P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:	**Poslovne zgrade i zemljište, naselje Ronjgi, općina Viškovo**



Naručitelj procjene:	**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb**

Dan vrednovanja procjene: **25. siječnja 2024.**
Dan kakvoće nekretnine: **25. siječnja 2024.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Naručitelj procjene	**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb**
Adresa nekretnine	Saršoni, naselje Ronjgi, općina Viškovo
Vrsta nekretnine	Poslovne zgrade i zemljište
zk.ul.br.	1965 i 5394
poduložak	-
zk.č.br.	3350/1, 3340/4 i 3350/7
k.o.	Marčelji
Posjedovni list broj	2463
k.č.	3350/1, 3350/4 i 3350/7
k.o.	Marčelji
Površina zemljišta	4782.00 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	331.43
Korisna površina - KP	388.31
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**118,000.00 €**
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	750.00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	291,232.50 €
Legalitet	**DA, Rješenje o izvedenom stanju**
Akt za građenje	NE
Akt za uporabu	DA, Rješenje o izvedenom stanju
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	DA, Vidi prilog
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata po upisu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	2000
Godina obnove (dogradnje)	-
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Položaj (lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pr + Kat
Suvlasnički udio: 1/1	100.00%
Održavanje nekretnine	Smanjeno
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Datum vrednovanja	25.01.2024.
Datum vrednovanja	25.01.2024.
Indeks na dan procjene - DZS	170.86
Procjenitelj	Darjan Davidović

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Naručitelj procjene	**RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb**
Adresa nekretnine	Saršoni, naselje Ronjgi, općina Viškovo
Vrsta nekretnine	Građvinsko zemljište
zk.ul.br.	1965
poduložak	-
zk.č.br.	3350/2, 3350/5, 3350/8 i 3350/10
k.o.	Marčelji
Površina zemljišta prema upisu u zemljišnik	8394.00 m2
Posjedovni list broj	1783 i 2463
k.č.	3350/2, 3350/5, 3350/8 i 3350/10
k.o.	Marčelji
Površina zemljišta prema upisu u katastar	8394.00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**158,000.00 €**
Legalitet	-
Akt za građenje	NE
Akt za uporabu	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata po upisu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	DA

DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	**Zabilježba**
Položaj (lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100.00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100.00%
Namjena zemljišta	Sportsko rekreacijska - R
Datum vrednovanja	25.01.2024.
Datum vrednovanja	25.01.2024.
Indeks na dan procjene - DZS	170.86
Mjera građevinskog korištenja (k_i)	0.80
Procjenitelj	Darjan Davidović

1. U v o d

Na zahtjev naručitelja, **RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb** potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine za: **Poslovne zgrade i zemljište, naselje Ronjgi, općina Viškovo**, zk.č.br. 3350/1, 3350/2, 3350/4, 3350/5, 3350/7, 3350/8, 3350/10, k.o. Marčelji, upisana u zemljišno-knjižni odjel Rijeka, Općinskog suda u Rijeci, ZK.ul.br.: 1965. i 5394

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 25. siječnja 2024. a kao dan kakvoće (stanja) nekretnine određen je dan 25. siječnja 2024. koje je mjerodavno za procjenu.
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetne nekretnine na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15), te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation.

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m^2 korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

Poredbena metoda je korištena za potrebe procjene vrijednosti zemljišta.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.
Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.
Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:
1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

Provedene transakcije koje su korištene za potrebe procjene su preuzete s Internet portala e-nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr).

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevinu.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostatci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, u ovoj procjeni vrijednosti nekretnine nije primijenjena ova metoda.

2.4. Obrazloženje za odabir metode

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine.

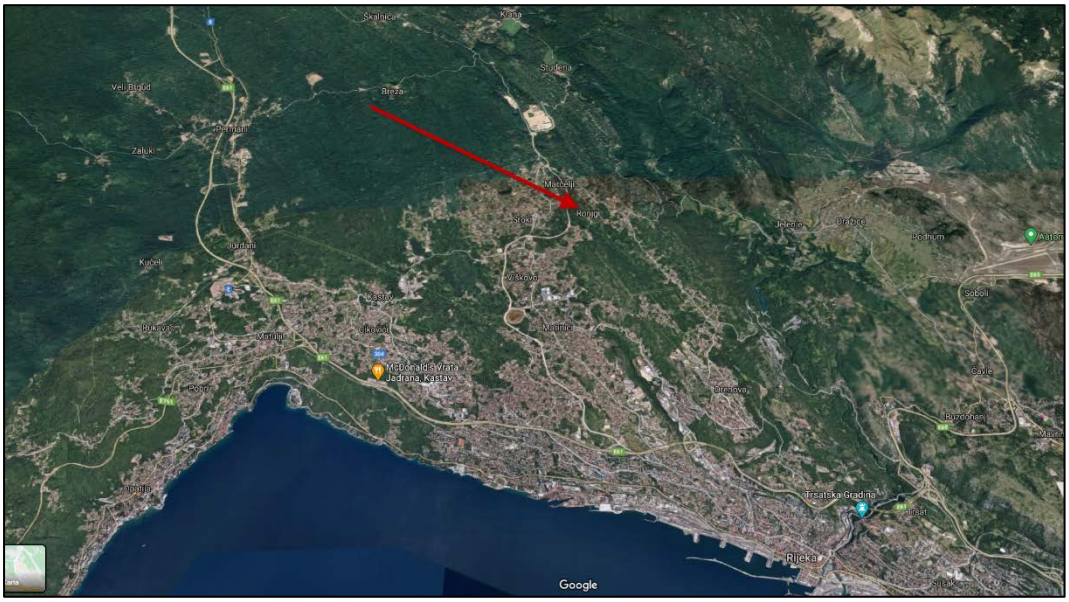
Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi su e Nekretnine (**https://nekretnine.mgipu.hr**).

U skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15) prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je prihodovna metoda za poslovne građevine, odnosno poredbena metoda za potrebe procjene vrijednosti zemljišta.

U predmetnoj procjeni zemljišta su korištene transakcije za zemljišta koja se nalaze u S zoni jer temeljem javno dostupnih podataka nisu pronađene poredbene nekretnine u istoj ili sličnoj zoni (R) na usporedivoj mikrolokaciji i makrolokaciji.

3. OPĆI PODACI

3.1. L o k a c i j a





Procjenjivano zemljište, k.č.br. 3350/1, 3350/2, 3350/4, 3350/5, 3350/7, 3350/8, 3350/10, k.o. Marčelji, nalazi se u naselju Ronjgi, unutar općine Viškovo.

Lokacija zemljišta je okružena većim dijelom neizgrađenim zemljištima, osim s jugozapadne strane gdje su sagrađene obiteljske kuće.

Procjenjivana nekretnina dobro je integrirana u mjesnu mrežu komunalne infrastrukture, a prometno je prosječno povezana sa važnijim prometnicama.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočeni su zemljišnoknjižni zk uložci:

U ZK ulošku broj 1965, k.o. Marčelji u popisnom listu A upisano je:

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3350/2	**ŠUMA**			**2914**	
2.	3350/4	**RONJGI**			**2073**	
		ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU			1965	
		POSLOVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1C			108	
3.	3350/5	**ŠUMA**			**258**	
4.	3350/7	**RONJGI**			**17**	
		PUT			17	
5.	3350/8	**RONJGI**			**2896**	
		ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU			2896	
6.	3350/10	**RONJGI**			**2326**	
		ŠUMA			2326	
		UKUPNO:			**10484**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 08.09.2020.g. pod brojem Z-21811/2020 ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2020-02/362 08.09.2020 01.07.2020, zabilježuje se sukladno čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da je u katastru za evidentiranje građevina sagrađenih na k.č.br. 3350/1 -poslovna zgrada 1B i na k.č.br. 3350/4-poslovna zgrada 1C priložen izvornik Rješenja o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva PGŽ , Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša klasa: UP/I-361-03/18-12/89, ur.broj: 2170/1-03-01/14-19-10 od 10. travnja 2019.	

U vlasnički list B upisano je:

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
GT SPORTSKE PODLOGE D.O.O., OIB: 44035817662, MARIĆEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO		

U teretnom listu C – Razvidni su upisani tereti!

U ZK ulošku broj 5394, k.o. Marčelji u popisnom listu A upisano je:

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3350/1	**RONJGI**			**2692**	
		ŠUMA			1473	
		ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU			1023	
		UPRAVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1B			196	
		UKUPNO:			**2692**	

U vlasnički list B upisano je:

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GT SPORTSKE PODLOGE D.O.O., OIB: 44035817662, MARIĆEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO		

U teretnom listu C – Razvidni su upisani tereti!

3.3. Komentar legaliteta

Katastarsko i zemljoknjižno stanje usklađeno je nomenklaturom i površinama.

Vanjskim pregledom građevina nisu uočene promjene u smislu naknadne dogradnje/nadogradnje/rekonstrukcije.
Očevid interijera, izmjera i kontrola legalnosti nekretnine nisu bili omogućeni, te je legalnost nekretnine preuzeta iz posljednje dostupne procjene (2020-10-22-25432, od 29.10.2020., ing.arh. Reno Švalek za Raiffeisen consulting d.o.o.).

U posljednjoj dostupnoj procjeni je priložena slijedeća dokumentacija, te se navodi:

- ***RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**, KLASA: UP/I-361-03/18-12/89, URBROJ: 2170/1-03-01/14-19-10, Rijeka, 10.04.2019. sa upisanim datumom pravomoćnosti od 10.05.2019,* ***kojim se ozakonjuje:***

- završena manje zahtjevna zgrada sportsko - ugostiteljske namjene, kosog razvedenog krova, katnosti dvije etaže (suteren i prizemlje), maksimalne visine mjerene od najniže kote terena uz pročelje zgrade do krovnog vijenca cca 6,25 m, odnosno 7,50 m do najvišeg dijela krova – sljemena, maksimalnih tlocrtnih gabarita sa najistaknutijim dijelovima zgrade cca 26,71 x 11,32 m u kojoj se nalaze: u suterenu – uredski prostor, dva spremišta, svlačionice i Wc-i, a u prizemlju – ulazni prostor, sala ugostiteljske namjene, spremište, terase i Wc-i,

- završena manje zahtjevna zgrada sportsko - rekreacijske namjene, kosog krova, katnosti jedne etaže (prizemlje), maksimalne visine mjerene od najniže kote terena uz pročelje zgrade do kose krovne ploče od cca 2,80 do 3,40 m, maksimalnih tlocrtnih gabarita sa najistaknutijim dijelovima zgrade cca 17,10 x 6,65 m u kojoj se nalaze: predprostor, sanitarni čvor - tuš, svlačionice, sala za fitnes i spremište,

izgrađene na k.č. 3350/1, k.o. Marčelji, na adresi u Viškovu, Ronjgi bb, prikazane na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, izrađenom po Zdeslavu Marinoviću, dipl.ing.geod., ovlaštenom inženjeru geodezije iz GEO- KVARNER d.o.o., Kostrena, Žuknica 53c, (broj ovlaštenja Geo 797), oznake 46/19 od veljače 2019. godine i snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenoj po Hajrudinu Redžoviću, ing.građ., ovlaštenom inženjeru građevinarstva iz VELLOCO d.o.o., Viškovo, Marinići, Draga 29 a, ovlaštenje broj G 743), oznake 1701102 od srpnja 2017. godine.

- ***SNIKAK IZVEDENOG STANJA**, oznake 1701102 od srpnja.2017.godine, ovlašteni inženjer građevinarstva Hajrudin Redžović, ing.građ. (VELLOCO d.o.o., Viškovo, Marinići Draga 29).*

Uvidom u gore navedeni snimak izvedenog stanja i stanje na dan uviđaja, utvrđeno je da je izgradnja predmetnih zgrada izvedena prema tlocrtnim i visinskim gabaritima i namjenom u projektnoj dokumentaciji te se smatraju legalnim.

Prema kontrolnoj izmjeri, uvidom u arhitektonski projekt i korekciji upisane površine sa odgovarajućim koeficijentom sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) poslovne zgrade imaju korisnu vrijednost površina od 331,43 m2 što će biti i mjerodavna površina za izradu procjene, te korisnu površinu od 388,31 m2.

Pristup procjenjivanoj nekretnini, gledanoj kao cjelina moguć je s javne površine, k.č.br. 3421/2 i 4172, k.o. Marčelji.

4. ***TEHNIČKI OPIS NA DAN OČEVIDA (preuzeto iz procjene 2020-10-22-25432, od 29.10.2020., ing.arh. Reno Švalek za Raiffeisen consulting d.o.o.)***

- *GODINA GRADNJE: 2000. godina*
- *GODINA OBNOVE: -*
- *KATNOST GRAĐEVINE: Pr + (1kat)*
- *NAMJENA: Poslovna*
- *UPORABA GRAĐEVINE: poslovne zgrade–sportsko ugostiteljska zgrada i sportsko rekreacijska zgrada*

***Građevina 1**. (restoran na katu i svlačionice, te pomoćne prostorije u prizemlju) se koristi kao sportske svlačionice i pomoćne prostorije, dok su na katu ugostiteljski sadržaji.*
***Građevina 2.** pomoćna građevina.*

Konstrukcija zgrade

Temelji:	*AB temelji samci povezani AB gredama*
Nosiva konstrukcija:	*Zidano blok opekom debljine 20 i 30 cm, horizontalni i vertikalni serklaži*
Međukatna konstrukcija:	*AB ploča*
Krovište:	*Kosi, dvostrešni krov, pokrov profilirani lim*
Pregradni zidovi:	*Opeka*
Vanjski otvori:	*Drvena stolarija sa izo staklom*
Pročelja:	*Izvedeno*
Limarija:	*Izvedena,*

Unutarnja obrada

podovi:	*Dijelom parket,dijelom, dijelon betonska glazura, dijelom keramičke pločice ovisno o namjeni prostora*
zidovi:	*gletani i oličeni disperzivnim bojama, dijelom obloženi keramičim pločicama*
stropovi:	*žbukani/gletani i bojani poludisperzivnim bojama, spušteni strop, pogled krovne konstrukcije, lamperija*

unutarnja stolarija:	*Drvrna stolarija,*
oprema:	*Standardna,*
grijanje, klimatizacija:	*Izvedeno klima jedinicama*

PRIKLJUČCI NA:
*NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Da** plin: **Ne***

TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Zemljište (3350/2, 3350/5, 3350/8 i 3350/10, sve k.o. Marčelji) koje je predmet ove procjene čini prostornu cjelinu nepravilnog oblika, ukupne površine 8.394 m^2.

Predmetno zemljište (promatrano kao cjelina) ima omogućen pristup na javnu prometnu površinu.
Zemljište se koristi kao sportski rekreacijski centar.
Zemljište je ravno u dijelu gdje su smještena igrališta, dok je ostatak zemljišta u blagom padu.
Na zemljištu su izvedeni priključak električne energije, gradskog vodovoda i gradske odvodnje. Priključak plina nije izveden.

Prema dostavljenom Uvjerenju o podacima iz dokumenata prostornog uređenja, Klasa: 350-05/20-03/73, Urbroj: 2170/1-03-01/17-20-2, Rijeka, 02.03.2020, zemljišta se nalaze u obuhvatu slijedećih prostorno planskih dokumenata, te je definirano:

Uvidom u dokumentaciju prostora ovog tijela uprave, utvrđeno je da se katastarske čestice 3350/1,3350/4, 3350/10, 3350/2, k.o. Marčelji, osnovom Odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Viškovo (SN PGŽ br. 49/07, 4/12), nalaze kako slijedi:

- k.č. 3350/1, 3350/4, 3350/10, unutar građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene Ronjgi, planske oznake R.
- k.č. 3350/2, dijelom izvan građevinskog područja, a dijelom unutar građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene Ronjgi, planske oznake R.

Osim toga predmetne katastarske čestice u obuhvatu su i Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja u Ronjgima (SN Općine Viškovo br. 8/18), gdje im je namjena određena kao zona R2-1, planirana gradnja rekreacijskih objekata.

Ovo uvjerenje vrijedi do izmjene materijalnih propisa, odnosno odluka na osnovu kojih je izdano.

Nova lokacijaska informacija nije dostavljena.

Sukladno dostupnim online podacima Prostorni plan općine Viškovo nije mijenjan u odnosu na posljednju dostupnu procjenu

Prema (Odluci o II izmjenama i dopunama Prostornom planu uređenja Općine Viškovo – Službene novine Primorsko-goranske županije br. 7/20)

Građevina u funkciji sporta i rekreacije

Članak 33.

(1) Ovim Planom se određuju sljedeći uvjeti za uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje i rekonstrukciju građevina u funkciji sporta i rekreacije- zatvorene sportsko-rekreacijske građevine:

1. Lokacija zahvata u prostoru

Građevine u funkciji sporta i rekreacije (zatvorene sportsko-rekreacijske građevine) mogu se graditi u svim građevinskim područjima naselja

Članak 34.

Ovim Planom se određuju sljedeći uvjeti za uvjeti za korištenje, zaštitu, građenje i rekonstrukciju građevina u funkciji sporta i rekreacije – otvorenih sportsko-rekreacijskih igrališta:

1. Lokacija zahvata u prostoru

Građevine u funkciji sporta i rekreacije – otvorena sportsko-rekreacijska igrališta mogu se graditi u svim građevinskim područjima naselja

2. Namjena građevine

Osnovna namjena je društvena namjena- građevina u funkciji sporta i rekreacije – otvorena sportsko rekreacijska igrališta (otvoreni bazeni, sportsko-rekreacijski tereni, igrališta, dječja igrališta i sl.). Na građevnoj je čestici moguće planirati i pomoćne građevine koje smiju biti samo u funkciji osnovne namjene.

Unutar građevnih područja naselja mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima izuzev streljana otvorenog tipa.

3. Veličina građevine:

Veličina građevine određuje se temeljem sljedećih ukupnih kriterija:

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,8.
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 0,8,
- najveća visina građevine je 2,5 m (visina tribina)
- Pomoćne građevine mogu imati najviše jednu nadzemnu etažu. One se grade uz uvjet da visina od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine nije viša od visine osnovne građevine i ne prelazi visinu od 3,5 metara. Najveća dozvoljena površina tlocrtne projekcije pomoćne građevine je 60 m2.

2. Namjena građevine

Osnovna namjena je društvena namjena- građevina u funkciji sporta i rekreacije (zatvorene sportsko rekreacijske građevine- dvorane, zatvoreni bazeni i sl.). Na građevnoj je čestici moguće planirati i pomoćne građevine koje smiju biti samo u funkciji osnovne namjene.

Unutar građevnih područja naselja mogu se graditi sve građevine namijenjene sportsko-rekreacijskim aktivnostima izuzev streljana otvorenog tipa.

Zatvorene sportsko rekreacijske građevine mogu imati i sadržaje trgovačko-uslužne i ugostiteljsko-turističke namjene.

3. Veličina građevine:

Veličina građevine određuje se temeljem sljedećih ukupnih kriterija:

- najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) je 0,4
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 1,2
- najveća visina građevine je 9 m
- najveći dopušteni broj etaža je 2 nadzemne i jedna podzemna etaža
- neposrednom provedbom ovog Plana moguće je graditi građevine u funkciji sporta i rekreacije (zatvorene sportsko-rekreacijske građevine) najveće površine do 600m2 GBP.
- Pomoćne građevine mogu imati najviše jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu. One se grade uz uvjet da visina od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca građevine nije viša od visine osnovne građevine i ne prelazi visinu od 3,5 metara.

Članak 57.

Ovim Planom određuju se smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja naselja Ronjgi - UPU 15:

- Odlukom o izradi Plana utvrdit će se ciljevi i programska polazišta u odnosu na planirane sadržaje dijela naselja
- Postići skladnu strukturu i odnose namjena unutar obuhvata Plana
- Osigurati minimalne sadržaje javne i društvene namjene u skladu s točkom 4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti ovog Plana.
- U građevinskom području naselja mogu se planirati sve vrste građevina u skladu s člankom 19. ove Odluke. Granične vrijednosti građevnih čestica i uvjeti gradnje na istim utvrditi će UPU-om. Budući da se radi o već izrađenom Planu (za dio područja na snazi je urbanistički plan uređenja) mogu se propisati različiti kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši ili niži prostorni standardi, od uvjeta danih za neposrednu provedbu u točki 2.2.1. odredbi ovog Plana za pojedinu vrstu građevine, osobito poštujući lokalne uvjete.
- Nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog Plana
- Unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja obavezno se, u dijelu, planiraju i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene koji su primjereni smještaju u naselju (objekti iz skupine „hoteli"-osim vrste turističko naselje i turistički apartmani, objekti iz skupine kampovi i/ili objekti iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj). Minimalni ukupni kapacitet ugostiteljsko-turističkih sadržaja na području obuhvata Plana je 50 ležajeva. Ugostiteljsko-turistički sadržaji mogu se planirati i kao prateći sadržaji sportsko-rekreacijskih i kulturnih sadržaja na području obuhvata
- Nužno je u urbanističkom Planu težiti manjoj izgrađenosti građevnih čestica i većem udjelu slobodnih i uređenih zelenih parkovnih površina, u cilju očuvanja prepoznatog „biokoridora"
- Nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), sukladno odredbama poglavlja 6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, 8. Mjere sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš i ostalih odredbi ovog Plana

<u>Sukladno dostupnim online podacima UPU sportsko rekreacijske zone i dijela naselja u Ronjgima nije mijenjan u odnosu na posljednju dostupnu procjenu</u>

Prema (Urbanističkom planu uređenja sportsko-rekreacijske zone i dijela naselja u Ronjgima – Službene novine Općine Viškovo br. 08/18)

Članak 31.

Uvjeti gradnje uređenja sportskih građevina na površini postojeće sportske namjene R2-1 utvrđuju se kako slijedi:

1.Oblik i veličina građevne čestice

– površina građevne čestice iznosi cca 1,3 ha

2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina građevine

Unutar ove namjene smješteni su sportski tereni i rekreacijske površine, među kojima i; dva malonogometna igrališta, tenis igralište, košarkaško, odbojkaško igralište, i sl. Uz navedeno unutar zone smješteno je dječje igralište, kao i ugostiteljski objekt.

– najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,1:
– najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (K_{is}) iznosi 0,2
– Najveća dozvoljena katnost građevine iznosi tri (3) nadzemne etaže (P+2)
– najveća dozvoljena visina građevine od najniže kote konačno zaravnatog terena iznosi 9,0 m

3. Smještaj građevine na građevnoj čestici

Na građevnoj čestici mogu se smjestiti i pomoćne građevine, koje će se graditi na temelju uvjeta datih odredbama za provođenje važećeg Plana šireg područja.

Svi dijelovi građevine moraju se smjestiti u gradivi dio građevne čestice, kako podzemni, tako i nadzemni. Van gradivog dijela građevne čestice dozvoljava se izgradnja nadstrešnica ulaza, pergola, vijenca i brisoleja do maksimalno 1.5 metara, ali tako da budu u skladu sa drugim važećim posebnim propisima glede protupožarne zaštite.

4. Uređenje građevne čestice

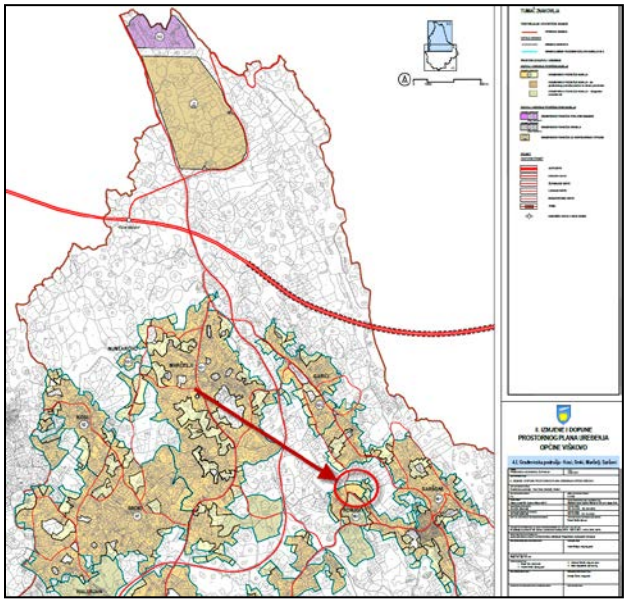
Građevnu česticu hortikulturno urediti s autohtonim zelenilom, imajući prije svega u vidu eventualne postojeće veće stablašice koje bi trebalo u najvećoj mogućoj mjeri zadržati.

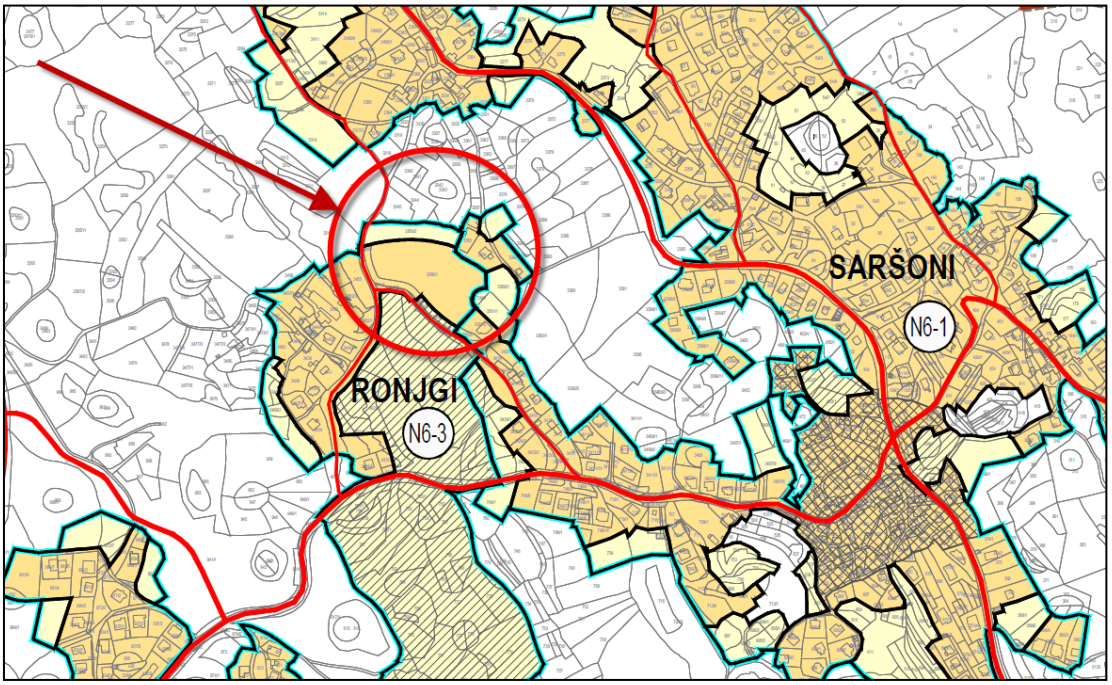
Unutar osnovne namjene moguće je planirati pješačke staze, manja dječja igrališta, odmorišne zone i sl., kao i postavu urbane opreme.

Iznad podzemne infrastrukture i u njenoj blizini saditi nisko i srednje visoko rastlinje i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 0.5 metara. Izbjegavati sadnju stablašica na udaljenosti manjoj od 2.0 metra od podzemne infrastrukture.

Unutar građevne čestice potrebno je osigurati manevarski prostor za vozila zaposlenih i opskrbe i komunalnih službi.

Parkirališna mjesta planiraju se na površini javnog parkirališta P.





TUMAČ ZNAKOVLJA

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

OPĆINSKA GRANICA

OSTALE GRANICE

GRANICA OBUHVATA

GRANICA IZMEĐU POJEDINIH DIJELOVA NASELJA NX-X

PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

IZGRAĐENO NEIZGRAĐENO N1-1 — GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - dio građevinskog područja planiran za urbanu preobrazbu

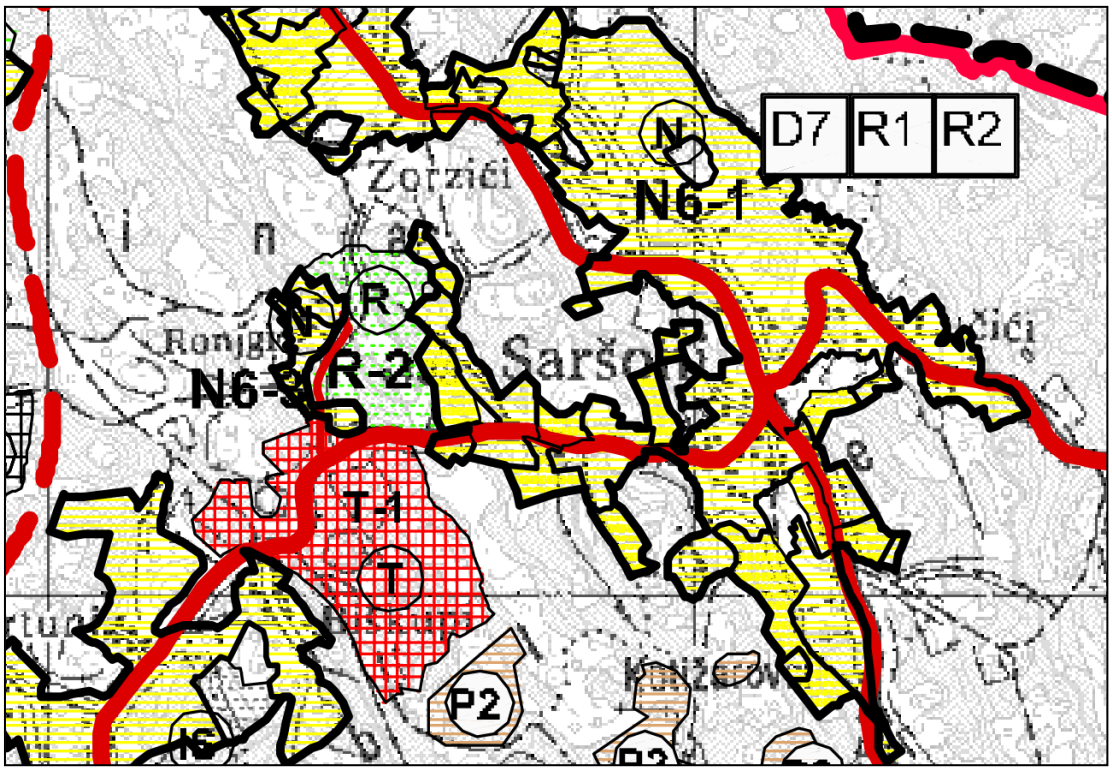
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - neizgrađeni neuređeni dio

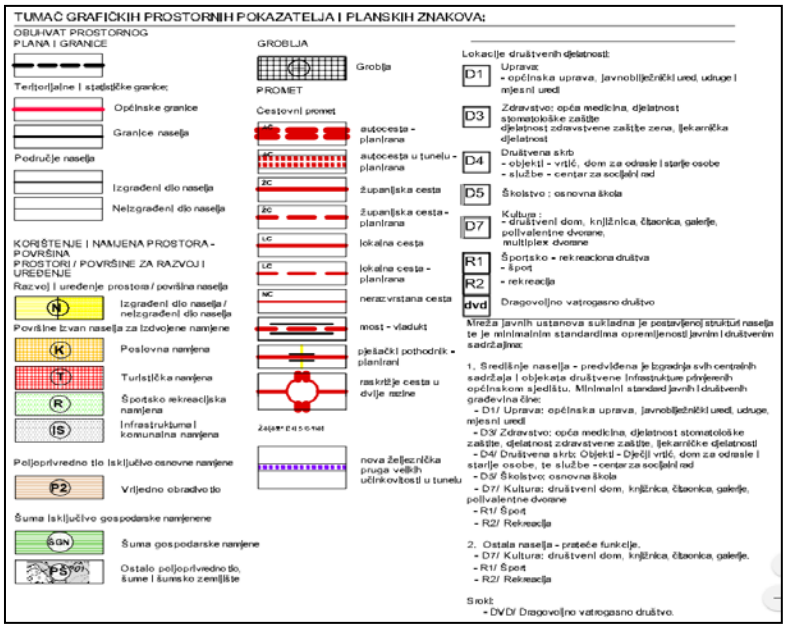
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

IZGRAĐENO NEIZGRAĐENO K-1 UREĐENI / NEUREĐENI DIO — GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE

IZGRAĐENO NEIZGRAĐENO G-1 UREĐENI / NEUREĐENI DIO — GRAĐEVINSKO PODRUČJE GROBLJA

O — GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA GOSPODARENJE OTPADOM


D7
R1
R2
N6-1
Zorzići
T-1
P2


TUMAČ GRAFIČKIH PROSTORNIH POKAZATELJA I PLANSKIH ZNAKOVA:
OBUHVAT PROSTORNOG PLANA I GRANICE
Teritorijalne i statističke granice:
Općinske granice
Granice naselja
Područje naselja
Izgrađeni dio naselja
Nelzgrađeni dio naselja
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA - POVRŠINA
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
Razvoj i uređenje prostora / površina naselja
Izgrađeni dio naselja / nelzgrađeni dio naselja
Površine izvan naselja za izdvojene namjene
Poslovna namjena
Turistička namjena
Športsko rekreacijska namjena
Infrastrukturna i komunalna namjena
Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene
Vrijedno obradivo tlo
Šuma isključivo gospodarske namjenene
Šuma gospodarske namjene
Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
GROBLJA
Groblja
PROMET
Cestovni promet
autocesta - planirana
autocesta u tunelu - planirana
županijska cesta
županijska cesta - planirana
lokalna cesta
lokalna cesta - planirana
nerazvrstana cesta
most - vijadukt
pješački pothodnik - planirani
raskrižje cesta u dvije razine
nova željeznička pruga velikih učinkovitosti u tunelu
Lokacije društvenih djelatnosti:
Uprava:
- općinska uprava, javnobilježnički ured, udruge i mjesni uredi
Zdravstvo: opća medicina, djelatnost stomatološke zaštite djelatnost zdravstvene zaštite zena, ljekarnička djelatnost
Društvena skrb
- objekti - vrtić, dom za odrasle i starije osobe
- službe - centar za socijalni rad
Školstvo : osnovna škola
Kultura :
- društveni dom, knjižnica, čitaonica, galerije, polivalentne dvorane, multiplex dvorane
Športsko - rekreacijska društva
- šport
- rekreacija
Dragovoljno vatrogasno društvo
Mreža javnih ustanova sukladna je postavljenoj strukturi naselja te je minimalnim standardima opremljenosti javnim i društvenim sadržajima:
1. Središnje naselje - predviđena je izgradnja svih centralnih sadržaja i objekata društvene infrastrukture prvijerenih općinskom sjedištu. Minimalni standard javnih i društvenih građevina čine:
- D1/ Uprava: općinska uprava, javnobilježnički ured, udruge, mjesni uredi
- D3/ Zdravstvo: opća medicina, djelatnost stomatološke zaštite, djelatnost zdravstvene zaštite, ljekarničke djelatnosti
- D4/ Društvena skrb: Objekti - Dječji vrtić, dom za odrasle i starije osobe, te službe - centar za socijalni rad
- D5/ Školstvo: osnovna škola
- D7/ Kultura: društveni dom, knjižnica, čitaonica, galerije, polivalentne dvorane
- R1/ Šport
- R2/ Rekreacija
2. Ostala naselja - prateće funkcije.
- D7/ Kultura: društveni dom, knjižnica, čitaonica, galerije.
- R1/ Šport
- R2/ Rekreacija
Stokt:
- DVD/ Dragovoljno vatrogasno društvo.

Prostorni plan uređenja Općine Viškovo (Odluku o II. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Viškovo, SN Općine Viškovo br. 7/20) i UPU Ronjgi nisu usklađeni u smislu K_{ig} i K_{is} i potencijalne mogućnosti gradnje, te će se za potrebe procjene koristiti definirana namjena iz Prostornog plana, a Zakonom o gradnji (u slučaju protivnosti prostornog plana niže razine prostornom planu više razine, prilikom akta za provedbu prostornog plana primjenjuje se prostorni plan više razine).te K_{ig} i K_{is} iznose 0,8, a koji koeficijent će se koristiti u procjeni.

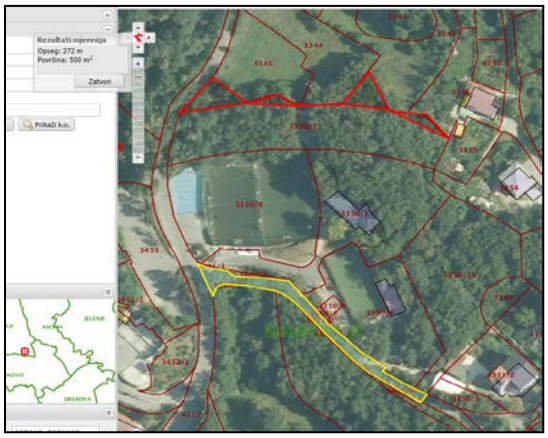
Prostorni plan uređenja Općine Viškovo i UPU Ronjgi nisu u potpunosti usklađeni u smislu razgraničenja površina i definiranja namjena.

Prostornim planom je definirano da se k.č.br. 3350/2, dijelom nalazi izvan građevinskog područja, a dijelom unutar građevinskog područja sportsko rekreacijske namjene Ronjgi, planske oznake R.

Pregledom grafičkog prikaza Prostornog plana, ne može se točno odrediti površina k.č.br. 3350/2 koja se nalazi u zoni R, a koja površina se nalazi izvan građevinskog područja, ali je vidljivo da se cca 500 m2 nalazi izvan građevinskog područja a ostatak se nalazi u zoni R, a koji omjeri će se koristiti u daljnjem tijeku izračuna tržišne vrijednosti nekretnine.

Površina po zonama:

Ukupna površina zemljišta		8394.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	94.04%	7894.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
IV Kategorija zemljišta	5.96%	500.00 m2



5. ZAKONSKA REGULATIVA

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15 i 26/16),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17),
- Zakon o gradnji (NN 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 65/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17),
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun NKP-a
Prilog br.3-6	Izračun vrijednosti nekretnine
Prilog br.7	Izvadak iz zemljišne knjige
Prilog br.8	Izvod iz posjedovnog lista
Prilog br.9	Izvod iz katastarskog plana
Prilog br.10	Rješenje o izvedenom stanju i pripadajuća projektna dokumentacija
Prilog br. 11	Pristup na JPP
Prilog br.12	Izjava o neovisnosti i nepristranosti
Prilog br.13	Ovlaštenje sudskog vještaka

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je prometna vrijednost nekretnine za: Poslovne zgrade i zemljište, naselje Ronjgi, općina Viškovo, zk.č.br. 3350/1, 3350/2, 3350/4, 3350/5, 3350/7, 3350/8, 3350/10, k.o. Marčelji, upisana u zemljišno-knjižni odjel Rijeka, Općinskog suda u Rijeci, ZK.ul.br.: 1965 i 5394.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine za:

- **poslovne zgrade, 3350/1, 3350/4 i 3350/7, k.o. Marčelji**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**118,000.00 €**
KORISNA POVRŠINA	**388.31 m2**
JEDINIČNA CIJENA	**303.88 €/m2**
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	**331.43 m2**
JEDINIČNA CIJENA	**356.03 €/m2**

- **zemljište, 3350/2, 3350/5, 3350/8 i 3350/10, k.o. Marčelji:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**157,935.66 €**
ZAOKRUŽENO	**158,000.00 €**
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	**8,394.00 m2**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	**18.82 €/m2**

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržne vrijednosti nekretnina.

U Zagrebu, 05. veljače 2024.

I z r a d i o:
Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.

O d o b r i o:
Marijo Štimac, ing.građ.

prilog br. 1: fotodokumentacija









Zemljište, kč.br. 3350/2, 3350/5, 3350/8 i 3350/10, k.o. Marčelji










PRILOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KVP-a, BGP-a i BV-a

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Poslovne zgrade i zemljište
Saršini, naselje Ronjgi, općina Viškovo

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

Očevid interijera i izmjera nisu bili omogućeni pa su površine preuzete iz posljednje dostupne procjene (2020-10-22-25432, od 29.10.2020., Reno Švalek za Raiffeisen consulting d.o.o.)

POSLOVNE ZGRADE	Visina h (m)	Korisna površina KP (m^2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m^2)
RESTORAN SA UREDOM I SVLAČIONICAMA				
SUTEREN				
UREDSKI PROSTOR	2.80	22.02	1.00	22.02
SVLAČIONICA	2.80	5.39	1.00	5.39
SVLAČIONICA	2.80	5.39	1.00	5.39
SANITARNI ČVOR-TUŠ	2.80	20.38	1.00	20.38
SVLAČIONICA	2.80	5.39	1.00	5.39
SVLAČIONICA	2.80	5.39	1.00	5.39
WC	2.80	6.81	1.00	6.81
WC	2.80	0.99	1.00	0.99
WC	2.80	0.99	1.00	0.99
WC	2.80	3.29	1.00	3.29
SPREMIŠTE	2.80	12.19	0.50	6.10
SPREMIŠTE	2.80	3.15	0.50	1.58
UKUPNO:		**91.38**		**83.71**
PRIZEMLJE				
ULAZ STEPENICE		10.25	0.25	2.56
WC	3.40	2.14	1.00	2.14
WC	3.40	2.04	1.00	2.04
SPREMIŠTE	3.40	6.44	1.00	6.44
WC	3.40	1.20	1.00	1.20
SALA	3.40	129.16	1.00	129.16
TERASA		4.71	0.25	1.18
TERASA		50.65	0.25	12.66
UKUPNO:		**206.59**		**157.38**
RESTORAN SA UREDOM I SVLAČIONICAMA UKUPNO:		**297.97**		**241.09**
GOSPODARSKA ZGRADA				
PRIZEMLJE				
PRETPROSTOR	2.50-3.05	9.25	1.00	9.25
SANITARNI ČVOR-TUŠ	2.50-3.05	3.92	1.00	3.92
SVLAČIONICA	2.50-3.05	7.56	1.00	7.56
SVLAČIONICA	2.50-3.05	7.43	1.00	7.43
SVLAČIONICA	2.50-3.05	6.77	1.00	6.77
SPREMIŠTE	2.50-3.05	1.44	1.00	1.44
FITNESS	2.50-3.05	53.97	1.00	53.97
GOSPODARSKA ZGRADA UKUPNO:		**90.34**		**90.34**
SVEUKUPNO:		**388.31**		**331.43**

SAŽETAK		KVP (m^2)	KP (m^2)	BV (m^3)
RESTORAN SA UREDOM I SVLAČIONICAMA UKUPNO:		241.09	297.97	1,008.31
GOSPODARSKA ZGRADA UKUPNO:		90.34	90.34	330.77
UKUPNO:		**331.43**	**388.31**	**1,339.08**

NAPOMENA: sveukupna površina mjerodavna za izračunje je korisna vrijednost površina građevine.

PRILOG BR 3. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA - ANALIZA USPOREDNIH ZAKUPA

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Građvinsko zemljište
Saršoni, naselje Ronjgi, općina Viškovo

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	VRSTA UGOVORA	ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP							
	ADRESA	Viškovo, k.č.br. 3020/1, k.o. Viškovo	Rijeka, Osječka 73	Rijeka (Drenova), Svetog Jurja 29							
	NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA	Poslovni prostor	Poslovni prostor	Poslovni prostor							
	POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	900.00	410.00	127.00							
	MJESEČNA ZAKUPNINA	5.00 €	5.00 €	5.00 €							
	DATUM UGOVORA	dugogodišnji zakup	dugogodišnji zakup	dugogodišnji zakup							
MEĐUVREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I IZJEDNAČAVANJE SUKLADNO INDEKSU RAZVIJENOSTI	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	170.86	170.86	170.86							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.00	1.00	1.00							
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	5.00 €/m2	5.00 €/m2	5.00 €/m2							
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	0.95	0.90	0.95							
	Koeficijent preračunavanja tehničkog stanja	1.05	1.10	1.05							
	Koeficijent preračunavanja veličine poslovnog prostora u zakupu	1.05	1.00	0.95							
	MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I SUKLADNO INDEKSU RAZVIJENOSTI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	5.24 €/m2	4.95 €/m2	4.74 €/m2							
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	**4.98 €/m2**									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0.02 €/m2	0.02 €/m2	0.02 €/m2							
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	0.50%	0.50%	0.50%							
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
STATISTIKA - ODABRANA CIJENA	**ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA**	5.24 €/m2	4.95 €/m2	4.74 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	0.26 €/m2	-0.03 €/m2	-0.24 €/m2							
	RELATIVNO ODSTUPANJE	5.26%	-0.50%	-4.76%							
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0.07	0.00	0.06							
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0.13		STANDARDNA DEVIJACIJA		0.25	5.03%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		0.50	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA	**4.98 €/m2**									

PRILOG 4 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Građvinsko zemljište
Šaršoni, naselje Ronjgi, općina Viškovo

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA				NAPOMENE
GODINA PROCJENE	2024			
GODINA IZGRADNJE	2000			
Starost objekta (G):	24 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god			
Preostali vijekt korištenja (4-3):	56 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	1.5	2	2	
Odabrani faktor korištenja:	2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	30.00%			
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	64.00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	51 god			

PRIHODOVNA OBILJEŽJA			NAPOMENE
TRŽIŠNA NAJAMNINA - MJESEČNA		**4.98 €/m2**	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI		0.00 €	
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		Poslovne zgrade 5.0-6.0 %	(Prilog 13. Pravilnika)
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA		9.00%	
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:			
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0.00%	
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0.00%	
- Gospodarska situacija:	Prosječna: 0.0 %	0.00%	
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0.00%	
PRILAGODENA KAMATNA STOPA		**9.00%**	
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)		12.00%	
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)		80 god	(Prilog 9. Pravilnika)
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)		51 god	
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)		10.97	(Prilog 14. Pravilnika)
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$		0.012	(Prilog 8. Pravilnika)

IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	19,786.52 €	
RIZIK ZBOG POTENCIJALNE NEPOPUNJENOSTI	20.00%	
UKUPNI REDUCIRANI GODIŠNJI PRIHOD	15,829.22 €	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	2,374.38 €	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	13,454.83 €	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	147,653.63 €	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	0.00 €	
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q^n)	0.00 €	Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0.00 €	
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	**147,653.63 €**	(PV = PGxM+VZ/q^n)

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

ODBICI				
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0.00%	0.00 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0.00%	0.00 €	
Održavanje	Smanjeno	-20.00%	29,530.73 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0.00 €	
UKUPNO ODBICI			**-29,530.73**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**118,122.90 €**	
ZAOKRUŽENO			**118,000.00 €**	
JEDINIČNA CIJENA			**303.88 €/m2**	

PRILOG BR 5. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ANALIZA USPOREDNIH ZEMLJIŠTA

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Građvinsko zemljište
Saršoni, naselje Ronjgi, općina Viškovo

Napomena: u predmetnoj procjeni zemljišta su korištene transakcije za zemljišta koja se nalaze u S zoni jer temeljem javno dostupnih podataka nisu pronađene poredbene nekretnine u istoj ili sličnoj zoni (R) na usporedivoj mikrolokaciji i makrolokaciji

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	Marčelji	Marčelji	Marčelji							
	K.Č.	3379	3350/3	1804/1							
	K.O.	Marčelji	Marčelji	Marčelji							
	VRSTA NEKRETNINE	ZEM	ZEM	ZEM							
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	2662	702	609							
	JEDINIČNA CIJENA	19.90	28.50	29.60							
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	2Q/2023	2Q/2023	1Q/2022							
	NAMJENA	S	S	S							
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
	Ulazni podatak	1.00	1.00	1.00							
	Odabrana vrijednost	1.00	1.00	1.00							
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta							
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	170.86	170.86	147.28							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.00	1.00	1.16							
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1.00	1.00	1.00							
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	0.80	0.80	0.80							
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta							
	ODABRANI ODNOS	100.00%	100.00%	100.00%							
	Korektivni faktor (PN/UN)	1.00	1.00	1.00							
	Površina čestice u prometu	Slična	Manja	Manja							
		1.00	0.90	0.90							
	Mikrolokacija	Slična	Slična	Slična							
		1.00	1.00	1.00							
	Oblik čestice	Sličan	Bolji	Bolji							
		1.00	0.95	0.95							
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	15.92 €/m2	19.49 €/m2	23.49 €/m2							
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**19.63 €/m2**									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-3.71 €/m2	-0.14 €/m2	3.85 €/m2							
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-18.92%	-0.71%	19.63%							
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							

PRILOG BR. 6 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - REZULTAT

RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d., Magazinska cesta 69, Zagreb
Građvinsko zemljište
Saršoni, naselje Ronjgi, općina Viškovo

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		19.63 €/m2
Ukupna površina zemljišta		8394.00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	94.04%	7894.00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
IV Kategorija zemljišta	5.96%	500.00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	30.00%	5.89 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100.00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**157,935.66 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra lokacija: 0 do + 5%	0.00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0.00%
Emisije iz okoliša:	Nema	0.00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		**0.00 €**
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0.00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0.00%
UKUPNO ODBICI		**0.00**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0.00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0.00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0.00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**157,935.66 €**
ZAOKRUŽENO		**158,000.00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**18.82 €/m2**

NAPOMENE:

Prilog br.7

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 18.01.2024. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 1965

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28572/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3350/2	**ŠUMA**			**2914**	
2.	3350/4	**RONJGI**			**2073**	
		ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU			1965	
		POSLOVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1C			108	
3.	3350/5	**ŠUMA**			**258**	
4.	3350/7	**RONJGI**			**17**	
		PUT			17	
5.	3350/8	**RONJGI**			**2896**	
		ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU			2896	
6.	3350/10	**RONJGI**			**2326**	
		ŠUMA			2326	
		UKUPNO:			**10484**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 08.09.2020.g. pod brojem Z-21811/2020 ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2020-02/362 08.09.2020 01.07.2020, zabilježuje se sukladno čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da je u katastru za evidentiranje građevina sagrađenih na k.č.br. 3350/1 -poslovna zgrada 1B i na k.č.br. 3350/4-poslovna zgrada 1C priložen izvornik Rješenja o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva PGŽ , Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša klasa: UP/I-361-03/18-12/89, ur.broj: 2170/1-03-01/14-19-10 od 10. travnja 2019.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
GT SPORTSKE PODLOGE D.O.O., OIB: 44035817662, MARIĆEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI **Broj ZK uloška: 1965**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: **RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB**	250.000,00 EUR	Sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 16.11.2018.g. pod brojem Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5394 k.o MARČELJI		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR 19618810003 17.10.2019, ZAJEDNIČKO, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB**	600.000,00 EUR	Sporedni uložak
5.2	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-29195/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 5394 k.o MARČELJI		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 08.09.2020.g. pod brojem Z-21752/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 3350/7, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI PUTA BR. U4012-347/20 31.07.2020, uknjižuje se pravo služnosti puta i to staze i kolnika u površini od 13 m2, na k.č. 3350/7 u svrhu izgradnje, održavanja i korištenja elektroenergetskog objekta TS 20/0,4 kV Ronjgi na k.č. 3350/9 upisanoj u z.k.ul. 3169 k.o. Marčelji, za korist: **HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 18.01.2024. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI

Broj ZK uloška: 5394

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28571/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**3350/1**	**RONJGI**			**2692**	
		ŠUMA			1473	
		ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU			1023	
		UPRAVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1B			196	
		UKUPNO:			**2692**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-21811/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, PRIJAVNI LIST ZA ZK KLASA: 932-06/2020-02/362 08.09.2020 01.07.2020, zabilježuje se sukladno čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) da je u katastru za evidentiranje građevina sagrađenih na k.č.br. 3350/1 -poslovna zgrada 1B i na k.č.br. 3350/4-poslovna zgrada 1C priložen izvornik Rješenja o izvedenom stanju koje je izdalo tijelo graditeljstva PGŽ , Upravni odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša klasa: UP/I-361-03/18-12/89, ur.broj: 2170/1-03-01/14-19-10 od 10. travnja 2019.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GT SPORTSKE PODLOGE D.O.O., OIB: 44035817662, MARIĆEVA DRAGA 3, 51216 VIŠKOVO		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324671, MARČELJI **Broj ZK uloška: 5394**

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-44938/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR. 18618810005 10.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Sporazuma, za korist: **RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB**	250.000,00 EUR	Sporedni uložak
1.2	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-44938/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-29195/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU BR 19618810003 17.10.2019, ZAJEDNIČKO, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 600.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PETRINJSKA ULICA 59, 10000 ZAGREB**	600.000,00 EUR	Sporedni uložak
2.2	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 Prvenstveni red upisa: Z-29195/2019 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 2643 k.o KOZALA		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 26.08.2022.g. pod brojem Z-28571/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 1965 k.o MARČELJI		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.01.2024.

Prilog br.8

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 24.01.2024. 11:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)
Posjedovni list: 1783

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GMT SPORT I INTERIJERI D.O.O., MB 3574245, RIJEKA-DIO, ZAMETSKA 49 (VLASNIK)	15157147686

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3347/2	**RONJGI**	**26**	**28**		
			PUT	26			
		3350/2	**ZAJEĆ**	**2914**	**29**		
			ŠUMA	2914			
		3350/5	**ZAJEĆ**	**258**	**29**		
			ŠUMA	258			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**3198**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 24.01.2024. 11:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)

Posjedovni list: 2463

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARHOS D. O. O. U STEČAJU, FRANCA PREŠERNA 4, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	04942921366

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3350/1	**RONJGI**	**2692**	**29**		
			UPRAVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1B	196			
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	1023			
			ŠUMA	1473			
		3350/4	**RONJGI**	**2073**	**29**		
			POSLOVNA ZGRADA, Saršoni, RONJGI 1C	108			
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	1965			
		3350/7	**RONJGI**	**17**	**29**		
			PUT	17			
		3350/8	**RONJGI**	**2896**	**29**		
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	2896			
		3350/10	**RONJGI**	**2326**	**29**		
			ŠUMA	2326			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**10004**			

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

Prilog br.9

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARČELJI
k.č.br.: 3350/1

Stanje na dan: 24.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



Prilog br.10 Dozvole i nacrti

Ovo je rješenje pravomoćno-izvršno
od 10.05.2019
U Rijeci, 13.05.2019
Službena osoba

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA : UP/I-361-03/18-12/89
URBROJ: 2170/1-03-01/14-19-10
Rijeka, 10. travnja 2019.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, temeljem članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 64/17), povodom zahtjeva ARHOS d.o.o., Rijeka, Ede Jardasa 23, OIB: 04942921366, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, donosi s l i j e d e ć e

R J E Š E N J E O I Z V E D E N O M S T A N J U

1. O z a k o n j u j u se:

- završena manje zahtjevna zgrada sportsko - ugostiteljske namjene, kosog razvedenog krova, katnosti dvije etaže (suteren i prizemlje), maksimalne visine mjerene od najniže kote terena uz pročelje zgrade do krovnog vijenca cca 6,25 m, odnosno 7,50 m do najvišeg dijela krova – sljemena, maksimalnih tlocrtnih gabarita sa najistaknutijim dijelovima zgrade cca 26,71 x 11,32 m u kojoj se nalaze: u suterenu – uredski prostor, dva spremišta, svlačionice i Wc-i, a u prizemlju – ulazni prostor, sala ugostiteljske namjene, spremište, terase i Wc-i,

- završena manje zahtjevna zgrada sportsko - rekreacijske namjene, kosog krova, katnosti jedne etaže (prizemlje), maksimalne visine mjerene od najniže kote terena uz pročelje zgrade do kose krovne ploče od cca 2,80 do 3,40 m, maksimalnih tlocrtnih gabarita sa najistaknutijim dijelovima zgrade cca 17,10 x 6,65 m u kojoj se nalaze: predprostor, sanitarni čvor - tuš, svlačionice, sala za fitnes i spremište,

izgrađene na k.č. 3350/1, k.o. Marčelji, na adresi u Viškovu, Ronjgi bb, prikazane na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, izrađenom po Zdeslavu Marinoviću, dipl.ing.geod., ovlaštenom inženjeru geodezije iz GEO- KVARNER d.o.o., Kostrena, Žuknica 53c, (broj ovlaštenja Geo 797), oznake 46/19 od veljače 2019. godine i snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, izrađenoj po Hajrudinu Redžoviću, ing.građ., ovlaštenom inženjeru građevinarstva iz VELLOCO d.o.o., Viškovo, Marinići, Draga 29 a, ovlaštenje broj G 743), oznake 1701102 od srpnja 2017. godine.

2. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada i snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.

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

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelj zahtjeva ARHOS d.o.o., Rijeka, Ede Jardasa 23, podnio je dana 27. lipnja 2018. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu, izgrađene na k.č. 3350/1, k.o. Marčelji. Očevidom obavljenim dana 5. ožujka 2019. godine utvrđeno je da se radi o dvije manje zahtjevne zgrade tako da se izdaje rješenje o izvedenom stanju za dvije manje zahtjevne zgrade.

Svojem zahtjevu je imenovani priložio dokumente propisane člankom 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama („Narodne novine“ br. 86/12, 143/13, 65/17), te ostale dokumente i to:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađenih zgrada, navedenog u točki 1. izreke ovoga rješenja,
- tri primjerka snimke izvedenog stanja, navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja
- presliku građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/06-01/00760, URBROJ: 2170 -77-02-00-07-10 od 14.02.2007. godine, izdanu od Službe za prostorno uređenje zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Rijeka.

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

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu (DOF5), u mjerilu 1:1000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je predmetna zgrada vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Nadalje, uvidom u Odluku o Prostornom planu uređenja Općine Viškovo (Službene novine PGŽ broj 49/07, 04/12), koja je važila na dan podnošenja zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za predmetne zgrade, te očevidom održanim dana 5. ožujka 2019. godine, utvrđeno je:

- da su predmetne zgrade izgrađene unutar područja športa i rekreacije, određenog spomenutom Odlukom Plana,
- da predmetne zgrade nemaju veću etažnost od najveće dopuštene spomenutom Odlukom Plana,
- da se predmetne zgrade ne nalaze u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2.



Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetne zgrade nisu izgrađene na međi sa susjednom česticom niti imaju otvore ili istake koji prelaze na susjednu česticu,
- da predmetne zgrade nisu kamp-kućice ili kontejneri, trajno povezani s tlom niti baraka ili sličan sklop.
- da je snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 13. ožujka 2019. godine.

Navedene stranke pozvane su da izvrše uvid u spis radi izjašnjenja dana 20. ožujka 2019. godine, ali se pozivu nisu odazvale, a to je utvrđeno službenom bilješkom sastavljenim dana 9. travnja 2019. godine, od strane ovog upravnog tijela.

Uvidom u rješenje o naknadi Općine Viškovo, Jedinstvenog upravnog odjela KLASA: UP/I-402-04/19-02/52, URBROJ: 2170-09-06/07-19-4 od 2. travnja 2019. godine, i dokaz uplate koje je Općina Viškovo dostavila u spis, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene dvije manje zahtjevne zgrade u prostoru u ukupnom iznosu od 7.343,11 kuna.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetnih građevina postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

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

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja plaćena je prema Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 70,00 kn prema Tar.br. 1. i Tar. br. 2. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17, 129/17).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka,

Slogin kula 2, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela na adresi Rijeka, Riva 10.

Upravna pristojba na žalbu plaća se prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 35,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17). Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

Pročelnica

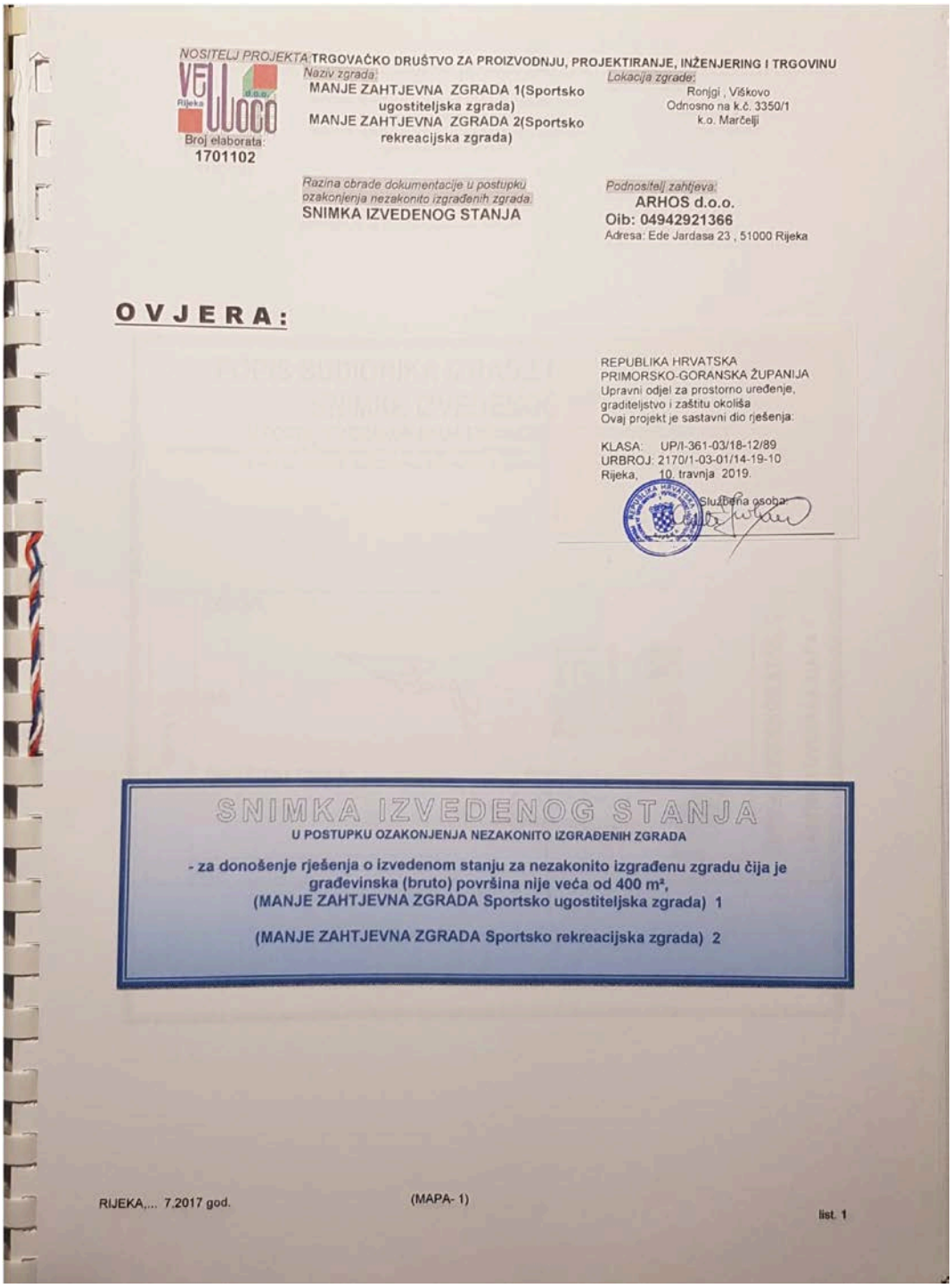
Izv.prof. dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

Podnositelju zahtjeva: 2x
1. ARHOS d.o.o.,
   Rijeka, Ede Jardasa 23
   - s prilozima: - 2 x geodetski snimak izvedenog stanja
   - snimka izvedenog stanja
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid, izlaganjem na oglasnoj ploči u trajanju od 8 dana
3. Spis, ovdje

NA ZNANJE (po izvršnosti):

1. Općina Viškovo
   Viškovo, Vozišće 3
2. Hrvatske vode
   VGI Kvarnersko primorje i otoci
   Rijeka, Verdieva 6/IV
3. Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji
   Služba za gospodarstvo
   Rijeka, Riva 10
4. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja
   Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica Rijeka,
   Rijeka, Blaža Polića 2/I



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada:
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada)
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade:
Ronjgi , Viškovo
Odnosno na k.č. 3350/1
k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada:
SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva:
ARHOS d.o.o.
Oib: 04942921366
Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

OVJERA:

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Ovaj projekt je sastavni dio rješenja:

KLASA: UP/I-361-03/18-12/89
URBROJ: 2170/1-03-01/14-19-10
Rijeka, 10. travnja 2019.

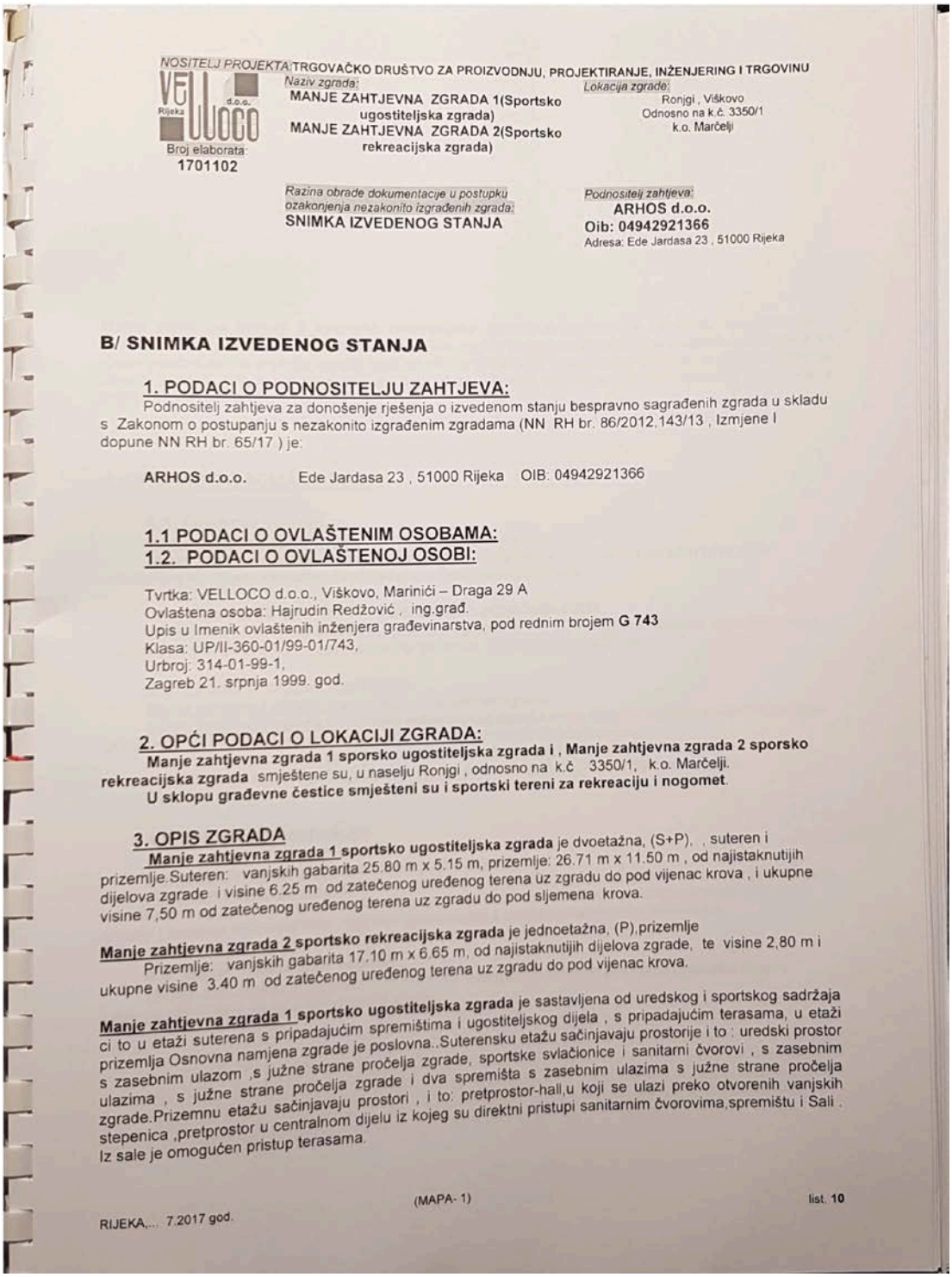
Službena osoba:

SNIMKA IZVEDENOG STANJA
U POSTUPKU OZAKONJENJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA

- za donošenje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu zgradu čija je građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m².
(MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA Sportsko ugostiteljska zgrada) 1

(MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA Sportsko rekreacijska zgrada) 2

RIJEKA,... 7.2017 god. (MAPA- 1) list. 1



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

VELLOCO d.o.o. Rijeka

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrade: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada) MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade: Ronjgi , Viškovo Odnosno na k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada: SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva: ARHOS d.o.o. Oib: 04942921366 Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

B/ SNIMKA IZVEDENOG STANJA

1. PODACI O PODNOSITELJU ZAHTJEVA:

Podnositelj zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju bespravno sagrađenih zgrada u skladu s Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN RH br. 86/2012,143/13 , Izmjene I dopune NN RH br. 65/17) je:

ARHOS d.o.o. Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka OIB: 04942921366

1.1 PODACI O OVLAŠTENIM OSOBAMA:
1.2. PODACI O OVLAŠTENOJ OSOBI:

Tvrtka: VELLOCO d.o.o., Viškovo, Marinići – Draga 29 A
Ovlaštena osoba: Hajrudin Redžović , ing.građ.
Upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, pod rednim brojem **G 743**
Klasa: UP/II-360-01/99-01/743,
Urbroj: 314-01-99-1,
Zagreb 21. srpnja 1999. god.

2. OPĆI PODACI O LOKACIJI ZGRADA:

Manje zahtjevna zgrada 1 sporsko ugostiteljska zgrada i , Manje zahtjevna zgrada 2 sporsko rekreacijska zgrada smještene su, u naselju Ronjgi , odnosno na k.č 3350/1, k.o. Marčelji.
U sklopu građevne čestice smješteni su i sportski tereni za rekreaciju i nogomet.

3. OPIS ZGRADA

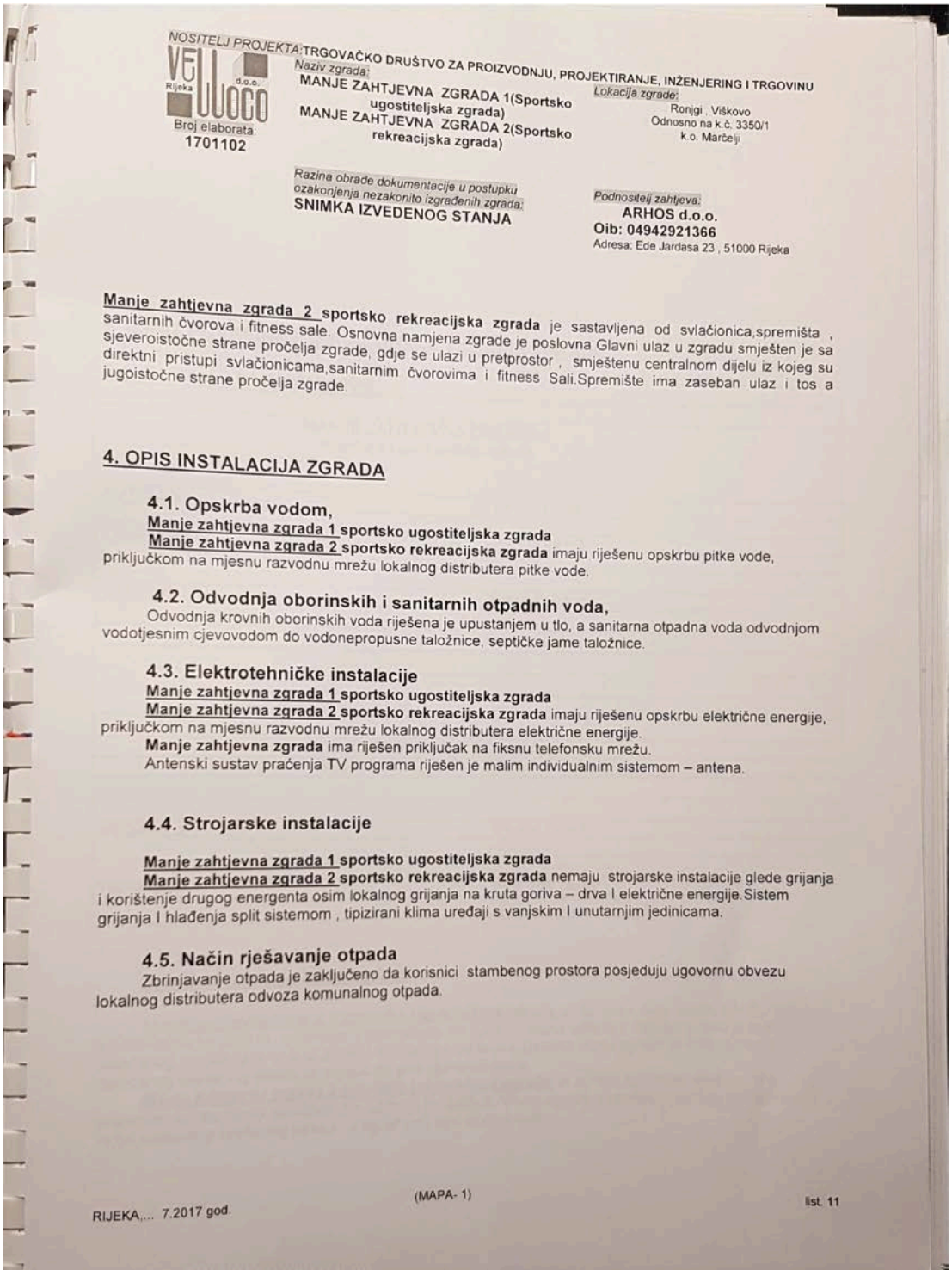
Manje zahtjevna zgrada 1 sportsko ugostiteljska zgrada je dvoetažna, (S+P), , suteren i prizemlje.Suteren: vanjskih gabarita 25.80 m x 5.15 m, prizemlje: 26.71 m x 11.50 m , od najistaknutijih dijelova zgrade i visine 6.25 m od zatečenog uređenog terena uz zgradu do pod vijenac krova , i ukupne visine 7,50 m od zatečenog uređenog terena uz zgradu do pod sljemena krova.

Manje zahtjevna zgrada 2 sportsko rekreacijska zgrada je jednoetažna, (P),prizemlje
Prizemlje: vanjskih gabarita 17.10 m x 6.65 m, od najistaknutijih dijelova zgrade, te visine 2,80 m i ukupne visine 3.40 m od zatečenog uređenog terena uz zgradu do pod vijenac krova.

Manje zahtjevna zgrada 1 sportsko ugostiteljska zgrada je sastavljena od uredskog i sportskog sadržaja ci to u etaži suterena s pripadajućim spremištima i ugostiteljskog dijela , s pripadajućim terasama, u etaži prizemlja Osnovna namjena zgrade je poslovna..Suterensku etažu sačinjavaju prostorije i to : uredski prostor s zasebnim ulazom ,s južne strane pročelja zgrade, sportske svlačionice i sanitarni čvorovi , s zasebnim ulazima , s južne strane pročelja zgrade i dva spremišta s zasebnim ulazima s južne strane pročelja zgrade.Prizemnu etažu sačinjavaju prostori , i to: pretprostor-hall,u koji se ulazi preko otvorenih vanjskih stepenica ,pretprostor u centralnom dijelu iz kojeg su direktni pristupi sanitarnim čvorovima,spremištu i Sali . Iz sale je omogućen pristup terasama.

(MAPA- 1) list. 10

RIJEKA,... 7.2017 god.



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada) MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade: Ronjgi , Vrškovo Odnosno na k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada: SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva: ARHOS d.o.o. Oib: 04942921366 Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

Manje zahtjevna zgrada 2 sportsko rekreacijska zgrada je sastavljena od svlačionica,spremišta , sanitarnih čvorova i fitness sale. Osnovna namjena zgrade je poslovna Glavni ulaz u zgradu smješten je sa sjeveroistočne strane pročelja zgrade, gdje se ulazi u pretprostor , smještenu centralnom dijelu iz kojeg su direktni pristupi svlačionicama,sanitarnim čvorovima i fitness Sali.Spremište ima zaseban ulaz i tos a jugoistočne strane pročelja zgrade.

4. OPIS INSTALACIJA ZGRADA

4.1. Opskrba vodom,

Manje zahtjevna zgrada 1 sportsko ugostiteljska zgrada
Manje zahtjevna zgrada 2 sportsko rekreacijska zgrada imaju riješenu opskrbu pitke vode, priključkom na mjesnu razvodnu mrežu lokalnog distributera pitke vode.

4.2. Odvodnja oborinskih i sanitarnih otpadnih voda,

Odvodnja krovnih oborinskih voda riješena je upustanjem u tlo, a sanitarna otpadna voda odvodnjom vodotjesnim cjevovodom do vodonepropusne taložnice, septičke jame taložnice.

4.3. Elektrotehničke instalacije

Manje zahtjevna zgrada 1 sportsko ugostiteljska zgrada
Manje zahtjevna zgrada 2 sportsko rekreacijska zgrada imaju riješenu opskrbu električne energije, priključkom na mjesnu razvodnu mrežu lokalnog distributera električne energije.
Manje zahtjevna zgrada ima riješen priključak na fiksnu telefonsku mrežu.
Antenski sustav praćenja TV programa riješen je malim individualnim sistemom – antena.

4.4. Strojarske instalacije

Manje zahtjevna zgrada 1 sportsko ugostiteljska zgrada
Manje zahtjevna zgrada 2 sportsko rekreacijska zgrada nemaju strojarske instalacije glede grijanja i korištenje drugog energenta osim lokalnog grijanja na kruta goriva – drva I električne energije.Sistem grijanja I hlađenja split sistemom , tipizirani klima uređaji s vanjskim I unutarnjim jedinicama.

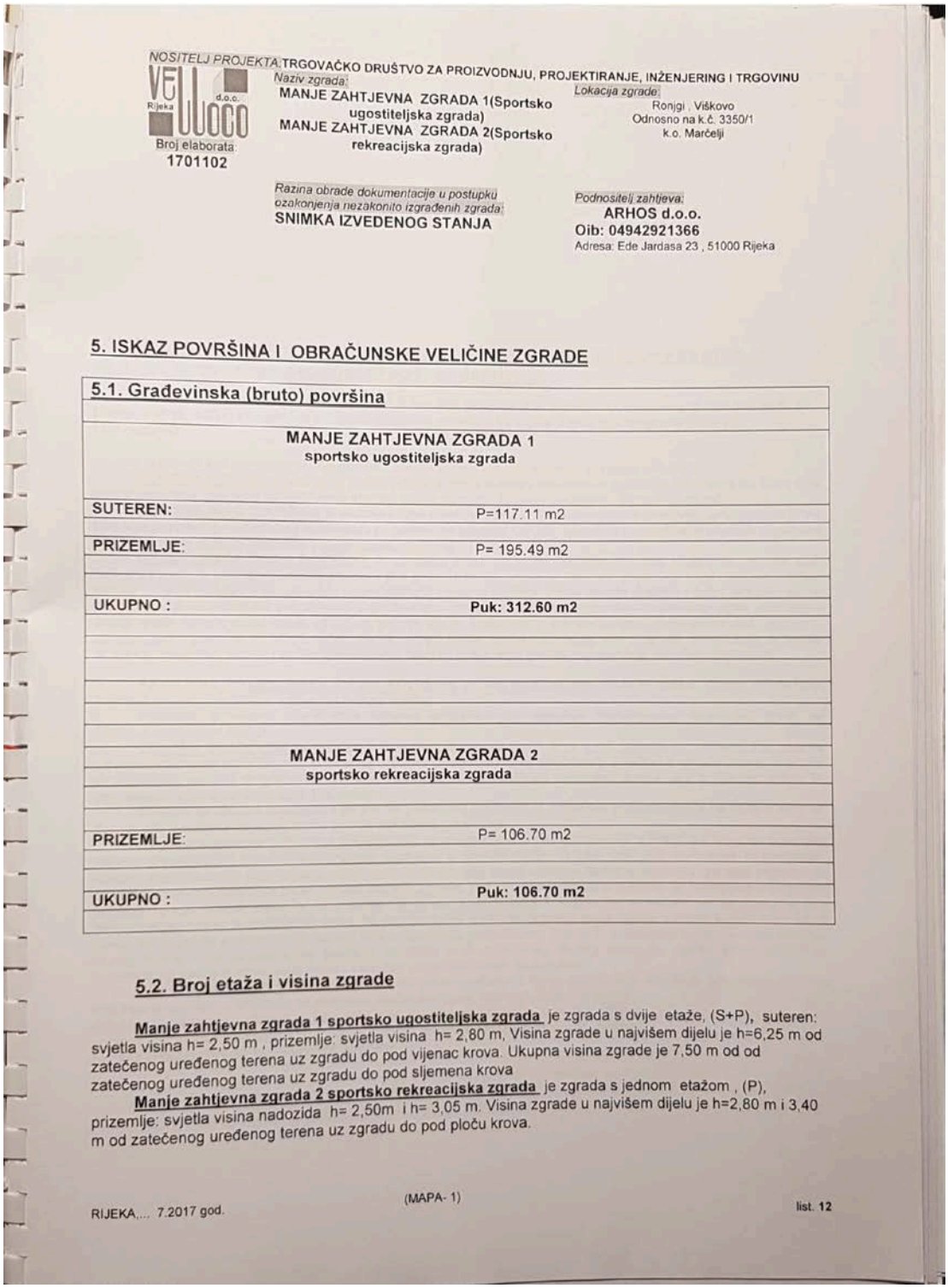
4.5. Način rješavanje otpada

Zbrinjavanje otpada je zaključeno da korisnici stambenog prostora posjeduju ugovornu obvezu lokalnog distributera odvoza komunalnog otpada.

RIJEKA,... 7.2017 god.

(MAPA- 1)

list. 11



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada) MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade: Ronjgi , Viškovo Odnosno na k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada: SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva: ARHOS d.o.o. Oib: 04942921366 Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

5. ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

5.1. Građevinska (bruto) površina

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1
sportsko ugostiteljska zgrada

SUTEREN:	P=117.11 m2
PRIZEMLJE:	P= 195.49 m2
UKUPNO :	**Puk: 312.60 m2**

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2
sportsko rekreacijska zgrada

PRIZEMLJE:	P= 106.70 m2
UKUPNO :	**Puk: 106.70 m2**

5.2. Broj etaža i visina zgrade

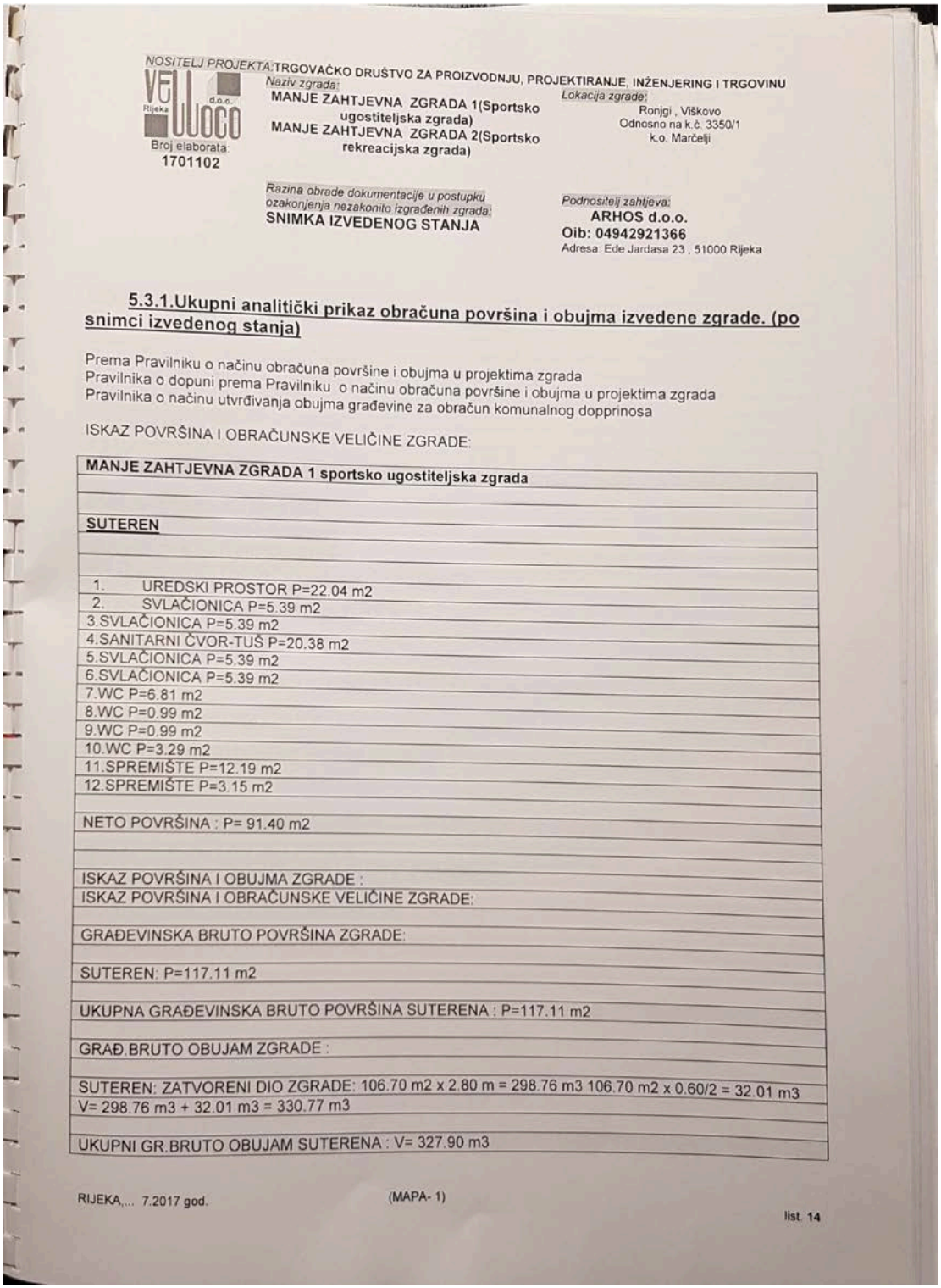
Manje zahtjevna zgrada 1 sportsko ugostiteljska zgrada je zgrada s dvije etaže, (S+P), suteren: svjetla visina h= 2,50 m , prizemlje: svjetla visina h= 2,80 m, Visina zgrade u najvišem dijelu je h=6,25 m od zatečenog uređenog terena uz zgradu do pod vijenac krova. Ukupna visina zgrade je 7,50 m od od zatečenog uređenog terena uz zgradu do pod sljemena krova

Manje zahtjevna zgrada 2 sportsko rekreacijska zgrada je zgrada s jednom etažom , (P), prizemlje: svjetla visina nadozida h= 2,50m i h= 3,05 m. Visina zgrade u najvišem dijelu je h=2,80 m i 3,40 m od zatečenog uređenog terena uz zgradu do pod ploču krova.

(MAPA- 1)

RIJEKA,... 7.2017 god.

list. 12



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada) MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade: Ronjgi , Viškovo Odnosno na k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada: SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva: ARHOS d.o.o. Oib: 04942921366 Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

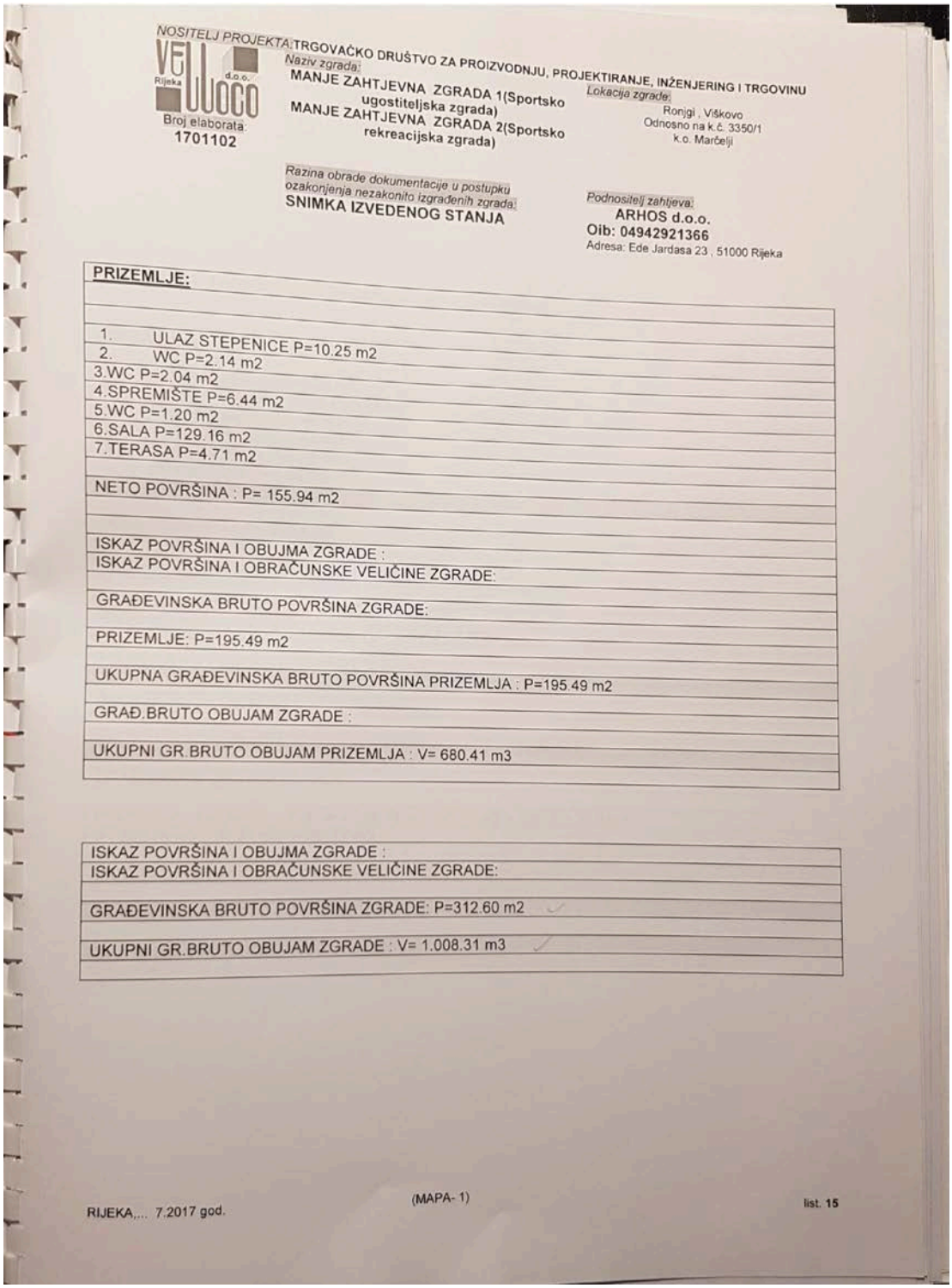
5.3.1.Ukupni analitički prikaz obračuna površina i obujma izvedene zgrade. (po snimci izvedenog stanja)

Prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
Pravilnika o dopuni prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog dopprinosa

ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1 sportsko ugostiteljska zgrada
SUTEREN
1. UREDSKI PROSTOR P=22.04 m2
2. SVLAČIONICA P=5.39 m2
3.SVLAČIONICA P=5.39 m2
4.SANITARNI ČVOR-TUŠ P=20.38 m2
5.SVLAČIONICA P=5.39 m2
6.SVLAČIONICA P=5.39 m2
7.WC P=6.81 m2
8.WC P=0.99 m2
9.WC P=0.99 m2
10.WC P=3.29 m2
11.SPREMIŠTE P=12.19 m2
12.SPREMIŠTE P=3.15 m2
NETO POVRŠINA : P= 91.40 m2
ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:
GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE:
SUTEREN: P=117.11 m2
UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA SUTERENA : P=117.11 m2
GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :
SUTEREN: ZATVORENI DIO ZGRADE: 106.70 m2 x 2.80 m = 298.76 m3 106.70 m2 x 0.60/2 = 32.01 m3
V= 298.76 m3 + 32.01 m3 = 330.77 m3
UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM SUTERENA : V= 327.90 m3

RIJEKA,... 7.2017 god. (MAPA- 1) list. 14



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

VELUCO d.o.o. Rijeka

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada:
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada)
MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade:
Ronjgi , Viškovo
Odnosno na k.č. 3350/1
k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada:
SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva:
ARHOS d.o.o.
Oib: 04942921366
Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

PRIZEMLJE:

1. ULAZ STEPENICE P=10.25 m2
2. WC P=2.14 m2
3. WC P=2.04 m2
4. SPREMIŠTE P=6.44 m2
5. WC P=1.20 m2
6. SALA P=129.16 m2
7. TERASA P=4.71 m2

NETO POVRŠINA : P= 155.94 m2

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE:

PRIZEMLJE: P=195.49 m2

UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA : P=195.49 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

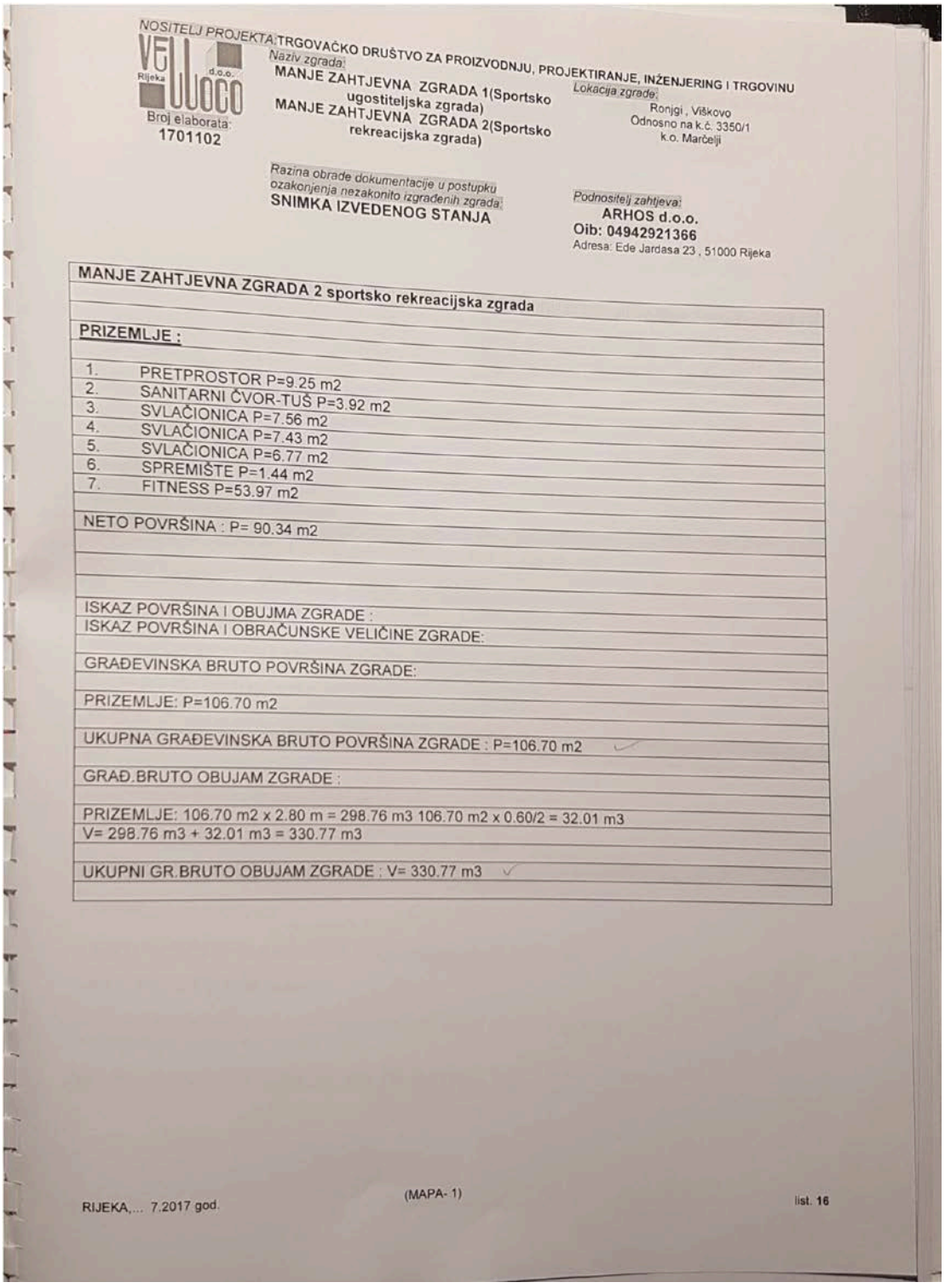
UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM PRIZEMLJA : V= 680.41 m3

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE: P=312.60 m2

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM ZGRADE : V= 1.008.31 m3

RIJEKA,... 7.2017 god. (MAPA- 1) list. 15



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada) MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade: Ronjgi , Viškovo Odnosno na k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada: SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva: ARHOS d.o.o. Oib: 04942921366 Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2 sportsko rekreacijska zgrada

PRIZEMLJE :

1. PRETPROSTOR P=9.25 m2
2. SANITARNI ČVOR-TUŠ P=3.92 m2
3. SVLAČIONICA P=7.56 m2
4. SVLAČIONICA P=7.43 m2
5. SVLAČIONICA P=6.77 m2
6. SPREMIŠTE P=1.44 m2
7. FITNESS P=53.97 m2

NETO POVRŠINA : P= 90.34 m2

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE:

PRIZEMLJE: P=106.70 m2

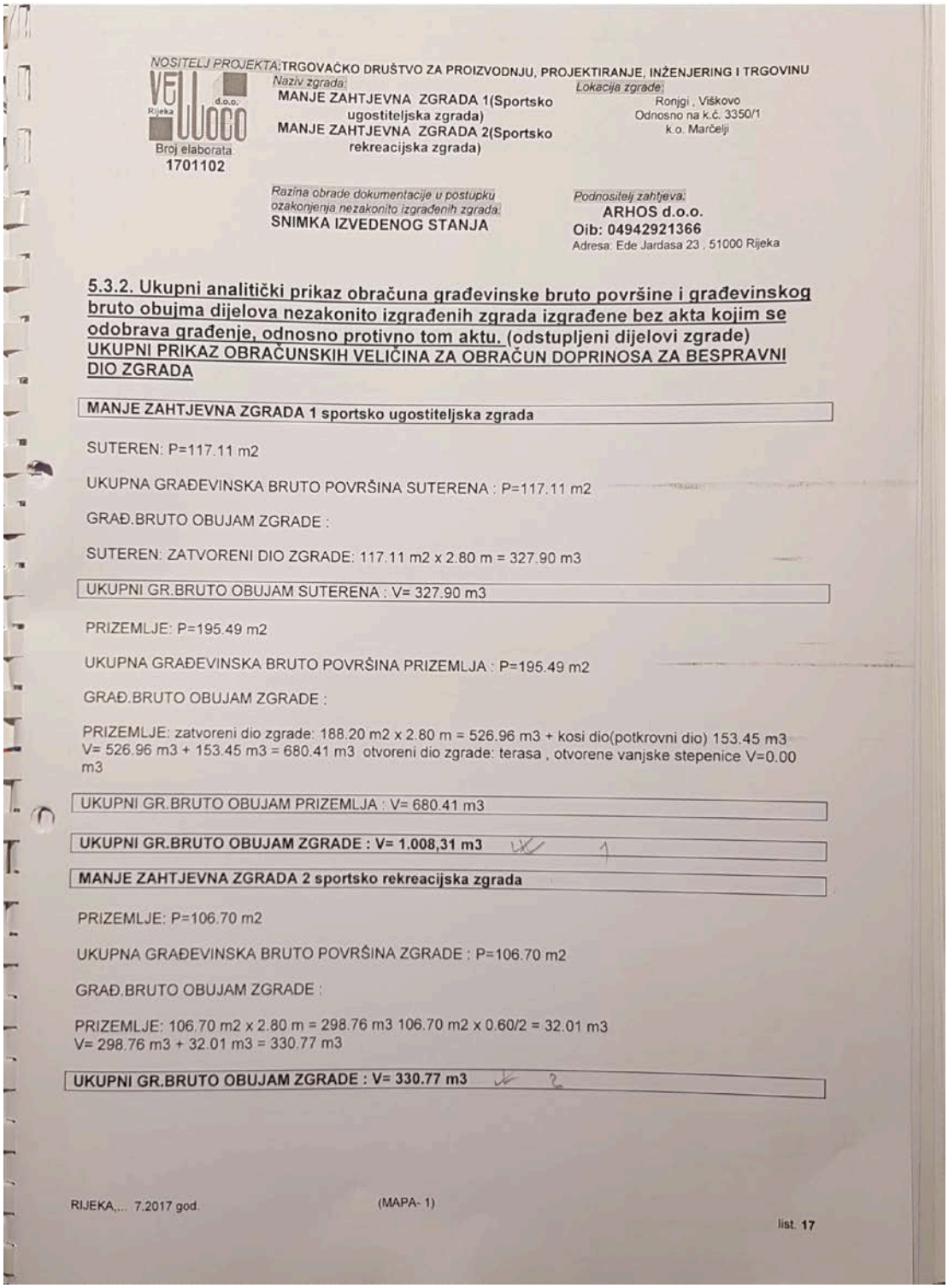
UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE : P=106.70 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

PRIZEMLJE: 106.70 m2 x 2.80 m = 298.76 m3 106.70 m2 x 0.60/2 = 32.01 m3
V= 298.76 m3 + 32.01 m3 = 330.77 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM ZGRADE : V= 330.77 m3

RIJEKA,... 7.2017 god. (MAPA- 1) list. 16



NOSITELJ PROJEKTA: TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROJEKTIRANJE, INŽENJERING I TRGOVINU

Broj elaborata: 1701102

Naziv zgrada: MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1(Sportsko ugostiteljska zgrada) MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2(Sportsko rekreacijska zgrada)

Lokacija zgrade: Ronjgi , Viškovo Odnosno na k.č. 3350/1 k.o. Marčelji

Razina obrade dokumentacije u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada: SNIMKA IZVEDENOG STANJA

Podnositelj zahtjeva: ARHOS d.o.o. Oib: 04942921366 Adresa: Ede Jardasa 23 , 51000 Rijeka

5.3.2. Ukupni analitički prikaz obračuna građevinske bruto površine i građevinskog bruto obujma dijelova nezakonito izgrađenih zgrada izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu. (odstupljeni dijelovi zgrade)
UKUPNI PRIKAZ OBRAČUNSKIH VELIČINA ZA OBRAČUN DOPRINOSA ZA BESPRAVNI DIO ZGRADA

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 1 sportsko ugostiteljska zgrada

SUTEREN: P=117.11 m2

UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA SUTERENA : P=117.11 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

SUTEREN: ZATVORENI DIO ZGRADE: 117.11 m2 x 2.80 m = 327.90 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM SUTERENA : V= 327.90 m3

PRIZEMLJE: P=195.49 m2

UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA : P=195.49 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

PRIZEMLJE: zatvoreni dio zgrade: 188.20 m2 x 2.80 m = 526.96 m3 + kosi dio(potkrovni dio) 153.45 m3
V= 526.96 m3 + 153.45 m3 = 680.41 m3 otvoreni dio zgrade: terasa , otvorene vanjske stepenice V=0.00 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM PRIZEMLJA : V= 680.41 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM ZGRADE : V= 1.008,31 m3

MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA 2 sportsko rekreacijska zgrada

PRIZEMLJE: P=106.70 m2

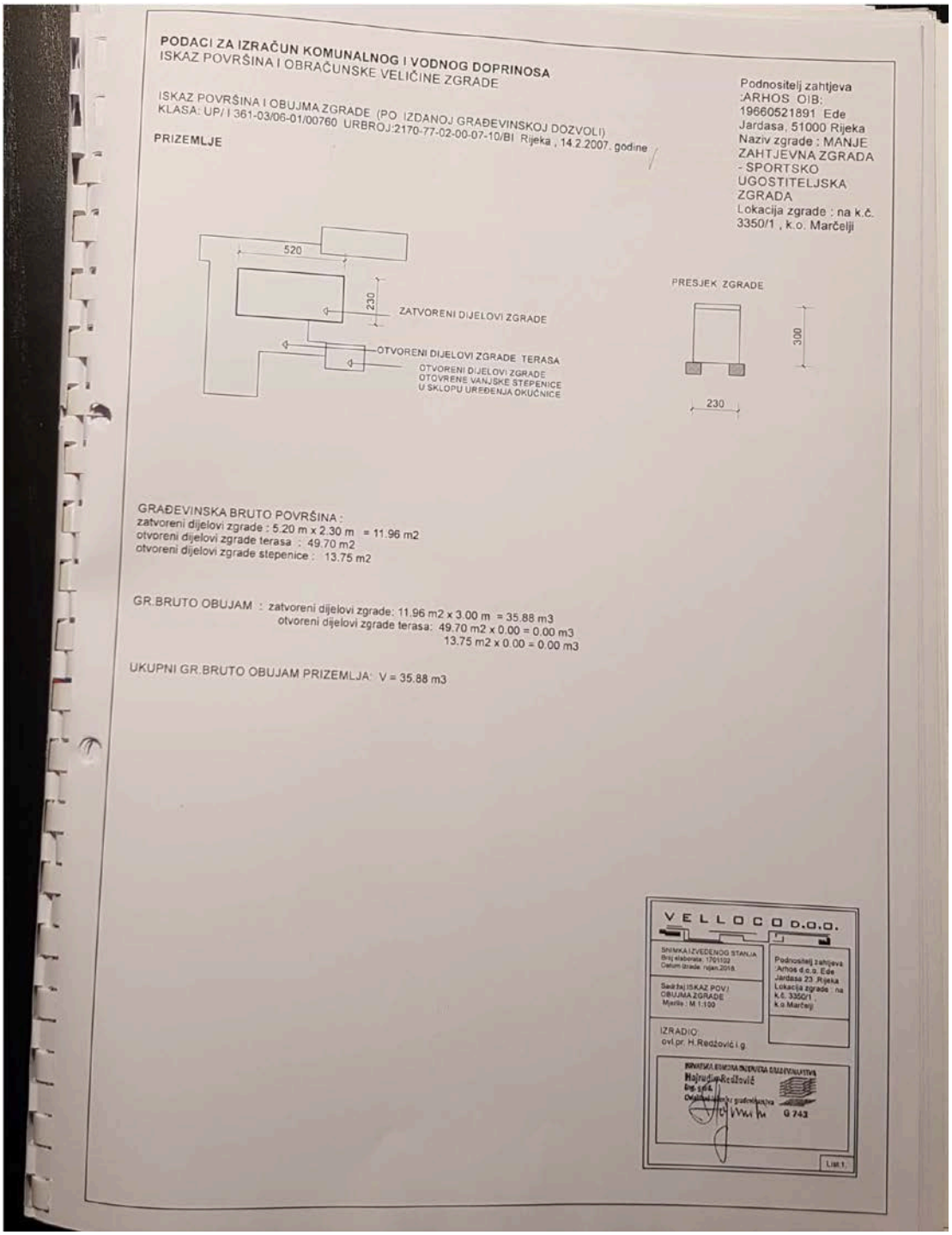
UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE : P=106.70 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

PRIZEMLJE: 106.70 m2 x 2.80 m = 298.76 m3 106.70 m2 x 0.60/2 = 32.01 m3
V= 298.76 m3 + 32.01 m3 = 330.77 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM ZGRADE : V= 330.77 m3

RIJEKA,... 7.2017 god. (MAPA- 1) list. 17



PODACI ZA IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE (PO IZDANOJ GRAĐEVINSKOJ DOZVOLI)
KLASA: UP/ I 361-03/06-01/00760 URBROJ:2170-77-02-00-07-10/BI Rijeka , 14.2.2007. godine

PRIZEMLJE

Podnositelj zahtjeva :ARHOS OIB: 19660521891 Ede Jardasa, 51000 Rijeka
Naziv zgrade : MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - SPORTSKO UGOSTITELJSKA ZGRADA
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o. Marčelji

520
230
ZATVORENI DIJELOVI ZGRADE
OTVORENI DIJELOVI ZGRADE TERASA
OTVORENI DIJELOVI ZGRADE
OTOVRENE VANJSKE STEPENICE
U SKLOPU UREĐENJA OKUĆNICE

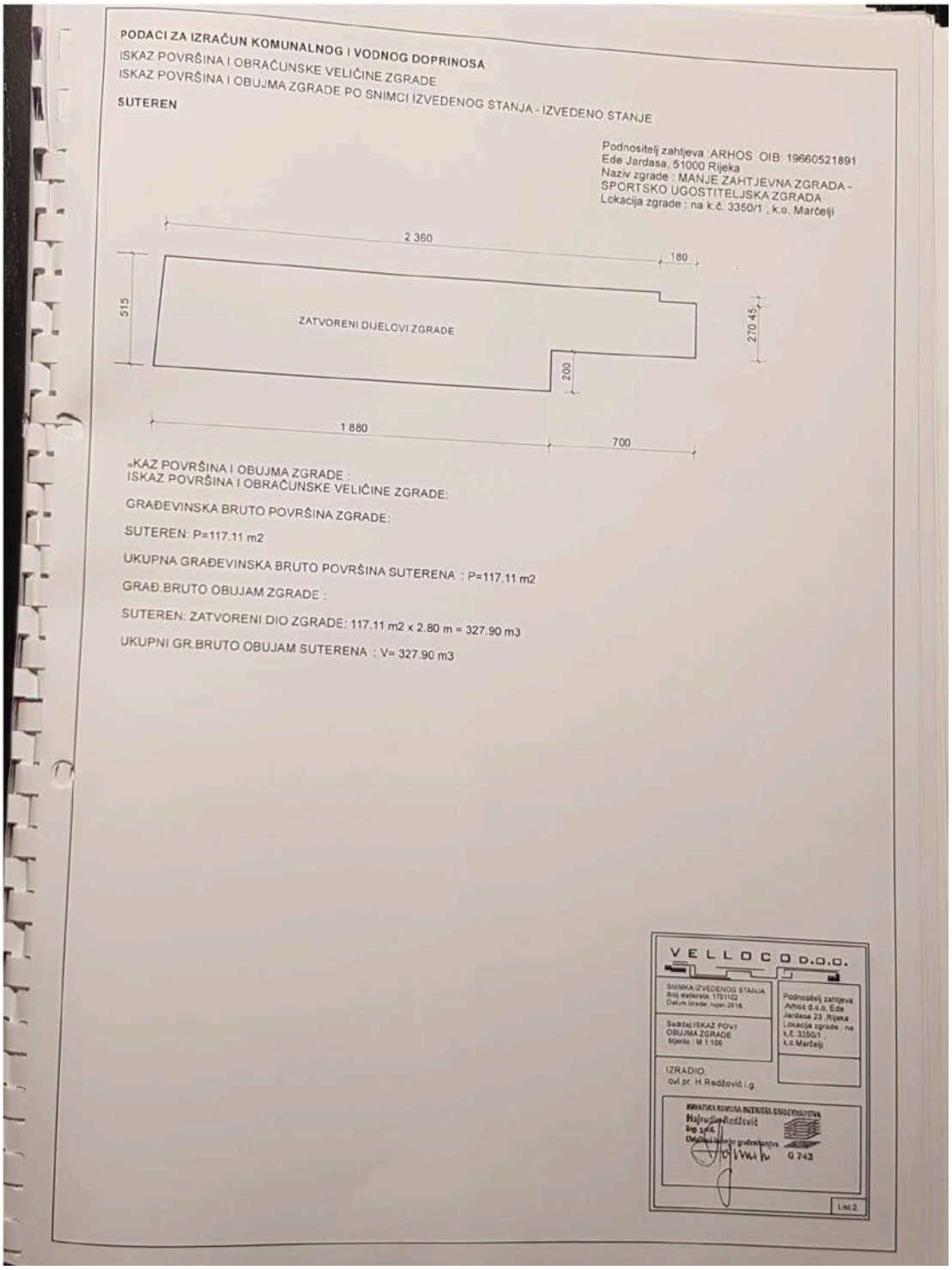
PRESJEK ZGRADE
300
230

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA :
zatvoreni dijelovi zgrade : 5.20 m x 2.30 m = 11.96 m2
otvoreni dijelovi zgrade terasa : 49.70 m2
otvoreni dijelovi zgrade stepenice : 13.75 m2

GR.BRUTO OBUJAM : zatvoreni dijelovi zgrade: 11.96 m2 x 3.00 m = 35.88 m3
otvoreni dijelovi zgrade terasa: 49.70 m2 x 0.00 = 0.00 m3
13.75 m2 x 0.00 = 0.00 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM PRIZEMLJA: V = 35.88 m3

VELLOCO D.O.O.
SNIMKA IZVEDENOG STANJA
Broj elaborata: 1701/22
Datum izrade: rujan.2018.
Sadržaj ISKAZ POVRŠINA OBUJMA ZGRADE
Mjerilo : M 1:100
Podnositelj zahtjeva :Arhos d.o.o. Ede Jardasa 23 ,Rijeka
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 k.o.Marčelji
IZRADIO:
ovl.pr. H.Redžović i g.
G 743
List 1.



PODACI ZA IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE
ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE PO SNIMCI IZVEDENOG STANJA - IZVEDENO STANJE
SUTEREN

Podnositelj zahtjeva :ARHOS OIB: 19660521891
Ede Jardasa, 51000 Rijeka
Naziv zgrade : MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - SPORTSKO UGOSTITELJSKA ZGRADA
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o. Marčelji

2.360
180
515
ZATVORENI DIJELOVI ZGRADE
270.45
200
1.880
700

=KAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE:

SUTEREN: P=117.11 m2

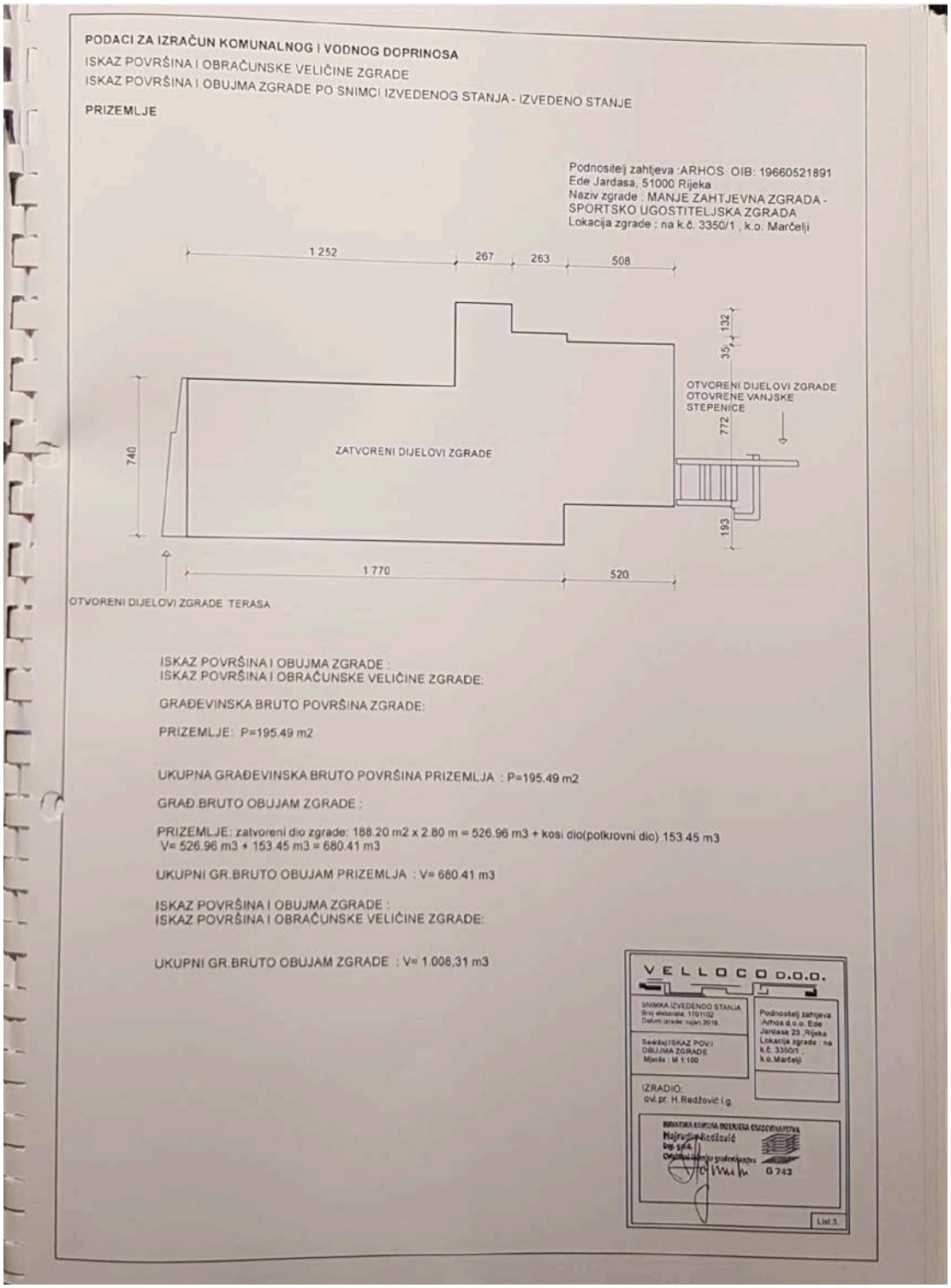
UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA SUTERENA : P=117.11 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

SUTEREN: ZATVORENI DIO ZGRADE: 117.11 m2 x 2.80 m = 327.90 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM SUTERENA : V= 327.90 m3

VELLOCO D.O.O.
SNIMKA IZVEDENOG STANJA
Broj elaborata: 1731/02
Datum izrade: rujan 2018.
Podnositelj zahtjeva Arhos d.o.o. Ede Jardasa 23 ,Rijeka
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o.Marčelji
Sadržaj:ISKAZ POVI OBUJMA ZGRADE
Mjerilo : M 1:100
IZRADIO:
ovl.pr. H.Redžović i.g.
G 743
List 2



PODACI ZA IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE PO SNIMCI IZVEDENOG STANJA - IZVEDENO STANJE

PRIZEMLJE

Podnositelj zahtjeva :ARHOS OIB: 19660521891
Ede Jardasa, 51000 Rijeka
Naziv zgrade : MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - SPORTSKO UGOSTITELJSKA ZGRADA
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o. Marčelji

1 252 267 263 508

35 132

OTVORENI DIJELOVI ZGRADE
OTOVRENE VANJSKE STEPENICE

772

740

ZATVORENI DIJELOVI ZGRADE

193

1 770 520

OTVORENI DIJELOVI ZGRADE TERASA

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE:

PRIZEMLJE: P=195.49 m2

UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA : P=195.49 m2

GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

PRIZEMLJE: zatvoreni dio zgrade: 188.20 m2 x 2.80 m = 526.96 m3 + kosi dio(potkrovni dio) 153.45 m3
V= 526.96 m3 + 153.45 m3 = 680.41 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM PRIZEMLJA : V= 680.41 m3

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM ZGRADE : V= 1.008,31 m3

VELLOCO D.O.O.

SNIMKA IZVEDENOG STANJA
Broj elaborata: 1701/02
Datum izrade: rujan 2018.

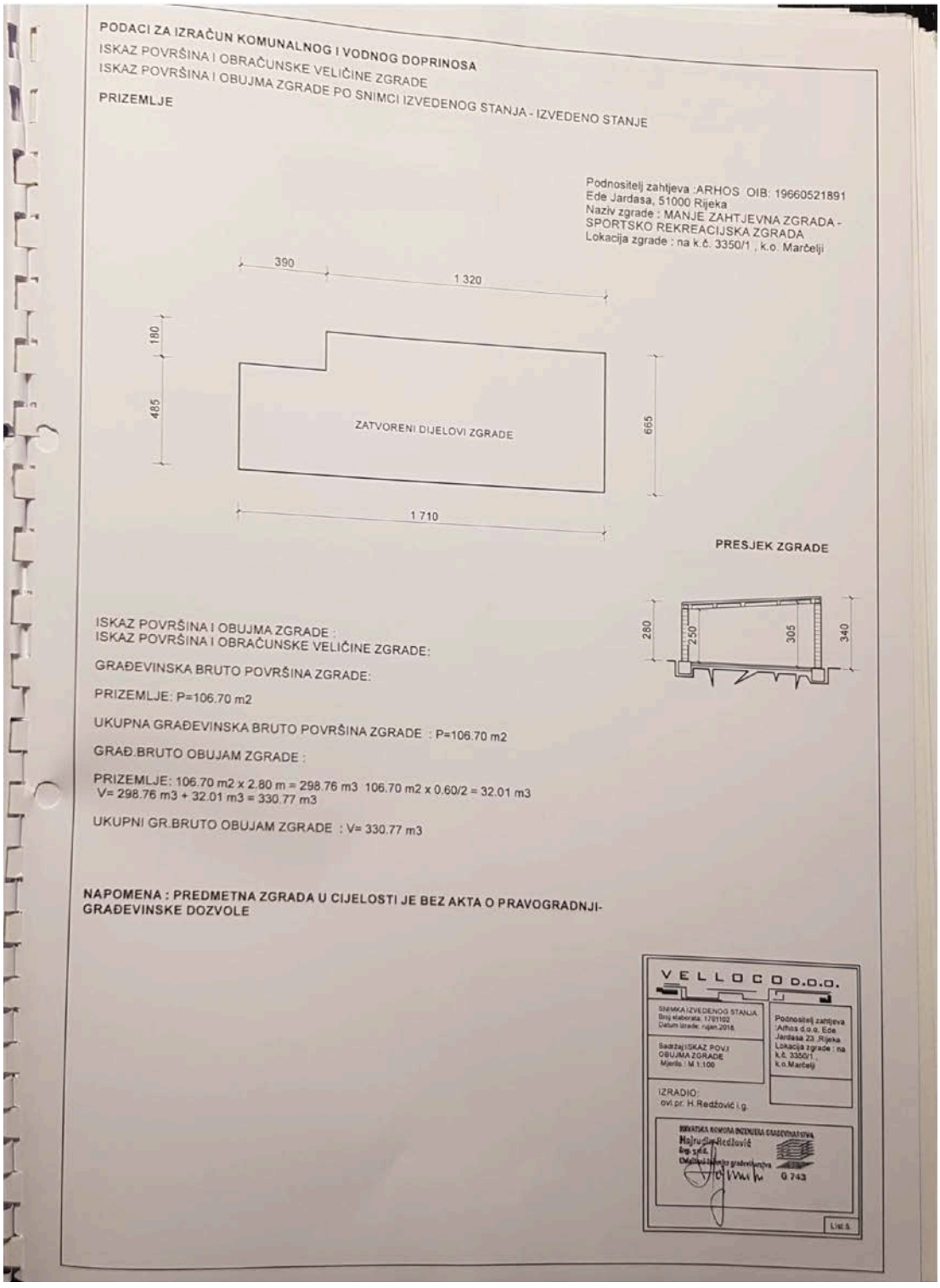
Podnositelj zahtjeva :Arhos d.o.o. Ede Jardasa 23 ,Rijeka
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o.Marčelji

Sadržaj:ISKAZ POV.I OBUJMA ZGRADE
Mjerilo : M 1:100

IZRADIO:
ovl.pr. H.Redžović I.g.

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Hajrudin Redžović
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 743

List 3.



PODACI ZA IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE
ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE PO SNIMCI IZVEDENOG STANJA - IZVEDENO STANJE
PRIZEMLJE

Podnositelj zahtjeva :ARHOS OIB: 19660521891
Ede Jardasa, 51000 Rijeka
Naziv zgrade : MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA - SPORTSKO REKREACIJSKA ZGRADA
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o. Marčelji

390
1 320
180
485
ZATVORENI DIJELOVI ZGRADE
665
1 710

PRESJEK ZGRADE

280
250
305
340

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA ZGRADE :
ISKAZ POVRŠINA I OBRAČUNSKE VELIČINE ZGRADE:

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE:

PRIZEMLJE: P=106.70 m2

UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA ZGRADE : P=106.70 m2

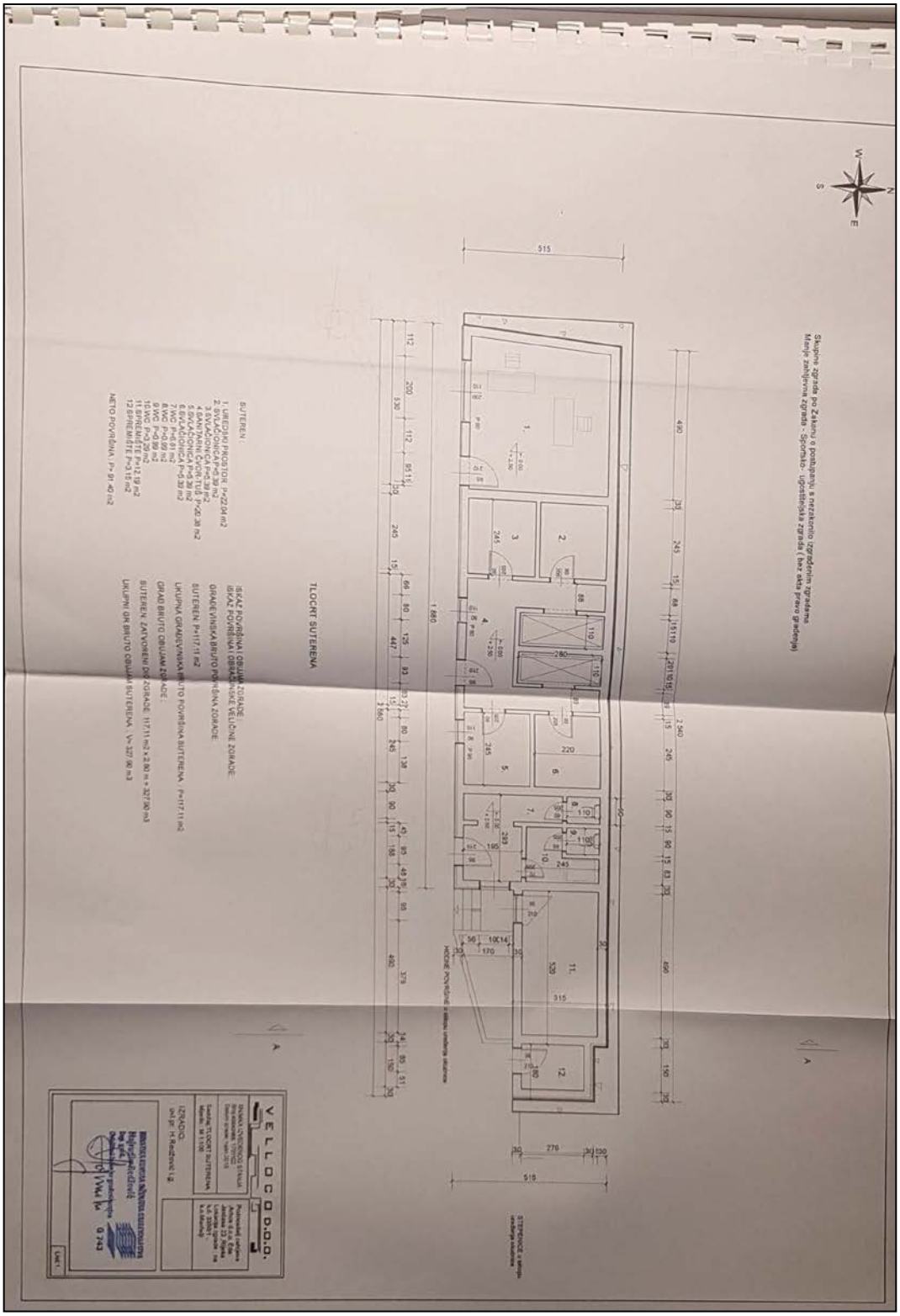
GRAĐ.BRUTO OBUJAM ZGRADE :

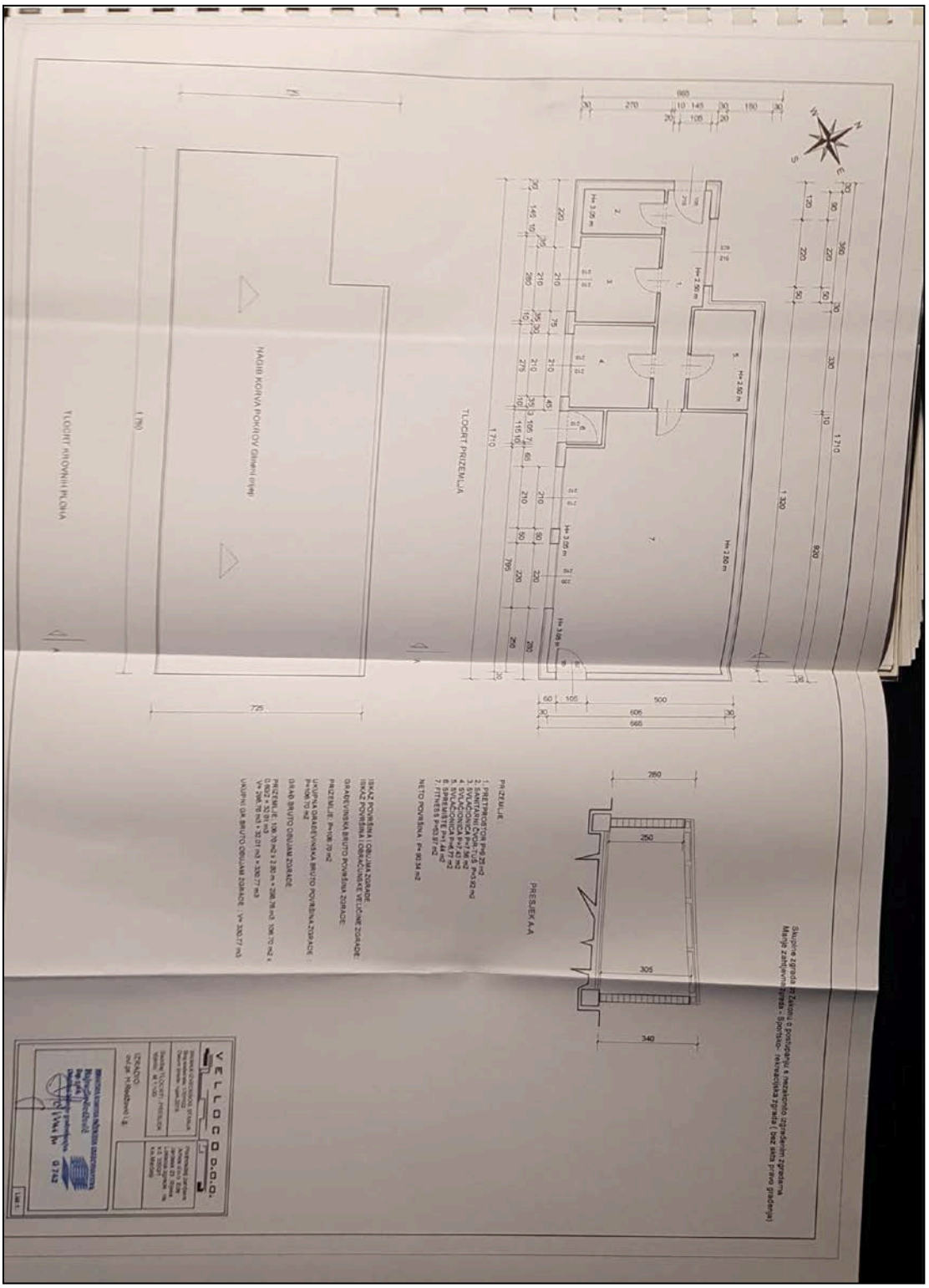
PRIZEMLJE: 106.70 m2 x 2.80 m = 298.76 m3 106.70 m2 x 0.60/2 = 32.01 m3
V= 298.76 m3 + 32.01 m3 = 330.77 m3

UKUPNI GR.BRUTO OBUJAM ZGRADE : V= 330.77 m3

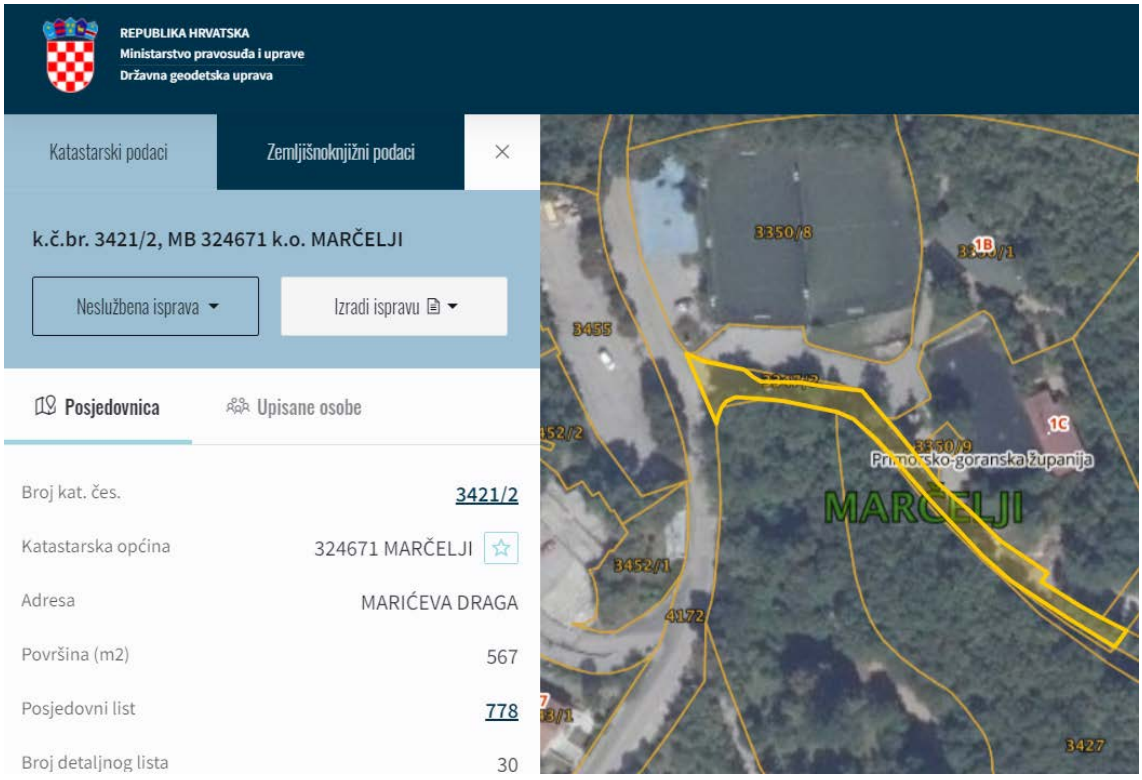
NAPOMENA : PREDMETNA ZGRADA U CIJELOSTI JE BEZ AKTA O PRAVOGRADNJI-GRAĐEVINSKE DOZVOLE

VELLOCO D.O.O.
SNIMKA IZVEDENOG STANJA
Broj elaborata: 1701102
Datum izrade: rujan.2018.
Podnositelj zahtjeva :Arhos d.o.o. Ede Jardasa 23 ,Rijeka
Lokacija zgrade : na k.č. 3350/1 , k.o.Marčelji
Sadržaj:ISKAZ POVI OBUJMA ZGRADE
Mjerilo : M 1:100
IZRADIO:
ovl.pr. H.Redžović i.g.
HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Hajrudin Redžović
G 743
List 5


TLOCRT SUTERENA
VELLOCO d.o.o.



PRILOG br. 11



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 05.02.2024. 10:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)
Posjedovni list: 778

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO PUTEVI I VODE, RIJEKA	

		3421/2	**MARIĆEVA DRAGA**	**567**	**30**		
			NEPLODNO	567			
			PUT	0			

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 05.02.2024. 10:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARČELJI (Mbr. 324671)
Posjedovni list: 2269

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA VIŠKOVO - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, VOZIŠĆE 3, VIŠKOVO, HRVATSKA (VLASNIK)	28350474809

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4172	**OD Ž5017 KOD ZORZIĆI 7 PREKO RONJGI 7 DO Ž5055 KOD RONJGI 14**	**4443**	29		
			NERAZVRSTANA CESTA	4443			
		4173	**OD RONJGI 14 DO RONJGI 4**	**315**	31		
			NERAZVRSTANA CESTA	315			
		4174	**OD RONJGI 7 DO RONJGI 2**	**757**	31		
			NERAZVRSTANA CESTA	757			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**5515**			

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

PRILOG br. 12

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).
Djelujem kao neovisna stranka, te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o tržišnoj vrijednosti nekretnine.
Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj sam zaposlen.

Moje potpuno izvješće može se dati na uvid zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate s izvješćem.

Zadržavam pravo uključivanja Vaše tvrtke u listu klijenata.

Sukladno pravnoj obvezi, svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, te moje izvješće smatrati ću povjerljivim. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Darjan Davidović, struč.spec.ing.aedif.



PRILOG br. 13

REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-420/2022-3
Velika Gorica, 4. srpnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Darjana Davidovića, struč. spec. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. srpnja 2022.

r i j e š i o j e

Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., OIB: 74781518765, iz Kupinečkog Kraljevca, Kraljevečki brijegi I. odvojak br. 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Darjan Davidović, struč. spec. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev u kojem je naveo da u prethodnom mandatu nije obavljao vještačenja za potrebe suda priložio je rješenje iz prethodnog mandata, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom zvanju inženjer graditeljstva, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-376/17-7 od 3. srpnja 2018. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju nije obavljao vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠĆAK
Vrijeme potpisivanja:
05-07-2022
08:26:38

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130048823136383830303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠĆAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:
1. Darjan Davidović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30e-779ec**

Kontrolni broj: **02cce-c3bf3-5a90b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

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

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.