JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.SU.-260/2016-2
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

OPĆINSKI SUD U RIJECI
17 -12- 2018
PRIMLJENO

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI

Vještačenje : 13-12/2018
Veza : Posl.br. Ovr-2334/18

Ovrhovoditelj : **PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d. Zagreb,** zastupana po pun. Zoranu Puljiz iz Zagreba, Međimurska 21

Ovršenik : **1. RABOPSKRBA-PERO d.o.o.**, Rab, Palit 431 po stečajnom upravitelju Marko Zagorac
2. JEKA VUJANIĆ iz Raba, Palit 431

Radi : ovrhe na nekretnini

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

X 4

SADRŽAJ

1.	Opće informacije	str.	2
2.	Lokacija	str.	4
3.	Građevina i okućnica	str.	6
4.	Određivanje tržišne vrijednosti	str.	14
5.	Zaključak	str.	24

Rijeka, 13.12.2018.

Izradila:

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu ovrhe

Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, **Poslovni broj Ovr-2334/18,** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi prometnu vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika:

- k.č.br. 797/11, KUĆA BR.431 A I DVORIŠTE ukupne površine 535 m^2, k.o. Rab-Mundanije

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	13.12.2018.
Datum očevida, kakvoće:	08.06.2018.
Opseg obilaska:	obavljen pregled objekta, izmjera, fotografiranje
Korišteno na obilasku:	izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

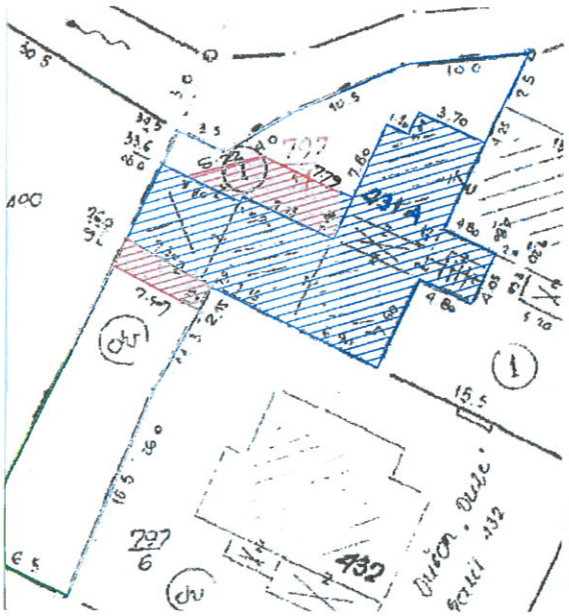
1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

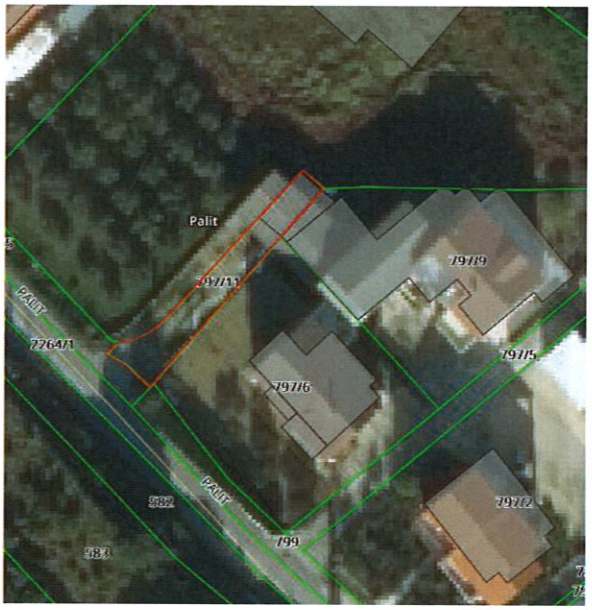
U zemljoknjižnom izvatku za k.o. Rab-Mundanije, br.z.k.ul. 1850, ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.
Na temelju čl.51a Zakona o građenju, zabilježuje se da je dograđeni dio kuće sagrađene na kč.797/11 upisan bez uporabne dozvole.
Za potrebe vještačenja zatražena je preslika glavnog projekta od nadležnog upravnog tijela.

Republika Hrvatska, Županija Primorsko-goranska, Ispostava Rab, Odjeljak za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, izdao je **Građevnu dozvolu**, Klasa: UP/I-361-03/98-01/30, Urbroj: 2170-04/7-98-02, Rab, 28.svibnja 1998. godine, kojom se odobrava dogradnja jedinice objekta u nizu – poslovni

prostor (skladišni prostor i izložbeni salon ugostiteljske i stambene opreme) prema odobrenom glavnom projektu broj 29/98, ožujak 1998. i glavnom projektu elektroinstalacija broj 29/98 E, ožujak 1998. izrađenim po „TEHNO BIRO-RAB“ d.o.o. Rab.

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





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

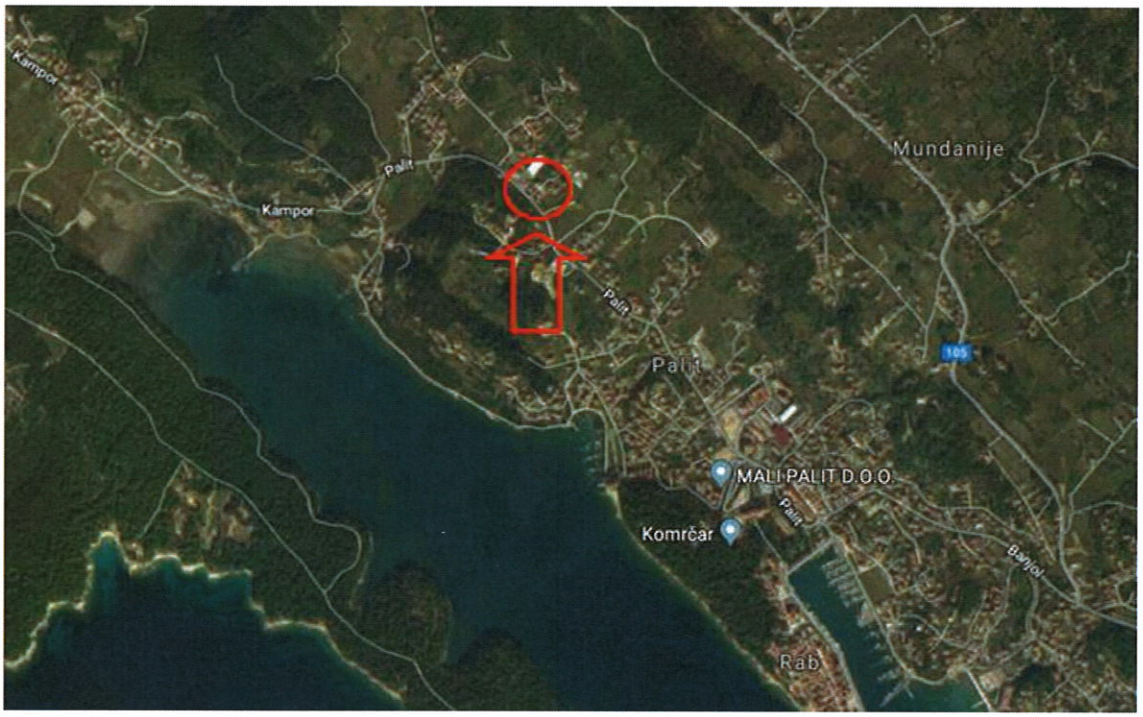
Građevina je upisana u glavnu knjigu . Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno. Potrebno je izvršiti uris prema prijavnom listu koji nije sproveden u katastarskom operatu.

Nekretnina je poslovne namjene.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

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



2.1.1. Makrolokacija

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

2.1.2. Lokalni položaj

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

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost :	uz gradsku ulicu
Prometnica :	glavna cesta nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena.
Komunalna infrastruktura :	vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrakturu – struja, voda, kanalizacija, telefon
Parkiranje :	rješeno u dvorištu parcele

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



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

2.2.3. Buka i zagađenje

Buka i zagađenje : izvori buke i zagađenja prosječno su izraženi

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

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

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

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

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

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

FOTODOKUMENTACIJA








МАИ































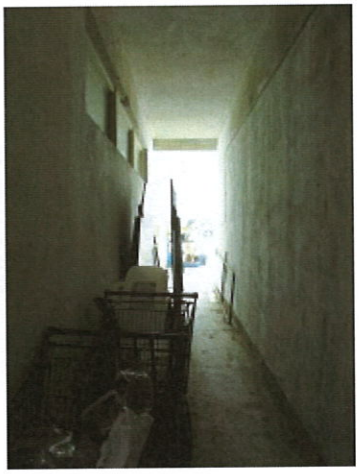
PENOSIL


SIL




P
CENTARCOLLOR















3.2.2. Površina prostora

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

ISKAZ POVRŠINA - izmjera na terenu

NAMJENA PROSTORIJA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE				
1. PRODAJNI PROSTOR 1	2,94	45,23	1,00	45,23
2. NATKRIVENI PROLAZ	-	9,46	0,75	7,10
3. SKLADIŠTE	2,15	29,93	0,35	10,48
4. PRODAJNI PROSTOR 2	max 3,72	22,59	1,00	22,59
5. SKLADIŠTE - PP	3,02	22,52	1,00	22,52
6. SKLADIŠTE	max 3,72	49,35	0,50	24,68
7. SKLADIŠTE	max 3,72	62,83	0,50	31,42
8. STEPENIŠTE		8,61	1,00	8,61
UKUPNO		**250,52**		**172,61**
1.KAT				
1. IZLOŽBENI PROSTOR	max 3,71	79,36	1,00	79,36
2. URED	max 3,71	4,39	1,00	4,39
3. SPREMIŠTE	1,53 - 2,84	15,70	1,00 / 0,75	12,80
4. SANITARIJE CCA		1,20	1,00	1,20
5. NATKRIVENI ULAZ	-	1,75	0,75	1,31
6. VANJSKO STUBIŠTE	-	6,95	0,25	1,74
UKUPNO		**109,35**		**100,80**
UKUPNO POSLOVNI OBJEKT		**359,87**		**273,41**

ISKAZ POVRŠINA - projektna dokumentacija

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

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

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

b) INSTALACIJE

- **vodovodna:** izvedena
- **odvodnja:** izvedena
- **električna:** izvedena
- **gromobranska:** izvedena
- **telefonska:** izvedena
- **grijanje, hlađenje:** lokalno
- **ventilacija:** prirodna

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

Stanje: Nekretnina je prosječno održavana , na katu uočena vlaga

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

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

Stanje: prosječno

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

4.1. Poredbena metoda

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

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

4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Poslovni objekt nalazi se u naselju Palit na otoku Rabu. Nekretnina je prosječno održavana, kat slabije , trenutno u prizemlju je u funkciji trgovine sa skladišnim prostorom.Nekretnina je nelegalna te je potrebna izrada projektne dokumentacije za ishođenje izmjene i dopune građevinske dozvole (u slučaju da ovršenik nije podnio zahtjev za ozakonjenje objekta). Procjenjuje se prosječan interes za predmetnu nekretninu.

4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine

4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom

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

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

USPOREDBA 1





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	956805
Datum pregleda	13.12.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3707694
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	130,90
Vrijednost nekretnine (KN)	1.039.628,94
Datum ugovora	29.05.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Poslovni prostor oznake A1 u prizemlju zgrade, koji se sastoji od prodajnog prostora, hodnika, kupaonice, dva skladišta i kioska, površine 130,93 m2, u etažnom elaboratu označeno tamno plavom bojom.

Adresa: Rab, Banjol 42

Datum ugovora: 29.05.2017.

Vrijednost nekretnine: 1.039.628,94 kn / 140.000,00 € - 1.069,52 €/m2

USPOREDBA 2





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	879768
Datum pregleda	19.9.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3781095
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	50,17
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	375.831,57
Datum ugovora	03.04.2018
Status podatka	Preuzeto od PU



10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. u neopredjeljenom suvlasničkom dijelu koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, povezano s vlasništvom poslovnog prostora P5/2 u prizemlju, površine 50,17 m2.

Površina: 50,17 m^2

Adresa: Rab, PC Mali Palit 68

Datum ugovora: 03.04.2018.

Vrijednost nekretnine: 375.831,57 kn / 50.569,19 € - 1.007,96 €/m2

USPOREDBA 3





Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	856917
Datum pregleda	19.9.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3754275
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	136,47
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.229.216,90
Datum ugovora	30.11.2017
Status podatka	Preuzeto od PU



Poslovni prostor površine 136,47 m^2

Površina: 136,47 m^2

Adresa: Rab, PC Mali Palit 68

Datum ugovora: 30.11.2017.

Vrijednost nekretnine: 1.229.216,90 kn / 163.000,00 € - 1.194,40 €/m2

USPOREDBA 4





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	919854
Datum pregleda	19.9.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3396797
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	128,47
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.034.000,00
Datum ugovora	21.10.2015
Status podatka	Preuzeto od PU



Poslovni prostor površine 128,47 m^2

Površina: 128,47 m^2

Adresa: Rab, PC Mali Palit 69

Datum ugovora: 21.10.2015.

Vrijednost nekretnine: 1.034.000,00 kn / 135.564,88 € - 1.055,23 €/m2

USPOREDBA 5





Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	945877
Datum pregleda	13.12.2018.
Vrsta nekretnine	PZG - Poslovne zgrade
ID PN (PU)	3818488
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	885,00
Vrijednost nekretnine (KN)	926.000,00
Datum ugovora	15.02.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

Površina: 330 m^2

Adresa: Rab, Supetarska Draga 1 a

Datum ugovora: 15.02.2018.

Vrijednost nekretnine: 926.000,00 kn / 124.348,84 € - 376,81 €/m2

USPOREDBA 6





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	954711
Datum pregleda	13.12.2018.
Vrsta nekretnine	PP - Poslovni prostor
ID PN (PU)	3614347
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	381,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.271.699,43
Datum ugovora	20.03.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Površina: 135,24 m^2

Adresa: Rab, Kampor 378

Datum ugovora: 20.03.2017.

Vrijednost nekretnine: 1.271.699,43 kn / 171.291,68 € - 1.266,58 €/m2

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)[2]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94

izvor: Državni zavod za statistiku

OSTALI TROŠKOVI

Izrada projektne dokumentacije:

- projekt arhitekture : 10.000,00 kn
- projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite i elaborat zaštite od buke : 5.000,00 kn
- projekt konstrukcije : 7.000,00 kn
- projekt hidroinstalacija : 5.000,00 kn
- projekt elektrotehničkih instalacija : 6.000,00 kn

UKUPNO : 33.000,00 KN

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Raba (Službene novine PGŽ 33/2013), sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Zona :	I.zona
Jedinična cijena :	96,00 kn/m^3
Komunalni doprinos:	96,00 kn/ m^3 x 275 m^3 = 26.400,00 kn

Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva na gradnju građevina za koje se zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi od 16. veljače 2006. pa nadalje (Narodne novine broj 35/06, 79/10, 19/12, 151/13, 83/2015).

Vodni doprinos :	zona B , poslovne građevine
Jedinična cijena :	10,05 kn / m^3
Vodni doprinos:	10,05 kn/ m^3 x 275 m^3 = 2.763,75 kn

Geodetski uris i ostalo: 7.500 kn

SVEUKUPNO : 69.663,75 kn

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	k.č.	805/10	233/4	233/4	233/5	125/1	1867/1
	k.o.	Banjol	Rab-Mundanije	Rab-Mundanije	Rab-Mundanije	Supetarska Draga	Kampor 378, Rab
	VRSTA NEKRETNINE	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR	POSLOVNI PROSTOR
	POVRŠINA	130,90 m2	50,17 m2	136,47 m2	128,47 m2	330,00 m2	135,24 m2
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	140.000,00 €	50.569,19 €	163.000,00 €	135.564,88 €	124.348,84 €	171.291,68 €
	JEDINIČNA CIJENA	1.069,52 €/m2	1.007,96 €/m2	1.194,40 €/m2	1.055,23 €/m2	376,81 €/m2	1.266,58 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.05.2017.	03.04.2018.	30.11.2017.	21.10.2015.	15.02.2018.	20.03.2017.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	P+2	P+2	P+2	P+2	P	P
	ETAŽA	-	P	-	-	-	-
	CJENOVNI BLOK	RAB	RAB	RAB	RAB	SUPETARSKA DRAGA	KAMPOR
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					ZNATNO NIŽA CIJENA OD PROSJEKA	
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	106,58	109,33	108,67	101,39		102,25
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,03	1,00	1,01	1,08		1,07
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.097,11 €/m2	1.007,96 €/m2	1.201,66 €/m2	1.137,86 €/m2		1.354,28 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**1.159,77 €/m2**					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-62,66 €/m2	-151,82 €/m2	41,88 €/m2	-21,91 €/m2		194,50 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-5,40%	-13,09%	3,61%	-1,89%		16,77%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA		DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	1.097,11 €/m2	1.007,96 €/m2	1.201,66 €/m2	1.137,86 €/m2		1.354,28 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	3.926,08		1.754,16	480,08		37.831,33
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	43.991,65	STANDARDNA DEVIJACIJA	121,09	10,44%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	242,19
	JEDINIČNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA	**1.159,77 €/m2**					

Indeks na dan procjene - DZS	**Jadran**	**109,33**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT

NEKRETNINA		POSLOVNI PROSTOR
Prosječna cijena		1.159,77 €/m2
Površina predmetne nekretnine		273,41 m2
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**317.097,04 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje prostora	Održavano, kat slabije : 0 %	2,00%
UKUPNO ODBICI		**-6.341,94**
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA		**310.755,10 €**
		2.295.882,92 kn
Građevinski nedostaci - umanjenje		**69.663,75 kn**
		2.226.219,17 kn
ZAOKRUŽENO		**2.230.000,00 kn**

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnog poslovnog objekta, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rab, z.k.ul. 1850, k.č.br. 797/11, k.o. Rab-Mundanije na dan 13.12.2018., razumno predstavlja iznos od:

2.230.000,00 kn

Napomena : Radi pristupa do poslovne građevine sagrađene na k.č. 797/11 k.o. Rab - Mundanije potrebno je utvrditi služnost prolaza na k.č. 797/ 5 put k.o. Rab - Mundanije u suvlasništvu Jeke Vujanić u 2/4 dijela , te na k.č. 797/9 kuća br. 431 i dvorište k.o. Rab- Mundanije u vlasništvu Jeke Vujanić u 1/1dijela u korist k.č. 797/11 k.o. Rab - Mundanije budući inače nije moguć pristup do poslovnog objekta . Za drugi pristup preko k.č. 800/5 k.o Rab-Mundanije u vlasništvu privatne osobe potrebno je izvršiti usklađenje stvarnog stanja na terenu i katastarskog plana, budući katastarski plan ne odgovara stanju na terenu .



ZA DAN 13.12.2018. 1EUR : 7,388078 kn

Rijeka, 13.12.2018. Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

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

1. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12)
2. Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00.,73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
5. Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07.,152/08., 126/10. i 55/13, 60/13, 108/17.)
6. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
7. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
9. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
10. Ostali važeći propisi i zakoni

izvod iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 11.12.2018. 00:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324434, RAB-MUNDANIJE

Broj ZK uloška: 1850

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49637/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

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

DRUGI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 24.prosinca 2002. Broj: Z-1446/02 Na temelju ugovora o kreditu br. 446/02 od 20.prosinca 2002., uknjižuje se založno pravo na nekretnini upisanoj u A I., za iznos od EUR 175.000,00 (stosedamdesetpettisućaeura) uvećano za ugovorenu kamatu i troškove, - u korist: **RIADRIA BANKA D.D., RIJEKA**	175.000,00 EUR	
1.2	Primljeno: 24.prosinca 2002. Broj: Z-1446/02 zatim, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti banke.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2018.

prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 11.12.2018. 00:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAB-MUNDANIJE (Mbr. 324434)
Posjedovni list: 942

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

Podaci o katastarskim česticama

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

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

izvod iz katastarskog plana

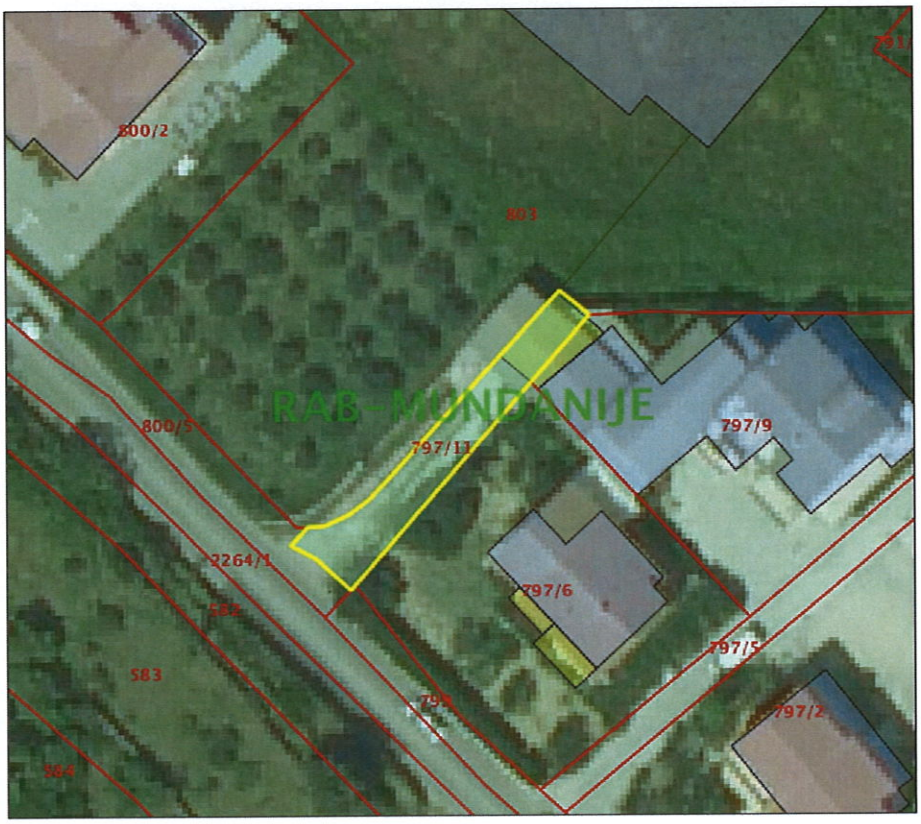
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RAB-MUNDANIJE, 324434
k.č. br.: 797/11

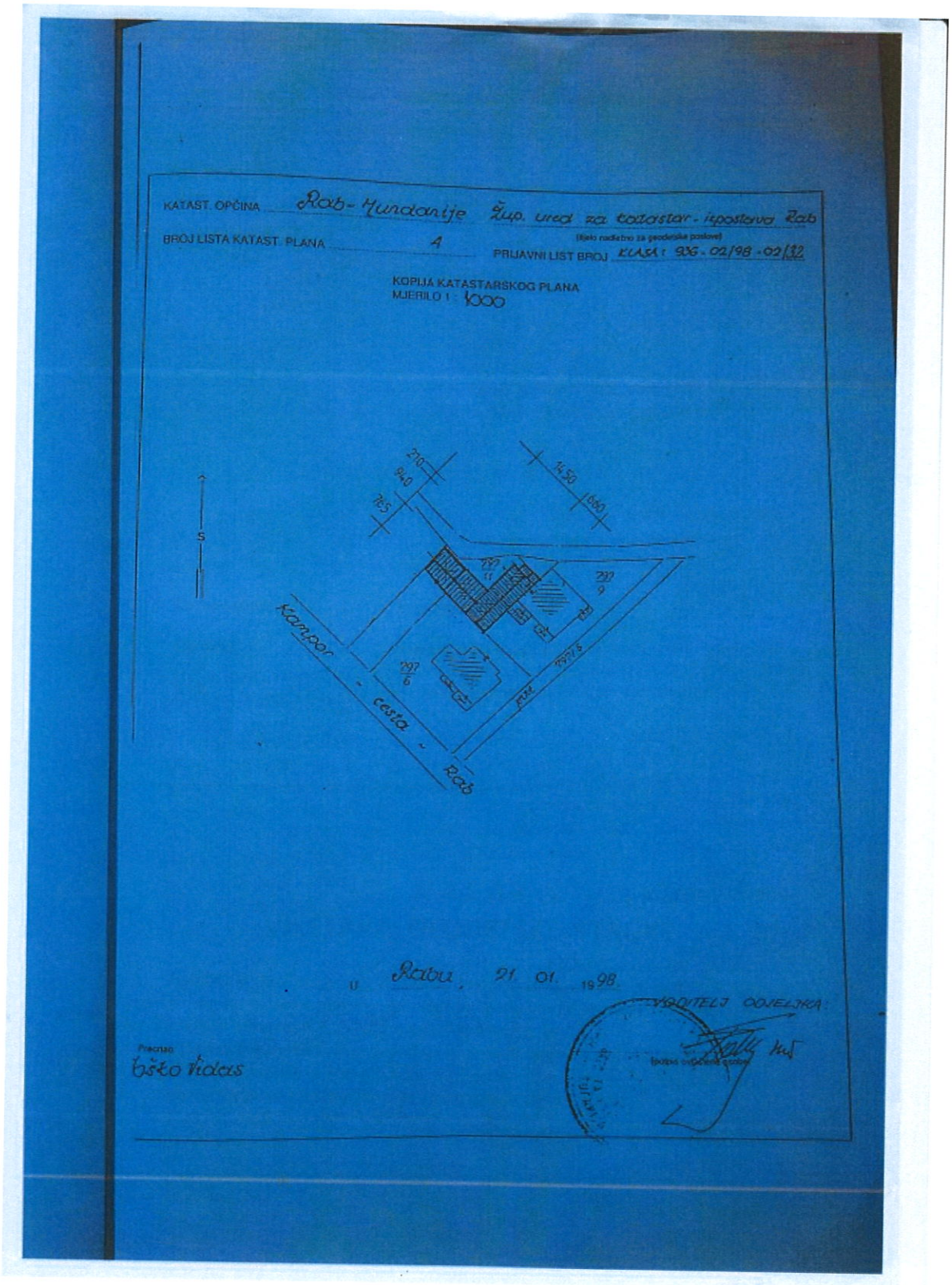
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2904



Datum ispisa: 11.12.2018

Kopija katastarskog plana



Ovr. – 2334 /2018

Šubat Tihomir stalni sudski vještak geodetske struke

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

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

OPĆINSKI SUD
RIJEKA

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

4 x

NALAZ
VJEŠTAKA GEODETSKE STRUKE

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

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

Šubat Tihomir stalni sudski vještak geodetske struke

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

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

OPĆINSKI SUD
RIJEKA

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

4 x

N A L A Z
VJEŠTAKA GEODETSKE STRUKE

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

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

1. Postupanje vještaka

1.1.Opis lica mjesta

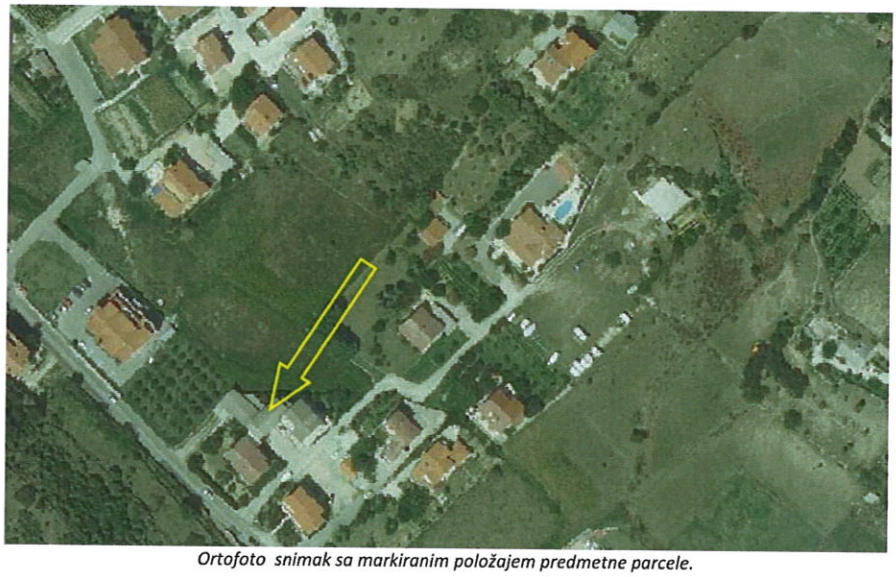
Predmetna parcela nalazi se u središnjem djelu otoka, naselju Palit i predstavlja objekt adrese Palit 431a sa dvorištem u sjevernom i jugozapadnom djelu parcele.



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



Satelitski snimak sa markiranim položajem predmetne parcele – krupniji prikaz.



Ortofoto snimak sa markiranim položajem predmetne parcele.



Fotografija sa vidljivim predmetnim objektom – pogled iz smjera istoka.



Fotografija sa vidljivim predmetnim objektom – pogled iz smjera zapada.



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

1.2.Identifikacija predmetne parcele

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

gruntovnici kao :

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

katastru kao :

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

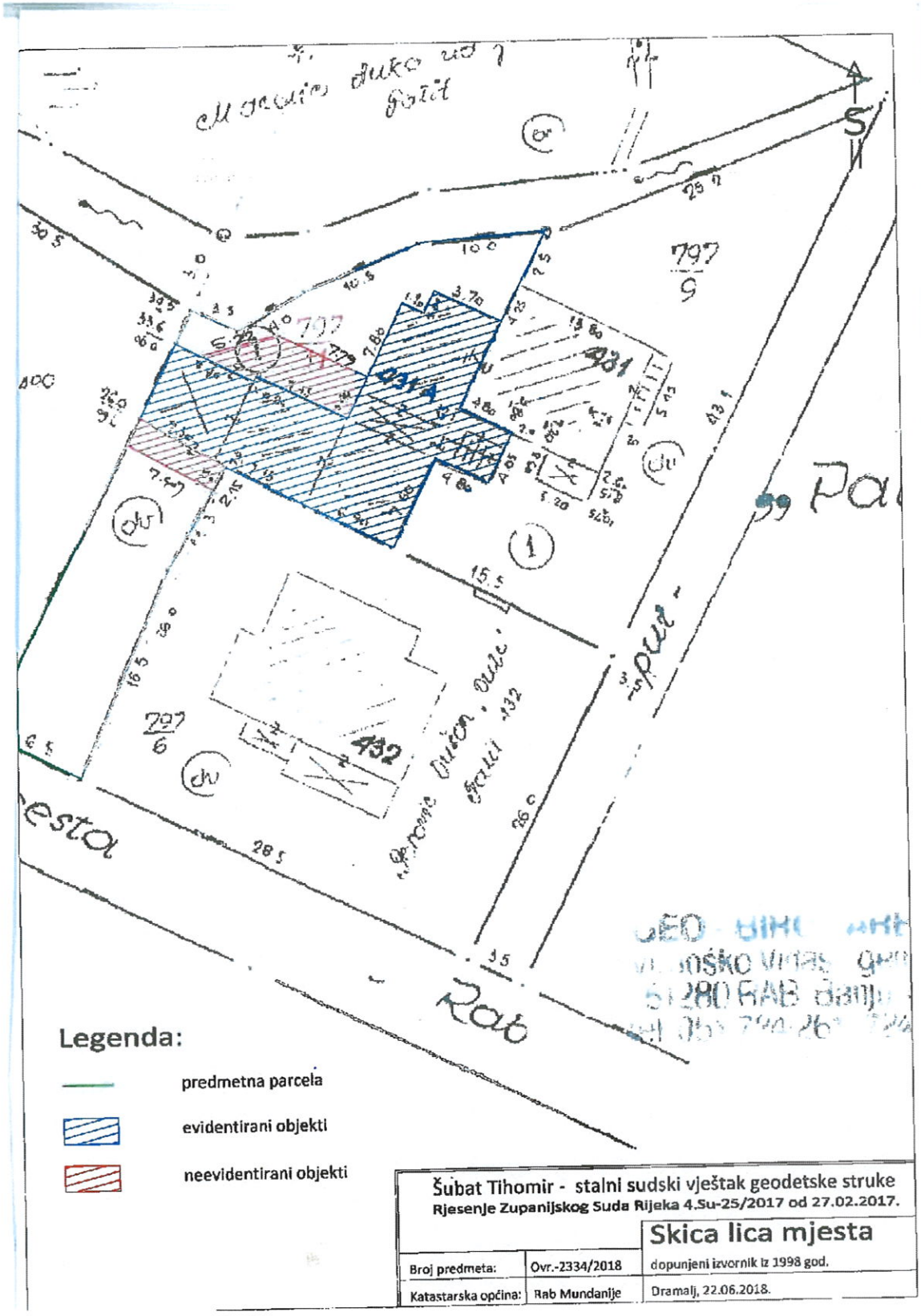
Navedeni podaci evidentirani su na temelju geodetskog elaborata iz 1998
Ur.broj: 2170-05/8-98-01
Klasa: 936-02/98-02/32

Identifikacijom predmetne parcele u naravi utvrdio sam da je u periodu nakon izrade ovog elaborata , došlo do dogradnje objekta u sjevernom i jugozapadnom djelu parcele.
U grafičkom djelu nalaza prikazano je evidentirano i neevidentirano stanje.

Zaključak

Unutar ovog nalaza dan je odgovor na postavljeni zadatak, odnosno izvršena je identifikacija predmetne k.č. 797/11 u Rab Mundanije.
Utvrđeno je da postoji nesklad u pogledu upisanih objeketa između stvarnog stanja i mapnog stanja u katastru, na način da nisu evidentirani svi objekti.
Grafički prilozi dani su u naravi.

Stalni sudski vještak:
Šubat T.


797/9
797
431
432
797/6
Rab
Legenda:
predmetna parcela
evidentirani objekti
neevidentirani objekti
Šubat Tihomir - stalni sudski vještak geodetske struke
Rjesenje Zupanijskog Suda Rijeka 4.Su-25/2017 od 27.02.2017.
Skica lica mjesta
Broj predmeta: Ovr.-2334/2018
dopunjeni izvornik iz 1998 god.
Katastarska općina: Rab Mundanije
Dramalj, 22.06.2018.

Građevinska dozvola

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

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

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

GRAĐEVNU DOZVOLU

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

Radovi se izvode u Palitu na k.č. 800/3 i k.č. 797/11 k.o. Rab-Mundanije.

Izvođenje radova odobrava se uz slijedeće uvjete:

1. Radovi moraju biti izvedeni prema odobrenom glavnom projektu, lokacijskoj dozvoli KLASA:UP/I-350-05/97-01/24 URBROJ:2170-04/7-97-10 od 18. prosinca 1997., te tehničkim i ostalim propisima koji se odnose na dogradnju predmetnog objekta.
2. Nadzor nad građenjem investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti.
3. Investitor je dužan osigurati povremeni stručni nadzor nad građenjem konstruktivnih dijelova objekta i instalacija.
4. Investitor je dužan snositi sve troškove popravka okolnih objekata, javnih instalacija i geodetskih točaka, ako su isti oštećeni izvođenjem radova na njegovom objektu-gradilištu.
5. Ako se kod iskopa za dogradnju pronađu bilo kakvi predmeti od povijesne ili umjetničke vrijednosti, dužni su izvođač ili investitor isto odmah prijaviti Državnoj upravi za zaštitu kulturne i prirodne baštine Rijeka, putem ovog odjeljka, a nađene predmete sačuvati do konačne odluke.

6. Izvođenje građevinskih radova po ovoj građevnoj dozvoli moguće je tek pošto ista postane pravomoćna. Pravomoćnost dozvole potrebno je ovjeriti u ovom uredu, nakon isteka roka za žalbu.

7. Investitor je dužan tijelu graditeljstva najkasnije na dan početka radova prijaviti početak građenja.
8. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine izrađen od fizičke ili pravne osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti.
9. Građevna dozvola prestaje važiti ako se sa građevinskim radovima na objektu za koji je izdana ne otpočne u roku od dvije (2) godine od dana pravomoćnosti

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

OBRAZLOŽENJE

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

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

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

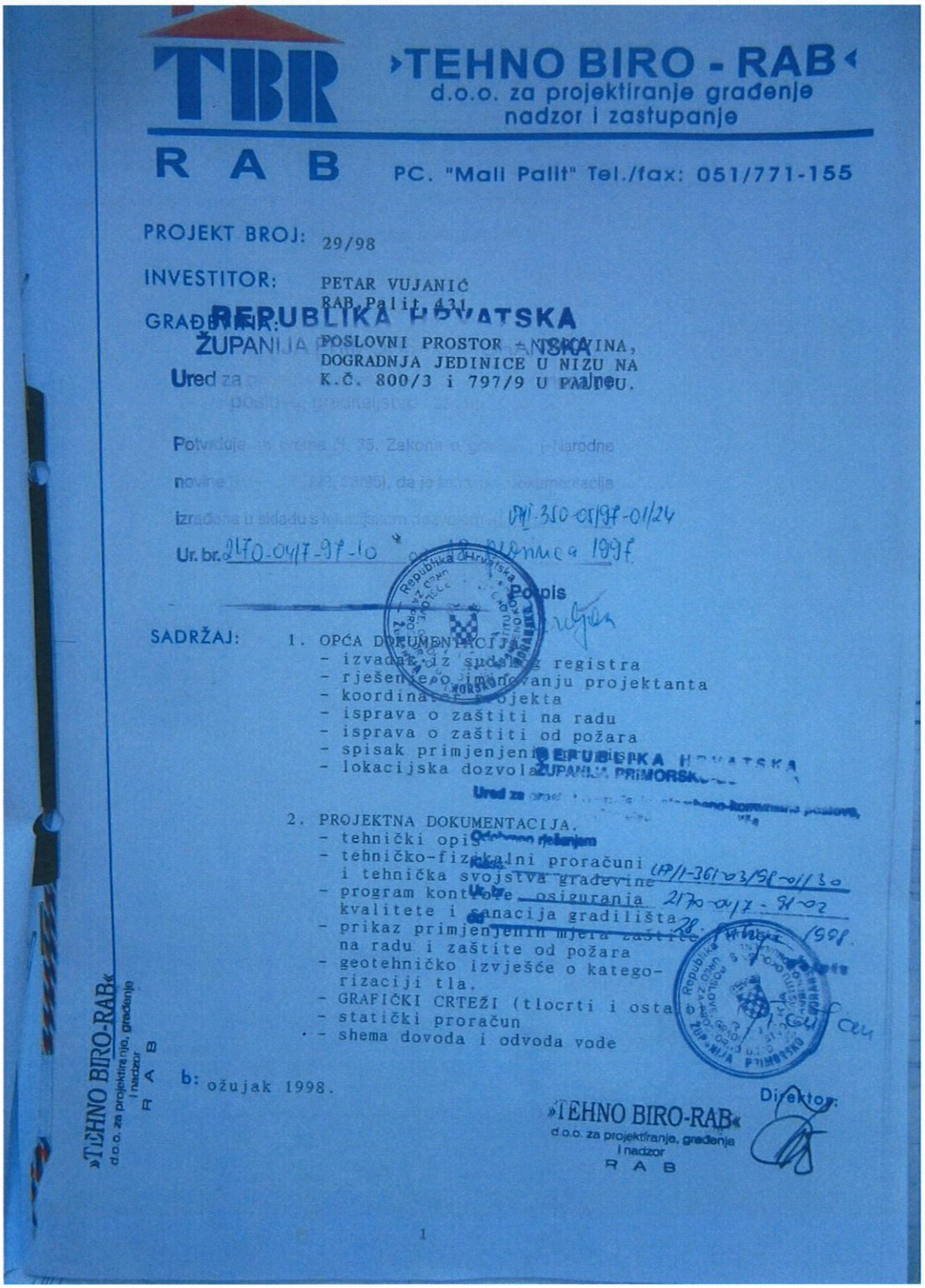
UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja u roku od 15 dana po primitku iste.
Žalba se podnosi putem ovog tijela pismeno ili usmeno na zapisnik, a može i putem pošte preporučeno.
Žalba se dostavlja sa 50,00 Kn upravne pristojbe.
Upravna pristojba izračunata je prema tar. br. 63 st. 1. u iznosu od 250,00 Kn. Pristojba je naplaćena, a priznanica o izvršenoj uplati priložena je spisu.

VODITELJI ODJELJKA:

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

Projektna dokumentacija



TBR

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

R A B

PC. "Mali Palit" Tel./fax: 051/771-155

PROJEKT BROJ: 29/98

INVESTITOR: PETAR VUJANIĆ
RAB, Palit 431

GRAĐEVINA: POSLOVNI PROSTOR - TRGOVINA,
DOGRADNJA JEDINICE U NIZU NA
K.Č. 800/3 i 797/9 U PALITU.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
Ured za ...

Potvrđuje se prema čl. 35. Zakona o gradnji (Narodne novine ...) da je ... dokumentacija izrađena u skladu s ... Ur. br. 2170-04/7-97-10 ... 1997.

UP/I-361-03/98-01/24

Popis

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA
   - izvadak iz sudskog registra
   - rješenje o imenovanju projektanta
   - koordinator projekta
   - isprava o zaštiti na radu
   - isprava o zaštiti od požara
   - spisak primjenjenih ...
   - lokacijska dozvola

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA
Ured za ... prostorno-komunalne poslove, ...
Odobrenom rješenjem
Klasa:
Ur.br.

2. PROJEKTNA DOKUMENTACIJA.
   - tehnički opis
   - tehničko-fizikalni proračuni i tehnička svojstva građevine
   - program kontrole ... osiguranja kvalitete i sanacija gradilišta
   - prikaz primjenjenih mjera zaštite na radu i zaštite od požara
   - geotehničko izvješće o kategorizaciji tla.
   - GRAFIČKI CRTEŽI (tlocrti i ostali)
   - statički proračun
   - shema dovoda i odvoda vode

2170-04/7-98-02

28. ... 1998.

Rijeka, ožujak 1998.

Direktor:

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

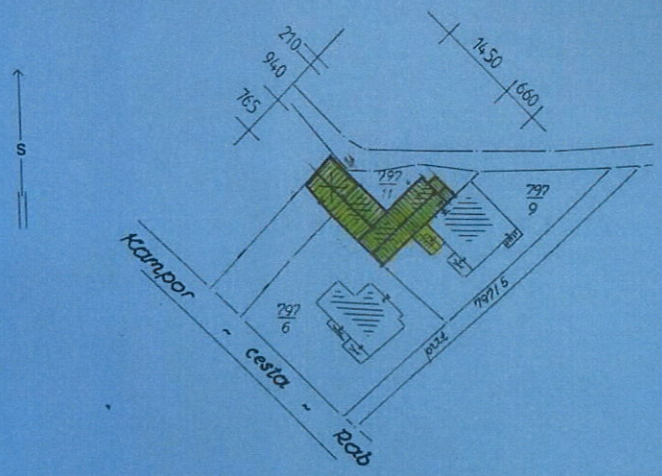
»TEHNO BIRO-RAB«
d.o.o. za projektiranje, građenje
i nadzor
R A B

1

KATAST. OPĆINA Rab - Hundanije Župa. ured za katastar - ispostava Rab
(tijelo nadležno za geodetske poslove)

BROJ LISTA KATAST. PLANA 4 PRIJAVNI LIST BROJ KLASA: 936 - 02/98 - 02/32

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1 : 1000



U Rabu, 21. 01. 1998.

VODITELJ ODJELJKA:

Precrtao:
Josko Vidas

(potpis ovlaštene osobe)

"TEHNO BIRO-RAB"d.o.o. PR.BR:29/98

INVESTITOR: PETAR VUJANIĆ
RAB,Palit 431

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

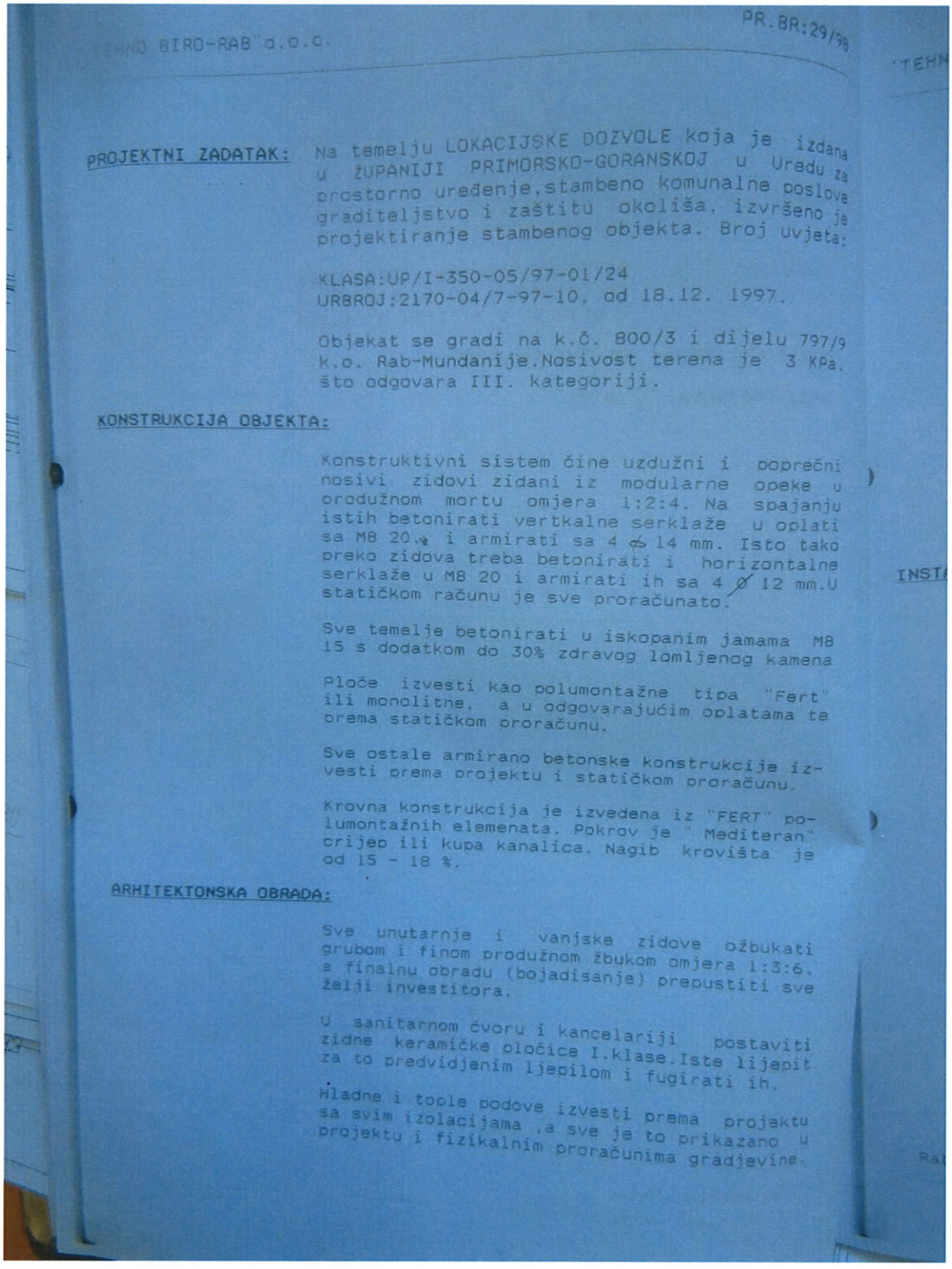
NAZIV PROJEKTA: GLAVNI PROJEKT

BROJ PROJEKTA: 29/98.

T E H N I Č K I O P I S

Projektant:
»TEHNO BIRO-RAB«
d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor
Rab
Ivo Javoran, viši arh.tehn.

Rab,ožujak 1998.



TEHNO BIRO-RAB d.o.o.

PR.BR:29/98

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

KLASA:UP/I-350-05/97-01/24
URBROJ:2170-04/7-97-10. od 18.12. 1997.

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

KONSTRUKCIJA OBJEKTA:

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

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

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

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

Krovna konstrukcija je izvedena iz "FERT" polumontažnih elemenata. Pokrov je " Mediteran" crijep ili kupa kanalica. Nagib krovišta je od 15 - 18 %.

ARHITEKTONSKA OBRADA:

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

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

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

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

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

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

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

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

INSTALACIJE:

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

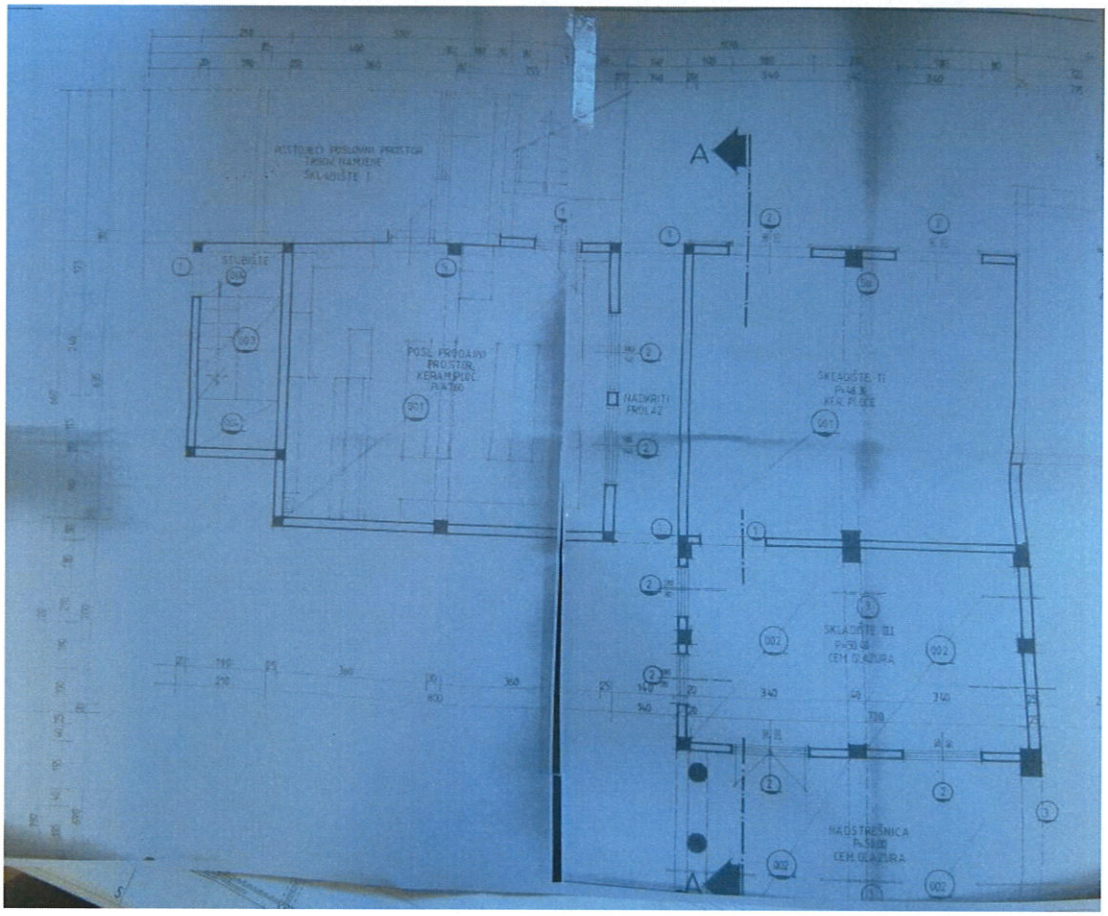
Napajanje elektrikom je iz NN gradske mreže sa podzemnim kabelom. Za elektroinstalaterske radove je izveden posdeban projekt koji čini sastavni dio glavnog projekta.

Projektant:

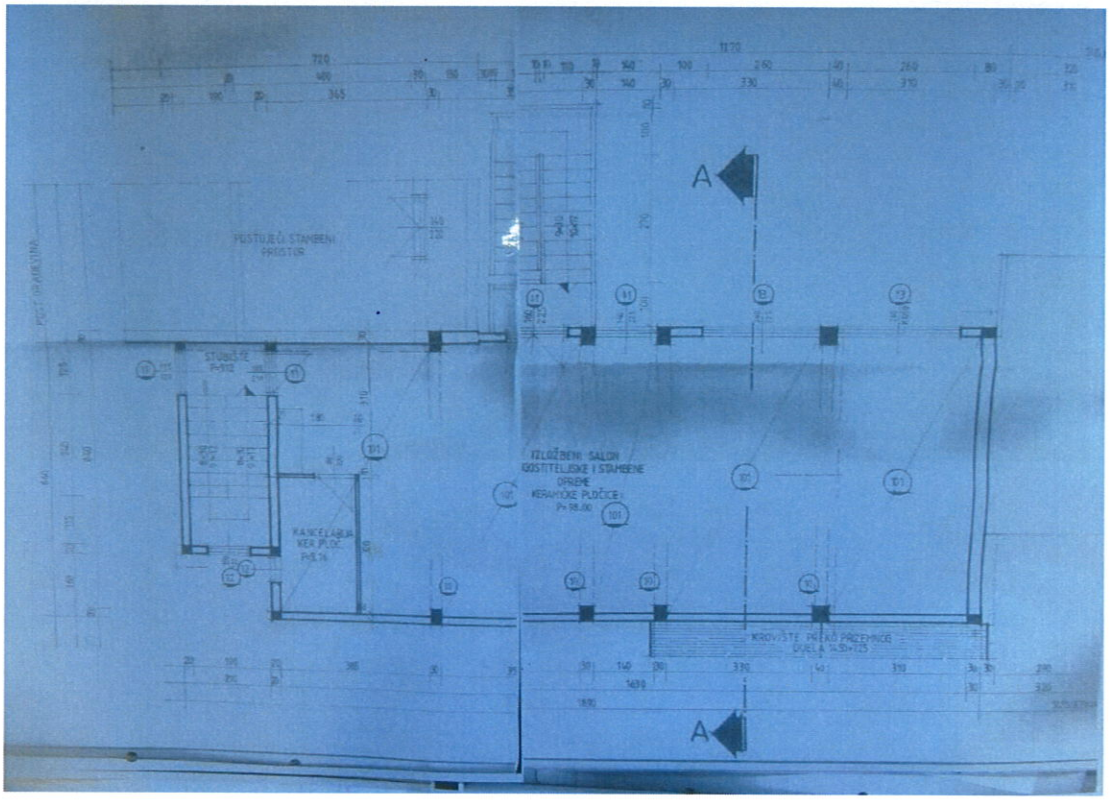
»TEHNO BIRO-RAB«
d.o.o. za projektiranje, građenje i nadzor
R A B
D.Javoran,viši arh.tehn.

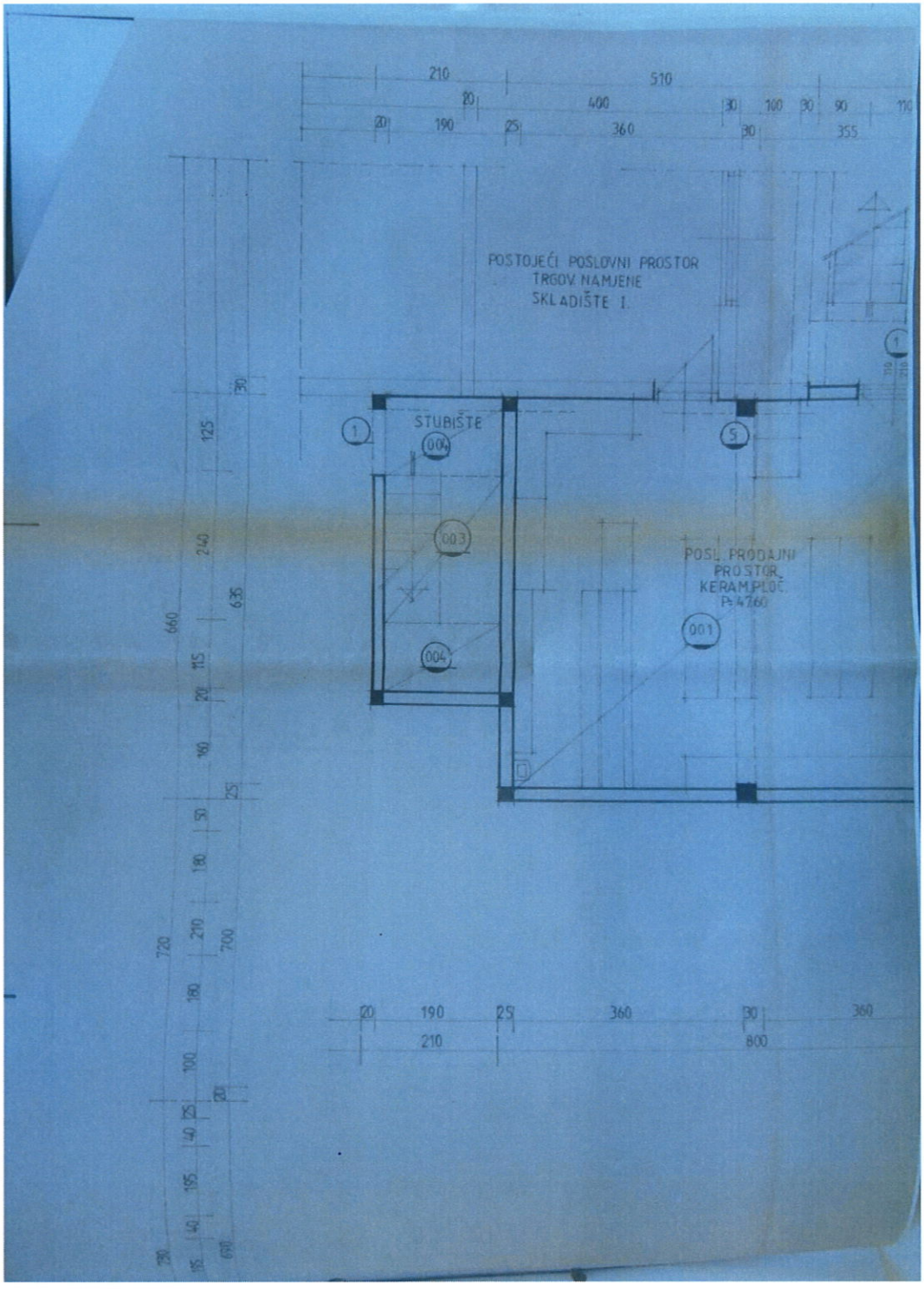
Rab, ožujak 1998.

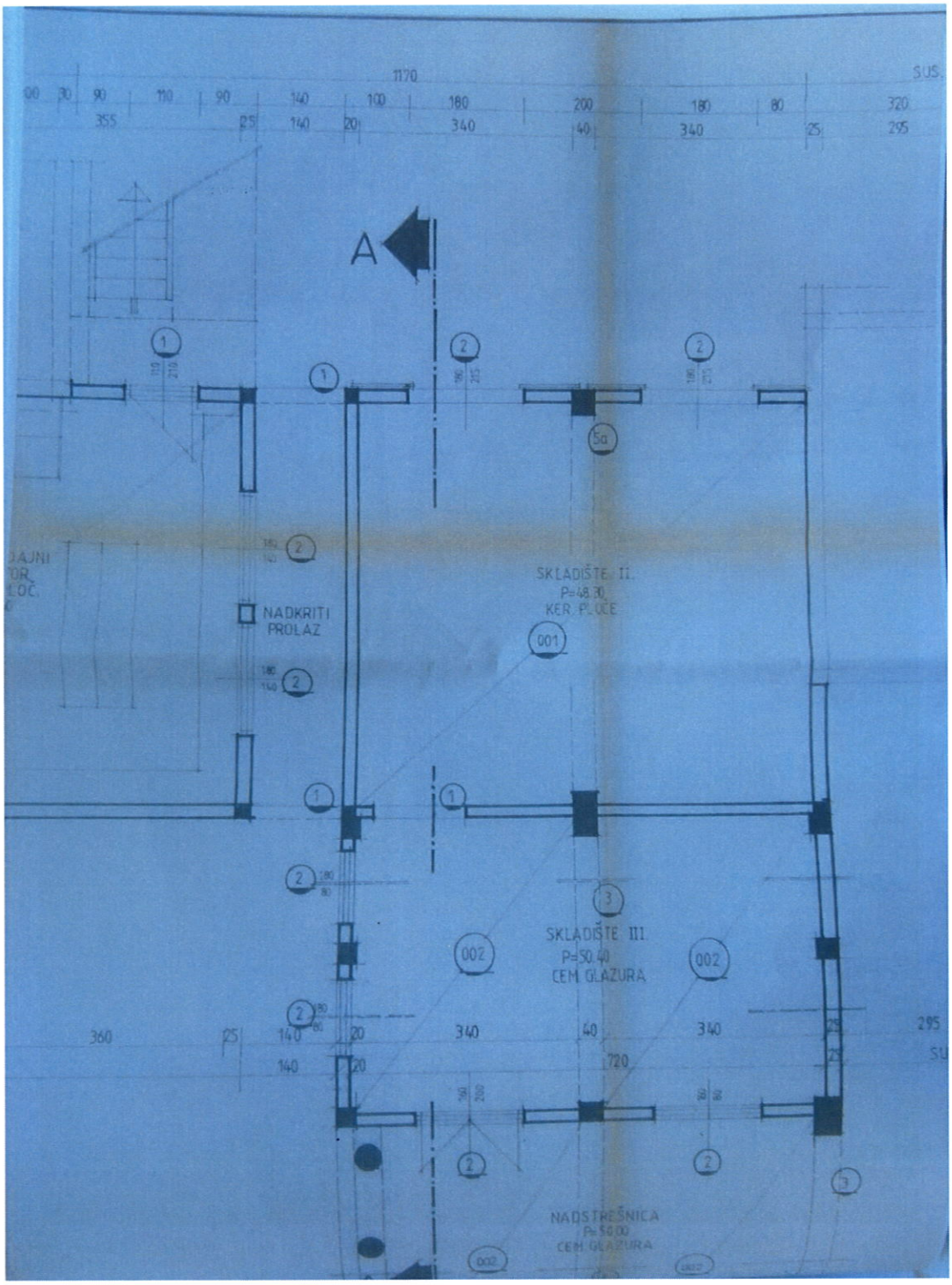
TLOCRT PRIZEMLJA

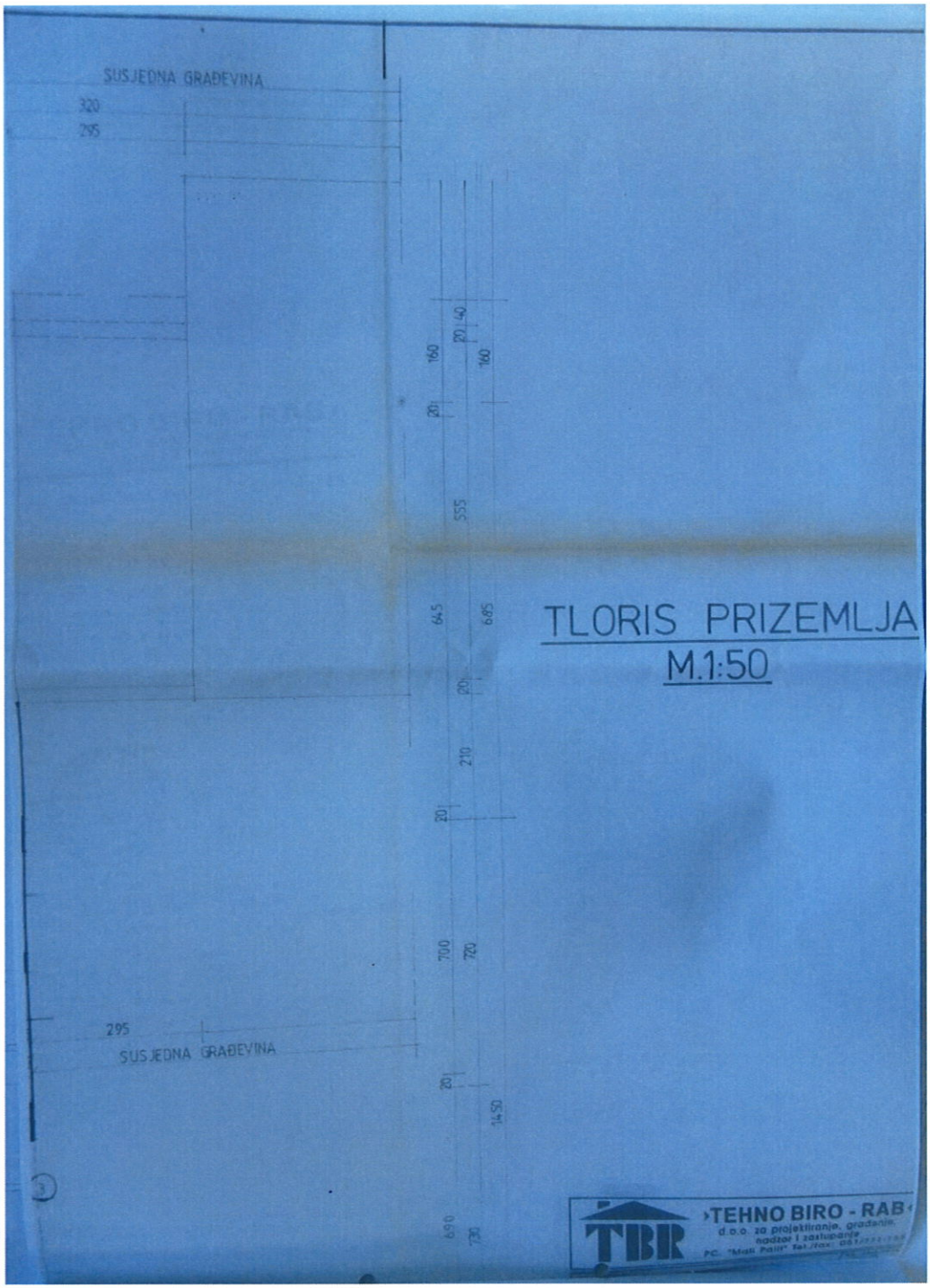


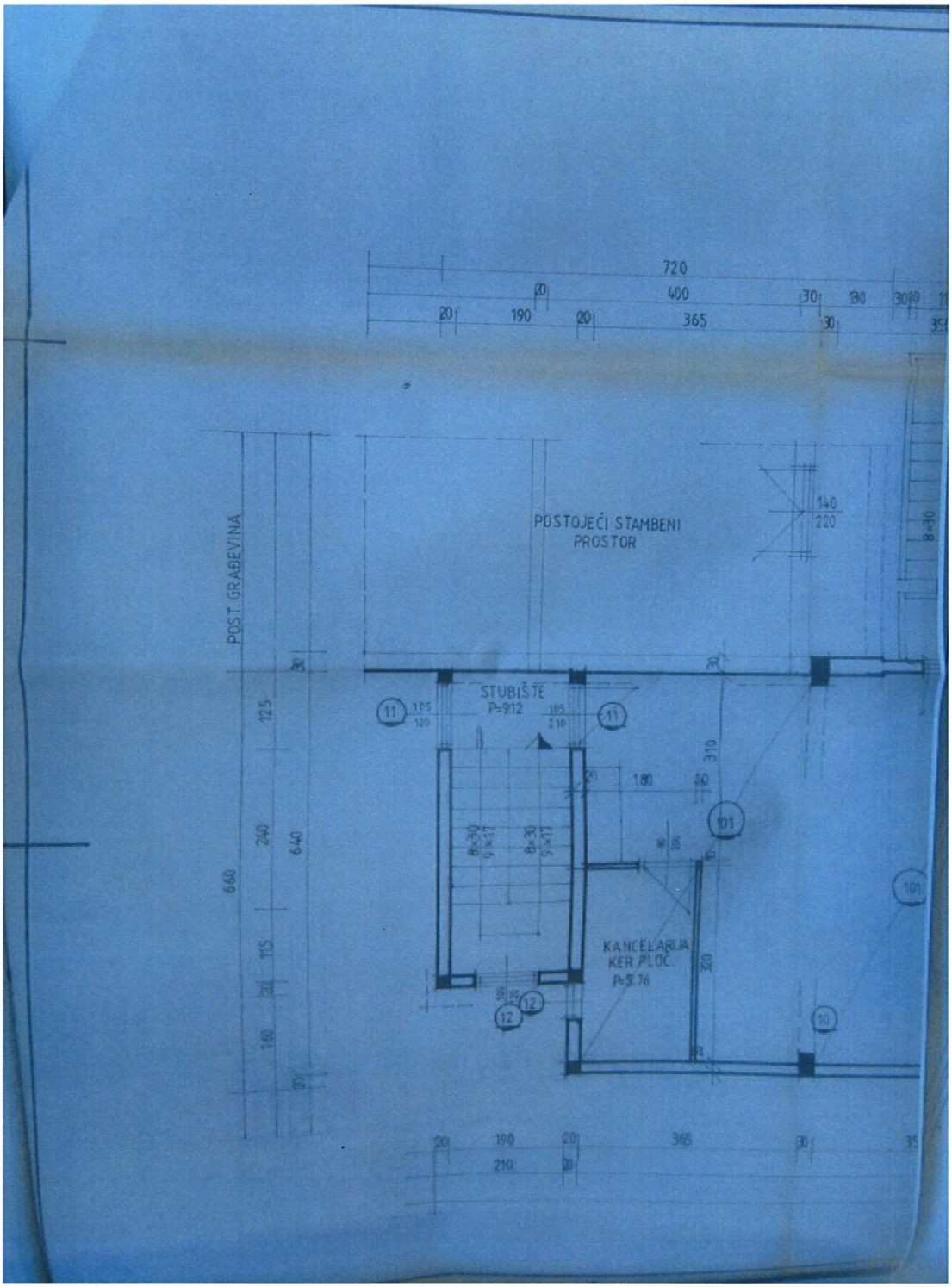
TLOCRT KATA

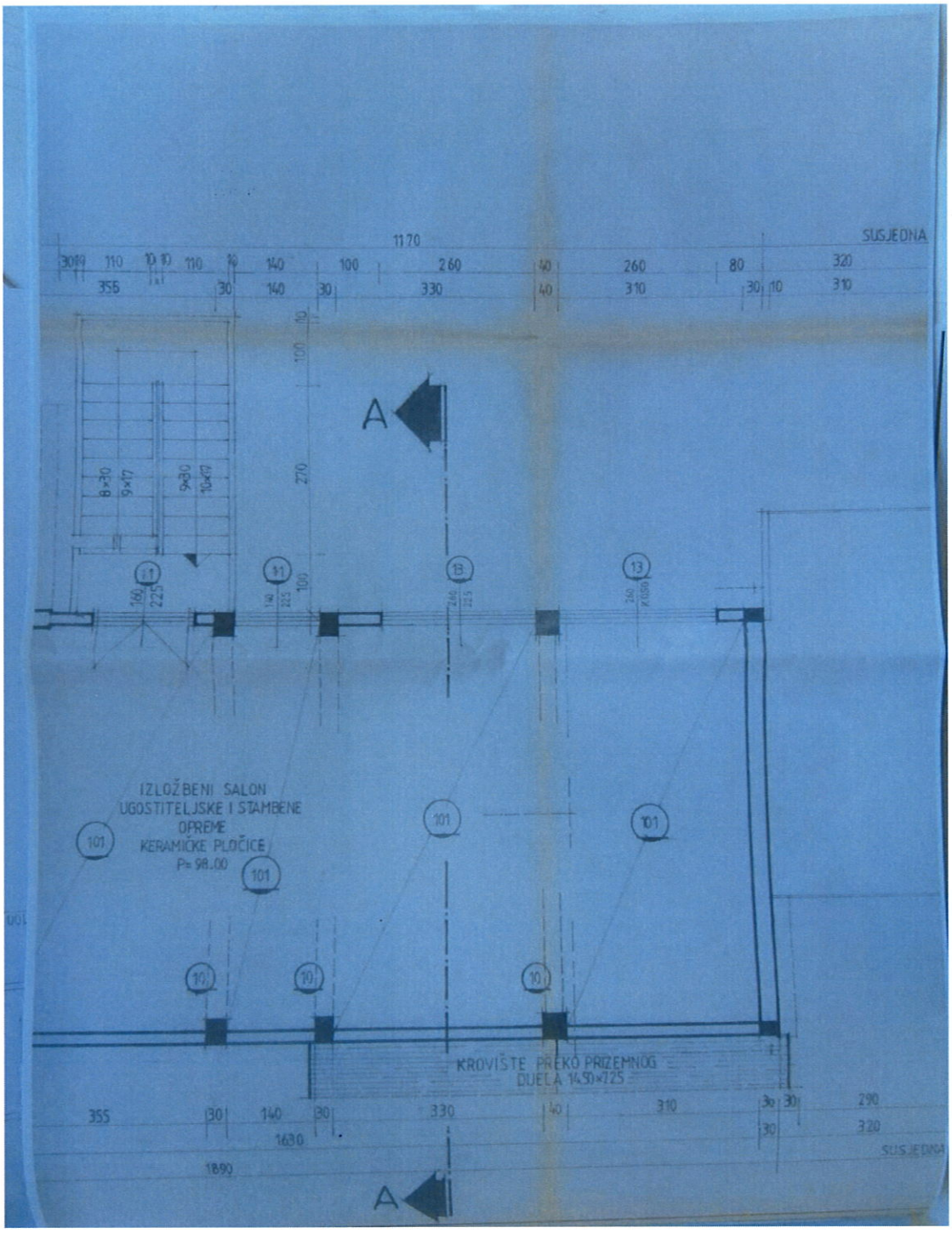


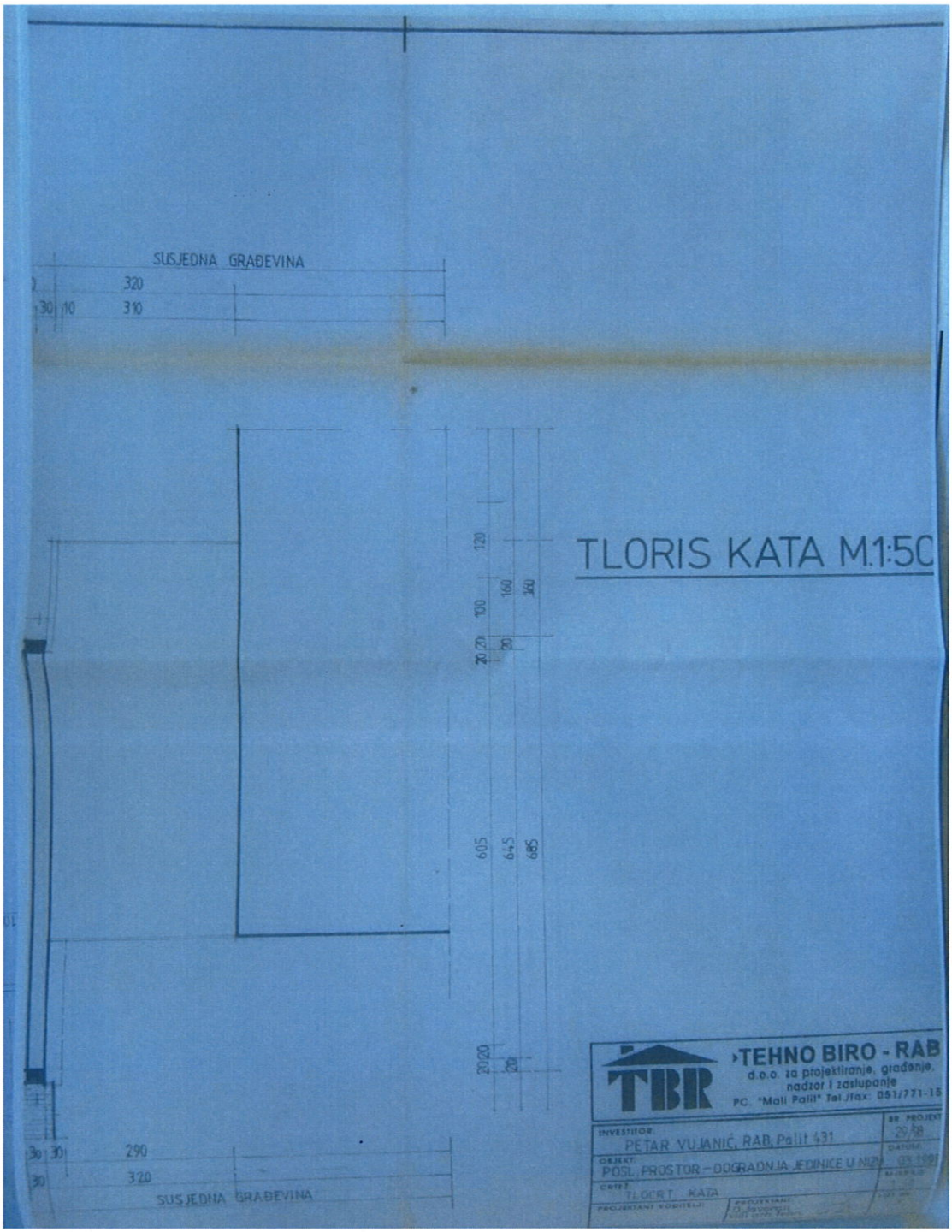

POSTOJEĆI POSLOVNI PROSTOR
TRGOV. NAMJENE
SKLADIŠTE I.
STUBIŠTE
003
004
001
POSL. PRODAJNI
PROSTOR
KERAM.PLOČ.
P=47,60
210
510
400
360
355
190
25
30
100
90
800

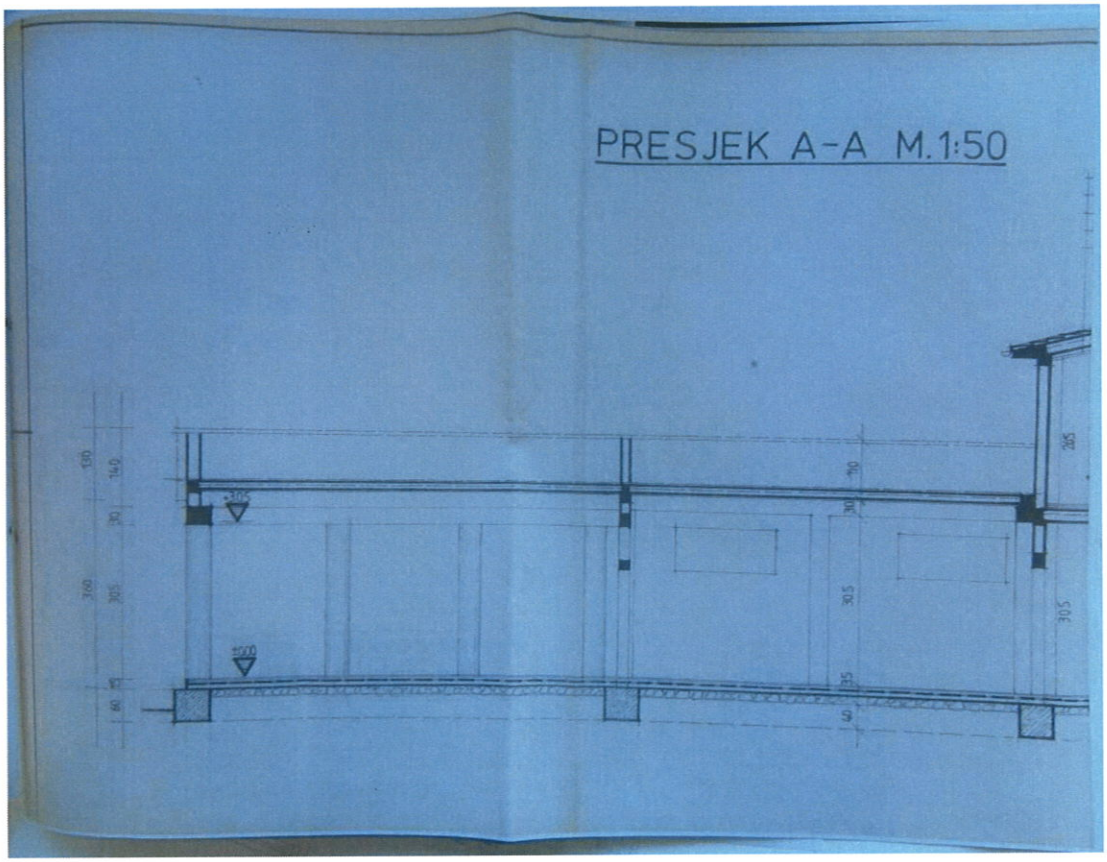

1170
A
NADKRITI PROLAZ
SKLADIŠTE II.
P=48.30
KER. PLOČE
001
SKLADIŠTE III.
P=50.40
CEM. GLAZURA
002
NADSTREŠNICA
P=50.00
CEM. GLAZURA
360
340
40
720
295

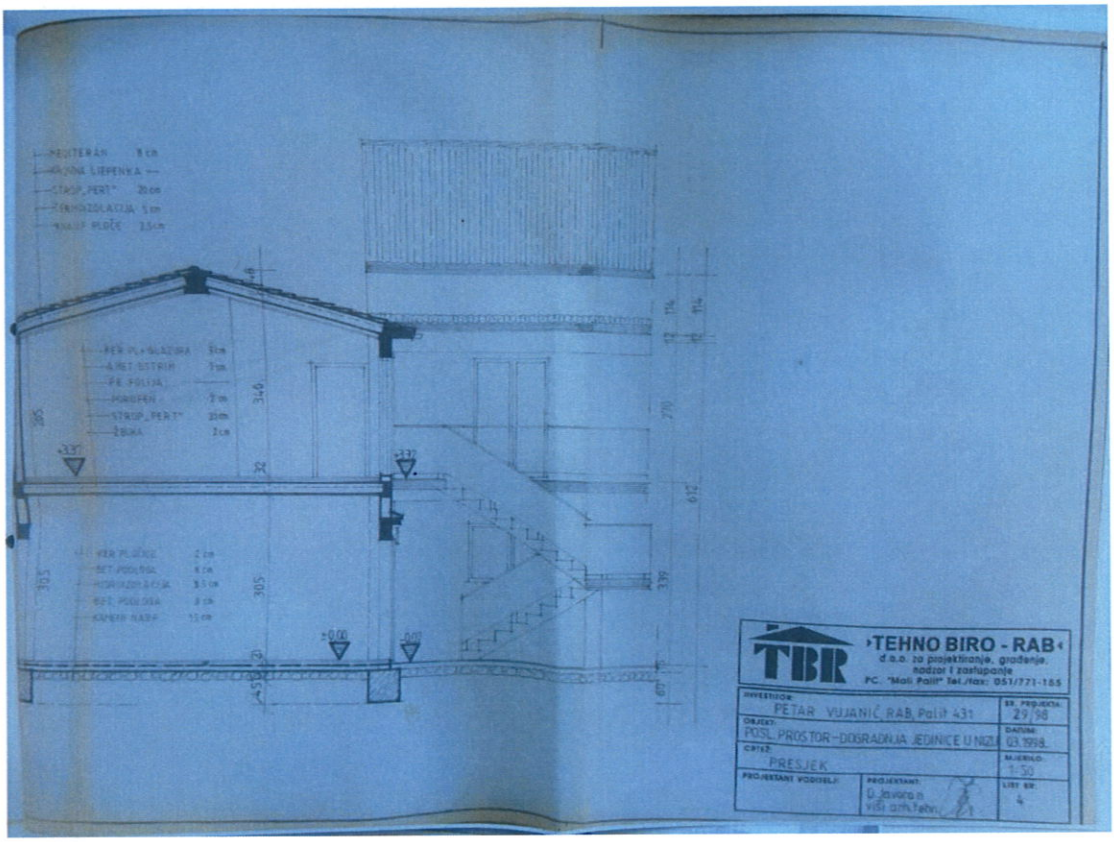

SUSJEDNA GRAĐEVINA
320
295
160
20
40
160
20
555
645
685
20
210
20
700
720
295
SUSJEDNA GRAĐEVINA
20
1450
690
730
TLORIS PRIZEMLJA
M.1:50
TBR
TEHNO BIRO - RAB
d.o.o. za projektiranje, građenje,
nadzor i zastupanje

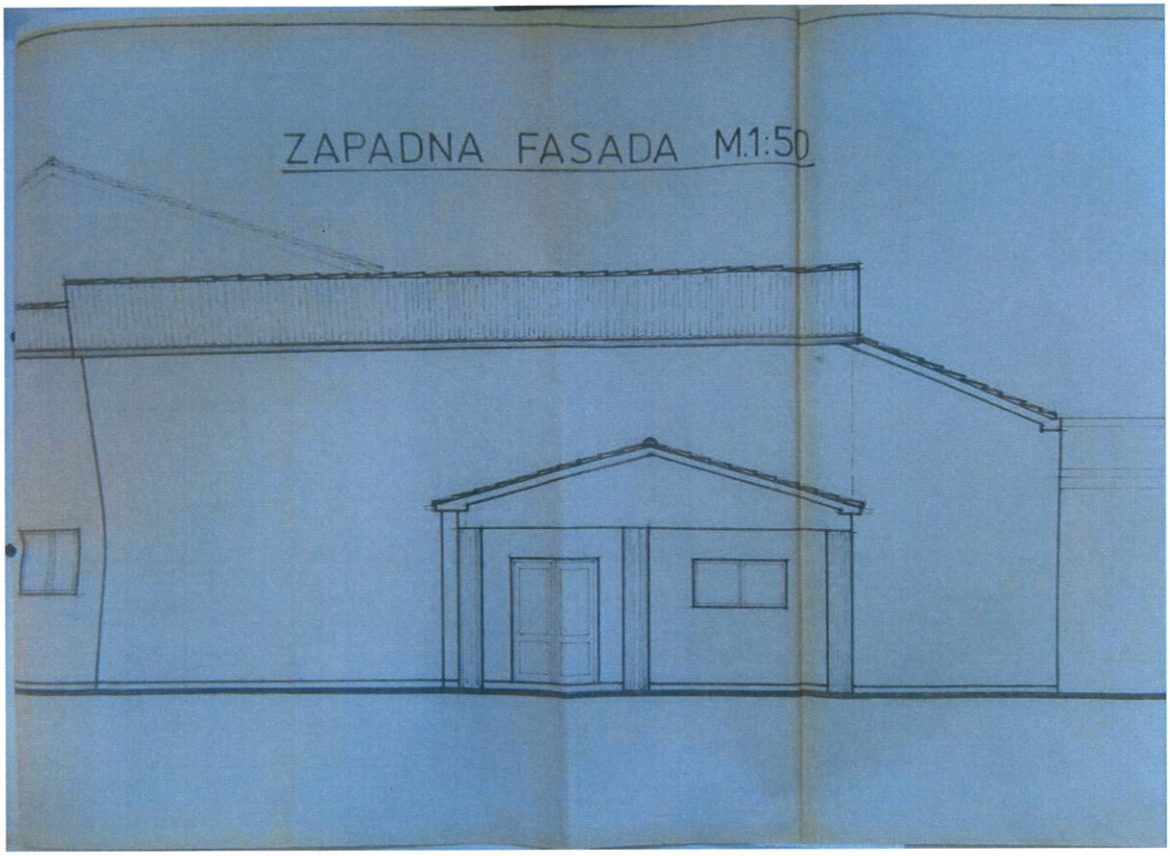

720
400
365
190
POSTOJEĆI STAMBENI PROSTOR
POST. GRAĐEVINA
STUBIŠTE
P=9.12
KANCELARIJA
KER. PLOČ.
P=5.76
660
640
240
210

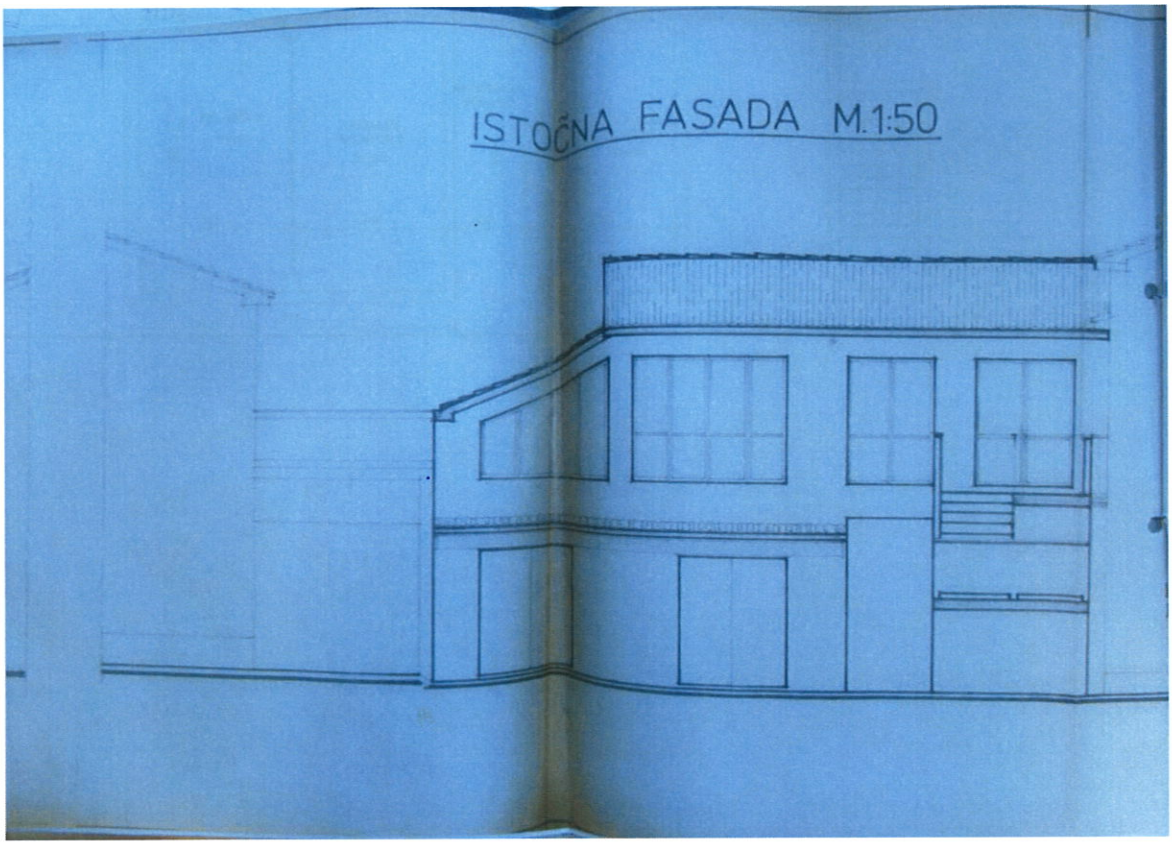

SUSJEDNA
1170
A
IZLOŽBENI SALON
UGOSTITELJSKE I STAMBENE
OPREME
KERAMIČKE PLOČICE
P= 98.00
101
KROVIŠTE PREKO PRIZEMNOG
DIJELA 1430×725
SUSJEDNA


SUSJEDNA GRAĐEVINA
320
30
10
310
TLORIS KATA M.1:50
120
160
100
360
20
20
20
605
645
685
20
20
290
320
30
30
SUSJEDNA GRAĐEVINA
TBR
TEHNO BIRO - RAB
d.o.o. za projektiranje, građenje, nadzor i zastupanje
PC. "Mali Palit" Tel./fax: 051/771-15
INVESTITOR
PETAR VUJANIĆ, RAB, Palit 431
BR. PROJEKT
29/18
OBJEKT
POSL. PROSTOR – DOGRADNJA JEDINICE U NIZU
DATUM
07.1991
SADRŽAJ
TLOCRT KATA
PROJEKTANT
PROJEKTANT VODITELJ

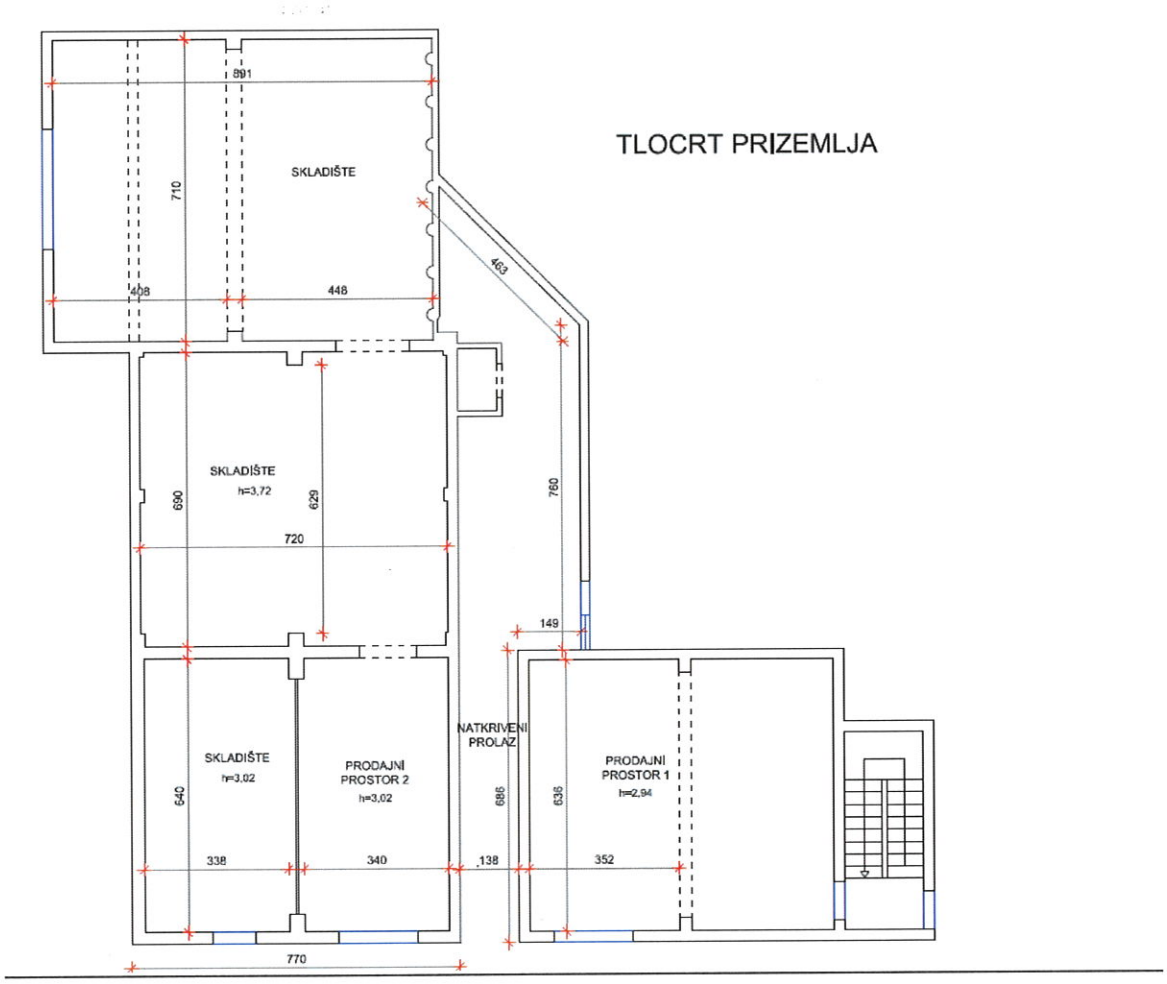

PRESJEK A-A M.1:50


TBR
›TEHNO BIRO - RAB‹
d.o.o. za projektiranje, građenje, nadzor i zastupanje
PC. "Mali Palit" tel./fax: 051/771-185
INVESTITOR: PETAR VUJANIĆ, RAB, Palit 431
BR. PROJEKTA: 27/98
OBJEKT: POSL. PROSTOR-DOGRADNJA JEDINICE U NIZU
DATUM: 03.1998.
CRTEŽ: PRESJEK
MJERILO: 1:50
PROJEKTANT PODSKUPLJA:
PROJEKTANT:
LIST BR.: 4

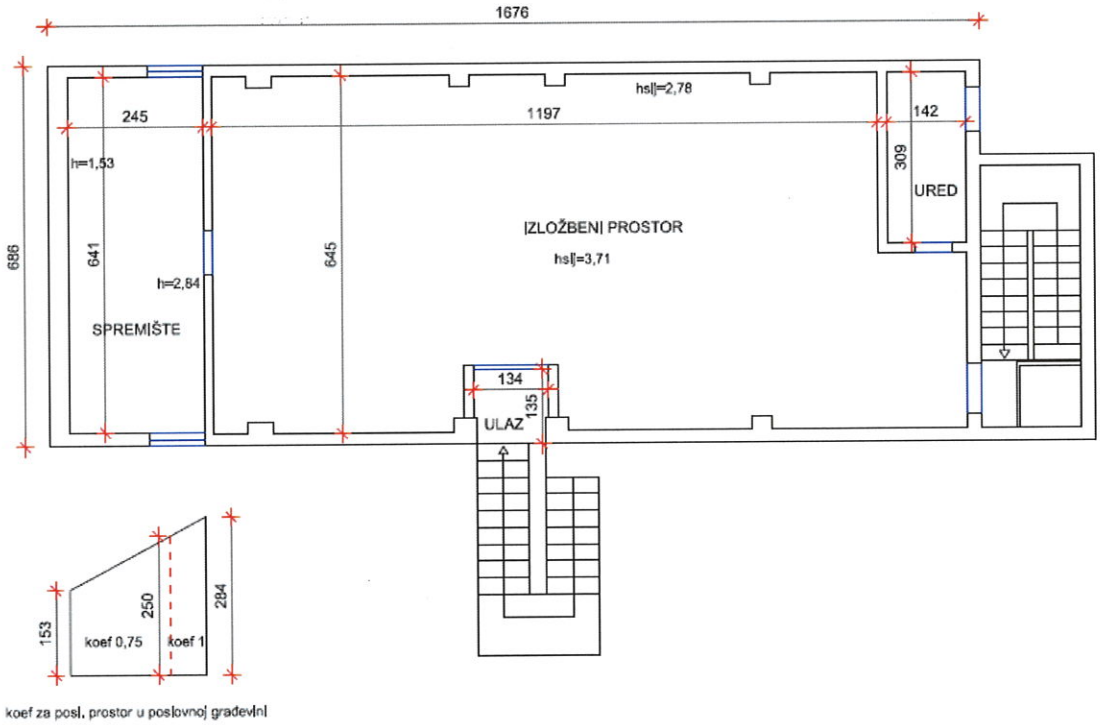

ZAPADNA FASADA M.1:50


ISTOČNA FASADA M.1:50

Tlocrti stanja na terenu

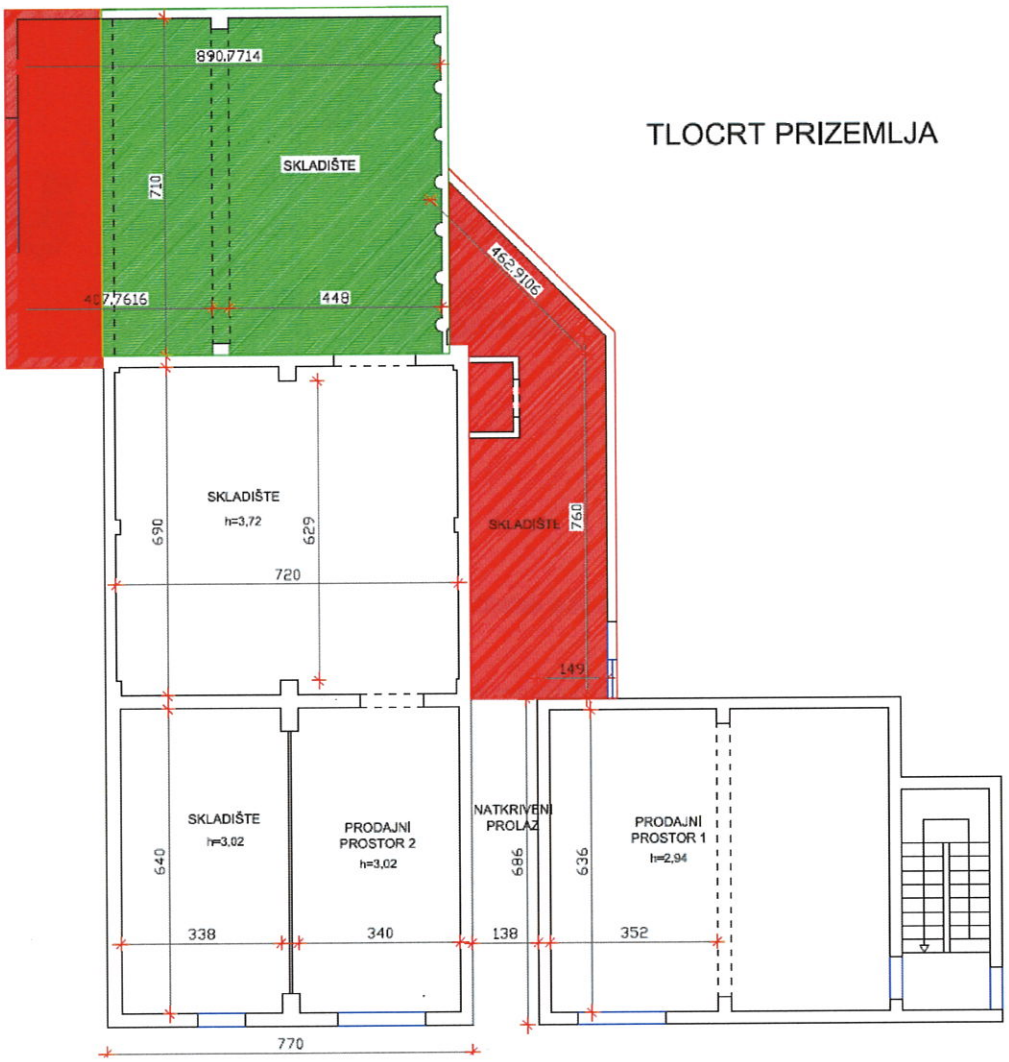


TLOCRT 1.KATA



koef za posl. prostor u poslovnoj građevini

TLOCRT PRIZEMLJA



NELEGALNI DIO GRAĐEVINE

REPUBLIKA HRVATSKA

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA
PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA U RAB U

KLASA:361-01/18-02/45
URBROJ:2170/1-03-07/4-18-02
R a b, 21. lipanj 2018.

PREDMET: Dostava preslike iz službene evidencije, odnosno arhivske građe

Dana 13. lipnja 2018. godine zaprimili smo Vaš zahtjev za dostavom preslike projektne dokumentacije koja je sastavni dio građevne dozvole KLASA:UP/I-361-03/98-01/30 URBROJ:2170-04/7-98-02 od 28. svibnja 1998. godine.

Upravna pristojba na zahtjev temeljem Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine", br: 115/16) Tar. br. 1. u iznosu od 20,00 kn nalijepljena je na zahtjev i propisno poništena, a iznos od 240,00 kn (6 arka x 40 kn Tar. br. 5. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi NN br:8/17, 37/17, 129/17) uplaćen na ime Primorsko-goranska županija (županijske upravne pristojbe), IBAN: HR6923400091800008005, model HR68, poziv na broj odobrenja 5363 - OIB-363, opis plaćanja: upravna pristojba za kopiranje dokumentacije.

VODITELJ ISPOSTAVE:

Zoran Pende, dipl. inž. građ.

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Švalbina 7, Rijeka
2. Pismohrana, ovdje