 1998.
7. Elektroenergetsku suglasnost HEP Pogon Rab broj 66/98 od 2.04.1998.
8. Sanitarnu suglasnost KLASA:540-02/98-01/ URBROJ:2170-03/7-03-98-02 od Sanitarnе inspekcije - Ispostava Rab
9. Suglasnost MUP RH Sektor zaštite od požara i civilne zaštite broj:511-09-25/5-UP/I-1887/2-1998.Z.Š. od 1.04.1998.

U postupku je utvrđeno da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom KLASA:UP/I-350-05/98-01/24 URBROJ:2170-04/7-97-10 od 18. prosinca 1997. Nakon pregleda priložene dokumentacije i provedenog postupka utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti iz Zakona o građenju ("NN" br. 77/92) stoga je riješeno kao u dispozitivu.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u roku od 15 dana po primitku iste.

Žalba se podnosi putem ovog tijela pismeno ili usmeno na zapisnik, a može i putem pošte preporučeno.

Žalba se dostavlja sa 50,00 Kn upravne pristojbe.

Upravna pristojba izračunata je prema tar. br. 63 st. 1. u iznosu od 250,00 Kn. Pristojba je naplaćena, a priznanica o izvršenoj uplati priložena je spisu.

Dostaviti:

1. Investitor
2. Dušan Popović, Palit 432
3. Ure Lupić, Palit 490
4. Grad. inspekcija, ovdje
5. Evidencija, ovdje
6. Arhiva, ovdje

VODITELJ ODJELIKA:

_____, dipl. ing. građ.



Projektna dokumentacija

TBR »TEHNO BIRO - RAB«
d.o.o. za projektiranje građevne
nadzor i zastupanje

R A B PC. "Mali Pallt" Tel./fax: 051/771-155

PROJEKT BROJ: 29/98

INVESTITOR: PETAR VUJANIĆ
RAB, Pallt, 431

GRADJEVINA: **REPUBLIKA HRVATSKA**
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
POSLOVNI PROSTOR, ANSKA
DOGRADNJA JEDINICE U NIZU NA
K.Č. 800/3 i 797/9 U **PALINU**.
poslova, graditeljstvo i zaštita

Potvrđuje se prema čl. 35. Zakona o građevinskom (»Narodne
novine Republike Hrvatske« 29/92, 33/95), da je tehnička dokumentacija
izrađena u skladu s lokacijskom dozvolom K.Č. 800/3 i 797/9 U **PALINU**.
Ur. br. 2170-047-97-10 * 21. prosinca 1997.

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA
- izvada iz sudskog registra
- rješenje o imenovanju projektanta
- koordinata objekta
- isprava o zaštiti na radu
- isprava o zaštiti od požara
- spisak primjenjenih
- lokacijska dozvola
2. PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA
- tehnički opis
- tehničko-fizički proračuni
i tehnička svojstva građevine
- program kontrole osiguranja
kvalitete i sanacija gradilišta
- prikaz primjenjenih mjera zaštite
na radu i zaštite od požara
- geotehničko izvješće o katego-
rizaciji tla.
- GRAFIČKI CRTEŽI (tlocrti i osta-
- statički proračun
- shema dovoda i odvoda vode

b: ožujak 1998.

»TEHNO BIRO-RAB«
d.o.o. za projektiranje, građevne
i nadzor
R A B

»TEHNO BIRO-RAB«
d.o.o. za projektiranje, građevne
i nadzor
R A B

Direktor:

1

KATAST. OPĆINA Rab-Mundanje Žup. ured za katastar - ispostava Rab
(tijelo nadležno za geodetske poslove)
BROJ LISTA KATAST. PLANA 4 PRIJAVNI LIST BROJ KLASA: 936-02/98-02/32

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1 : 1000



U Rabu, 21. 01. 1998.

Pripremao:

Joško Vidar

VOĐITELJ ODJELKA:



INVESTITOR: PETAR VUJANIĆ
RAB, Palit 431

GRAĐEVINA: POSLOVNI PROSTOR - DOGRADNJA
JEDINICE U NIZU na k.č.800/3
I DIJELA k.č.797/9 u PALITU

NAZIV PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT

BROJ PROJEKTA: 29/98.

TEHNIČKI OPIS

Projektant:

»TEHNO BIRO-RAB«

d.o.o. za projektiranje, građenje
i nadzor

RAB, Javoran, viši arh. tehn.

Rab, ožujak 1998.

PROJEKTNII ZADATAK:

Na temelju LOKACIJSKE DOZVOLE koja je izdana u ŽUPANIJI PRIMORSKO-GORANSKOJ u Uredu za prostorno uređenje, stambeno komunalne poslove graditeljstvo i zaštitu okoliša, izvršeno je projektiranje stambenog objekta. Broj uvjeta:

KLASA:UP/I-350-05/97-01/24

URBROJ:2170-04/7-97-10, od 18.12. 1997.

Objekat se gradi na k.č. 800/3 i dijelu 797/9 k.o. Rab-Mundanije. Nosivost terena je 3 KPa, što odgovara III. kategoriji.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA:

Konstruktivni sistem čine uzdužni i poprečni nosivi zidovi zidani iz modularne opeke u produžnom mortu omjera 1:2:4. Na spajanju istih betonirati vertikalne serklaže u oplati sa MB 20, i armirati sa 4 ϕ 14 mm. Isto tako preko zidova treba betonirati i horizontalne serklaže u MB 20 i armirati ih sa 4 ϕ 12 mm. U statičkom računu je sve proračunato.

Sve temelje betonirati u iskopanim jamama MB 15 s dodatkom do 30% zdravog lomljenog kamena

Ploče izvesti kao polumontažne tipa "Fert" ili monolitne, a u odgovarajućim oplatom te prema statičkom proračunu.

Sve ostale armirano betonske konstrukcije izvesti prema projektu i statičkom proračunu.

Krovnna konstrukcija je izvedena iz "FERT" polumontažnih elemenata. Pokrov je "Mediteran" crijep ili kupa kanalice. Nagib krovista je od 15 - 18 %.

ARHITEKTONSKA OBRADA:

Sve unutarnje i vanjske zidove ožbukati grubom i finom produžnom žbukom omjera 1:3:6, a finalnu obradu (bojadisanje) prepustiti sve želji investitora.

U sanitarnom čvoru i kancelariji postaviti zidne keramičke pločice I.klase. Iste lijepiti za to predviđenim ljepilom i fugirati ih.

Hladne i tople podove izvesti prema projektu sa svim izolacijama, a sve je to prikazano u projektu i fizikalnim proračunima gradjevine.

Sve sanitarne uređaje ugraditi prve klase. Iste treba spojiti na dovodne i odvodne inst. a sve prema postojećim propisima.

Fasadu objekta ožbukati grubom i finom produžnom žbukom omjera 1:2:5, s obavezno izvedenom termo žbukom propisane debljine. Prije izvedbe žbuke potrebno je dersovati zidove i nabacati cem. šoric omjera 1:2.

Na nadtemelj objekta i na dio zidova objekta postaviti kamene ploče - bunju u cementi mort omjera 1:2 i istim mortom izvesti fugiranje.

Stolarija za objekat je prema HR standardima i ostakljena sa IZO staklima. Sve će se bojati uljenim bojama u skladu s bojom fasade.

Finalna obrada fasade je sa jednom od fasadnih žbuka, kao roloplast ili sep žbuka.

INSTALACIJE:

Dovod vode izvesti iz gradske vodovodne mreže sa PVC cijevima, a razvod sa čeličnim cijevima u šlicevima. Odvod izvesti iz kanalizacionih PVC cijevi. Sve treba spojiti s sanitarnim uređajima i izvesti potrebna ispitivanja. Za ove radove izveden je projekt koji čini sastavni dio glavnog projekta.

Napajanje elektrikom je iz NN gradske mreže sa podzemnim kabelom. Za elektroinstalaterske radove je izveden poseban projekt koji čini sastavni dio glavnog projekta.

P r o j e k t a n t :

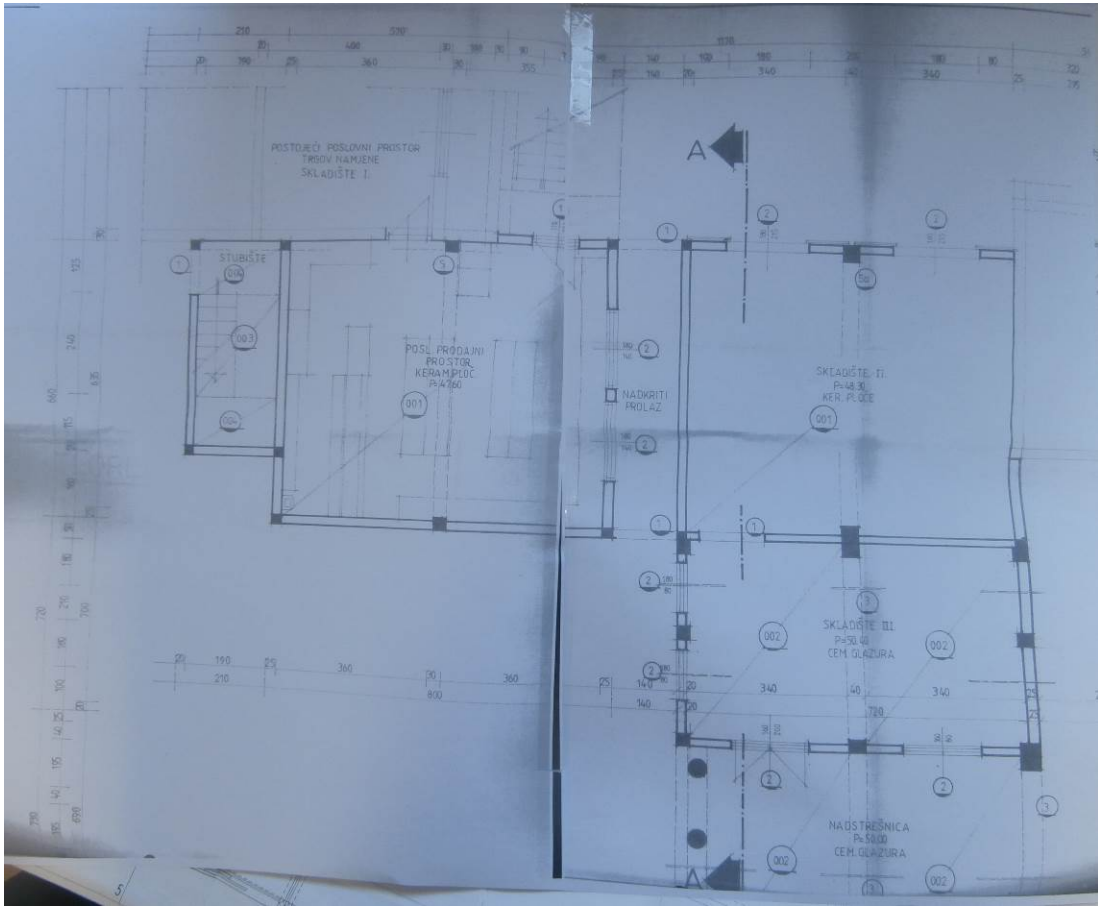
»TEHNO BIRO-RAB«
d.o.o. za projektiranje, građenje
i nadzor

R A B

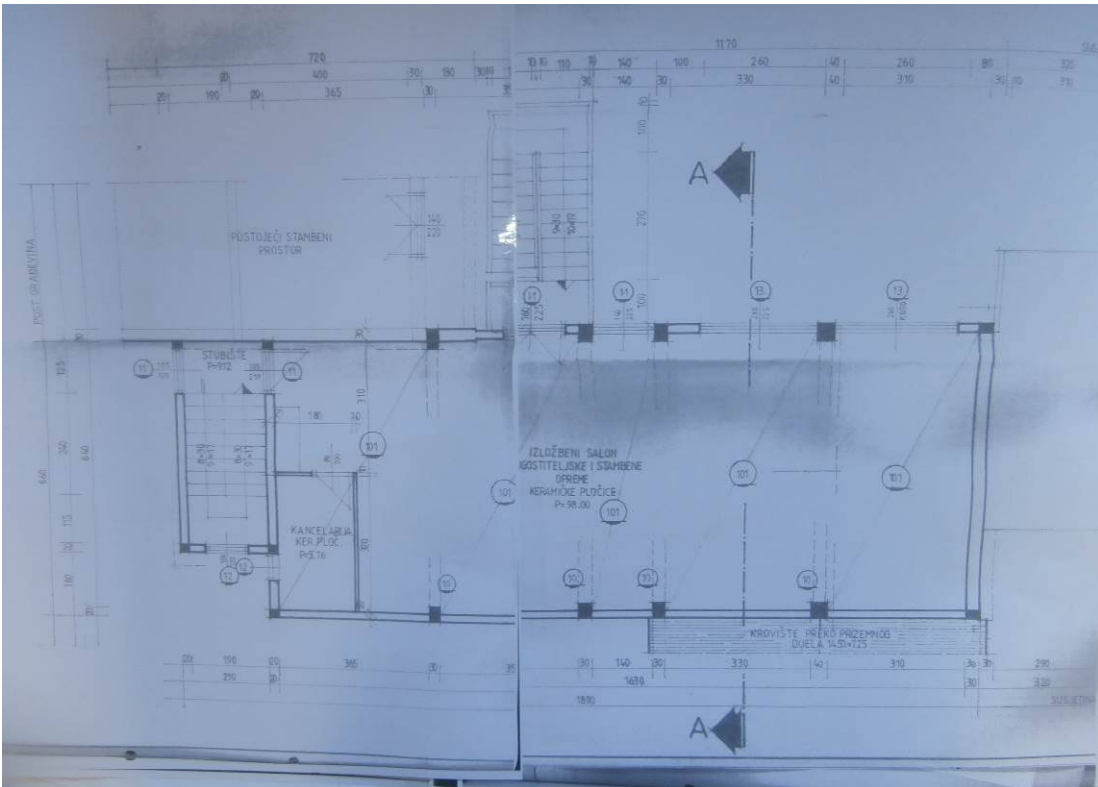
D. Javoran, viši arh. tehn.

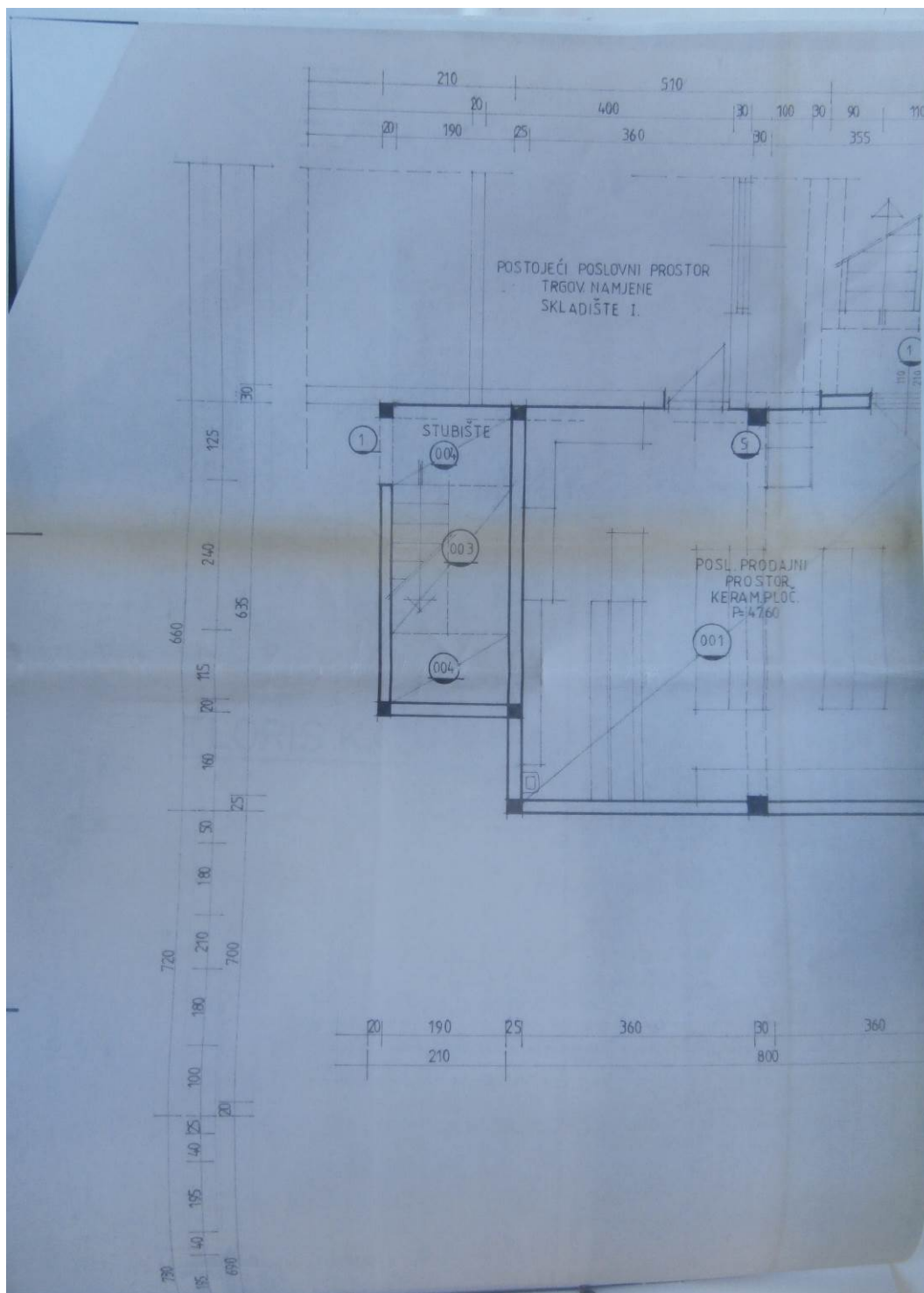
Rab, ožujak 1998.

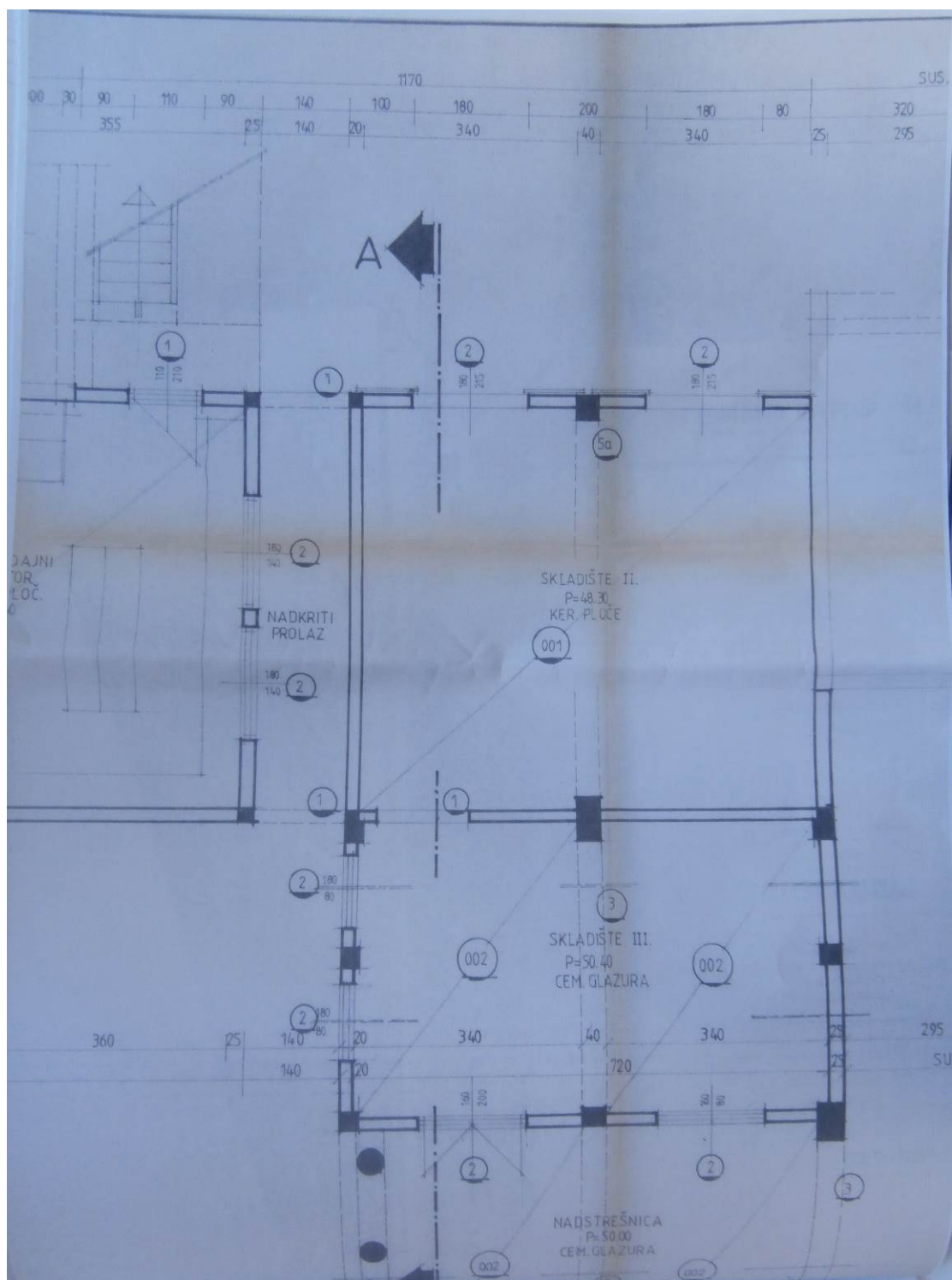
TLOCRT PRIZEMLJA

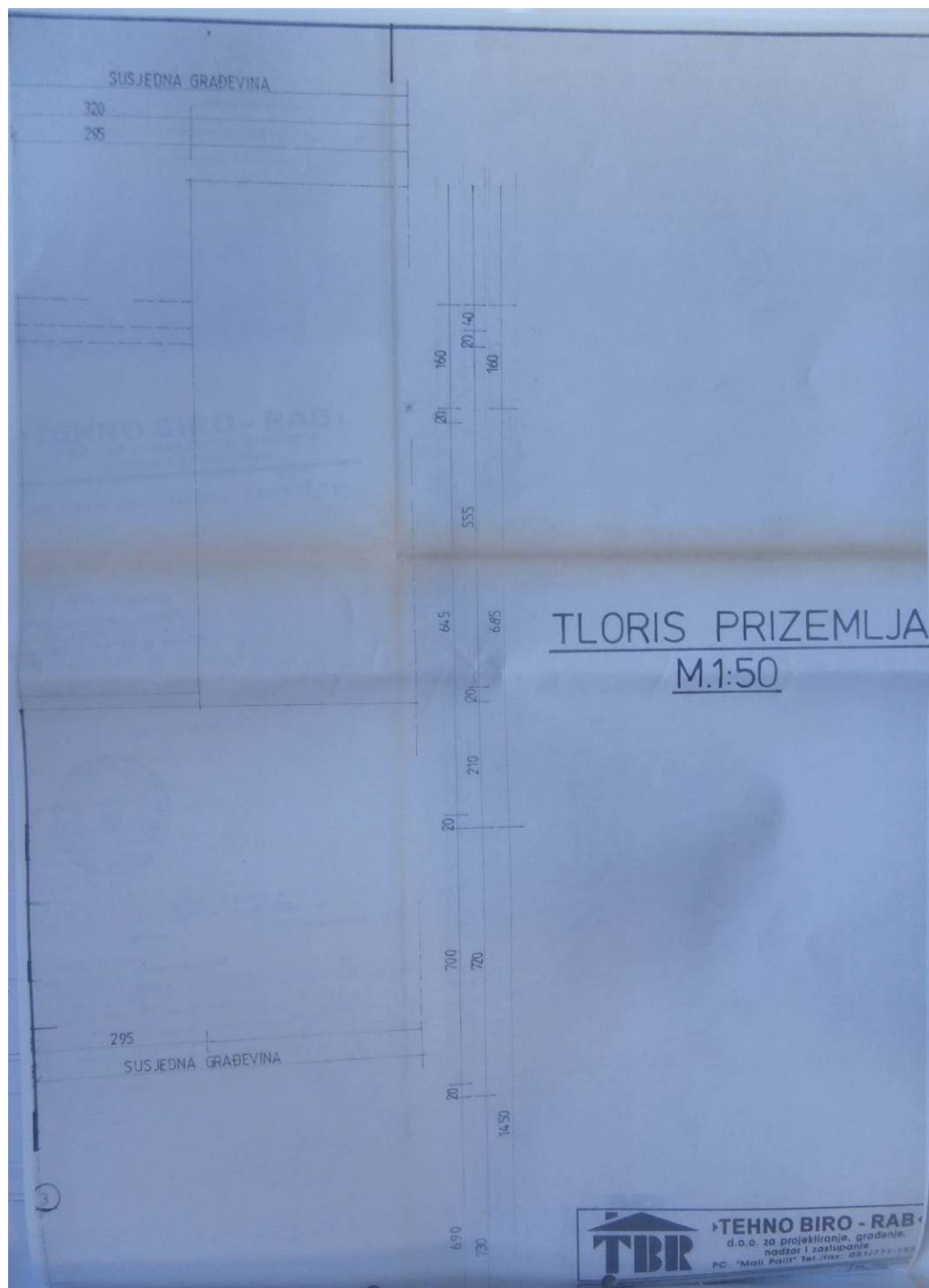


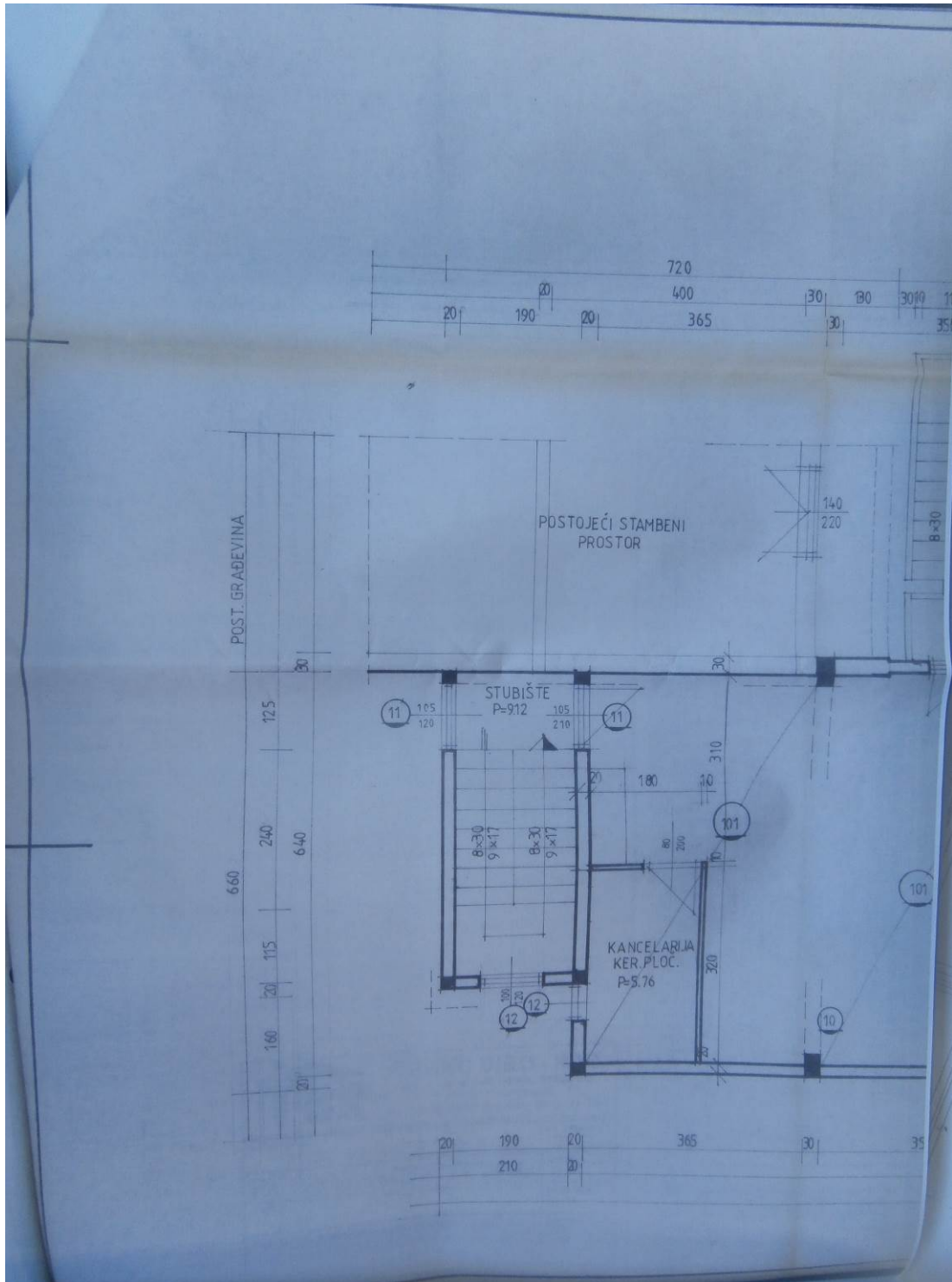
TLOCRT KATA

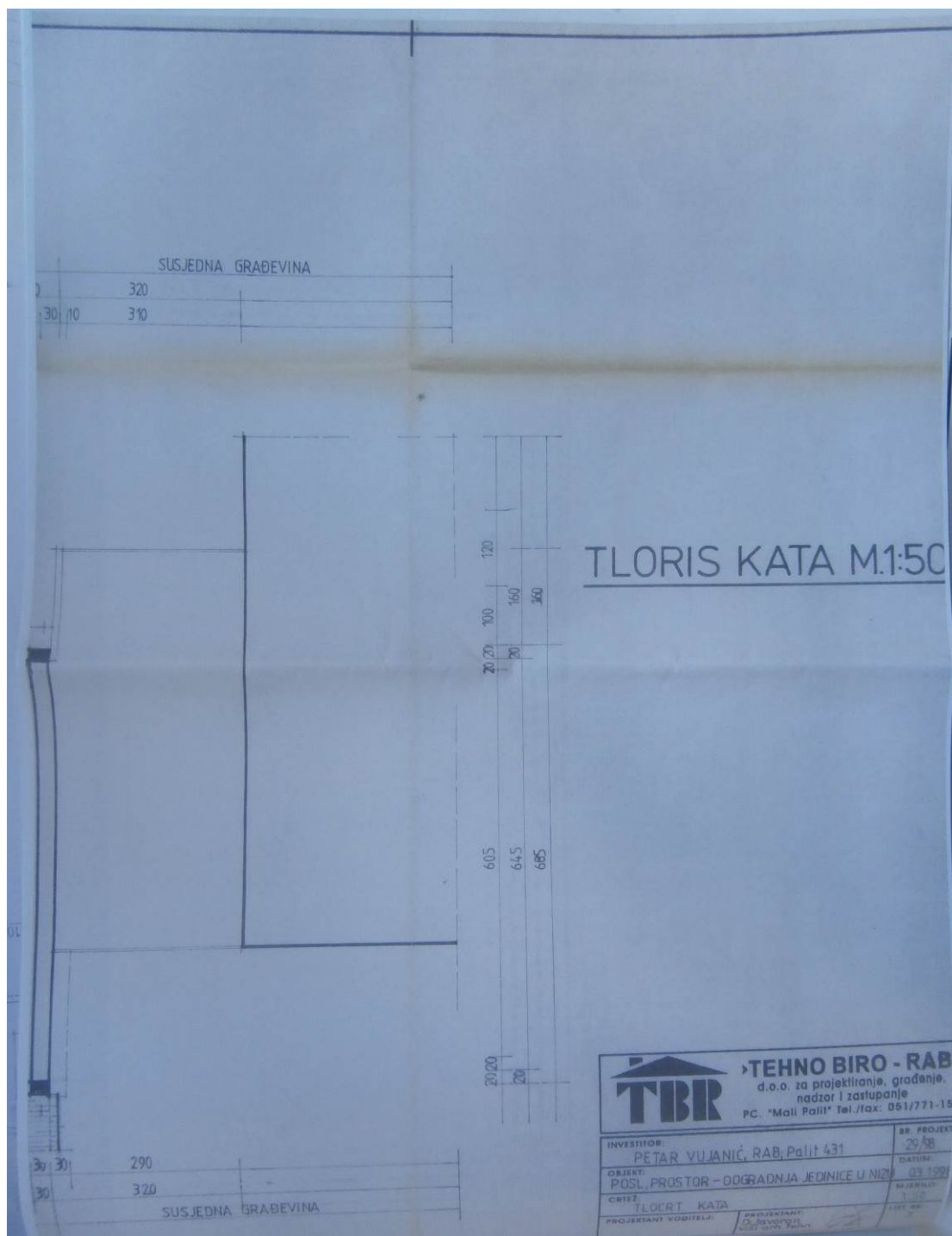




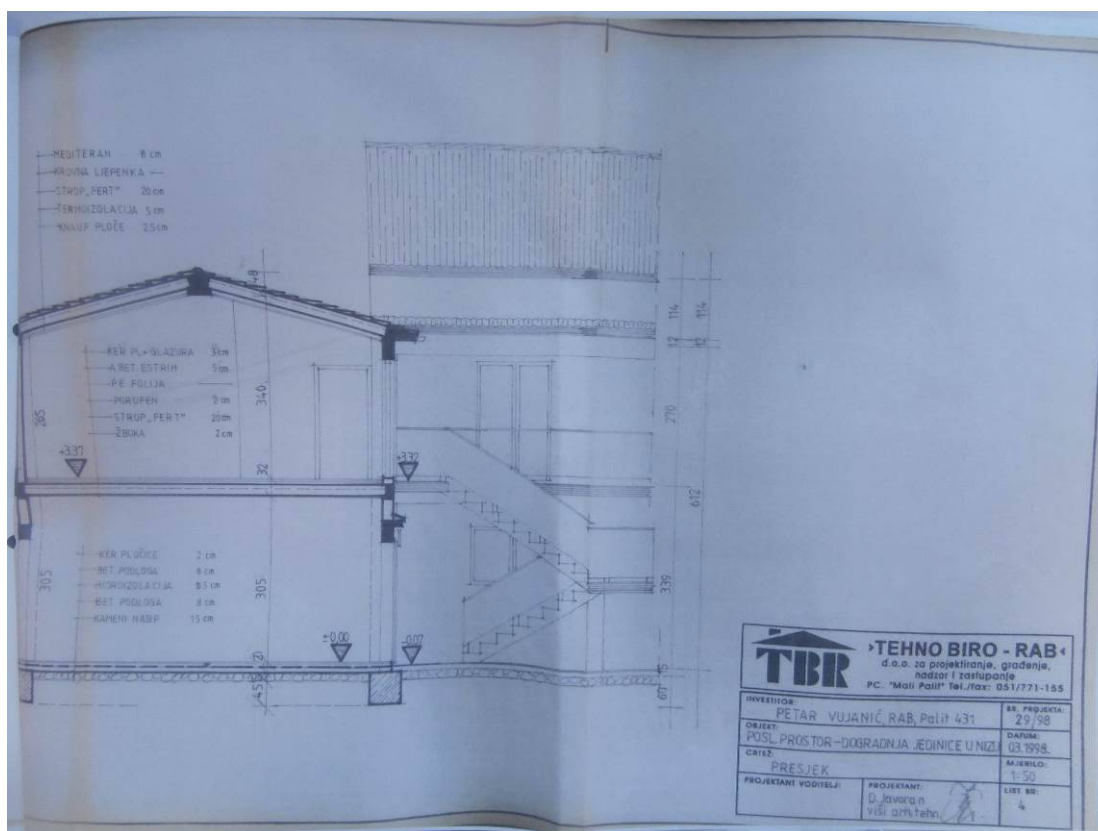
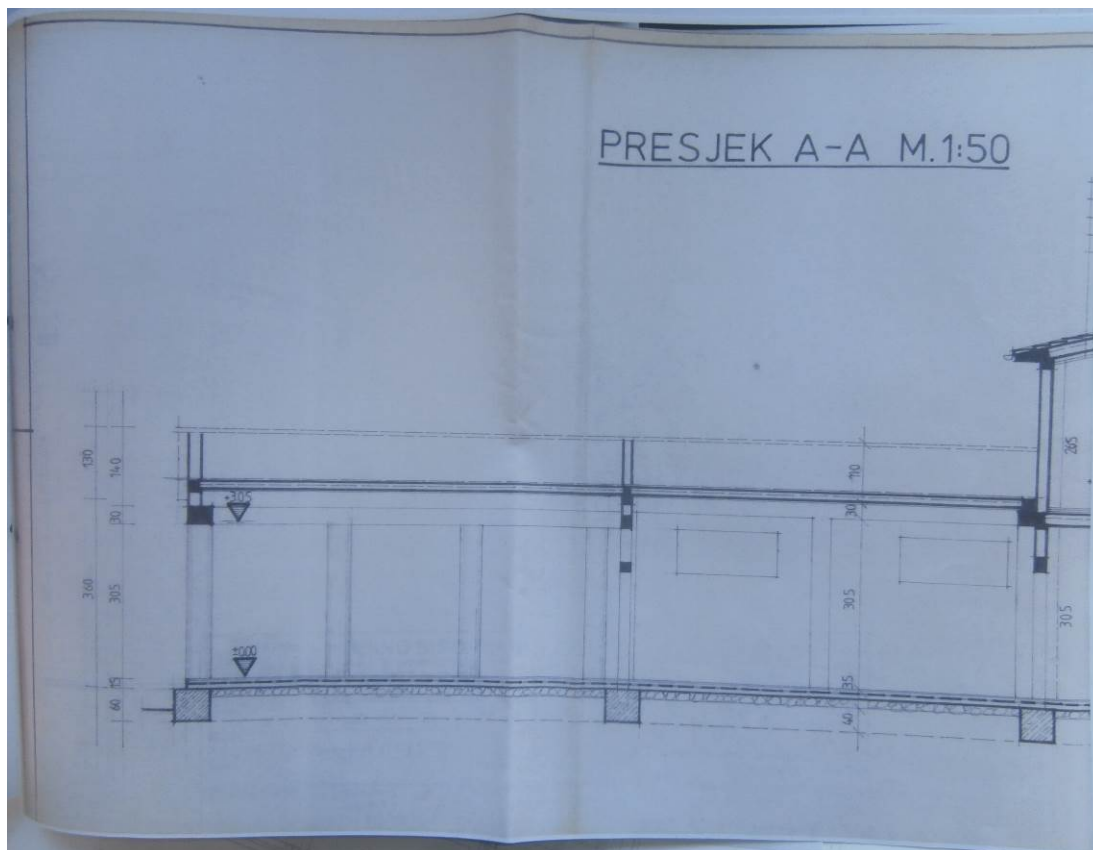


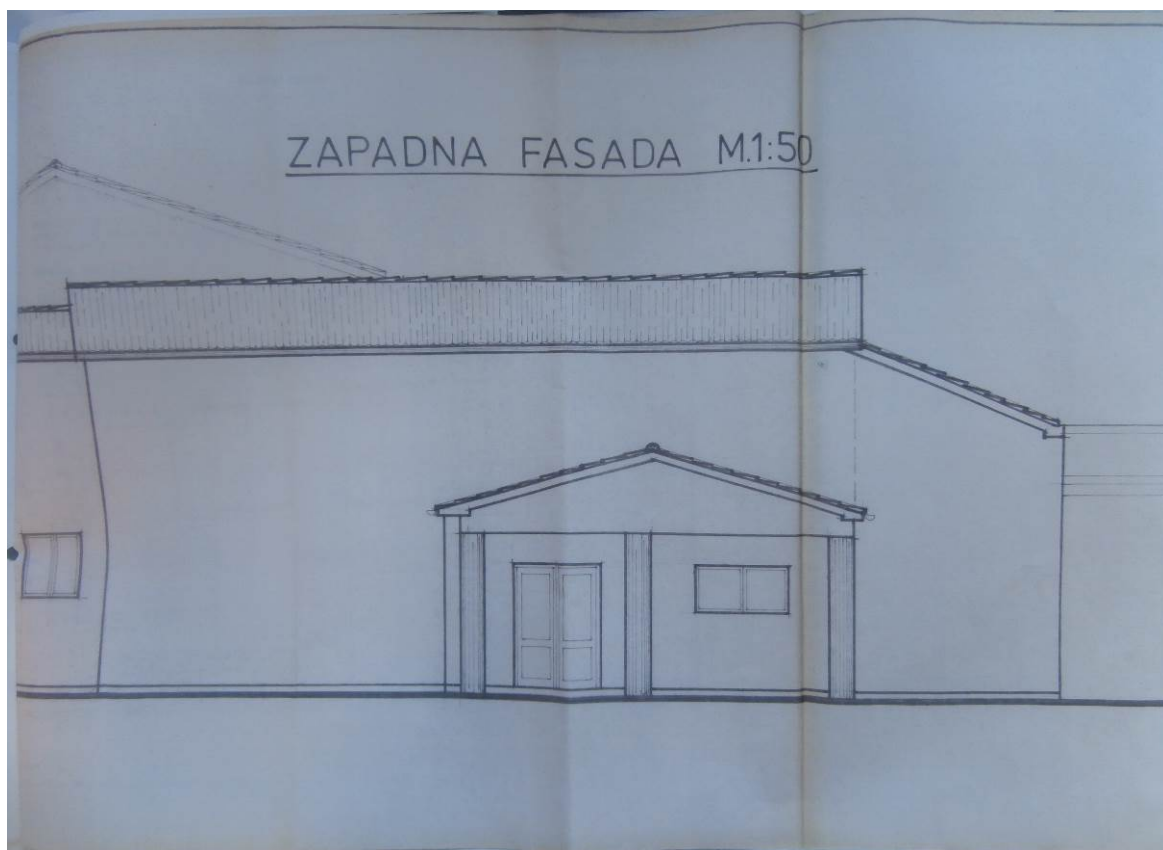




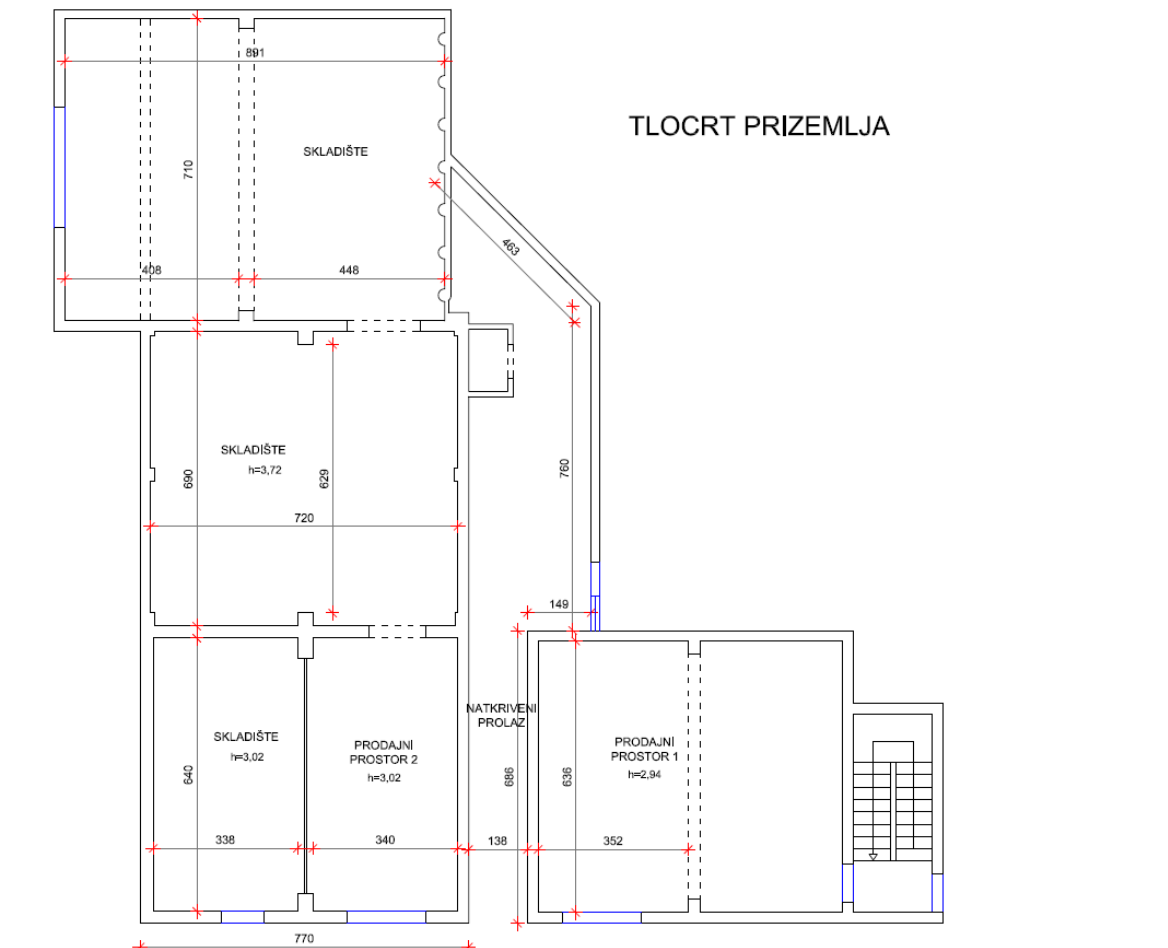


TBR TEHNO BIRO - RAB d.o.o. za projektiranje, gradnje, nadzor i zastupanje PC. "Mali Polji" Tel./fax: 051/771-15		BR. PROJEKT
		29/58
INVESTITOR:		DATA:
PETAR VUJANIĆ, RAB, Polji 431		03. 1994
OBJEKT:		NAČELNIK
POSL. PROSTOR - DOGRADNJA JEDINICE U NIZU		1-12
CETIZ:		1001. 00
TLOCRT KATA		
PROJEKTANT VODITELJ:		
PROJEKTANT		
D. Gavran		
VODITELJ		
VODITELJ		

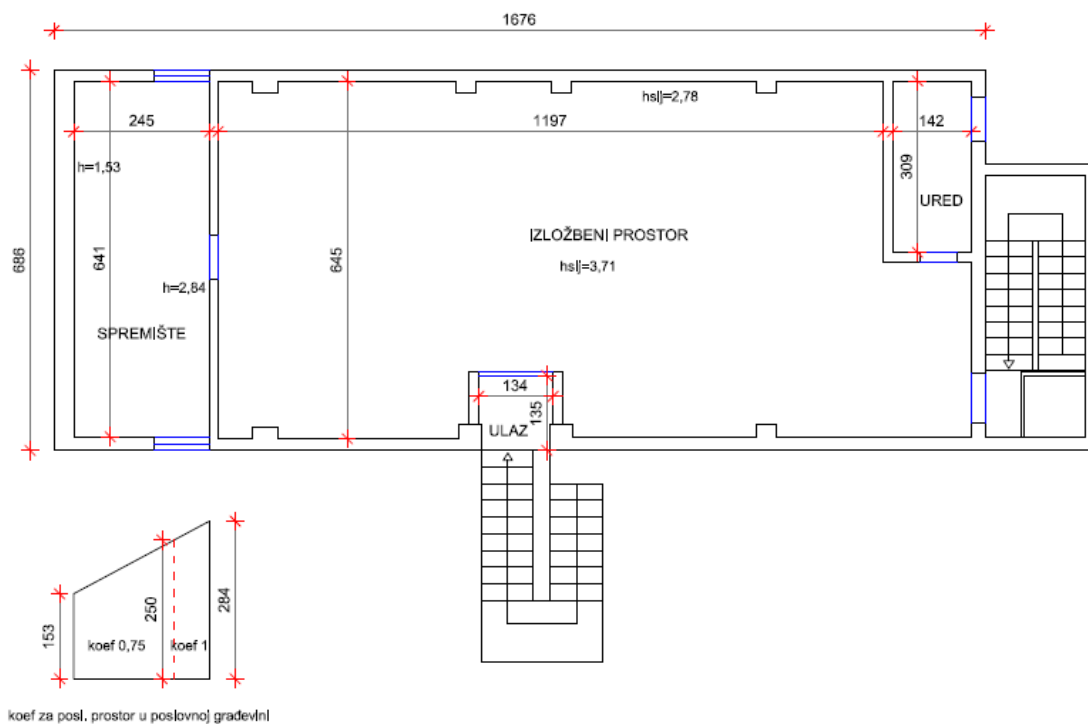


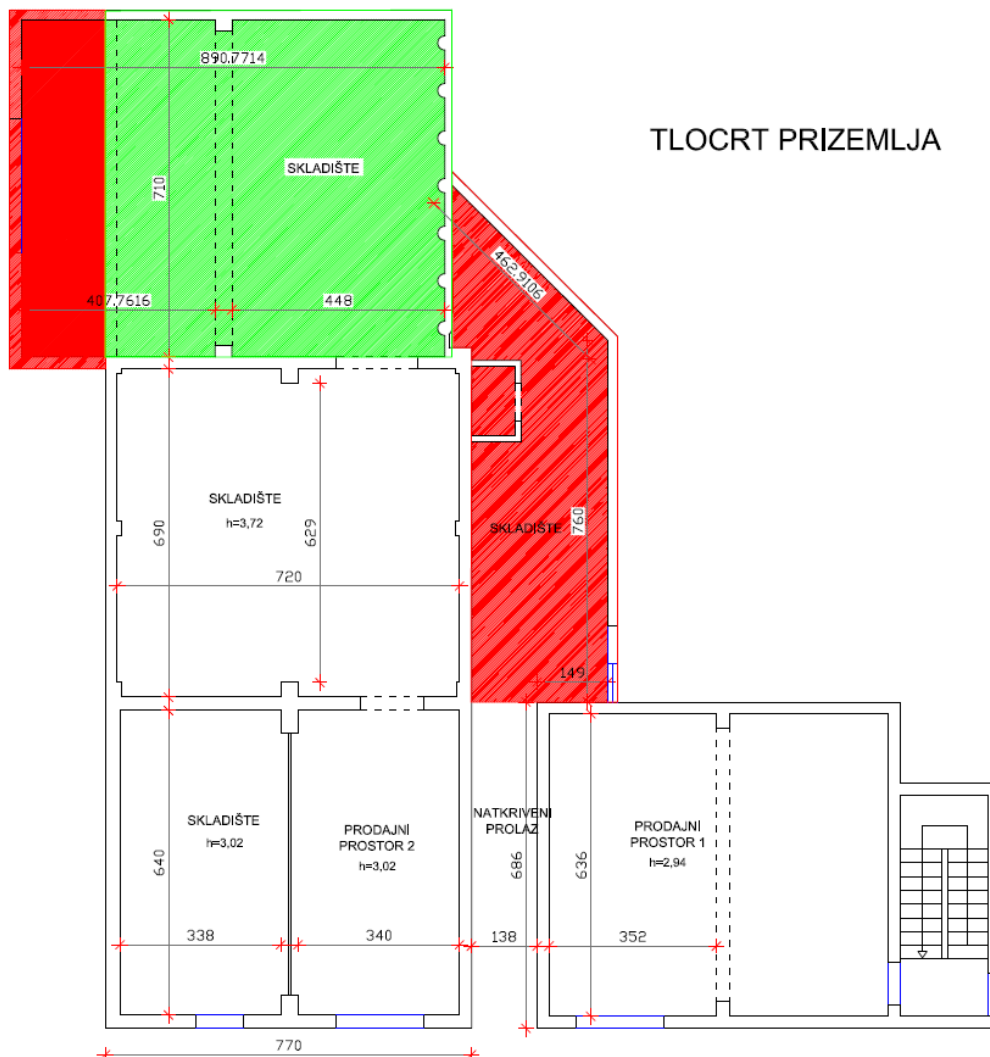


Tlocrti stanja na terenu



TLOCRT 1.KATA





Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

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

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

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.