Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Sanja Radulić Shevchenko ing.građ.
Kundajevo 4, 51 215 Kastav ; telefon 099 714 08 68

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKETNINE 01-06/25



Nekretnina: **LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE**

Lokacija: **Livade, Sv.Stjepan br 60**
k.č. 195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755 K.O. Zrenj

Naručitelj: **MIAMEDICA ISTRA d.o.o. OIB 31668297573**
Sv.Stjepan 60, Livade

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Vrijednost: **13.003.959,13 €**

Procjenitelj:
Sanja Radulić Shevchenko ing.građ.
Kundajevo 4, 51215 Kastav

Kastav, 12. lipanj 2025. godine

Direktorica:
Sanja Radulić Shevchenko ing.građ.

SANJA RADULIĆ SHEVCHENKO
Digitalno potpisao: SANJA RADULIĆ SHEVCHENKO
Datum: 2025.06.13 17:35:06 +02'00'

NARUČITELJ: **MIAMEDICA ISTRA d.o.o. OIB 31668297573**

VLASNIK: **MIAMEDICA ISTRA d.o.o.**

IZVRŠITELJ: **Sanja Radulić, Kundajevo 4, Kastav, tel 099 714 0868**

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	**LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE**
Adresa:	Livade, Sv.Stjepan br 60
Zemljišnoknjižni uložak:	1384, 1058, 1152
Zemljišnoknjižni poduložak:	
Zemljišnoknjižna čestica:	195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755
Katastarska općina:	Zrenj
Namjena:	medicinski turizam
Datum pregleda građevine:	02.04.2025.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje prometne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	13.003.959,13 €	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	7.943.596,05 €	EUR

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost
za nekretninu : LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE
na adresi: Livade, Sv.Stjepan br 60

iznosi :

13.003.959,13 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

1 SAŽETAK

Broj elaborata		1.5.2025
Naručitelj	Ime i prezime	MIAMEDICA ISTRA d.o.o.
	OIB	31668297573
	Grad i poštanski broj	LIVADE 52427
	Naziv ulica i k. br.	SV. STJEPAN 60
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	LIVADE 52427
	Naziv ulica i k. br.	SV. STJEPAN 60
	Gradska četvrt	SV. STJEPAN
	Zemljopisne koordinate	HTRS96/TM | 295181.57, 5029717.70
Tip nekretnine		LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE
Namjena nekretnine		ZDRAVSTVENI TURIZAM
Zemljišna knjiga	ZK ul.	1058 , 1152, 1348
	Poduložak	
	ZK čestica br.	195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755
	Katastarska općina	ZRENJ
Katastar	Posjedovni list	712
	K. čestica br.	195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755
	Katastarska općina	ZRENJ
Kat		P+4
Pripadak		
Površina zemljišta [m²]		32.692,00
Neto korisna površina nekretnine [m²]		14.553,70
Tržišna vrijednost nekretnine		**13.003.959,13 €**
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	1.195,00 €
	Ukupno	17.391.671,50 €
Legalitet		DA
Odobrenje za građenje		DA
Uporabna dozvola		DA
Uvjerenje o vremenu građenja		DA
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA
Usklađenost zemljišne knjige i katastra		DA
Godina izgradnje		1981
Godina adaptacije		2015
Datum vrednovanja (procjene)		03.4.2025.
Procjenu izradio(la)	Tvrtka	STRUKTURA PROSTORA d.o.o.
	Procjenitelj	Sanja Radulić Shevchenko

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/292
URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 3. lipnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Sanje Radulić Shevchenko, inženjerke građevinarstva iz Kastva, Kundajevo 4, OIB: 33840168425, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Sanja Radulić Shevchenko, inženjerka građevinarstva iz Kastva, Kundajevo 4, OIB: 33840168425, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 3. lipnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Sanja Radulić Shevchenko, inženjerka građevinarstva iz Kastva, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog

514|UPI710032501292|5

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Sanja Radulić Shevchenko, Kastav, Kundajevo 4
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501292|5

SADRŽAJ:

1. Zadatak

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

3. Općenito o procjeni

4. Odabir metode procjenjivanja

5. Tehnički opis nekretnine

6. Rekapitulacija površina

7. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
- **8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
- **8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**

9. Rekapitulacija nekretnine

10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

11. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
- **11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
- **11.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**

12. Rekapitulacija zemljišta

13. Sveukupna rekapitulacija - Zaključak

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

15. Prilozi
- **fotografije**
- **dokumentacija**

1. Zadatak

Na zahtjev uprave tvrtke Miamedica Istra doo izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE
radi utvrđivanja stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja.
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 02.04.2025.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	1058, 1152, 1384 / Općinski sud u Pazinu, zemljišnoknjižni odjel Buje-Buie
Katastarska općina:	Zrenj
Zemljišnoknjižna čestica:	195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755
Zemljišnoknjižni uložak:	1384, 1058, 1152
Zemljišnoknjižni poduložak:	0
Opis nekretnine:	LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE
Površina:	9.915 m² objekti 32.696 m² zemljište
Vlasnik:	MIAMEDICA ISTRA d.o.o.
Teret:	Kao u vlasničkom listu.

LEGALITET
Građevina je upisana u zemljišnu knjigu, ishođena je Uporabna dozvola. Građevina je legalna.

LOKACIJA
Predmetna nekretnina nalazi se u mjestu Livade, u kompleksu poznatom kao Istarske toplice, u okruženju građevina stambene i ugostieljske namjene. Građevine lječilišnog kompleksa i nalaze se unutar kruga lječilišta. Stanica međugradskog autobusnog prometa u neposrednoj je blizini. Zgrade koja je predmet procjene smještene su u parku u blizini lokalne prometnice do koje se dolazi pristupnom cestom i orjentirane su ka jugozapadu. Parkiralište je krugu lječilišta. Na predmetnoj lokaciji nije zabilježena mogućnost zagađenja.




SVETI STJEPAN
SVETI STJEPAN
SVETI STJEPAN
SVETI STJEPAN
SVETI STJEPAN
SVETI STJEPAN
SVETI STJEPAN
Gradinje


Gradinje


Vižintini
Vižintini Vrhi
Oprtalj
Bencani
Pračana
Sveti Donat
Peničići
Prodani
Blatna Vas
Sovinjak
Kostanjica
Završje
Ipši
Antonci
Krajići
Livade
Golubići
Sovinjska Brda
Vrh
Klarići
Krušvari
Račice
Pirelići
Soviščina
Serj
Medveje
Vrbani
Mastelići
Trombal
Barušići
Paladini
Marčenegla
Račički Brijeg
Piškovica
Motovun
Sveti Bartol
Ščulci
Negnar
Juradi
Oslići
Vižinada
Brkač
Korelići
Crkvada
Grubići
Zamaski Dol
Filipi
Ferenci
Žamask
Draguć
Rakotule
Grimalda
Brig
Veliči
Kaldir
Kaščerga
Kršikla

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 02.04.2025.
Datum kakvoće: 02.04.2025.
Datum vrednovanja: 02.04.2025.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.
Predmet procjene je poslovna građevina i zemljište koje će se procjenjivati odvojeno od vrijednosti građevine , ali u istom elaboratu.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz Općinskog suda Pazin, z.k.odjel Buje-Buie, z.k.ul. 1348, 1152, 1058
2.Kopija katastarskog plana
3.Tlocrti

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13)

● **Propisi o vrednovanju:**
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 99/24)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 99/24)

● **Propisi o vlasništvu**
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
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)

● **Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014)

● **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

● **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Napomena: Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m2 NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m3 sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenjitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.
Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.
Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.
Vrijednost zemljišta odredit će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka.

5. Tehnički opis nekretnine

Lječilišni kompleks Istarske toplice smješten je na parcelama ukupne površine 32.692 m². Pristup čestici omogućen je direktno s lokalne prometnice. Kompleks lječilišta sastaoji se od zgrada hotela sa bazenima, depadanse , medicinskog wellnessa, crpne stanice te stare zgrade izvora. U prizemlju hotela, depadanse i wellnessa nalaze se unutrašnji i vanjski bazeni, terapijske prostorije, poliklinike sa operacionom dvoranom i svim potrebnim nus prostorijama i sanitarnim čvorovima te smještajnim jedinicama za osoblje kao i uredski prostori i recepcija Centralni restoran sa konobom i kuhinjom te pomoćnim prostorijama smješten je u prizemlju hotela. Na etažama su smještene sobe sa sanitarnim čvorovima , koje služe uglavnom za smještaj gostiju . Etaže su međusobno povezane unutarnjim stubištem i liftom. Prema viđenom stanju na terenu evidentno je da ne postoji opasnost od bilo kakvog zagađenja odnosno kontaminacije nekretnine.

OPĆENITO

Godina izgradnje: 1981
Građevinska dozvola:
Uporabna dozvola :
Namjena: zdravstveni turizam
Katnost: P+4

KONSTRUKCIJA

Temelji: arm.betonski
Nadtemeljni zidovi: arm.betonski
Nosiva konstrukcija: beton i opeka d-25/30 cm
Stropna konstrukcija beton
Stepenište unutrašnje
Krovna konstrukcija betonska
Seizmičko osiguranje: da

INSTALACIJE

Vodovodna: priključak na gradski vodoopskrbni sustav
Odvodnja: priključak na gradsku kanalizaciju
Električna: da
Gromobranska: da
Telefon: da
Grijanje: centralno , klima jedinica
Klimatizacija: da
Ventilacija: prirodna
Hidrantska mreža: da
Protupožarna dojava: da
Protuprovalna dojava: ne
Satelitska TV: da

ZAVRŠNI RADOVI

Hidroizolacija:	da
Fasada:	dekorativni završni sloj
Pokrov:	ravni neprohodni krov
Limarija:	lim
Pregradni zidovi:	opeka, plinobeton,ožbukani, gips-karton ploče ,oličeni
Podovi:	kamen,keramika, parketi, laminat,beton, podvi od sintetskih smola
Fasadni otvori:	PVC, aluminij
Unutarnji otvori:	drveni
Oprema sanitarija:	keramičke pločice
Vlažnost:	prizemlje hotela Mirna, kapilarna vlaga , dolazi iz poda
Praktičnost prostora:	dobro
Održavanje:	održavano, trenutno nije u funkciji
Energetski certifikat:	da
Posebna napomena:	zgradama je potrebna adaptacija i sanacija zbog podzemnih voda

STANJE - ODRŽAVANJE

Građevina trenutno nije u funkciji za predviđenu namjenu.

VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu, nedaleko od središta naselja, u neposrednoj blizini stanice za autobusni gradski prijevoz .

6. Iskaz površina

HOTEL MIRNA

PRIZEMLJE

NETTO POVRŠINE

1. BAZEN

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
1.1.	bazen	376,2	0,25	m2	94,1	m2
1.2.	garderobe	30,5	1,0	m2	30,5	m2
				m2	124,6	m2
	SVEUKUPNO				124,6	m2

2. TERAPIJE 1

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
2.1.	hidroterapije	187,5	1,0	m2	187,5	m2
2.2.	elektroterapije 1	53	1,0	m2	53,0	m2
2.3.	elektroterapije 2	100,5	1,0	m2	100,5	m2
2.4.	individ. Terapije	36,2	1,0	m2	36,2	m2
2.5.	osoblje	24,2	1,0	m2	24,2	m2
2.6.	fango	50,2	1,0	m2	50,2	m2
2.7.	parc. Fango	27,3	1,0	m2	27,3	m2
2.8.	priprema blata	36	1,0	m2	36,0	m2
2.9.	gimnastička dvor.	216	1,0	m2	216,0	m2
2.10.	komunikacije	171,7	1,0	m2	171,7	m2
2.11.	inhalacije	19	1,0	m2	19,0	m2
2.12.	strojarnica	42,5	1,0	m2	42,5	m2
2.13.	nova strojarnica	40,9	1,0	m2	40,9	m2
					1005,0	m2
	SVEUKUPNO				1005,0	m2

3. TERAPIJE 1

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
3.1.	komunikacije	57	1,0	m2	57,0	m2
3.2.	masaže	76,3	1,0	m2	76,3	m2
3.3.	masaže	44,4	1,0	m2	44,4	m2
3.4.	ordinacije	86,7	1,0	m2	86,7	m2
3.5.	uprava	79,4	1,0	m2	79,4	m2
3.6.	tehnički blok	90,6	1,0	m2	90,6	m2
					434,4	
	SVEUKUPNO				434,4	

4. RECEPCIJA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
4.1.	ulazni hol	301	1,0	m2	301,00	m2
4.2.	frizer	38	1,0	m2	38,0	m2
4.3.	uredi	44,5	1,0	m2	44,5	m2
4.4.	uredi	23,2	1,0	m2	23,2	m2
4.5.	el. Komunikacije	11,7	1,0	m2	11,7	m2
4.6.	hodnik	72	1,0	m2	72,0	m2
				m2	490,4	m2
	SVEUKUPNO				490,4	m2

4. RECEPCIJA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
5.1.	sala 1	401,3	1,0	m2	401,30	m2

5.2.	sala 2	54,2	1,0	m2	54,2	m2
5.3.	sala 3	185,2	1,0	m2	185,2	m2
5.4.	sala 4	69	1,0	m2	69,0	m2
5.5.	caffe	246,1	1,0	m2	246,1	m2
5.6	atrij	42	1,0	m2	42,0	m2
5.7	sala	24,5	1,0	m2	24,5	m2
5.8	biblioteka	24	1,0	m2	24,0	m2
5.9	kapela	46,7	1,0	m2	46,7	m2
5.10.	hodnik	72	1,0	m2	72,0	m2
				m2	1165,0	m2
	SVEUKUPNO				1165,0	m2

PODARSKI DIO I KUHINJA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
6.1	trafo 1	18,89	1	m2	18,9	m2
6.2	gosp. Dvorište	84,06	0,25	m2	21,1	m2
6.3	trafo 2	17,37	1	m2	17,4	m2
6.4	natkr. Prost.	61,34	0,5	m2	30,7	m2
6.5	skladište 1	26,85	1,0	m2	26,85	m2
6.6	skladište 2	14,38	1,0	m2	14,38	m2
6.7.	skladište 3	29,53	1,0	m2	29,53	m2
6.8.	rashl. Komora	19,47	1,0	m2	19,47	m2
6.9.	duboko. Smrz.	15,87	1,0	m2	15,87	m2
6.10	izdavanje hrane	23,81	1,0	m2	23,81	m2
6.11.	ulaz robe	18,32	1,0	m2	18,32	m2
6.12.	hodnik	73,78	1,0	m2	73,78	m2
6.13.	san čvor. Ž.	19,9	1,0	m2	19,9	m2
6.14.	san. Čvor. M.	20,16	1,0	m2	20,16	m2
6.15.	wc	8,67	1,0	m2	8,67	m2
6.16.	skladište 4	10,95	1,0	m2	10,95	m2
6.17.	trpezarija	36,76	1,0	m2	36,76	m2
6.18.	prip. Voća i pov.	48,51	1,0	m2	48,51	m2
6.19.	šef. Kuhinje	9,01	1,0	m2	9,01	m2
6.20.	pranje. Cr. Pos.	9,98	1,0	m2	9,98	m2
6.21.	pranje. Bijel. Pos.	11,4	1,0	m2	11,4	m2
6.22.	šef restorana	9,93	1,0	m2	9,93	m2
6.23.	centralni blok	53,71	1,0	m2	53,71	m2
6.24.	izdavanje hrane	9,48	1,0	m2	9,48	m2
6.25.	povrat hr. Iz rest.	2,47	1,0	m2	2,47	m2
6.26.	pranje čaša	1,53	1,0	m2	1,53	m2
6.27.	konobarski ofis	27,31	1,0	m2	27,31	m2
6.28.	izdavanje slastica	9,5	1,0	m2	9,5	m2
6.29.	priprema kruha	5,19	1,0	m2	5,19	m2
6.30.	hl. Kuh. I slast.	10,83	1,0	m2	10,83	m2
6.31.	priprema mesa	6,57	1,0	m2	6,57	m2
6.32.	priprema ribe	6,93	1,0	m2	6,93	m2
6.33.	šank. Izd. Pića	28,56	1,0	m2	28,56	m2
6.34.	spremište	13,83	1,0	m2	13,83	m2
6.35.	hodnik	4,92	1,0	m2	4,92	m2
6.36.	spremište	4,28	1,0	m2	4,28	m2
6.37.	vešeraj 1	23,2	1,0	m2	23,2	m2
6.38.	vešeraj 2	22,6	1,0	m2	22,6	m2
6.39.	pripr. Tople vode	14,4	1,0	m2	14,4	m2
6.40.	kotlovnica	54,4	0,5	m2	27,2	m2
6.41.	spremnik goriva	29,8	0,5	m2	14,9	m2
6.42.	dizel. Agregat	7,4	0,5	m2	3,7	m2
6.43.	elektrosoba	5,2	0,5	m2	2,6	m2
				m2	700,99	m2
	SVEUKUPNO				701,0	m2

SVEUKUPNO-netto Prizemlje 3920,3 m2

PRVI KAT

NETTO POVRŠINE

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
151	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO				14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
152	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO				14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
153	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,6	m2
	SVEUKUPNO				18,6	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
154	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
	SVEUKUPNO				18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
155	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
	SVEUKUPNO				18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
156	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
	SVEUKUPNO				18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
157	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,4	m2
	SVEUKUPNO				14,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
158	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,4	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2

				m2	14,0	m2
SVEUKUPNO					14,0	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
159	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,6	m2
SVEUKUPNO					18,6	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
160	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12	1,0	m2	12,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,7	m2
SVEUKUPNO					18,7	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
161	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
162	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
163	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2
SVEUKUPNO					18,4	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
164	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
SVEUKUPNO					18,5	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
165	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,3	m2
SVEUKUPNO					18,3	m2

SOBA							
BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
166	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,7	1,0	m2	11,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2

SVEUKUPNO					18,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
167	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,0	m2
SVEUKUPNO					15,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
168	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
SVEUKUPNO					15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
169	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
SVEUKUPNO					15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
170	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,0	m2
SVEUKUPNO					15,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
171	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,9	m2
SVEUKUPNO					17,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POD	P	m2	P	m2
172	hodnik	tapison	3,5	m2		m2
	soba	tapison	11,1	m2		m2
	kupaonica	keramika		m2	3,3	m2
			14,6	m2	3,3	m2
SVEUKUPNO					17,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
173	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,3	1,0	m2	12,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,1	m2
SVEUKUPNO					19,1	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
174	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,3	1,0	m2	12,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,1	m2
SVEUKUPNO					19,1	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
175	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,0	m2
	SVEUKUPNO				19,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
176	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,9	m2
	SVEUKUPNO				18,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
177	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,8	m2
	SVEUKUPNO				18,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
178	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,8	m2
	SVEUKUPNO				18,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
179	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,9	1,0	m2	7,9	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,6	m2
	SVEUKUPNO				14,6	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
180	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,1	1,0	m2	8,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,8	m2
	SVEUKUPNO				14,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
181	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,1	1,0	m2	8,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,8	m2
	SVEUKUPNO				14,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
182	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8	1,0	m2	8,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
183	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11	1,0	m2	11,0	m2
	kupaonica	33	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,7	m2

		SVEUKUPNO				17,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	P	m2
	184	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	11	1,0	m2	11,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	17,7	m2
		SVEUKUPNO				17,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	185	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
		SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	186	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
		SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	187	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	14,9	1,0	m2	14,9	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	21,6	m2
		SVEUKUPNO				21,6	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	188	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	14,9	1,0	m2	14,9	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	21,6	m2
		SVEUKUPNO				21,6	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	189	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
		SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	190	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
		SVEUKUPNO				14,7	m2

POMOĆNI PROSTOR							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	191	prostorija	18,7	1,0	m2	18,7	m2
					m2	18,7	m2
		SVEUKUPNO				18,7	m2

POMOCNI PROSTOR							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	192	prostorija	5,3	1,0	m2	5,3	m2
				1,0	m2	5,3	m2

		SVEUKUPNO				6,3	m2
LOGGIA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	193	loggia	3,3	0,75	m2	2,5	m2
					m2	2,5	m2
		SVEUKUPNO				2,5	m2
GLAVNI HODNIK							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	194	glavni hodnik	147,3	1,0	m2	147,3	m2
					m2	147,3	m2
		SVEUKUPNO				147,3	m2
STEPENIŠTE							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	195	stepenište	23,4	1,0	m2	23,4	m2
					m2	23,4	m2
		SVEUKUPNO				23,4	m2
				15,6	m2	858,89	m2

SVEUKUPNO-netto Prvi kat 858,9 m2

DRUGI KAT

NETTO POVRŠINE

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	251	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,5	m2
		SVEUKUPNO				14,5	m2
SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	252	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,5	m2
		SVEUKUPNO				14,5	m2
SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	253	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	18,6	m2
		SVEUKUPNO				18,6	m2
SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	254	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	18,5	m2
		SVEUKUPNO				18,5	m2
SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	255	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2

	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
	SVEUKUPNO				18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
256	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
	SVEUKUPNO				18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
257	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,4	m2
	SVEUKUPNO				14,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
258	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO				14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
259	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2
	SVEUKUPNO				18,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
260	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12	1,0	m2	12,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,7	m2
	SVEUKUPNO				18,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
261	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO				14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
262	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO				14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
263	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO				14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2

264	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
	SVEUKUPNO				18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
265	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,3	m2
	SVEUKUPNO				18,3	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
266	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,7	1,0	m2	11,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2
	SVEUKUPNO				18,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
267	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,0	m2
	SVEUKUPNO				15,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
268	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
	SVEUKUPNO				15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
269	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
	SVEUKUPNO				15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
270	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,0	m2
	SVEUKUPNO				15,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
271	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,9	m2
	SVEUKUPNO				17,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
172	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,9	m2
	SVEUKUPNO				17,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
273	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,3	1,0	m2	12,3	m2

	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,1	m2
	SVEUKUPNO				19,1	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
274	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,3	1,0	m2	12,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,1	m2
	SVEUKUPNO				19,1	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
275	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,0	m2
	SVEUKUPNO				19,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
276	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,9	m2
	SVEUKUPNO				18,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
277	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,8	m2
	SVEUKUPNO				18,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
278	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,8	m2
	SVEUKUPNO				18,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
279	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,9	1,0	m2	7,4	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,1	m2
	SVEUKUPNO				14,1	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
280	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,1	1,0	m2	8,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,8	m2
	SVEUKUPNO				14,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
281	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,1	1,0	m2	8,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,8	m2
	SVEUKUPNO				14,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
282	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8	1,0	m2	8,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2

				m2	14,7	m2
SVEUKUPNO					14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	283	hodnik	3,4	1	m2	3,4	m2
		soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	17,8	m2
	SVEUKUPNO					17,8	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	284	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	17,8	m2
	SVEUKUPNO					17,8	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	285	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO					14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	286	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO					14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	287	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	14,9	1,0	m2	14,9	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	21,6	m2
	SVEUKUPNO					21,6	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	288	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	14,9	1,0	m2	14,9	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	21,6	m2
	SVEUKUPNO					21,6	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	289	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO					14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	290	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO					14,7	m2

POMOĆNI PROSTOR							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	291	prostorija	18,7	1,0	m2	18,7	m2
					m2	18,7	m2
	SVEUKUPNO					18,7	m2

POMOĆNI PROSTOR

	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	292	prostorija	5,3	1,0	m2	5,3	m2
					m2	5,3	m2
	SVEUKUPNO					5,3	m2

LOGGIA	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	293	loggia	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	3,3	m2
	SVEUKUPNO					3,3	m2

GLAVNI HODNIK	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	294	glavni hodnik	147,3	1,0	m2	147,3	m2
					m2	147,3	m2
	SVEUKUPNO					147,3	m2

STEPENIŠTE	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	295	stepenište	23,4	1,0	m2	23,4	m2
					m2	23,4	m2
	SVEUKUPNO					23,4	m2

0,0	m2	870,33	m2

SVEUKUPNO-netto Drugi kat **870,3 m2**

TREĆI KAT

NETTO POVRŠINE

SOBA	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	351	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	352	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,5	m2
	SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	353	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	18,6	m2
	SVEUKUPNO					18,6	m2

SOBA	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	354	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
		soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2

				m2	18,6	m2
SVEUKUPNO					18,6	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
355	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
SVEUKUPNO					18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
356	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
SVEUKUPNO					18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
357	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,7	1,0	m2	7,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,4	m2
SVEUKUPNO					14,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
358	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
359	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,8	1,0	m2	11,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,6	m2
SVEUKUPNO					18,6	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
360	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12	1,0	m2	12,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,7	m2
SVEUKUPNO					18,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
361	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
362	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,8	1,0	m2	7,8	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,5	m2
SVEUKUPNO					14,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
363	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2
SVEUKUPNO					18,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
364	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,5	m2
SVEUKUPNO					18,5	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
365	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,6	1,0	m2	11,6	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,3	m2
SVEUKUPNO					18,3	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
366	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,7	1,0	m2	11,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2
SVEUKUPNO					18,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
367	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11,7	1,0	m2	11,7	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,4	m2
SVEUKUPNO					18,4	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
368	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
SVEUKUPNO					15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
369	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
SVEUKUPNO					15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
370	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	8,3	1,0	m2	8,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	15,2	m2
SVEUKUPNO					15,2	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
371	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2

	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,9	m2
	SVEUKUPNO				17,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
372	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	11,1	1,0	m2	11,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,9	m2
	SVEUKUPNO				17,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POD	P	m2	P	m2
373	hodnik	tapison	3,5	m2		m2
	soba	tapison	12,3	m2		m2
	kupaonica	keramika		m2	3,3	m2
			15,8	m2	3,3	m2
	SVEUKUPNO				19,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
374	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,3	1,0	m2	12,3	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,1	m2
	SVEUKUPNO				19,1	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
375	hodnik	3,6	1,0	m2	3,6	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	19,0	m2
	SVEUKUPNO				19,0	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
376	hodnik	3,5	1,0	m2	3,5	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,9	m2
	SVEUKUPNO				18,9	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
377	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,8	m2
	SVEUKUPNO				18,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
378	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	12,1	1,0	m2	12,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	18,8	m2
	SVEUKUPNO				18,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
379	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	7,9	1,0	m2	7,9	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,6	m2
	SVEUKUPNO				14,6	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2

380	soba	8,1	1,0	m2	8,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,8	m2
	SVEUKUPNO				14,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
381	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8,1	1,0	m2	8,1	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,8	m2
	SVEUKUPNO				14,8	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
382	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8	1,0	m2	8,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
383	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11	1,0	m2	11,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,7	m2
	SVEUKUPNO				17,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	P	m2
384	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	11	1,0	m2	11,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	17,7	m2
	SVEUKUPNO				17,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
385	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8	1,0	m2	8,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
386	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	8	1,0	m2	8,0	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO				14,7	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
387	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	14,9	1,0	m2	14,9	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
				m2	21,6	m2
	SVEUKUPNO				21,6	m2

SOBA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
388	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
	soba	14,9	1,0	m2	14,9	m2
	kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2

				m2	21,6	m2
	SVEUKUPNO				21,6	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	389	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO					14,7	m2

SOBA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	390	hodnik	3,4	1,0	m2	3,4	m2
		soba	8	1,0	m2	8,0	m2
		kupaonica	3,3	1,0	m2	3,3	m2
					m2	14,7	m2
	SVEUKUPNO					14,7	m2

POMOĆNI PROSTOR							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	391	prostorija	18,7	1,0	m2	18,7	m2
					m2	18,7	m2
	SVEUKUPNO					18,7	m2

POMOCNI PROSTOR							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	392	prostorija	5,3	1,0	m2	5,3	m2
					m2	5,3	m2
	SVEUKUPNO					5,3	m2

LOGGIA							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	393	loggia	3,3	0,75	m2	2,5	m2
					m2	2,5	m2
	SVEUKUPNO					2,5	m2

GLAVNI HODNIK							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	P	m2
	394	glavni hodnik	147,3	1,0	m2	147,3	m2
					m2	147,3	m2
	SVEUKUPNO					147,3	m2

STEPENIŠTE							
	BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
	395	stepenište	23,4	1,0	m2	23,4	m2
					m2	23,4	m2
	SVEUKUPNO					23,4	m2

	15,8	m2	862,01	m2

SVEUKUPNO-netto Treći kat	862,0	m2

ČETVRTI KAT

NETTO POVRŠINE

LIFT-STROJARNICA

BROJ	PROSTORIJA	POVRŠINA	KOEFICIJENT	m2	POVRŠINA	m2
401	strojarnica	25	0,5	m2	12,5	m2
				m2	12,5	m2
	SVEUKUPNO				12,5	m2

SVEUKUPNO-netto Četvrti kat 12,5 m2

REKAPITULACIJA POVRŠINA

	kat	P netto	m2	P brutto	m2
0	PRIZEMLJE	3920,3	m2	4900,425	m2
1	PRVI KAT	858,9	m2	1030,7	m2
2	DRUGI KAT	870,3	m2	1044,4	m2
3	TREĆI KAT	862,0	m2	1034,4	m2
4	ČETVRTI KAT	12,50	m2	15	m2
	SVEUKUPNO	6524,1	m2	8024,901	m2

HOTEL MIRNA površina netto 6.524,10 m²

DIO "B" HOTEL MIRNA površina netto 3.003,60 m²

MEDICINSKI WELLNESS površina netto 1.109 m²

CRPNA STANICA površina netto 216 m²

STARA ZGRADA IZVOR površina netto 413 m²

SVEUKUPNO površina netto 11.265,70 m²

DEPADANSA SVETI STJEPAN

ETAŽA -1 PODRUM	POVRŠINA	KOEFICIJENT	UKUPNA POVRŠINA
Podrum – spremište 1	35	0,50	
	35 m²	**ETAŽA -1 UKUPNO**	**17,5 m²**

PRIZEMLJE	POVRŠINA	KOEFICIJENT	UKUPNA POVRŠINA
Hodnik	84,00	1,00	84,00
Recepcija	63,50	1,00	63,50
Garderobe	14,40	1,00	14,40
Spremišta	9,90	1,00	9,90
Stubište sa liftom	61,30	1,00	61,30
Sanitarni čvorovi	31,60	1,00	31,60
Njega tijela	54,50	1,00	38,60
Ordinacije	61,30	1,00	61,30
Ured	13,50	1,00	13,50
Smještaj osoblja	16,40	1,00	16,40
Operacioni trakt	56,80	1,00	56,80
	451,30 m²	**PRIZEMLJE UKUPNO**	**451,30 m²**

PRVI KAT	POVRŠINA	KOEFICIJENT	UKUPNA POVRŠINA
Hodnik 1	44,70	1,00	44,70
Hodnik 2	45,20	1,00	45,20
Ostava	16,30	1,00	16,30
Stubište sa liftom	29,00	1,00	29,00
Kuhinja s blagovaonicom	29,10	1,00	29,10
Soba za invalida s kupaon.	27,60	1,00	27,60
Balkon	5,50	0,25	1,10
Soba tip A s kupaonicom kom 4	94,00	1,00	94,00
Soba tip B s kupaonicom kom 5	147,00	1,00	147,00
Balkon kom 5	20,00	0,25	5,00
Soba tip C s kupaonicom kom 4	101,60	1,00	101,60
	560 m²	**PRVI KAT UKUPNO**	**540,60 m²**

DRUGI KAT	POVRŠINA	KOEFICIJENT	UKUPNA POVRŠINA
Hodnik 1	44,70	1,00	44,70
Hodnik 2	45,20	1,00	45,20
Ostava	16,30	1,00	16,30
Stubište sa liftom	29,00	1,00	29,00
Kuhinja s blagovaonicom	29,10	1,00	29,10
Soba za invalida s kupaon.	27,60	1,00	27,60
Balkon	5,50	0,25	1,10
Soba tip A s kupaonicom kom 4	94,00	1,00	94,00
Soba tip B s kupaonicom kom 5	147,00	1,00	147,00
Balkon kom 5	20,00	0,25	5,00
Soba tip C s kupaonicom kom 4	101,60	1,00	101,60
	560 m²	**DRUGI KAT UKUPNO**	**540,60 m²**

6.1. Brutto razvijena površina (BRP)

		k	*BRP*	
HOTEL MIRNA	*11265,70*	*1,30*	*14645,41*	
ZGRADA DEPADANSE SV. STJEPAN	*1550,00*	*1,20*	*1860,00*	
MEDICINSKI WELLNESS	*1109,00*	*1,20*	*1330,80*	
CRPNA STANICA	*216,00*	*1,30*	*280,80*	
STARA ZGRADA IZVOR	*413,00*	*1,20*	*495,60*	
	14553,70	**BRP =**	**18.612,61**	**m²**

6.2. Brutto volumen (BVO)

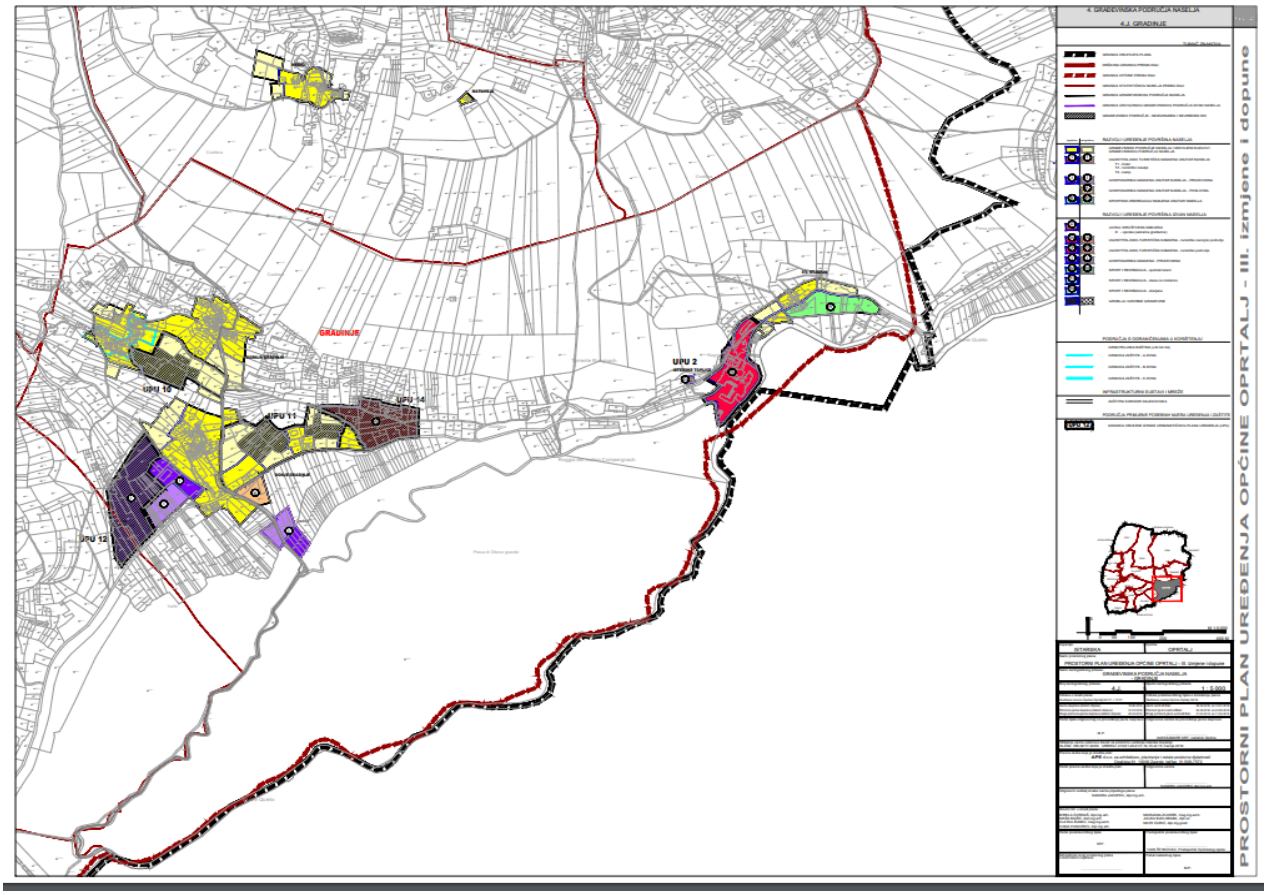
	m²	*h*	*BVO*	
HOTEL MIRNA	*10900,45*	*2,50*	*27251,13*	
ZGRADA DEPADANSE SV. STJEPAN	*1937,50*	*2,70*	*5231,25*	
MEDICINSKI WELLNESS	*1330,80*	*3,60*	*4790,88*	
CRPNA STANICA	*280,80*	*2,10*	*589,68*	
STARA ZGRADA IZVOR	*516,25*	*2,60*	*1342,25*	
		BVO =	**39.205,19**	**m³**

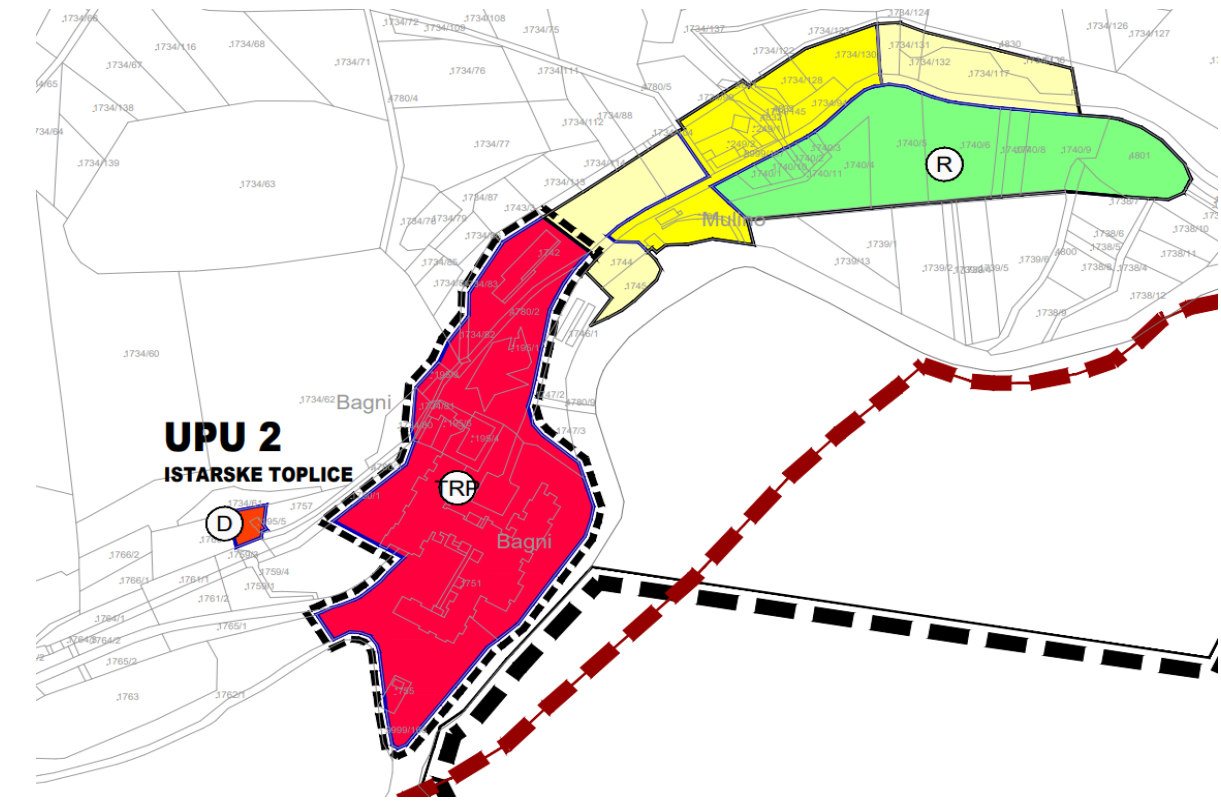
REKAPITULACIJA POVRŠINA

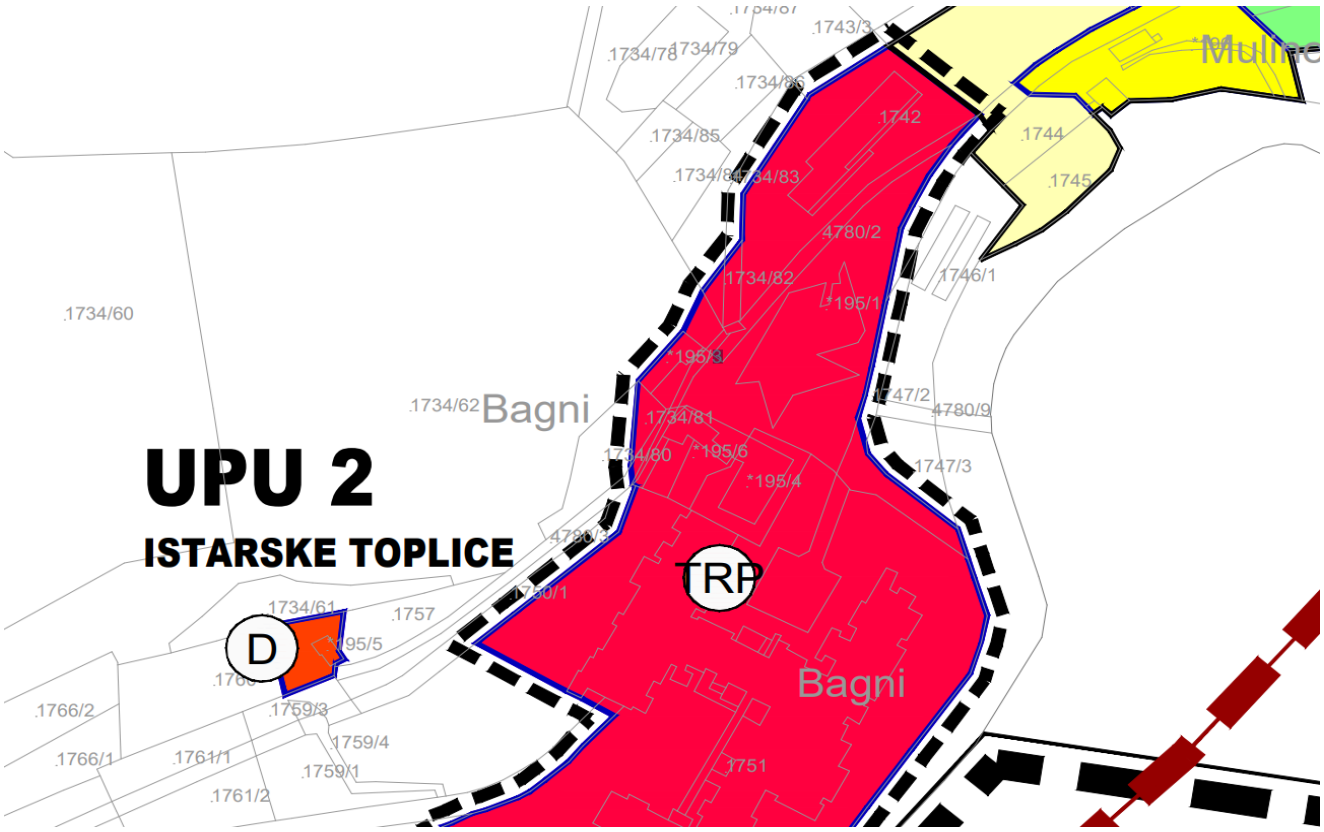
NRP =	**14553,70**	**m²**
BRP =	**18.612,61**	**m²**
BVO =	**39,205,19**	**m³**

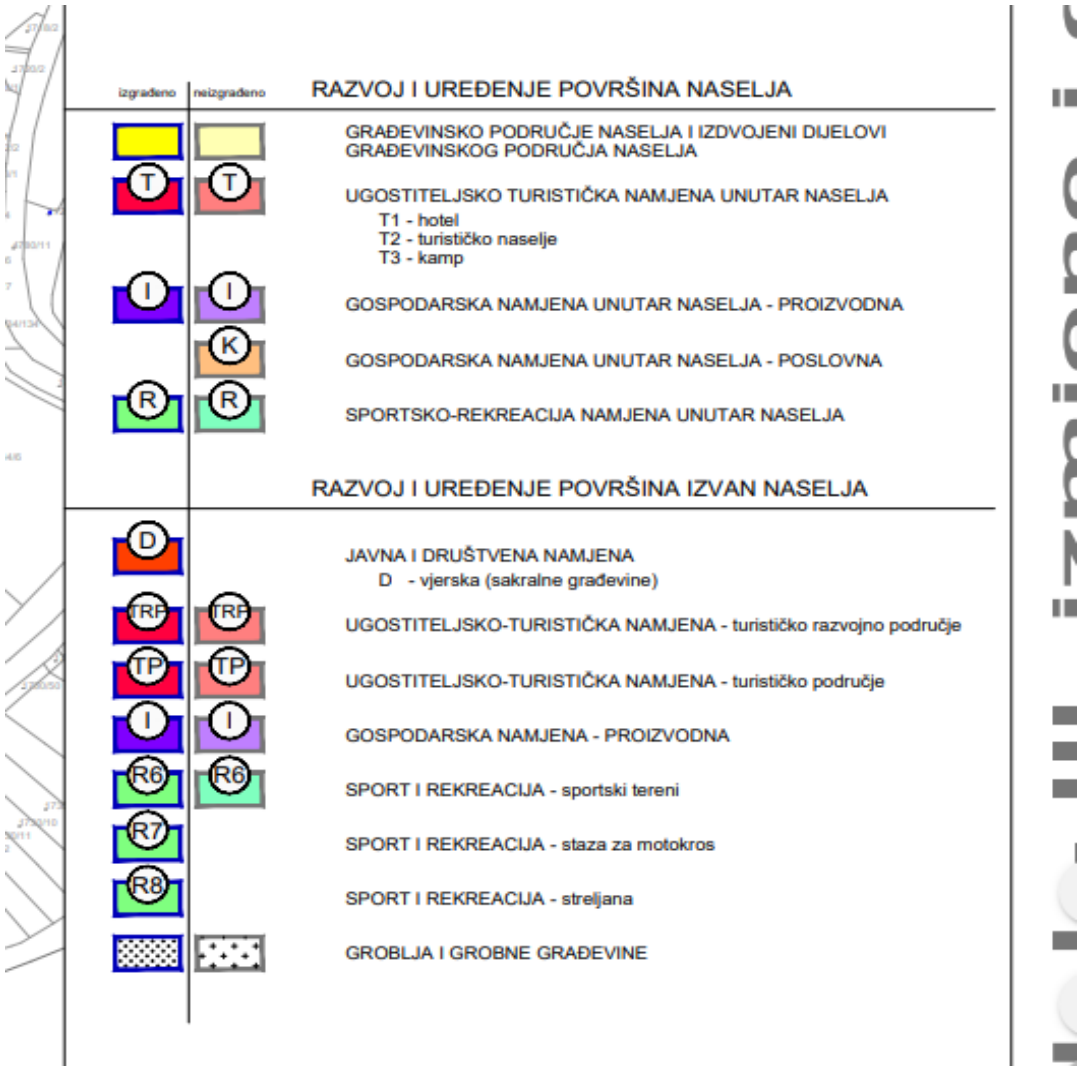
7. Prostorno planska dokumentacija

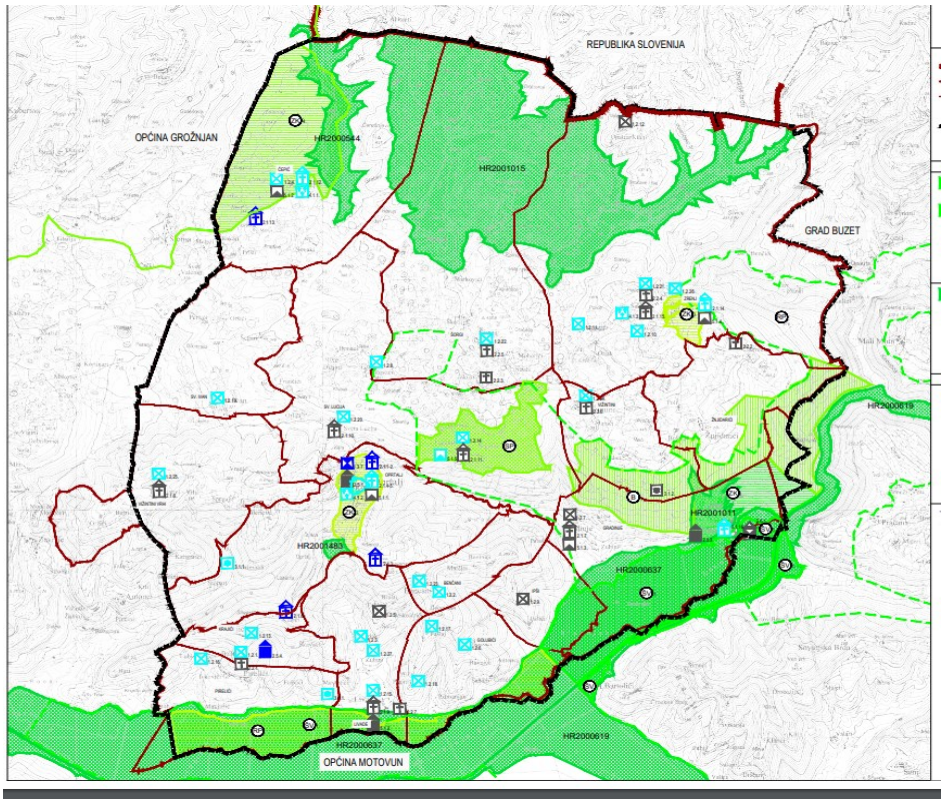
Prema Prostornom planu uređenja Općine Oprtalj ,(SN Općine Oprtalj 03/03, 02/10, 5/14, 4/19) vidljivo je da se predmetno zemljište nalazi u građevinskom području naselja - izgrađeni dio; vodi se kao turističko razvojno područje TRP ; kig 0,30, kis 0,80.






UPU 2
ISTARSKE TOPLICE
Bagni
Bagni
TRP
D
1734/60
1734/62
1734/61
1734/78
1734/79
1734/86
1734/85
1734/84
1734/83
1734/82
1734/81
1734/80
1743/3
1742
1744
1745
1746/1
1747/2
1747/3
4780/2
4780/9
1757
1759/3
1759/4
1759/1
1761/2
1761/1
1766/2
1766/1
1751
*195/1
*195/3
*195/4
*195/5
*195/6


izgrađeno
neizgrađeno
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I IZDVOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA UNUTAR NASELJA
T1 - hotel
T2 - turističko naselje
T3 - kamp
GOSPODARSKA NAMJENA UNUTAR NASELJA - PROIZVODNA
GOSPODARSKA NAMJENA UNUTAR NASELJA - POSLOVNA
SPORTSKO-REKREACIJA NAMJENA UNUTAR NASELJA
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D - vjerska (sakralne građevine)
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - turističko razvojno područje
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - turističko područje
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
SPORT I REKREACIJA - sportski tereni
SPORT I REKREACIJA - staza za motokros
SPORT I REKREACIJA - streljana
GROBLJA I GROBNE GRAĐEVINE



2.4. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA UGOSTITELJSKO – TURISTIČKE NAMJENE

Članak 63.

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja za ugostiteljsko-turističku namjenu su turistička područja (TP) i turističko razvojna područja (TRP), a prikazani su na grafičkom listu br. 1: "Korištenje i namjena površina" i na grafičkom listu br. 4: "Građevinska područja naselja".

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,3, a najveći koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0,8.

(3) Osim građevina turističko-ugostiteljske namjene, u turističkim područjima i turističko-razvojnim područjima moguće je planirati i manje trgovačke i uslužne, te sportsko-rekreacijske sadržaje te u Istarskim toplicama: zdravstvene, lječilišne i druge sadržaje povezane s lječilištem.

(4) U turističkim područjima i turističko-razvojnim područjima najmanje 40% površine svake građevne čestice (osim građevnih čestica infrastrukture) mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

(5) Za svaku vrstu ugostiteljsko-turističke namjene unutar TRP-a i TP-a formira se jedna građevna čestica te po potrebi jedna ili više građevnih čestica za prateće sadržaje te infrastrukturne površine i građevine. TRP i TP je jedinstvena prostorno-funkcionalan cjelina s jedinstvenim upravljanjem.

(6) Unutar turističkog područja i turističko-razvojnog područja nije dozvoljena izgradnja pojedinačnih stambenih građevina.

(7) Broj parkirališnih mjesta osigurava se temeljem posebnog propisa, a u skladu sa kategorizacijom te u skladu ovim Odredbama.

(8) Utvrđuju se slijedeći uvjeti za izgradnju građevina ugostiteljsko-turističke namjene:

- najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi 1000 m^2
- najveći dopušteni broj etaža građevine je Po+P+1+Pk (1 podzemna + 3 nadzemne etaže)
- najveća dopuštena visina građevine je 10,00 metara
- najveća dopuštena ukupna visina građevine je 13,00 metara
- iznimno je dozvoljena veća visina i broj etaža za područje Istarskih toplica gdje se zadržava postojeća visina i broj etaža
- najmanja udaljenost građevine od granice građevne čestice iznosi jednu polovicu visine građevine, ali ne manje od 4,0 m

- najmanja udaljenost građevnog pravca od regulacijskog pravca iznosi 5 m, iznimno je dozvoljena izgradnja na udaljenosti manjoj od 5 m u skladu sa lokalnim uvjetima i prostornim planom užeg područja
- Oblikovanje građevina mora biti prilagođeno ambijentalnom i pejzažnom okruženju.

(9) Odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

(10) Maksimalni smještajni kapacitet na području Općine iznosi 1500 ležaja, od toga se na smještajne kapacitete unutar građevinskog područja naselja odnosi:

- 150 (naselje Oprtalj)
- 150 (naselje Zrenj), od toga 100 unutar ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja
- 150 (naselje Golubići)
- 30 (Bencani)
- 90 (Livade), od toga 60 unutar ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja T3
- 60 (Sv Lucija)
- 100 (Vižintini Vrhi) te
- u ostalim naseljima ukupno 85,

a 685 ležaja planirano je u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene.

(11) Maksimalni smještajni kapacitet ne uključuje broj ležaja u domaćinstvima te na seoskim gospodarstvima.

(12) Ekvivalent ležaja po smještajnoj jedinici iznosi:

- smještajna jedinica u apartmanu i bungalovu te kampu - 3 postelje
- smještajna jedinica vila – 6 postelja
- smještajna jedinica hoteli, depandanse i sl. – 2 postelje.

(13) Vrste smještajnih građevina planirane na ugostiteljsko-turističkim površinama izvan naselja su:

- T1 (hotel) – je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, u kojoj je hotel osnovna smještajna građevina, sukladno posebnim propisima.
- T2 (turističko naselje) – je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem, koju čine više samostalnih građevina u kojima su: recepcija, smještajne jedinice, ugostiteljski i drugi sadržaji, sukladno posebnim propisima.
- T3 (kamp) – je jedinstvena prostorno-funkcionalna cjelina sa jedinstvenim upravljanjem u kojem smještajne jedinice nisu povezane sa tlom na čvrsti način, a planira se sukladno posebnim propisima.

(14) Smještajni kapacitet prikazan je u slijedećoj tablici:

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE (ha)			NAMJENA	SMJEŠTAJNI KAPACITETI
	IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	UKUPNO		UKUPNO
TURISTIČKA PODRUČJA					
TP Sv. Silvestar	0	1,1	1,1	T1, T2	132
TP Lozarija	0,2	0,1	0,3	T2	18
TP Armanja zapad	0	1,1	1,1	T1, T2	66
TP Sv. Leonardo	0	1,0	1,0	T2, T3	64
UKUPNO:	**0,2**	**3,3**	**3,5**		**280**
TURISTIČKO RAZVOJNO PODRUČJE					
TRP Gradinje	0	2,9	2,9	T2	145
TRP Istarske Toplice	2,9	0	2,9	T1,T2	150
TRP Vranci	0	2,1	2,1	T2	110
UKUPNO:	**2,9**	**4,9**	**7,9**		**405**

7.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine

7.2.1. Izračun troškova gradnje

ETAŽA	ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE		
ISTARSKE TOPLICE	**NRP (m²)**	**BRP (m²)**	**BVO (m³)**
	14.553,70	18.612,61	39,205,19
UKUPNO	**14.553,70**	**18.612,61**	**39.205,19**

TROŠKOVI			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€)	1.876.000,00	**1.876.000,00**

VANJSKO UREĐENJE	u cijeni građenja		**-**
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja - podatak o etalonskoj cijeni građenja NN 99/2024)			
ISTARSKE TOPLICE			
Koeficijent dovršenosti	(€/m²)	1.195,00	22.242.068,95
			100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO	(€)		**22.242.068,95**
PRIVOĐENJE SVRSI			
Komunalni doprinos	**(€/m³)**	5	113.768,75
Vodni doprinos	(€/m³)	1,20	47.046,23
Priključci	(€/m³)	5,00	196.025,95
Projektiranje, nadzor, konzalting ….	(€/m² BRP)	25,00	465.315,25
Ostali troškovi	(€)	5,00% NV	1.112.103,45
nepredviđeni troškovi	(€)	5,00% NV	1.112.103,45
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		**3.046.363,07**

7.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• **optimalna** lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• **nema** oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	• **dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	• **srednja** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	• **nezadovoljavajuća** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije	**4,0**	**4,0**	**2,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

**** … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu***

Starost građevine (G) - prosječno	2025 - 1981	god.	44
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	70
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	26
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):		%	63%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		33%	23,10
Zamjenska starost (OVK-OOVK)		god.	45,00
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)		%	64%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):			**7.943.596,05**

7.3. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	1.876.000,00 €
VANJSKO UREĐENJE	€	120.000,00
PRIVOĐENJE SVRSI	€	3.046.363,07
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	7.943.596,05
PRIVREMENA VRIJEDNOST		**12.985.959,13**

7.4. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.
Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:
- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje

- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu ***Kt = 1,00***

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	12.985.959,13
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI	15%	18.000,00
ODBICI	0%	-
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		**13.003.959,13**

9. Rekapitulacija nekretnine

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Lječilište Istarske toplice
na adresi: Sv.Stjepan 60, Livade
z.k.č.: k.č. 195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755 K.O. Zrenj
k.o.: Zrenj
z.k.uložak: 1348, 1152, 1058
poduložak:

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

13.003.959,13 €

893,52 €/m² NRP

Obilježja nekretnine

Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: k.č. 195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755 K.O. Zrenj

Nekretnina je smještena uz asfaltiranu prometnicu

Nekretnina je na dan kakvoće izgrađeni dio građevinskog područja .

Nekretnina (predmet procjene) ima direktan pristup na javnu prometnicu naselja

Javna komunalna infrastruktura

Uz nekretninu izvedena komunalna infrastruktura

Komunalni priključci

Komunalni priključci izvedeni uz zemljište.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.
Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Kategorija zemljišta:

Prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetna čestica spada u 1. kategoriju zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine

Vrsta nekretnine:	LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE
Površina zemljišta (m²):	32.692
Lokacija / adresa:	Livade, Sv.Stjepan br 60
Vrsta korištenja:	turizam
Okoliš:	izgrađene katastarske čestice, na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati
Konfiguracija:	nagib zemljišta: teren blago položen uz glavnu prometnicu
Infrastruktura:	električna energija, gradski dovod vode
Cjenovni blok:	GRADINJE - DRUŠTVENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka:	GRAĐEVINSKO
Mjera građevinskog korištenja:	1,2
Kategorija:	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

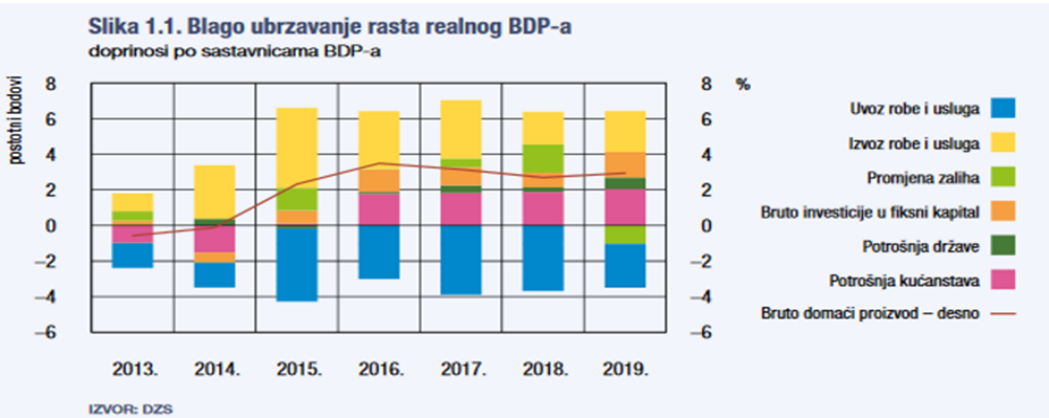
izvori:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE 2019. HNB-a objavljeno 31.07.2020.
Pregled tržišta nekretnina u RH, mr.s. Željko Uhlir, 30. forum poslovanja nekretninama

Rast bruto domaćeg proizvoda u 2019. godini ubrzao se na 2,9%, s 2,7%, koliko je iznosio godinu prije. Takva kretanja rezultat su ubrzanja rasta inozemne i domaće potražnje. Gospodarskom rastu najviše je pridonio rast ukupnog izvoza robe i usluga. Inflacija potrošačkih cijena u 2019. se godini usporila, ponajprije zbog smanjenja stope PDV-a na određene prehrambene i farmaceutske proizvode te pojeftinjenja sirove nafte na svjetskom tržištu. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance Hrvatske povećao se s 3,3% BDP-a u 2018. na 5,0% BDP-a u 2019. godini. Tome je pridonio nastavak snažnog rasta turizma te intenzivnije korištenje sredstava iz fondova EU-a. S druge strane, manjak u robnoj razmjeni dodatno se produbio. Istodobno se inozemna zaduženost domaćih sektora nastavila smanjivati. Ekspanzivna monetarna politika HNB-a podržavala je oporavak gospodarstva uz stabilan nominalni tečaj kune prema euru. Zahvaljujući tome, likvidnost banaka tijekom 2019. bila je na dosad najvišim zabilježenim razinama, što je pridonijelo nastavku pada kamatnih stopa na kredite i nastavku rasta kreditiranja. I u 2019. zadržana je proračunska ravnoteža i kao i trend pada udjela javnog duga u BDP-u.

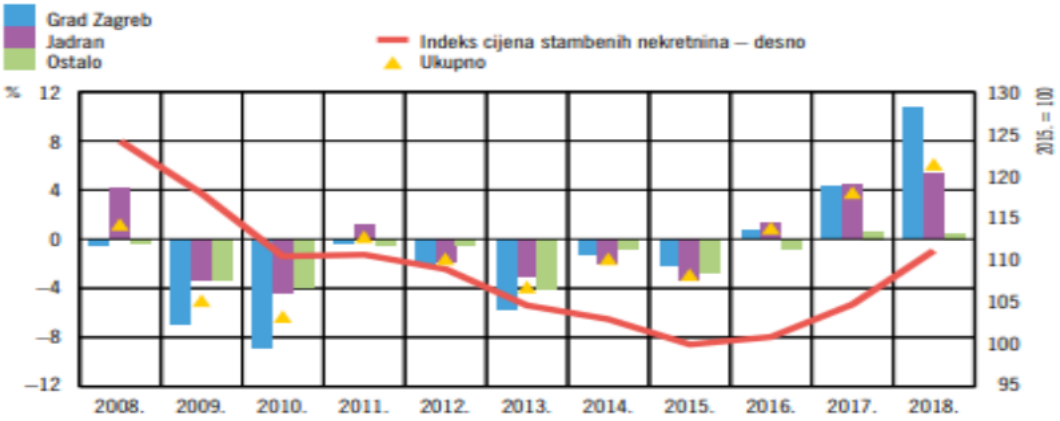
Realni bruto domaći proizvod povećao se za 2,9% u 2019. u odnosu na 2018. godinu, kada je stopa njegova rasta iznosila 2,7%. Blago dinamiziranje gos-podarske aktivnosti odražava ubrzavanje rasta inozemne i svih sastavnica domaće potražnje. Realnom rastu BDP-a u 2019. ponajviše je pridonio rast ukupnog izvoza, pri čemu je u usporedbi s prethodnom godinom naglašenije rastao izvoz i robe i usluga. Tako se izvoz robe u 2019. povećao za 4,3% u odnosu na ostvare-nje iz prethodne godine, dok je istodobno stopa rasta izvoza usluga iznosila 4,9%. Posljedično, ukupni se izvoz u 2019. povećao za 4,6%, u odnosu na 3,7%, koliko je iznosio njegov rast u 2018.

Povećanju gospodarske aktivnosti tijekom 2019. najviše je, unutar domaće potražnje, pridonio rast osobne potrošnje, koja je bila za 3,6% veća u odno-su na prethodnu godinu. Povećanje potrošnje kućanstava rezultat je povoljnih kretanja na tržištu rada kao i rastućeg zaduživanja stanovništva, u kombina-ciji s najvišim dosad zabilježenim razinama potrošačkog optimizma. Tako je zaposlenost nastavila rasti kao i u 2018. te se broj zaposlenih prema poda-cima Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (HZMO) povećao za 2,3%. Zaposlenost je rasla u većini gospodarskih djelatnosti, pri čemu je najveće povećanje zabilježeno u građevinarstvu, IT sektoru te uslužnim djelatnostima povezanima s turizmom. S druge strane, broj zaposlenih u industriji ostao je nepromijenjen (Slika 1.2.). Međunarodno usporediva stopa nezaposlenosti smanjila se na 6,6% radne snage, s 8,4%, koliko je iznosila u 2018. Plaće su nastavile rasti, iako sporijom dinamikom u odnosu na prethodnu godinu, pa je rast realne bruto plaće iznosio 2,8% (3,4% u 2018.), a realne neto plaće 2,5% (2,9% u 2018.).



Tijekom 2018. se nastavio rast cijena stambenih nekretnina, koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većim od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

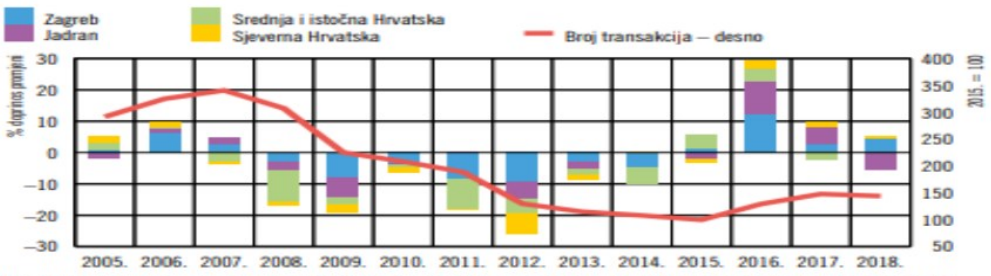
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno čine više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjeg kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5%, odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

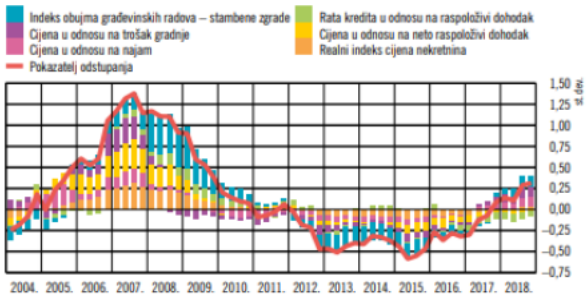
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

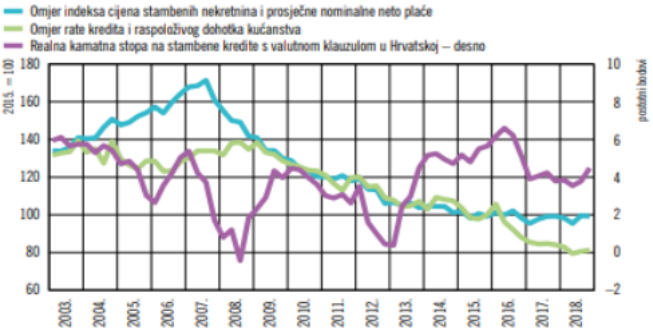
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina, pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018., počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina: Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina, jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

***Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", HNB br. 20 od svibnja 2019., www.hnb.hr**

10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

Usporedba 1 ..... *ID Nekretnine 4942699 kupoprodajni ugovor od 9.9.2022.*

k.č. 8082 K.O. Gračišće

ICSN: 139,7

Datum ugovora:	**9.9.2022.**	
K.č.:	**8082**	
K.o.:	**Gračišće**	
Površina:	**34.929,00**	**m²**
Cijena:	**1.237.150,71**	**€**
Cijena po m²:	**35,42**	€

Usporedba 2 ..... *ID Nekretnine 4807796 kupoprodajni ugovor od 13.5.2022.*

k.č. 110/1 K.O. Savudrija

ICSN: 140,8

Datum ugovora:	**13.5.2022.**	
K.č.:	**110/1**	
K.o.:	**Savudrija**	
Površina:	**33.416,00**	**m²**
Cijena:	**1.503.720,00**	**€**
Cijena po m²:	45,00	€

Usporedba 3 ..... *ID Nekretnine 5555187 Kupoprodajni ugovor od 20.2.2025.*

k.č.1116 K.O. Buzet - Stari Grad

ICSN: 189,8

Datum ugovora:	**20.02.2025.**	
K.č.:	**1116**	
K.o.:	**Buzet-Stari Grad**	
Površina:	**16.285,00**	**m²**
Cijena:	**1.031.250,00**	**€**
Cijena po m²:	63,33	€

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 189,8**

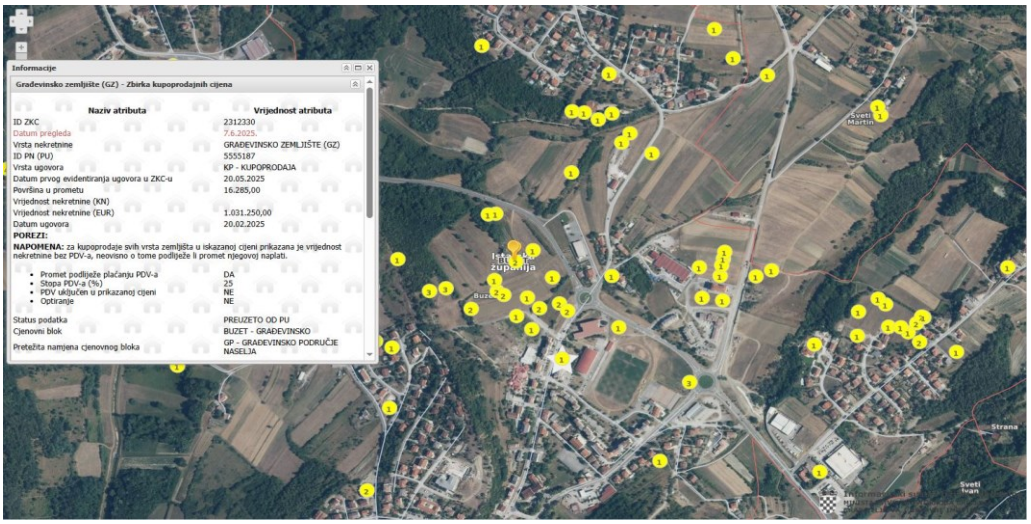
k.č. 8082 K.O. Gračišće



k.č. 110/1 K.O. Savudrija



k.č.1116 K.O. Buzet - Stari Grad



11. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, suklado Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja	Bazni* indeks na dan	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Gračišće	1.237.150,71	139,70	189,80	1,3586	1.680.824,66	48,12
Savudrija	1.503.720,00	140,80	189,80	1,3480	2.027.031,65	60,66
Buzet - Stari Grad	1.031.250,00	189,80	189,80	1,0000	1.031.250,00	63,33

*** izvor: www.dsz.hr**

11.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

LJEČILIŠTE ISTARSKE TOPLICE	Procjenjivana zemljišta k.č. 195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755 KO Zrenj	Usporedba 1 Gračišće	Usporedba 2 Savudrija	Usporedba 3 Buzet - Stari Grad
Međuvremenski izjednačena cijena		1.680.824,66	2.027.031,65	1.031.250,00
Katastarska Općina	Zrenj	Gračišće	Savudrija	Buzet-Stari Grad
Neto korisna površina	32.692,00	34.929,00	33.416,00	16.285,00
Cijena po metru kvadratnom	57,37	48,12	60,66	63,33
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	ugovor	ugovor	ugovor
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	57,37	48,12	60,66	63,33
Datum transakcije (objave)	-	9.9.2022.	18.12.2017.	20.02.2025.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	57,37	48,12	60,66	63,33
Vlasnička prava	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	57,37	48,12	60,66	63,33
FIZIČKI ASPEKTI				
Starost		slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Tehničko stanje	prosječno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Lokacija	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Veličina	Zrenj	Gračišće	Savudrija	Buzet-Stari Grad
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	57,37	48,12	60,66	63,33
Indikator vrijednosti	**57,37**	48,12	60,66	63,33

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*52,80*	*52,80*	*52,80*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*13%*	*27%*	*18%*
Kvadrat odstupanja:			*2.788*	*2.788*	*2.788*
Standardno odstupanje:	*52,80*	*92%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*105,60*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

	1.875.540,04 €
Vrijednost zemljišta zaokruženo:	***1.876.000,00 €***

12. Rekapitulacija zemljišta

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

ZEMLJIŠTE
na adresi: Sv.Stjepan 60, Livade
z.k.č.: k.č. 195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755
k.o.: Zrenj
z.k.uložak: 1348, 1152, 1058
poduložak:

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

2.591.751,92 kn

1.876.000,00 €

57,38 €/m² NRP

NAPOMENA: Iskazana površina zemljišta razlikuje se na gruntovnim i katastarskim podacima. Potrebno je uskladiti kvadraturu na k.č. 195/1 K.O. Zrenj , s obzirom da je u ZK ulošku br 1058 navedena površina od 3.503 m², dok je u Posjedovnom listu br 712 za predmetnu česticu iskazana površina od 1.639 m². Razlika između gruntovnih i katastarskih podataka iznosi 1.864 m².
Sve površine u ovom elaboratu obračunate su sukladno gruntovnim podacima.

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

13. Sveukupna rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

na adresi: Sv.Stjepan 60, Livade
z.k.č.: k.č. 195/1, 195/4, 195/6, 1742, 1751, 1755
k.o.: Zrenj
z.k.uložak: 1348, 1152, 1058
poduložak:

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

13.003.959,13 €

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

8.047.215,94 kn

7.943.596,05 €

Nekretninu nije moguće utržiti u kraćem vremenskom periodu.

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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važečim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

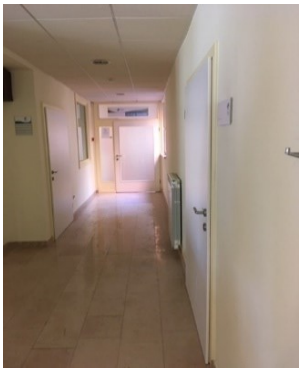
Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

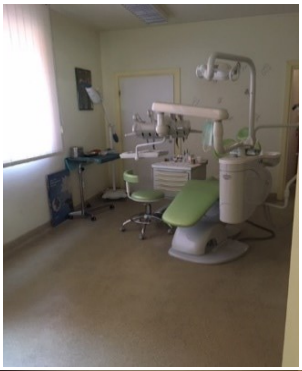
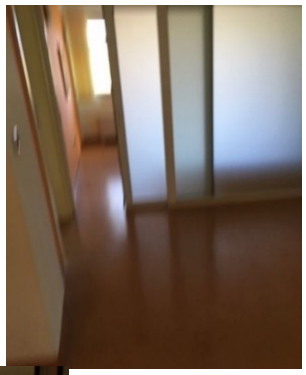
Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

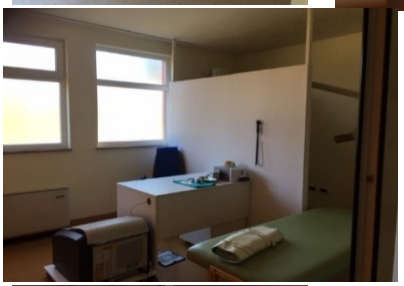
Sanja Radulić Shevchenko ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva procjene vrijednosti nekretnina

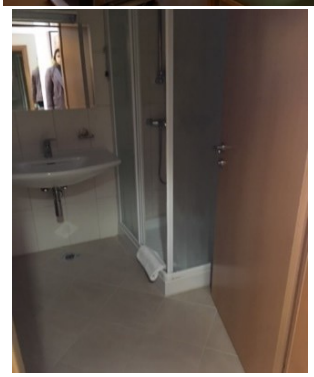
15. Prilozi

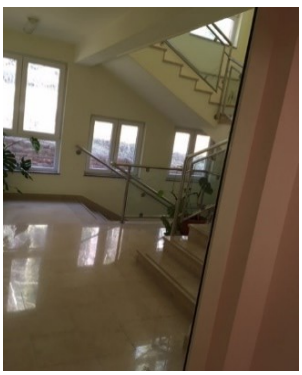


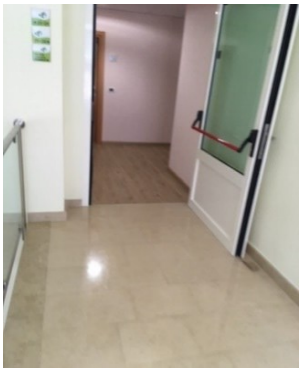



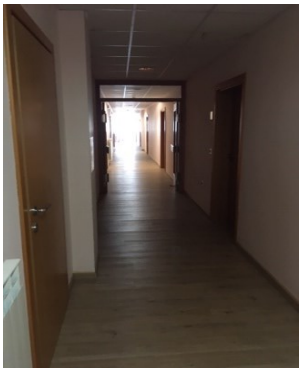
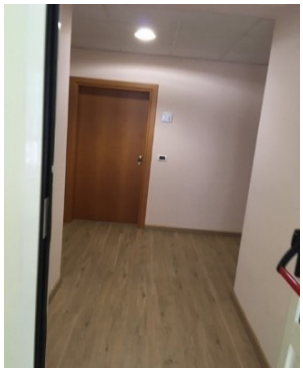



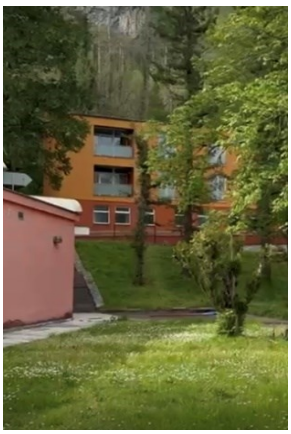


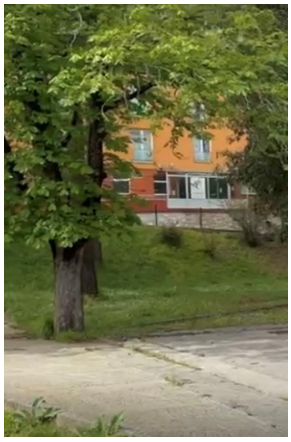
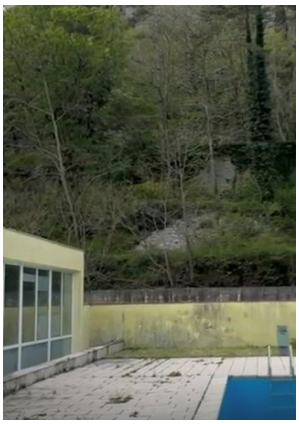



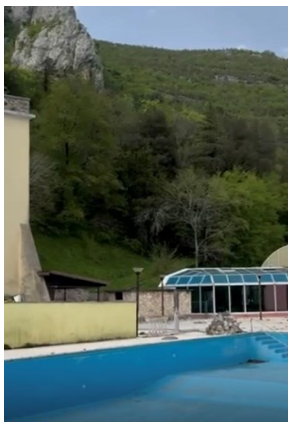
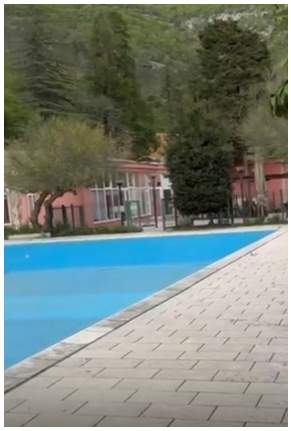
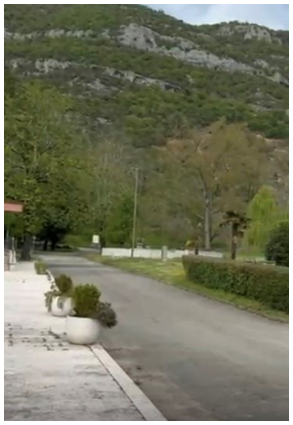
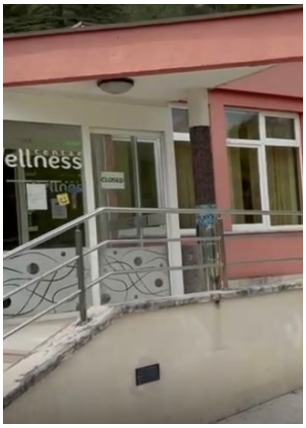


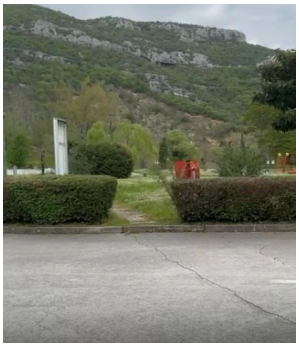








ellness

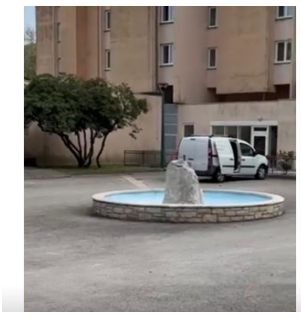










NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

Stanje na dan: 23.05.2025. 10:06

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZRENJ (Mbr. 302040)

Posjedovni list: 712

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MIAMEDICA-ISTRA D.D., ANTE DUKIĆA 95, PULA (VLASNIK)	

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.I..	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		**195/1**	**SV.STJEPAN**	**1639**	**16**		
			ZATVORENI BAZEN, SV.STJEPAN	1299			
			DVORIŠTE	340			
*		**195/4**	**SV.STJEPAN**	**816**	**16**		
			BAZEN	816			
*		**195/6**	**SV.STJEPAN**	**712**	**6, 16**		
			ZGRADA	172			
			DVORIŠTE	540			
		1742	**SV.STJEPAN**	**5230**	**6, 16**		
			DVORIŠTE	4482			
			ZGRADA	748			
		1751	**SV.STJEPAN**	**22149**	**6, 16**		
			HOTEL, SV.STJEPAN	5493			
			DVORIŠTE	10939			
			PARK	5717			
		1755	**BANJE**	**282**	**16**		
			CRPNA STANICA	282			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**30828**			

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

1

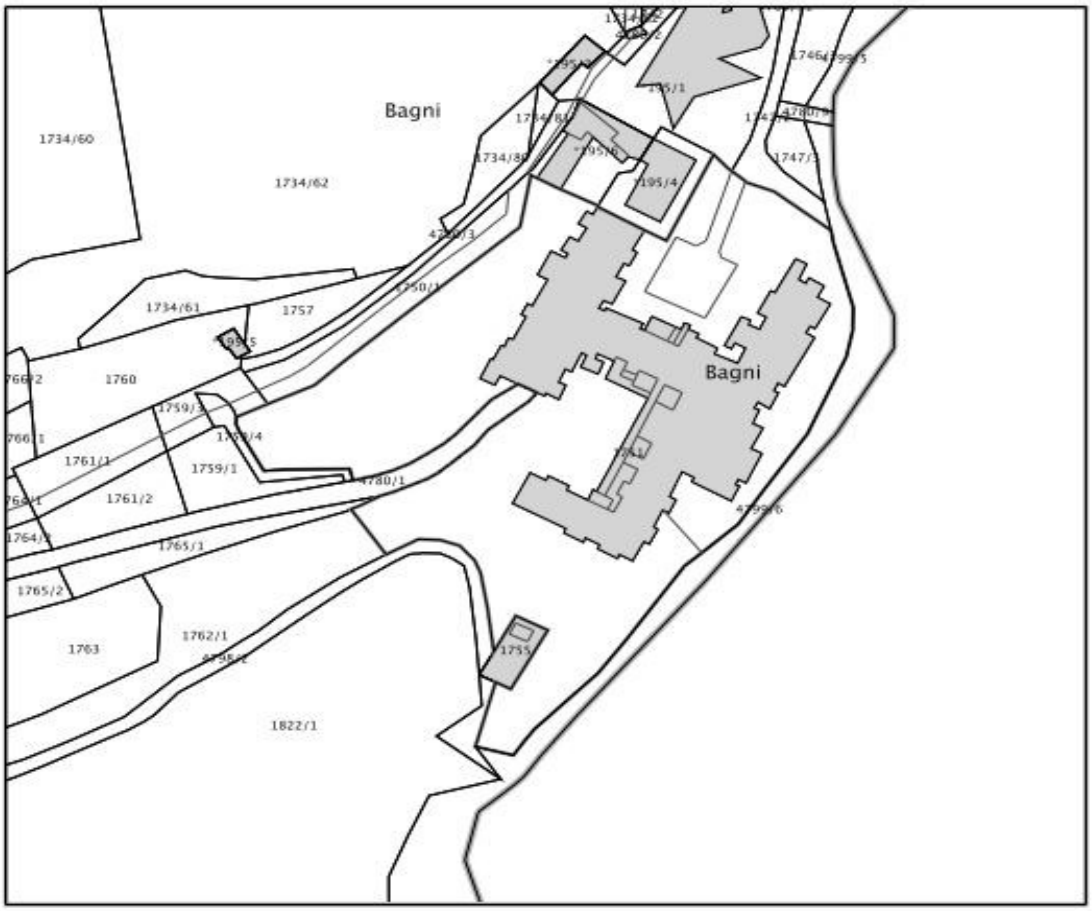
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZRENJ
k.č.br.: 1751

Stanje na dan: 23.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880



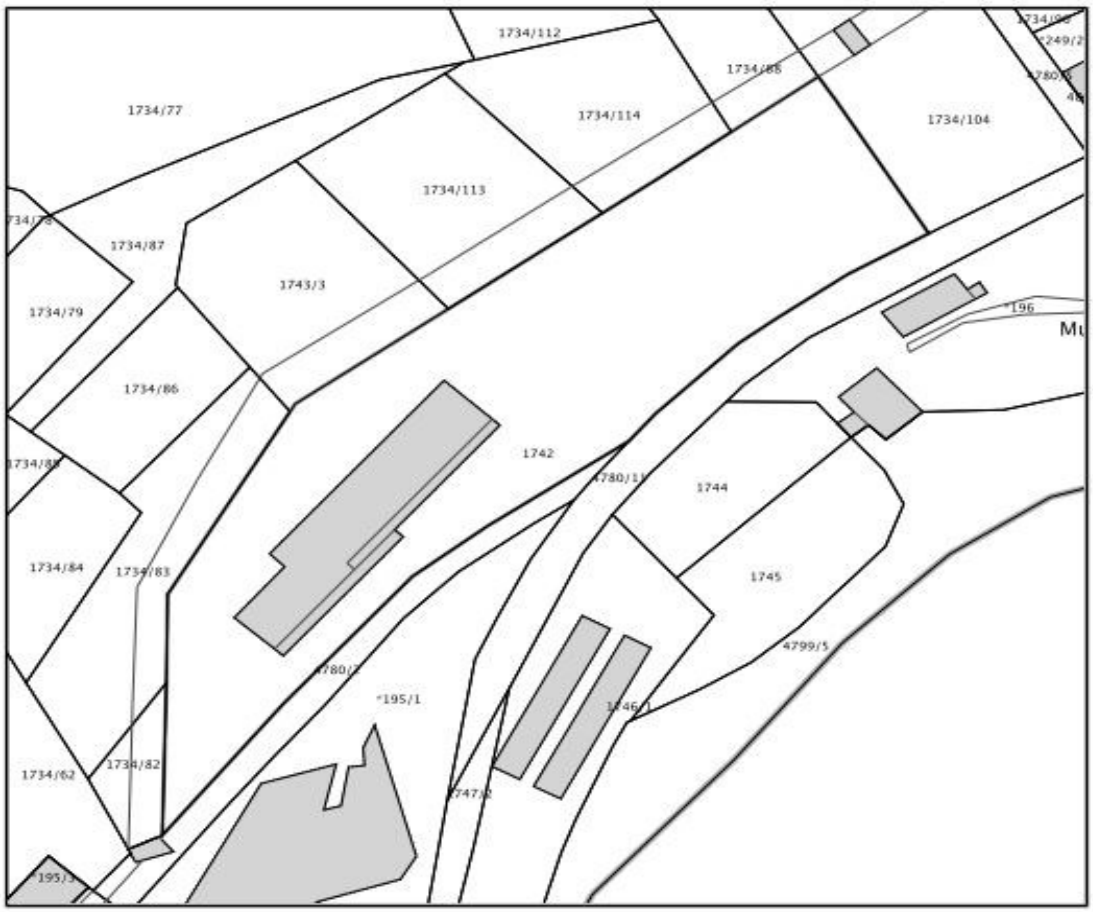
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZRENJ
k.č.br.: 1742

Stanje na dan: 23.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



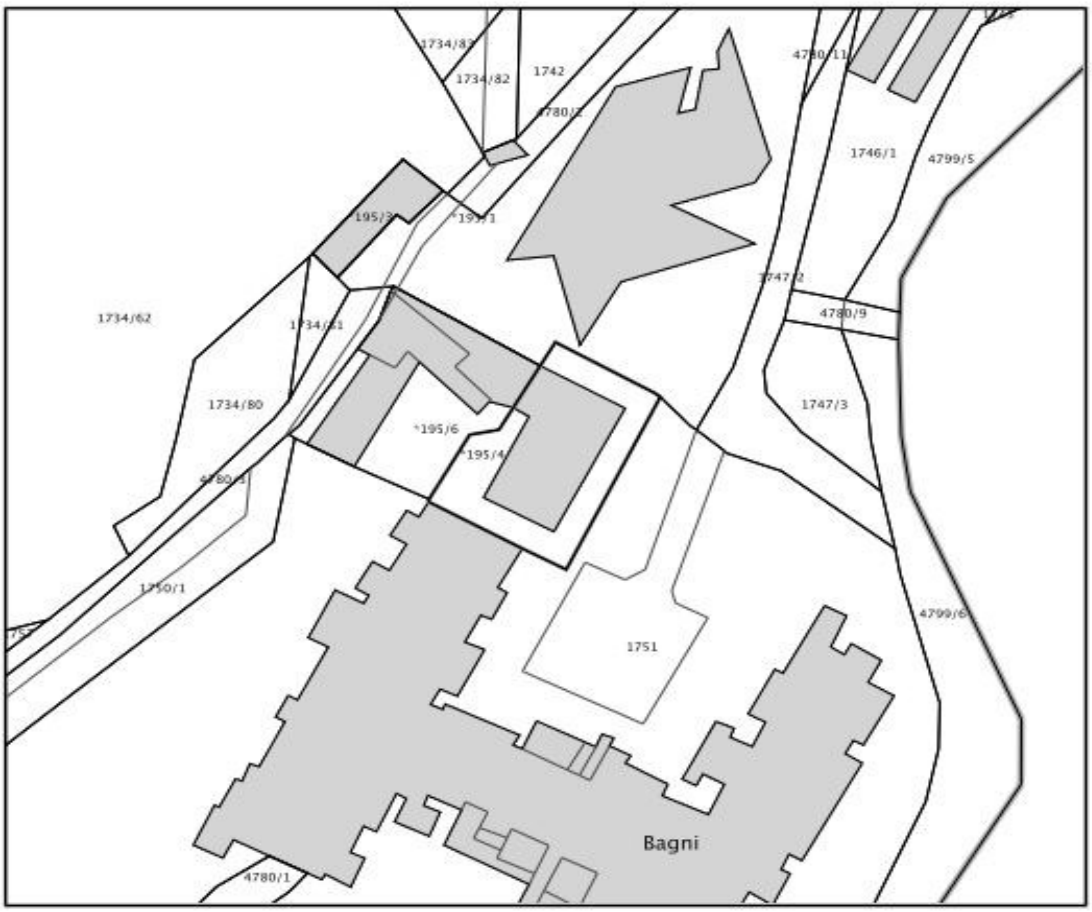
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BUJE-BUIE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZRENJ
k.č.br.: *195/4

Stanje na dan: 23.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 23.05.2025. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1058

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8688/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	195/1 ZGR.				3503	
		ZATVORENI BAZEN			1299	
		DVORIŠTE			2204	
2.	195/4 ZGR.	BAZEN			816	
3.	195/6 ZGR.	ZGRADA I DVORIŠTE			712	
4.	1755	CRPNA STANICA			282	
		UKUPNO:			5313	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MIAMEDICA - ISTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31668297573, LIVADE, SV. STJEPAN 60, 52460 OPRTALJ - PORTOLE, HRVATSKA		
1.3	Zaprimljeno 15.04.2025.g. pod brojem Z-7142/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVČAKOG SUDA U PAZINU, ST-41/2025-19 15.04.2025, zabilježuje se dužniku MIAMEDICA - ISTRA d.o.o., OIB: 31668297573, iz Livade, Sv. Stjepan 60, zabrana raspolaganje njegovim nekretninama bez suglasnosti stečajnog suca, a posebno mu se zabranjuje raspolaganje bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 12.05.2025.g. pod brojem Z-8688/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-41/2025 12.05.2025	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1058

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			
10.1	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-5070/2024 Prvenstveni red upisa: Z-3353/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRTNINI 19.02.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 234.339,86 EUR (slovima: dvjestotridesetčetiritisućetristotridesetdevet i osamdesetšest/100eura), uvećano za sve ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i troškove kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist i na ime: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	234.339,86 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
10.2	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-5070/2024 Prvenstveni red upisa: Z-3353/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, vidi u z.k. ul. 1152 k.o. Zrenj		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI O-DO-773/2024 29.11.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVOGA SUDA, STALNA SLUŽBA U POREČU - PARENZO BROJ OVR-955/2024-2 06.02.2025, založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =126.809,14 EUR (slovima: sto dvadeset šest tisuća osamsto devet eura i četrnaest centa), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.909,00 EUR, a sve sukladno svim uvjetima iz Rješenja o osiguranju, za korist i na me: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487**	126.809,14 EUR	Sporedni uložak
11.2	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1152 k.o ZRENJ		na 11.1
11.3	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 23.05.2025. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1152

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8688/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1751	HOTEL, DVORIŠTE I PARK			22149	Pripis iz uloška 1058
		UKUPNO:			22149	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MIAMEDICA - ISTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31668297573, LIVADE, SV. STJEPAN 60, 52460 OPRTALJ - PORTOLE, HRVATSKA		
1.4	Zaprimljeno 15.04.2025.g. pod brojem Z-7142/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVČAKOG SUDA U PAZINU, ST-41/2025-19 15.04.2025, zabilježuje se dužniku MIAMEDICA - ISTRA d.o.o., OIB: 31668297573, iz Livade, Sv. Stjepan 60, zabrana raspolaganje njegovim nekretninama bez suglasnosti stečajnog suca, a posebno mu se zabranjuje raspolaganje bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 12.05.2025.g. pod brojem Z-8688/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-41/2025 12.05.2025	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 16.01.2008. broj Z-301/08 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 19/08-1 od 14. siječnja 2008. godine, koji je solemniziran po javnom bilježniku, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u AI, u iznosu od jedanmilijun eura u kunskoj protuvrijednosti, s ugovorenim naknadama i troškovima i kamatom, na ime: **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A**	1.000.000,00 EUR	
8.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1152

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 14.12.2016.g. pod brojem Z-36032/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 06.12.2016, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od dvijesto dvadeset pet tisuća eura, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist i na ime: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	225.000,00 EUR	
9.			
9.1	Zaprimljeno 30.07.2018.g. pod brojem Z-23692/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26.07.2018, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od dvjestotridesettisuća eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, na ime: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	230.000,00 EUR	
10.			
10.1	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-13774/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 20.09.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od dvjestočetrdesetosamtisuća sedamstopedeset eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke na dan puštanja kredita u tečaj, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, na ime: **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	248.750,00 EUR	
13.			
13.1	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-5070/2024 Prvenstveni red upisa: Z-3353/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRTNINI 19.02.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 234.339,86 EUR (slovima: dvjestotridesetčetiritisućetristotridesetdevet i osamdesetšest/100eura), uvećano za sve ugovorene kamate, zatezne kamate, naknade i troškove kako je određeno Ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom Ugovoru, te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist i na ime: **ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA**	234.339,86 EUR	GLAVNI ULOŽAK
13.2	Zaprimljeno 13.03.2024.g. pod brojem Z-5070/2024 Prvenstveni red upisa: Z-3353/2024 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, vidi u z.k. ul. 1058 k.o. Zrenj		na 13.1
14.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1152

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI O-DO-773/2024 29.11.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVOGA SUDA, STALNA SLUŽBA U POREČU - PARENZO BROJ OVR-955/2024-2 06.02.2025, založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =126.809,14 EUR (slovima: sto dvadeset šest tisuća osamsto devet eura i četrnaest centa), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.909,00 EUR, a sve sukladno svim uvjetima iz Rješenja o osiguranju, za korist i na me: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487**	126.809,14 EUR	
14.2	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1058 k.o ZRENJ		na 14.1
14.3	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 1348 k.o ZRENJ		na 14.1
14.4	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 14.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE - BUIE
Stanje na dan: 06.06.2025. 22:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1348

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8688/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1742	ZGRADA I DVORIŠTE			5230	Pripis iz uloška 1058
		UKUPNO:			5230	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	MIAMEDICA - ISTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31668297573, LIVADE, SV. STJEPAN 60, 52460 OPRTALJ - PORTOLE, HRVATSKA	
1.3	Zaprimljeno 22.04.2025.g. pod brojem Z-7548/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-41/2025-21 22.04.2025, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-41/2025-19 15.04.2025, zabilježuje se zabrana raspolaganja nekretninama bez suglasnosti stečajnog suca, a posebice se zabranjuje raspolaganje bez prethodne suglasnosti privremenog stečajnog upravitelja.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 12.05.2025.g. pod brojem Z-8688/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU ST-41/2025 12.05.2025	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI O-DO-773/2024 29.11.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVOGA SUDA, STALNA SLUŽBA U POREČU - PARENZO BROJ OVR-955/2024-2 06.02.2025, založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =126.809,14 EUR (slovima: sto dvadeset šest tisuća osamsto devet eura i četrnaest centa), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te troškove ovršnog postupka u iznosu od 1.909,00 EUR, a sve sukladno svim uvjetima iz Rješenja o osiguranju, za korist i na me: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487**	126.809,14 EUR	Sporedni uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302040, ZRENJ

Broj ZK uloška: 1348

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025		na 3.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1152 k.o ZRENJ		
3.3	Zaprimljeno 06.02.2025.g. pod brojem Z-2427/2025		na 3.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		

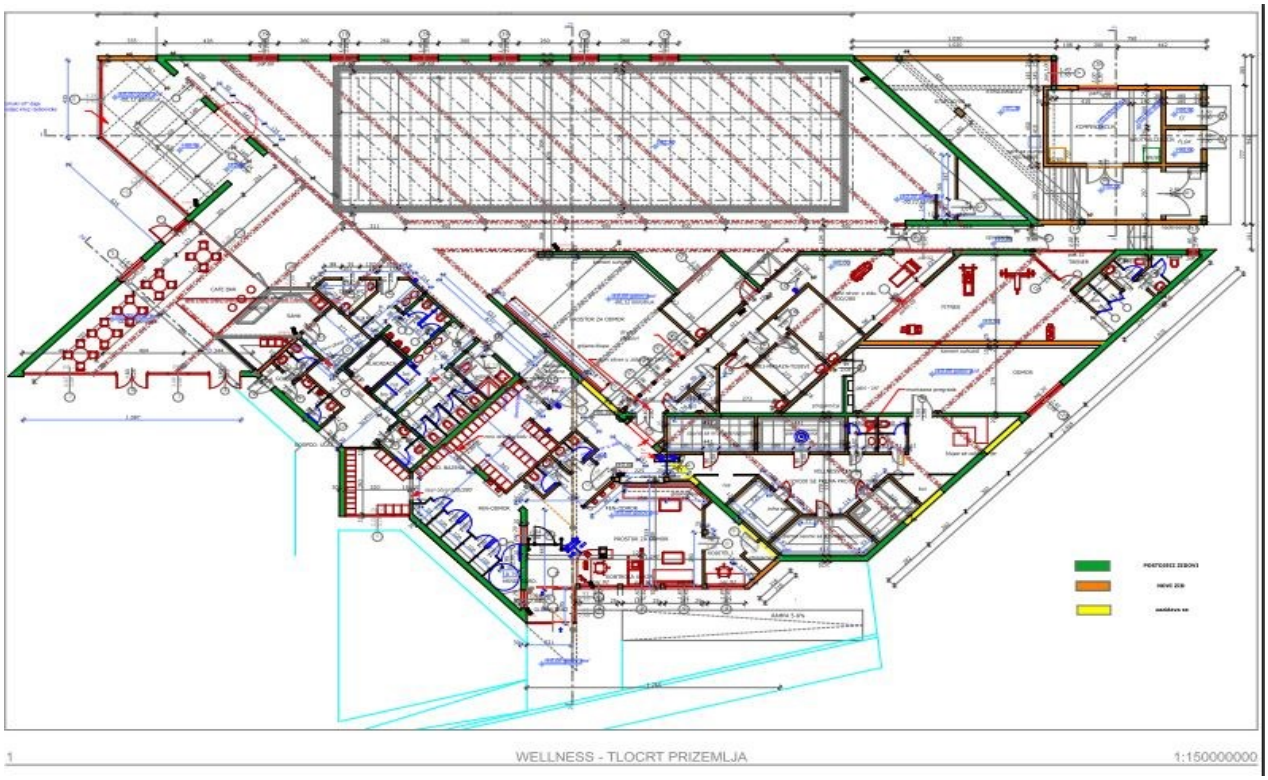
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.06.2025.

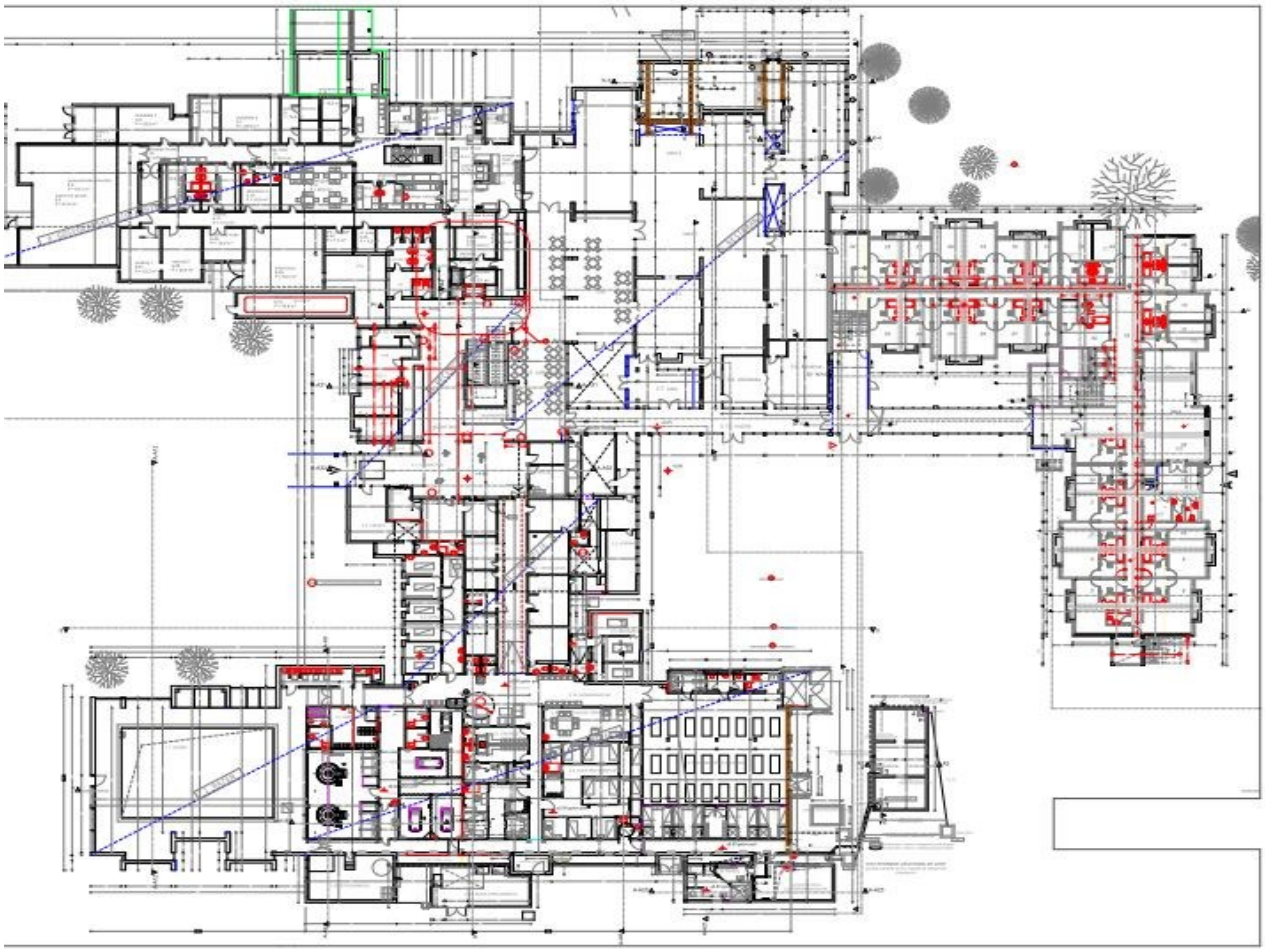

Pretražite Google karte
Buzet, Istarska županija
Google Street View
tra 2024.
Prikaži više datuma
Dijeli
Google

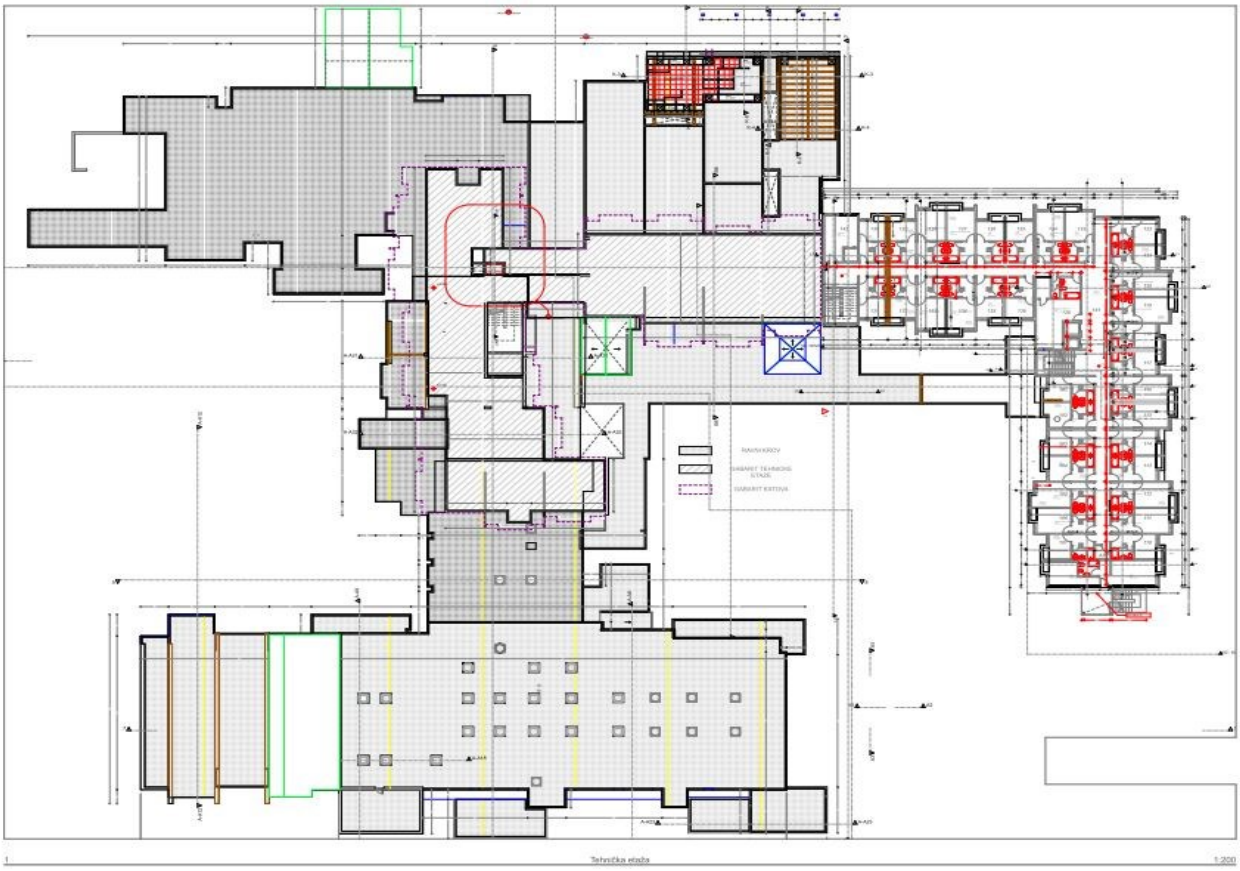

Pretražite Google karte
Buzet, Istarska županija
Google Street View
tra 2024.
Prikaži više datuma
Dijeli
Google

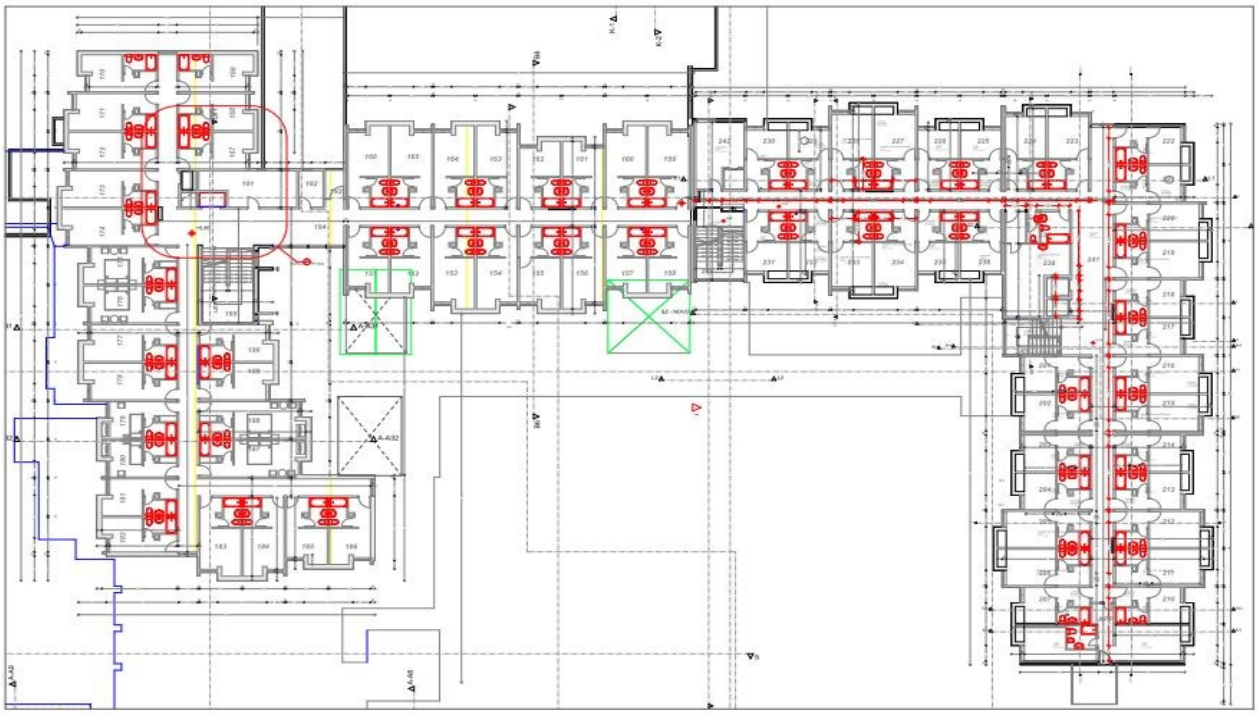

Pretražite Google karte
Buzet, Istarska županija
Google Street View
tra 2024.
Prikaži više datuma
Dijeli
Google


Pretražite Google karte
Buzet, Istarska županija
Google Street View
tra 2024.
Prikaži više datuma
Dijeli
Sveti Silvestar
San Poliklinika
LIJEČILIŠTE TOPLICE
Istarske Toplice
Google

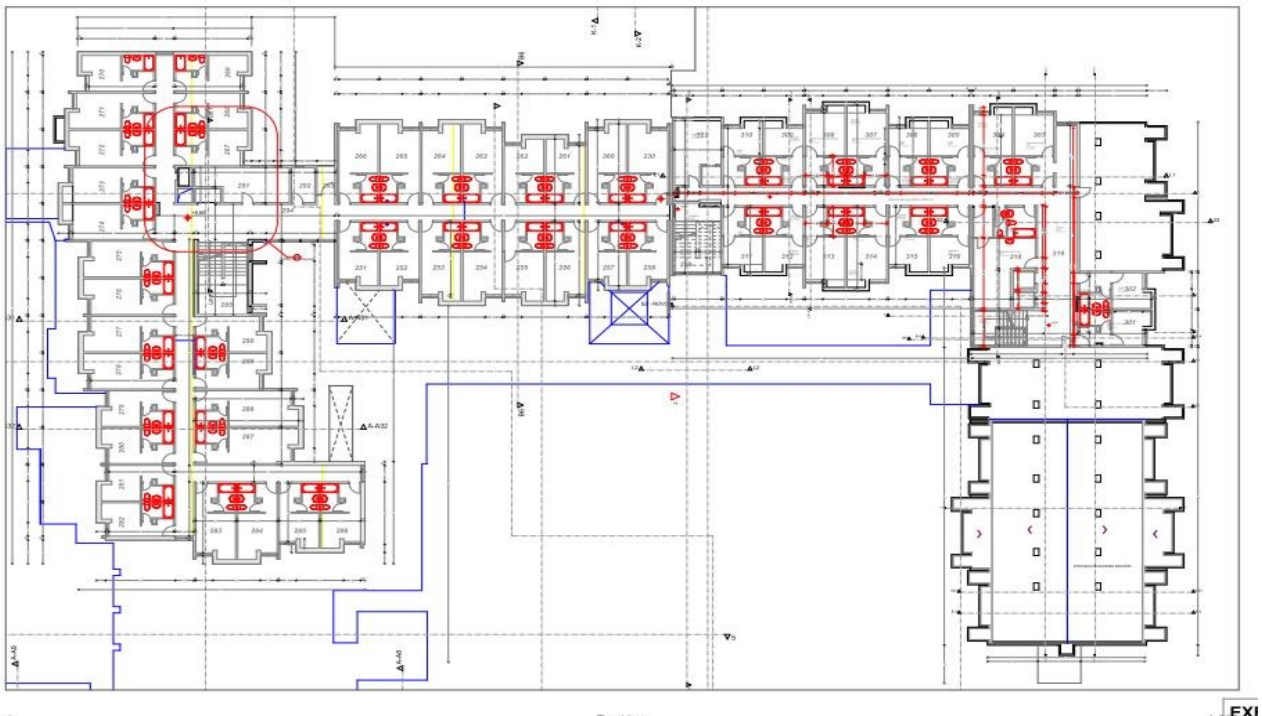

1
WELLNESS - TLOCRT PRIZEMLJA
1:150000000



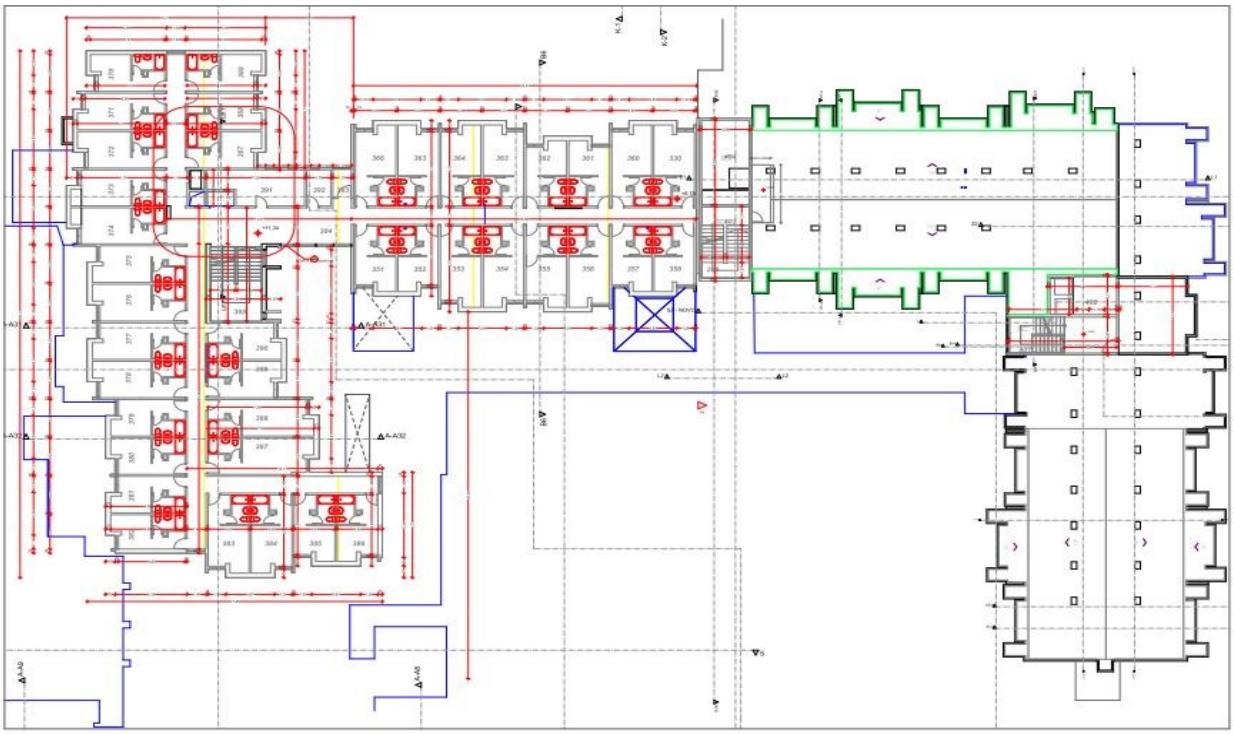

Tehnička etaža
1:200



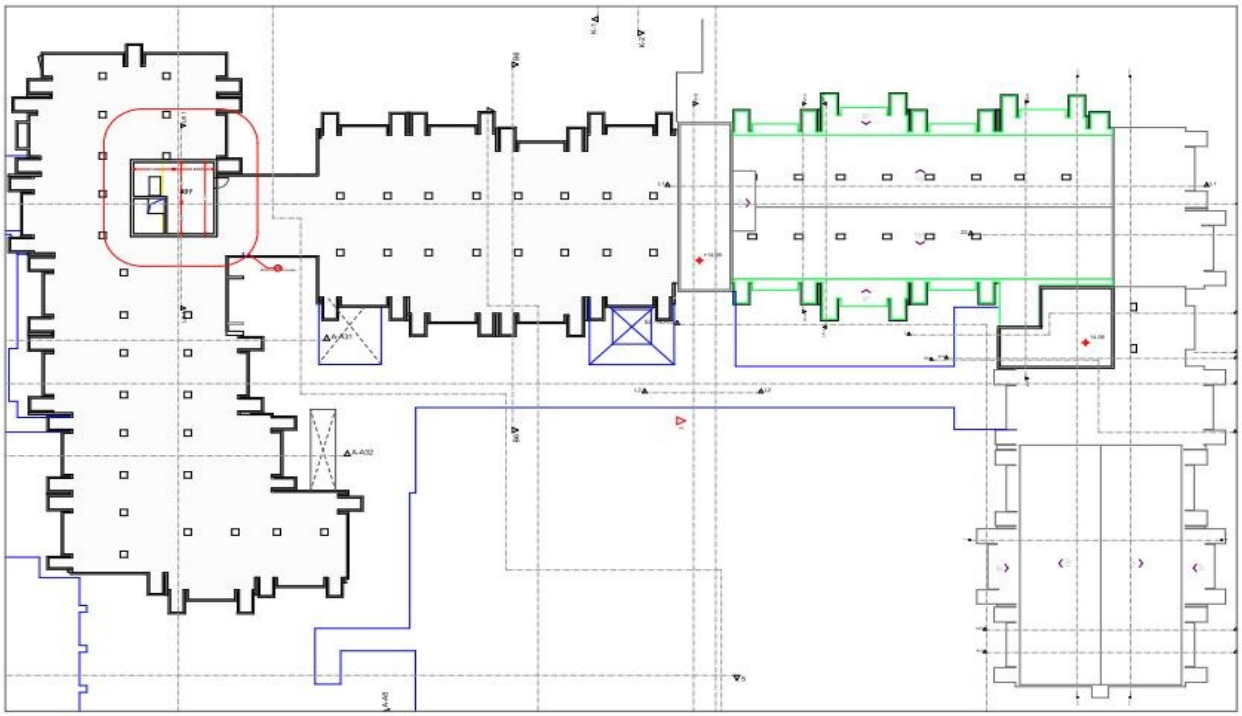
1 Drugi kat 1:200



1 Treci kat 1:200



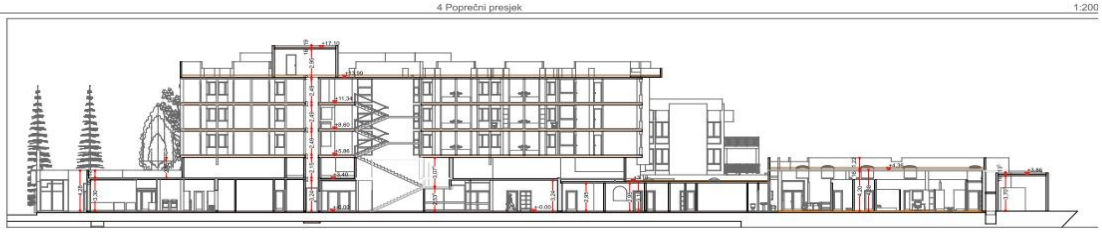
1 Cetvrti kat 1:200



1 Kroviste 1:200



2 4 Poprečni presjek 1:200



6 6 Karakterističan presjek 1:200

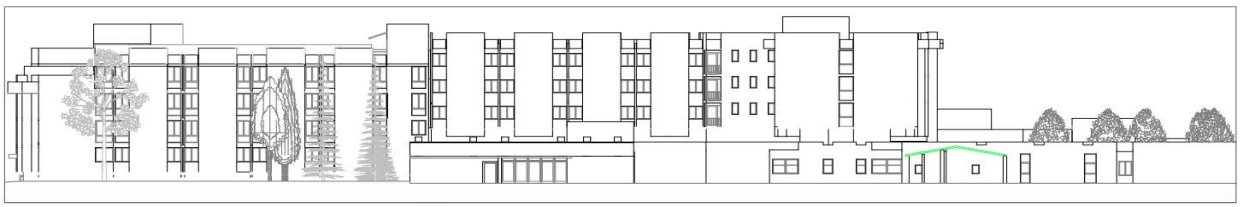


1 B-56 Poprečni presjek 1:150

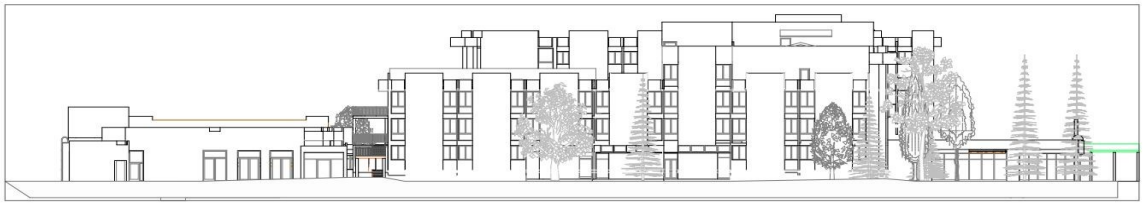
EXEDRA d.o.o.

Novigrad, Rizanskog placka 3 | Tel/fax +385/52/758 404

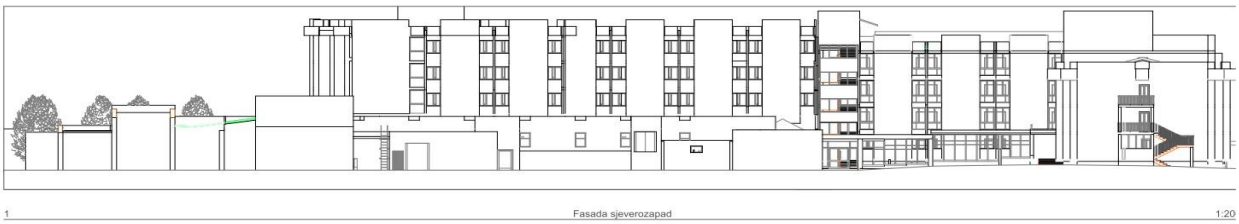
INVESTITOR	IZRADA SNIMKA
MIAMEDICA-ISTRA d.o.o. Sv. Stjepan 60,Livade	Vladimir Lonzarić dipl.ing.arh. Željko Marić dipl.ing.arh.
GRAĐEVINA	
POSLOVNA - HOTEL I TERAPIJE	
LOKACIJA	
BTARSKE TOPLICE k.č. 1751 K.O. Zrenj	
FAZA PROJEKTA	SURADNIK
SNIMAK POSTOJECEG STANJA	
MJERILO: 1:150, 1:250	SADRŽAJ LISTA: B1 Poprečni presjeci
	ZOP
	BR. T.D.: 24/2015
	DATUM: 02.2015
	BR. LISTA: A.76.7



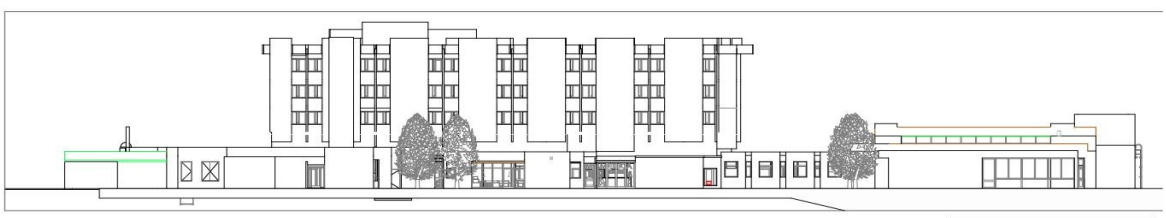
2 Fasada jugoistok 1:200



1 Fasada jugozapad 1:200



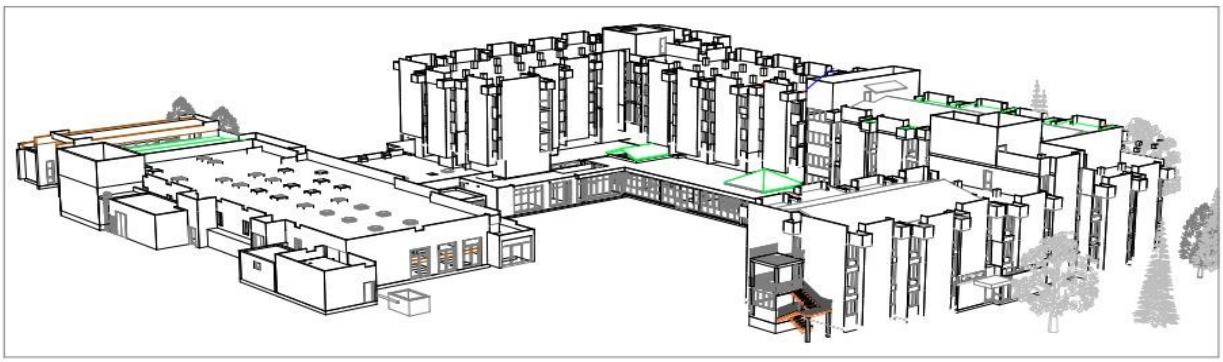
1 Fasada sjeverozapad 1:20

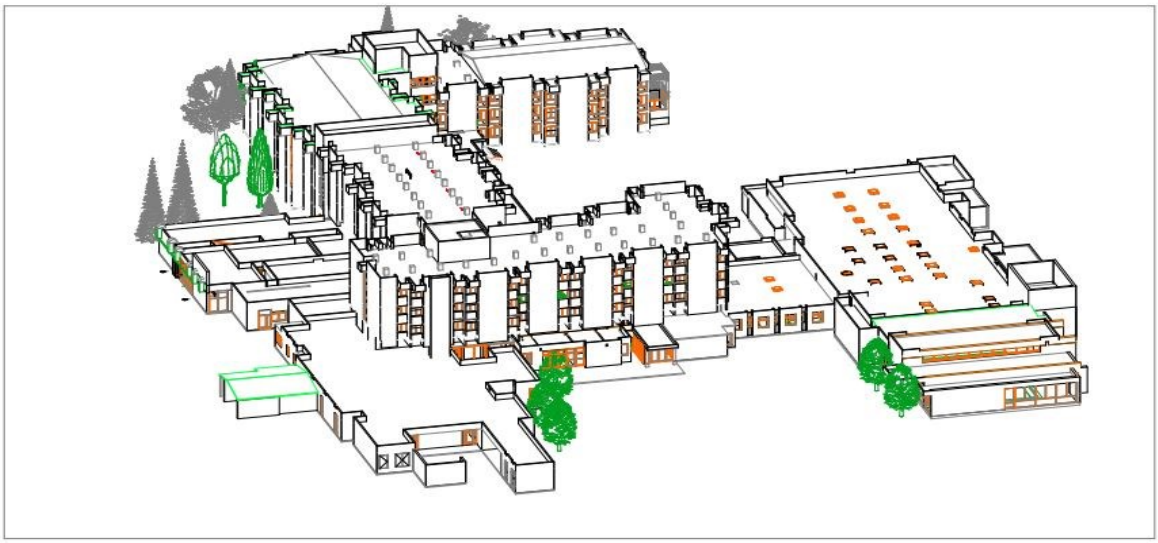


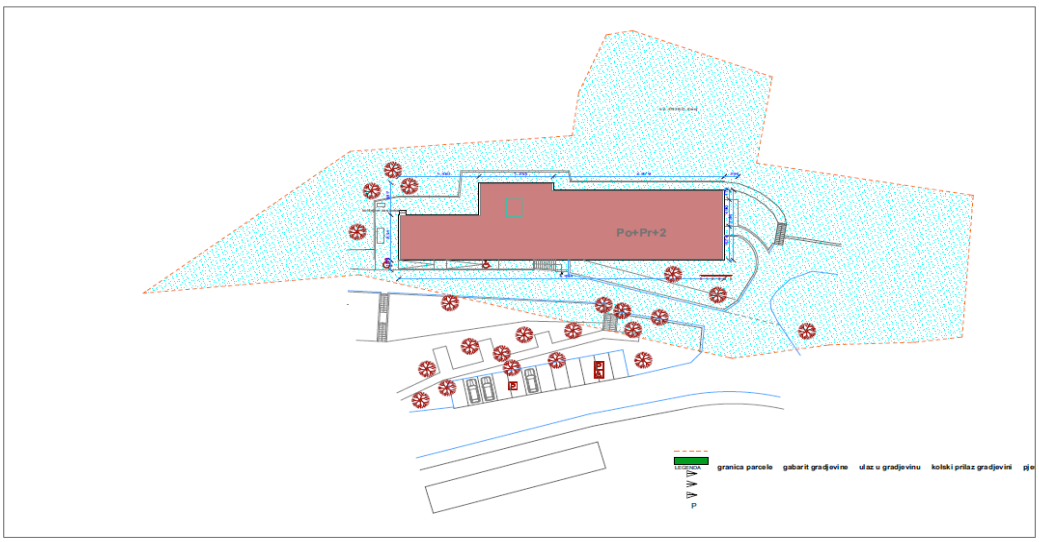
2 Fasada sjeveroistok 1:20

EXEDRA d.o.o.

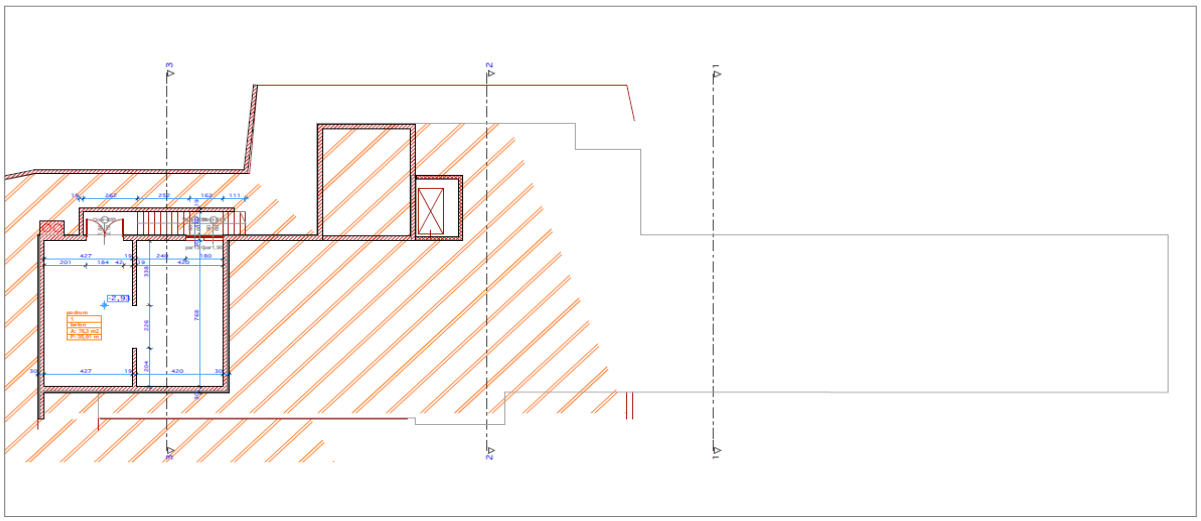
Novigrad, Rizanskog placka 3 | Tel/fax +385/52/758 404



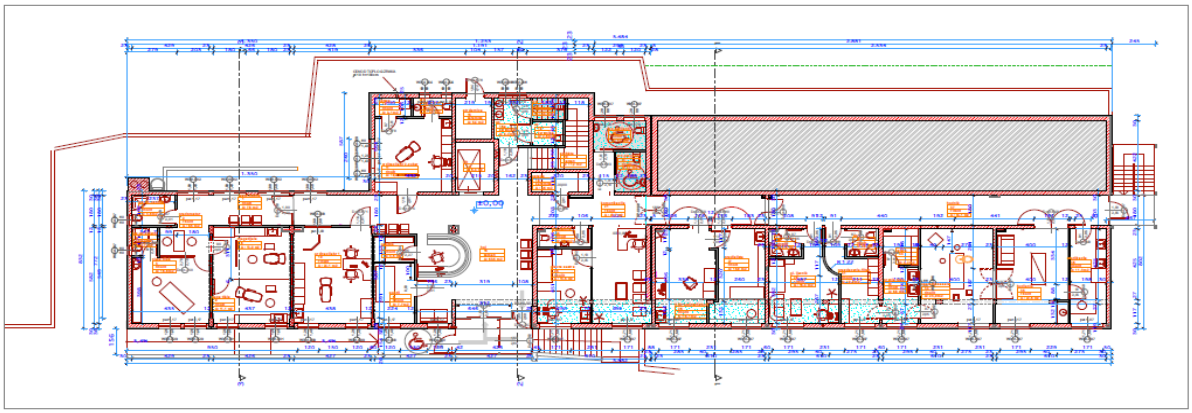




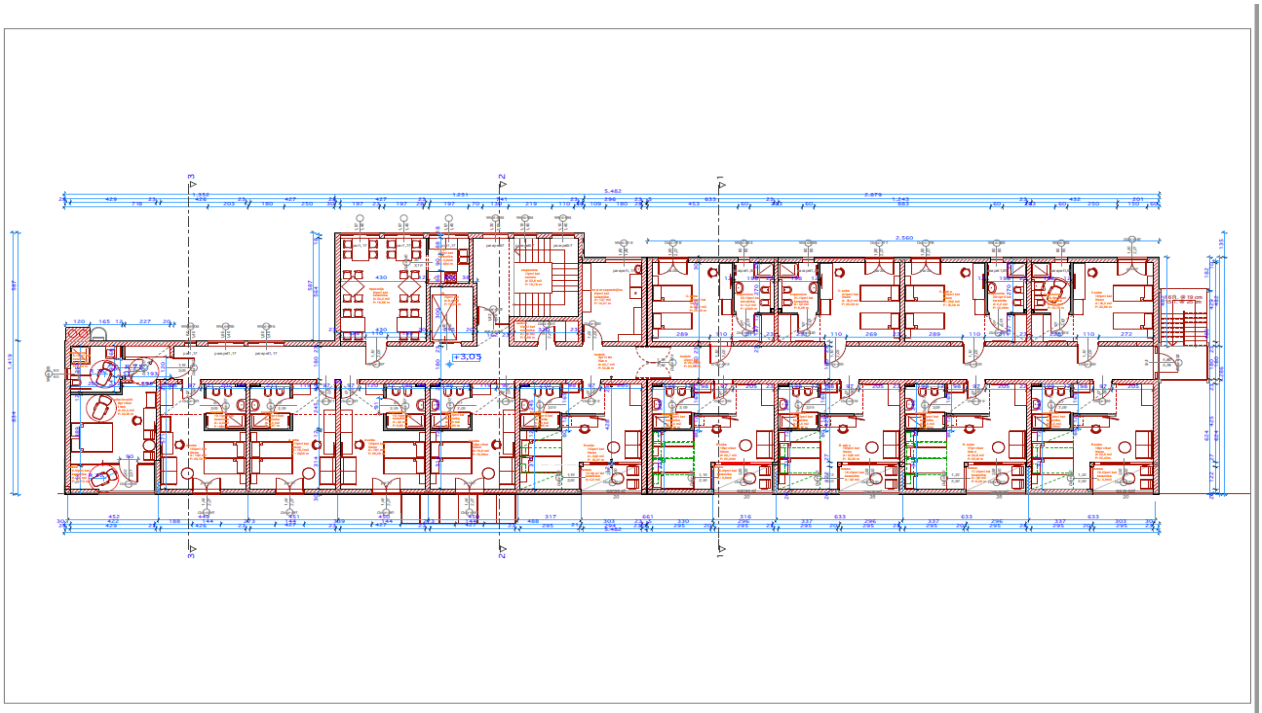
1 POLIKLINIKA - SITUACIJA 1:500000



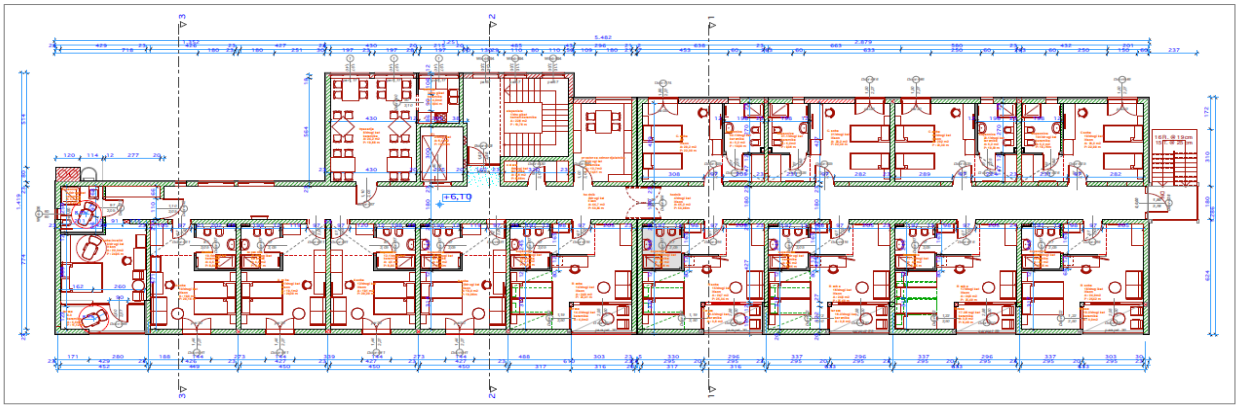
1 POLIKLINJKA - TLOCRT PODRUMA 1:150000



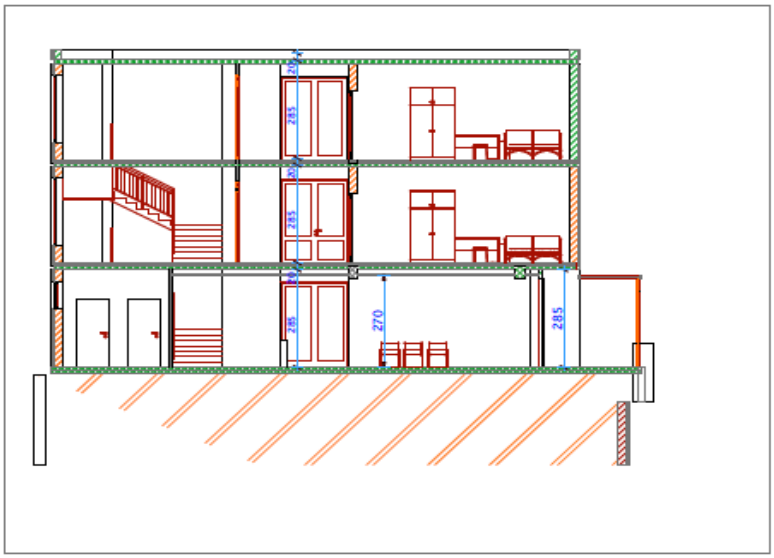
1 POLIKLINIKA -TLOCRT PRIZEMLJA 1:100000



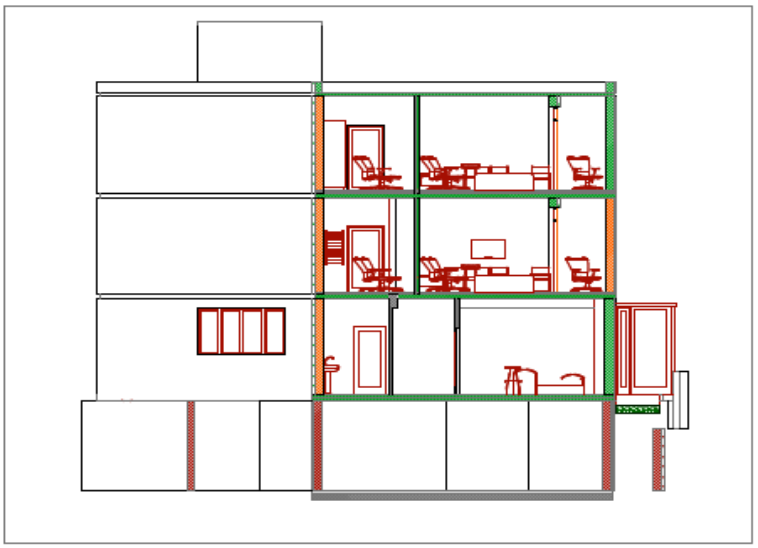
1 POLIKLINIKA - TLOCRT PRVOG KATA 1:150000



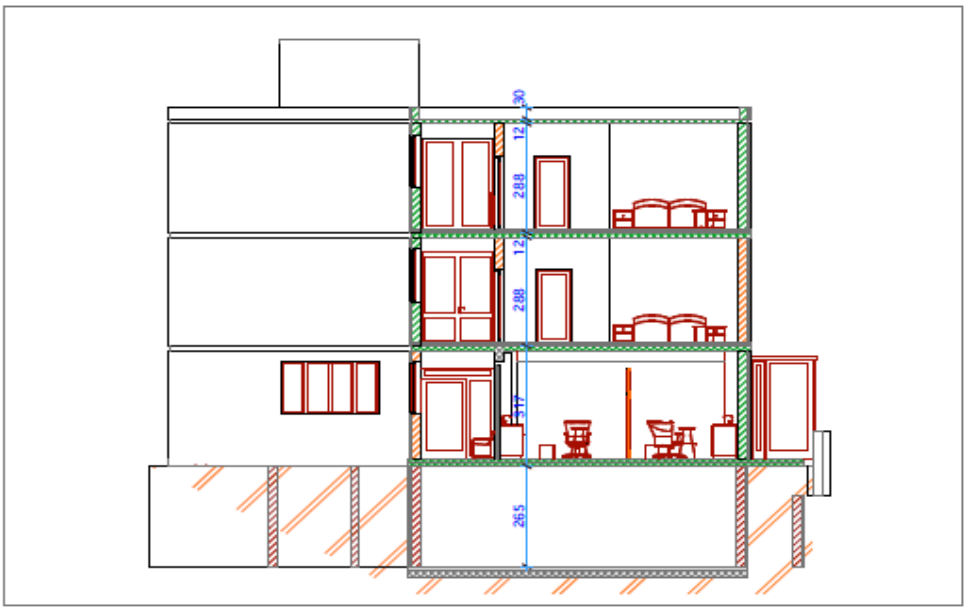
1 POLIKLINIKA - TLOCRT DRUGOG KATA 1:150000



1 2 1:100



2 22 1:100



3 3 1:100



M 1 200

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA
O P Ć I N A B U Z E T
OPĆINSKI SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE

Broj: 03-UP/Io-401/1-1980.
Buzet, 07. 10. 1980.

Odsjek za upravno-pravne poslove Općinskog sekretarijata za poslove uprave općine Buzet, temeljem člana 35. Zakona o izgradnji objekata /Narodne novine SRH, broj 20/75/ a povodom zahtjeva "Riviere" Poreč od 01. 10. 1980. godine donosi slijedeće

R J E Š E N J E

Radna organizacija "RIVIERA" POREČ može započeti sa izgradnjom ~~rekonstrukcijom~~ stambene dvokatnice u Istarskim Toplicama sagrađene na k.č. 249/2, 1734/10 i 1736/106 K.O. Zrenj uz slijedeće uvjete:

- radove na objektu izvoditi prema priloženoj tehničkoj dokumentaciji
- investitor je dužan prilikom gradnje pridržavati se urbanističkih uvjeta izdatih pod brojem 01-IV-205/1-80 od 18. 07. 80.
- naknadu za izgradnju skloništa investitor je dužan plaćati prilikom isplata situacija u visini od 2% od vrijednosti situacije.

O b r a z l o ž e n j e

Radna organizacija "Riviera" Poreč podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja za rekonstrukciju stambene dvokatnice u Ist. Toplicama sagrađene na k.č. 249/2, 1734/90 i 1736/106 k.o. Zrenj.

Odsjek za upravno-pravne poslove Općinskog sekretarijata za poslove uprave općine Buzet, primio je zahtjev u razmatranje te u provedenom postupku utvrdio da postoji:

1. Projektna dokumentacija izrađena po projektnoj org. "Geoprojekt" Buzet - izvedbeni projekat pod brojem 79-LVI/1-10/79.
1.1. Projekat električne instalacije jake i slabe struje te gromobranske instalacije izrađen po "Teh.-Projek" - Rijeka pod brojem 92179/R.
2. Ugovor o prenosu prava korištenja k.č. 249/2, 1734/90 i 1736/106 k.o. Zrenj na "Rivieru" Poreč OOUR Istarske Toplice broj 03-I-770/2-79 od 01. 09. 1980.
3. Kopije katastarskog plana izdata od Ureda za katastar i geodetske poslove općine Buzet pod brojem 16 od 29. 07. 1980.
4. Elektroenergetska suglasnost izdata od "Elektroistre" Pula JUR Buzet, pod brojem 65-40/80 od 02. 08. 1980.

5. Vodoopskrbna suglasnost izdata od Komunalnog poduzeća "Istarski vodovod" Buzet pod brojem 93-12/101-80. od 07. 07. 1980.
6. Potvrda da su projektnom dokumentacijom predviđene mjere zaštite od požara, izdata po SJS Buzet pod brojem 01-768/1-1980 od 06. 08. 1980.
7. Suglasnost RO PTT saobraćaja Rijeka OOUR PTT Pazin izdata pod brojem 04-1633/80 od 18. 08. 1980.
8. Sanitarna suglasnost na projekat izdata od Općinskog sekretarijata za poslove uprave - Sanitarna inspekcija općine Buzet pod brojem 03-SI-UP/I -269/1-80 od 29. 07. 1980.
9. Sanitarna suglasnost na lokaciju izdata od Općinskog sekretarijata za poslove uprave - Sanitarna inspekcija općine Buzet pod brojem 03-SI-UP/I -268/1-80. od 29. 07. 1980.

Investitor je prema iznesenom u potpunosti udovoljio zahtjevima citiranih zakona i propisa za izdavanje odobrenja za građenje, a u toku vođenja postupka nisu utvrđene činjenice koje bi mogle osporavati izdavanje odobrenja za građenje riješeno je kao u dispozitivu.

Izvođač radova dužan je prijaviti ovom organu dan početka izvođenja radova najmanje 8 dana prije početka.

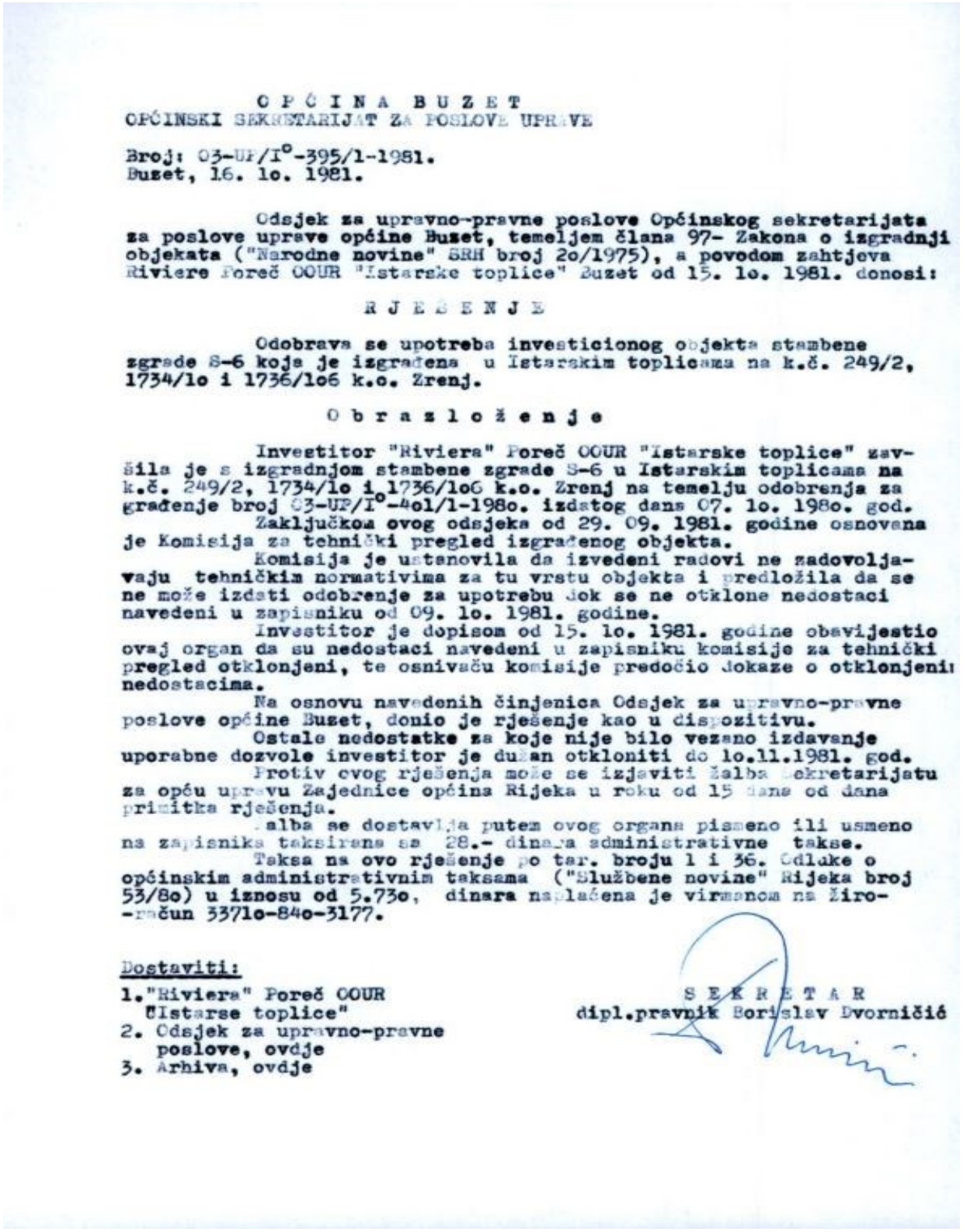
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Sekretarijatu za opću upravu Zajednice općina Rijeka u roku od 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se dostavlja putem ovog organa pismeno ili usmeno na zapisnik, taksirana sa 20 00 dinara administrativne takse.

Taksa na ovo rješenje po tbr. 1. i 34. Odluke o općinskim administrativnim taksama /"Službene novine" Rijeka broj 9/78/ u iznosu od 3.000.- dinara naplaćena je virmanom na žiro račun 33710-840-3177 pod nazivom "Općinska administrativna taksa".

S E K R E T A R
dipl.pravnik Borislav Dvornićić

Dostaviti:
1. Riviera Poreč OOUR Ist. Toplice,
2. Odsjeku za upravno-pravne poslove, ovdje,
3. Arhiva, ovdje.



O P Ć I N A B U Z E T
OPĆINSKI SEKRETARIJAT ZA POSLOVE UPRAVE

Broj: 03-UP/I°-395/1-1981.
Buzet, 16. lo. 1981.

Odsjek za upravno-pravne poslove Općinskog sekretarijata za poslove uprave općine Buzet, temeljem člana 97- Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine" SRH broj 2o/1975), a povodom zahtjeva Riviere Poreč OOUR "Istarske toplice" Buzet od 15. lo. 1981. donosi:

R J E Š E N J E

Odobrava se upotreba investicionog objekta stambene zgrade S-6 koja je izgrađena u Istarskim toplicama na k.č. 249/2, 1734/lo i 1736/1o6 k.o. Zrenj.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "Riviera" Poreč OOUR "Istarske toplice" zavšila je s izgradnjom stambene zgrade S-6 u Istarskim toplicama na k.č. 249/2, 1734/lo i 1736/1o6 k.o. Zrenj na temelju odobrenja za građenje broj 03-UP/I°-4o1/1-198o. izdatog dana 07. lo. 198o. god.

Zaključkom ovog odsjeka od 29. 09. 1981. godine osnovana je Komisija za tehnički pregled izgrađenog objekta.

Komisija je ustanovila da izvedeni radovi ne zadovoljavaju tehničkim normativima za tu vrstu objekta i predložila da se ne može izdati odobrenje za upotrebu dok se ne otklone nedostaci navedeni u zapisniku od 09. lo. 1981. godine.

Investitor je dopisom od 15. lo. 1981. godine obavijestio ovaj organ da su nedostaci navedeni u zapisniku komisije za tehnički pregled otklonjeni, te osnivaču komisije predočio dokaze o otklonjenim nedostacima.

Na osnovu navedenih činjenica Odsjek za upravno-pravne poslove općine Buzet, donio je rješenje kao u dispozitivu.

Ostale nedostatke za koje nije bilo vezano izdavanje uporabne dozvole investitor je dužan otkloniti do lo.11.1981. god.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba sekretarijatu za opću upravu Zajednice općina Rijeka u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se dostavlja putem ovog organa pismeno ili usmeno na zapisnika taksirana sa 28.- dinara administrativne takse.

Taksa na ovo rješenje po tar. broju 1 i 36. Odluke o općinskim administrativnim taksama ("Službene novine" Rijeka broj 53/8o) u iznosu od 5.73o, dinara naplaćena je virmanom na žiro-račun 3371o-84o-3177.

Dostaviti:
1. "Riviera" Poreč OOUR "Istarse toplice"
2. Odsjek za upravno-pravne poslove, ovdje
3. Arhiva, ovdje

S E K R E T A R
dipl.pravnik Borislav Dvorničić

Sanja Radulić Shevchenko ing.građ.

Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva procjene vrijednosti nekretnina