



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA 432/2022/IP

NEKRETNINE Suvlasnički dio 1/12 zemljišta zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol, suvlasnički dio 1/2 restorana na adresi Banjol 324 A i suvlasnički dio 1/12 stana (etaža prizemlja i etaža kata kuće) na adresi Banjol 324 izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol

NARUČITELJ Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill“ u stečaju, Zagreb,
OIB: 36740284586

DATUM 04.01.2023



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	234.411,11	Eur	ZAOKRUŽENO	234.400,00	Eur
	1.766.170,51	kn		1.770.000,00	kn

Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	9
2.4 Tlocrti.....	11
2.5 Namjena zemljišta.....	20
2.6 Tehnički opis.....	21
2.7 Korisna površina.....	23
2.8 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 24. kolovoza 2022. god.....	25
2.9 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	28
2.9.1 Pravna i metodološka osnova.....	28
2.9.2 Obuhvat.....	28
2.9.3 Indeksi nekretnina.....	29
2.10 Procjena vrijednosti nekretnine.....	30
2.11 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	32
2.11.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	32
2.11.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	38
2.11.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	40
2.11.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	42
2.11.5 Statistička obrada i izračun.....	44
2.12 Procjena vrijednosti stana (etaža prizemlja i kata kuće) - poredbena metoda.....	46
2.12.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	46
2.12.3 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	52
2.12.4 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	55
2.12.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	57
2.12.6 Statistička obrada i izračun.....	59
2.13 Procjena vrijednosti poslovnog prostora (restorana) - poredbena metoda.....	61
2.13.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	61
2.13.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	67

2.13.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	69
2.13.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	70
2.13.5 Statistička obrada i izračun.....	71
3 Rekapitulacija.....	73

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručioca izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - suvlasnički dio 1/12 zemljišta zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol, suvlasnički dio 1/2 restorana na adresi Banjol 324 A i suvlasnički dio 1/12 stana (etaža prizemlja i etaža kata kuće) na adresi Banjol 324 izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol
Naručitelj:	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill“ u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
Nekretnine:	Suvlasnički dio 1/12 zemljišta zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol, suvlasnički dio 1/2 restorana na adresi Banjol 324 A i suvlasnički dio 1/12 stana (etaža prizemlja i etaža kata kuće) na adresi Banjol 324 izgrađeni na zemljištu zk.č.br. 639/4 i 638/2 k.o. Banjol
Datum pregleda nekretnine:	24.08.2022.
Dan kakvoće:	24.08.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	04.01.2023.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	234.411,11	Eur	ZAOKRUŽENO	234.400,00	Eur
	1.766.170,51	kn		1.770.000,00	kn

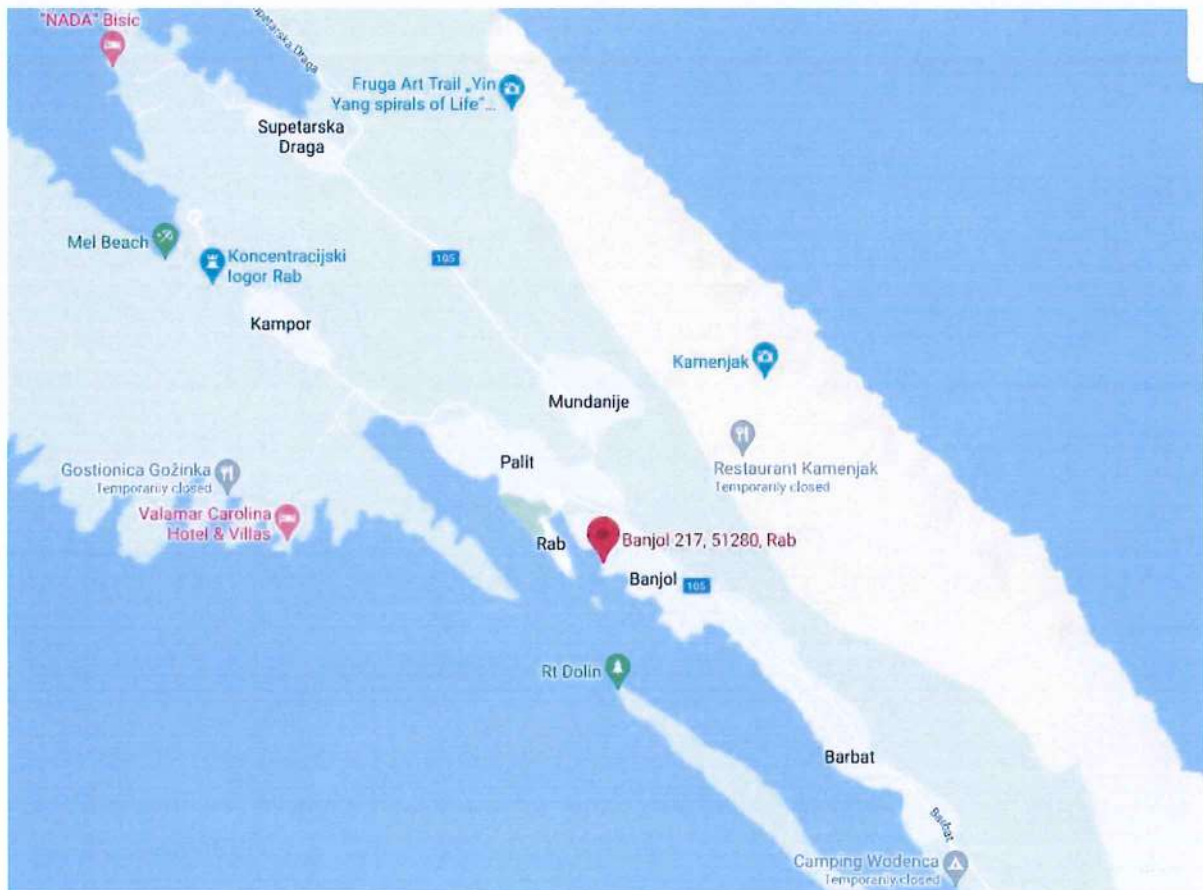
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 4. siječnja 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Otok Rab, Banjol, Banjol 324 i 324 A
----------	--------------------------------------



- lokacija u odnosu na otok Rab-

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 386 k.o. Banjol je upisana zk.č.br. 638/2 kao pašnjak, površine 221 m² i zk.č.br. 639/4 kao pašnjak, površine 579 m², sveukupne površine 800 m². Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 04.01.2023. 12:26

Katastarska općina: 324388, BANJOL

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3007/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 386

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	638/2	PAŠNJAK			221	
2.	639/4	PAŠNJAK			579	
		UKUPNO:			800	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 3/12 KRALJ DARKO, USA, OHIO 44094, 2410 TRAILARD DRIVE WILLOUGHBY HILLS	
6.	Suvlasnički dio: 3/12 KRALJ TOMISLAV, USA, OHIO 44094, 2410 TRAILARD DRIVE WILLOUGHBY HILLS	
7.	Suvlasnički dio: 1/12 RUBELJ ANKA, OIB: 36740284586, ZAGREB, TESLIČKA 2	
2.1	Zaprimljeno 23.06.2014. Broj Z-1270/14 Na temelju čl.54.st.6., čl.65.st.3. Stečajnog zakona i rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu post.br. 40.St-280/14 od 16.lipnja 2014. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na 1/12 dijela nekretnina upisanih u A I., vlasništvo Rubelj Anke iz Zagreba, Teslička 2, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. Zagreb, Dolac 2.	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA
9.	Suvlasnički dio: 1/12 MILOVAC LJUBINKA, OIB: 33866285274, ZAGREB, ZAVIDOVIČKA ULICA 26 A	
10.	Suvlasnički dio: 4/12 IVIĆ MIRTA, OIB: 48918464247, BANJOL 117A, BANJOL 51280 RAB	

Katastarska općina: 324388, BANJOL

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 386

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.01.2023.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 36 k.o. Banjol je upisana k.č.br. 639/4 kao jedna kuća, maslinik, oranica i dvorište, površine 766 m². Stanje posjedovnog lista je prikazano u nastavku:



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.01.2023. 12:34

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BANJOL (Mbr. 324388)

Posjedovni list: 36

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	FILIPINI BORIS P.ANTUNA, BANJOL 324	
1/2	KRALJ MILJENKA R.FILIPINI, BANJOL 324	

Podaci o katastarskim česticama

Zigr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		639/4	I PADOVA	766	3		
			JEDNA KUĆA	81			
			MASLINIK	150			
			ORANICA	335			
			DVORIŠTE	200			
Ukupna površina katastarskih čestica				766			

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



- grafički prikaz k.č.br. 639/4 k.o. Banjol na katastarskom planu -

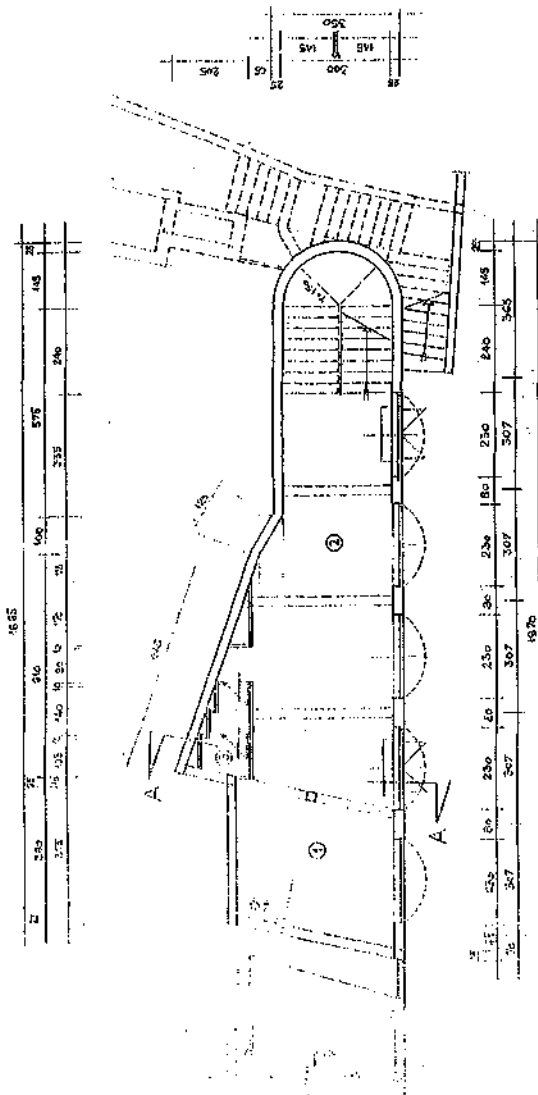
2.4 TLOCRTI

Tlocrt suterena - restoran

Restoran "More i more", Banjolci 217, Rab
 ISKAZ POVRŠINA SUTERENA
 ① prostor za pizzu i sadržajne 17,32 m²
 ② sala i stolobe 49,16 m²
 ③ spuštanje 16,52 m²
 ukupno 83,00 m²

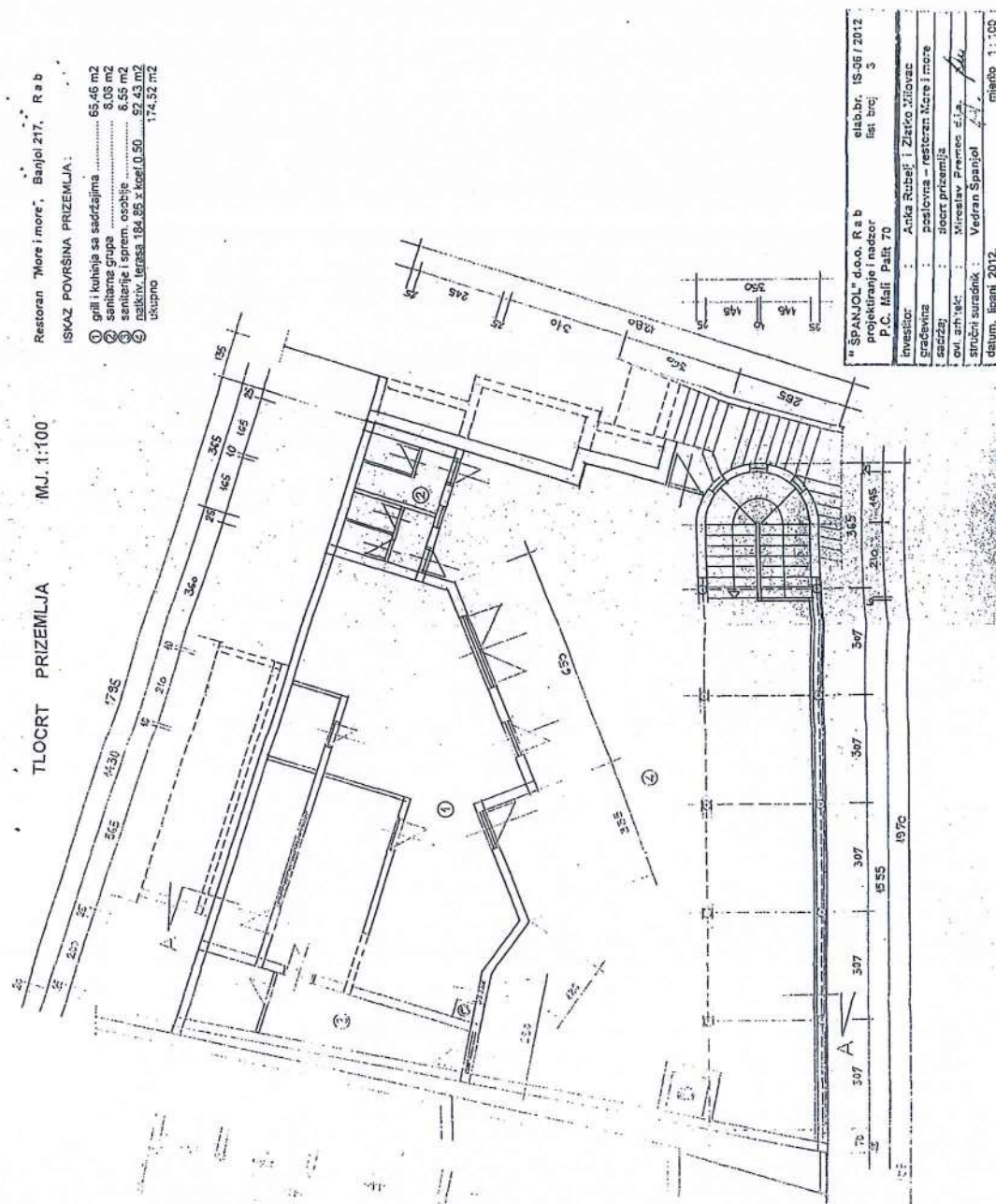
MJ. 1:100

TLOCRT SUTERENA



SPANJOL d.o.o. Rab	4180.00.19-08/2012
projekiranje i nadzor	1st. bio 2
P.C. Mali Pakl 70	
arhitekt	Ante Rubeš i Zdravko Bilovac
gradnja	podizanje i nastavak more i more
izvoditelj	More i more
svj. arhitekt	Đurđević Preradović d.o.o.
svj. građevinar	Vesran Spanjol d.o.o.
datum, brim 2012.	mjerilo 1:100

Tlocrt prizemlja - restoran



RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

KLASA: UP/I-361-03/12-09/112
URBROJ: 2170/1-03-07/2-13-18
Rab, 14. siječnja 2013.

Županija Primorsko - goranska, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Rab povodom zahtjeva **Anke Rubelj** iz Zagreba, **Teslička 2**, i **Zlatka Milovca** iz Zagreba, **Zavidovička 26a**, za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 90/11) i članka 26. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj: 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se poslovna zgrada (suteran, prizemlje) izgrađena na k.č. 639/4 i k.č. 638/2 (u katastarskom operatu upisana kao jedinstvena k.č. 639/4), obje k.o. Banjol, prikazana na geodetskom elaboratu za evidentiranje podataka o zgradama izrađenom u svrhu ishodenja rješenja o izvedenom stanju, po Branku Klekoviću, dipl. ing. geod., „Gea“ d.o.o. Dramalj, broj elaborata: 23/2011 od 30. svibnja 2012. godine i na arhitektonskoj snimci izrađenoj po „ŠPANJOL“ d.o.o. Rab, arhitektonski snimak broj: IS-06/2012 od siječnja 2012. godine.
2. Geodetski elaborat za evidentiranje podataka o zgradama izrađenom u svrhu ishodenja rješenja o izvedenom stanju i arhitektonska snimka iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja.
3. Za poslovnu zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja Žarko Španjol, ing. grad., ovlaštenu inženjer građevinarstva, dao je izjavu broj: IS-06/2012 od siječnja 2012. godine da ta zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.
4. Poslovna zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja može se rabiti u dijelu u kojem je dovršena, te se za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu. Ova poslovna zgrada smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.
5. Poslovna zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirati će se u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka.

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelji zahtjeva Anka Rubelj iz Zagreba, Teslićka 2, i Zlatko Milovac iz Zagreba, Zavidovička 26a, podnijeli su dana 31. srpnja 2012. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za poslovnu zgradu (suteran, prizemlje) izgrađenu na k.č. 639/4 i k.č. 638/2 (u katastarskom operatu upisana kao jedinstvena k.č. 639/4), obje k.o. Banjol.

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio dokumente propisane člankom 8. stavkom 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama i to:

- tri primjerka geodetskog elaborata za evidentiranje podataka o zgradama izrađenom u svrhu ishoda rješenja o izvedenom stanju naveden u točki 1. izreke ovoga rješenja ovjeren od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel za katastar nekretnina crikvenica, Ispostava za katastar nekretnina Rab, od 08. kolovoza 2012. godine, potvrdom klasa: 932-06/12-02/269, urbroj: 541-17-4-1/2-12-02;
- tri primjerka arhitektonske snimke navedene u točki 1. izreke ovoga rješenja, te izjavu ovlaštenog inženjera građevinarstva navedenu u točki 3. izreke ovoga rješenja kao dokaz o ispunjenom bitnom zahtjevu mehaničke otpornosti i stabilnosti predmetne zgrade;
- dokaze u svrhu obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru:
 - a) Uvjerenje izdano od Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Rijeka, Ispostava, - Pododsjek za katastar nekretnina Rab, klasa: 935-08/10-02/100, urbroj: 541-14-3-08/1-10-2 od 08. studenog 2010. godine da je na k.č. 639/4 k.o. Banjol evidentirana građevina u tlocrtnoj površini od 81 m² prije 15. veljače 1968. godine;
 - b) Građevinsku dozvolu izdanu od Općine Rab, Sekretarijat za upravne poslove, Odsjek za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove, Broj: UP/I-09/3-327/1-87 od 02. listopada 1987. godine za rekonstrukciju – dogradnju ugostiteljskog prostora.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

- a. Očevidom održanim 21. prosinca 2012. godine kojim je utvrđeno da se radi o poslovnoj zgradi s suteranom i prizemljem, da prikazano arhitektonskim snimkom izvedenog stanja odgovara stanju zatečenom na predmetnoj čestici, da je pristup osiguran sa gradske prometnice – pristupni put koji prolazi šetnicom uz more, upisan u katastarskom operatu kao k.č. 1330/3 k.o. Banjol, a koja se nalazi sa zapadne strane predmetnih čestica;
- b. Da je zgrada evidentirane na digitalnoj ortofotokarti (DOF5) iz čega je vidljivo da je izgrađena do 21. lipnja 2011. godine (prilog spisu);
- c. Da se zgrada nalaze unutar obuhvata prostornog plana, odnosno da se nalazi unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Banjol, oznake NA 3 i (kartografski prikaz broj 4.2. u mjerilu 1:5000, u prilogu spisa);
- d. Da se zgrada ne nalazi u područjima, površinama i dobru iz članka 5. stavka 1., 2. i 3. Zakona o postupanju, te da se ne radi o zgradi iz članka 5. stavka 2. i 4. istog Zakona;
- e. Da se radi o ozakonjenju zgrade koja nije skladu s prostornim planom jer je smještena bliže međama od dozvoljenog prostornim planom (udaljenost manja od 3 metra);
- f. veličina zgrade je manja od 400 m², odnosno od onog što je dopušteno prostornim planom za neposrednu provedbu (izvedena zgrada je bruto površine 268 m²);

- Stambena zgrada svojom namjenom je u skladu s prostorno planskom dokumentacijom jer se u predmetnom području, između ostalih, predviđaju i zgrade poslovne ugostiteljsko-turističke namjene;
- h.** Da zgrade ne prelazi etažnost propisanu člankom 4. stavkom 3. Zakona o postupanju, odnosno odlukom Grada Raba („Službene novine“, broj: 38/11), člankom 2. kojim se dozvoljava ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada unutar građevinskog područja se šest nadzemnih etaža;
- i.** Da su javnopravna tijela koja prema posebnim propisima u postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđuju posebne uvjete izdala potvrde da zgrada nije protivna posebnim propisima:
- HEP – ODS d.o.o. Zagreb, Elektroprimorje Rijeka, i Grad Rab, te Ministarstvo zdravlja RH, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županijske sanitarne inspekcije i pravne podrške, Služba županijske sanitarne inspekcije, Područna jedinica – Odjel za Istru i Primorje, Ispostava Rab, nisu se očitovali u svezi posebnih uvjeta iako su svi uredno pozvani (povratnice u prilogu spisa);
 - Posebni uvjeti građenja izdani od „VRELO“ d.o.o. Rab, broj: 3/151-12 od 04. rujna 2012. godine;
 - MUP RH, Policijska uprava Primorsko-goranska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova dostavio je očitovanje, broj: 511-09-21/1-3982/2-2012.ZŠ od 17. rujna 2012. godine, da zgrada nije protivna zakonima iz područja zaštite od požara i propisima donesenima na temelju tih zakona.
- j.** Da je plaćen komunalni doprinos i vodni doprinos:
- Potvrda Grada Raba, Jedinstvenog upravnog odjela, Odsjek za komunalne poslove, Klasa: UP/1-363-02/12-01/105, Urbroj: 2169-01-02-03/2-12-3 od 28. studenoga 2012. godine, u kojem je navedeno da je komunalni doprinos za predmetni zahvat plaćen u cijelosti;
 - Potvrda izdana od «HRVATSKE VODE», Vodnogospodarska ispostava Lika – Senj, da je vodni doprinos plaćen u cijelosti, klasa: UP/1-325-08/12-01/26530, urbroj: 374-3304-2-12-03 od 26. studenog 2012. godine.
- k.** Da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 1.461,00 kuna kako je određeno Rješenjem izdanim od Grada Raba, Jedinstvenog upravnog odjela, Odsjek za komunalne poslove, Klasa: UP/1-361-08/12-01/89, Urbroj: 2169-01-02-03/2-12-2 od 07. prosinca 2012. godine, u cijelosti, o čemu je izdano i očitovanje istog naslova, Klasa: UP/1-363-08/12-01/89, Urbroj: 2169-01-02-03/2-12-3 od 14. prosinca 2012. godine.

Strankama je, sukladno zakonskim odredbama, dana 12. rujna 2012. godine pružena mogućnost uvida u priloženi geodetski elaborat, arhitektonsku snimku i druge dokumente koji su sastavni dio ovog predmeta radi izjašnjenja o istima. Stranke Anka Rubelj, Zlatko Milovac, Grad Rab, Darko Kralj, Tomislav Kralj, Mladen Godinić, Ivan Godinić, Dragomir Pende, Krunoslav Ribarić i Josipa Tariba, iako uredno pozvani (povratnice u prilogu spisa) pozivu se nisu odazvale. Poziv upućen stranci Eleonori Filippini i Dijani Filippini Perić vraćeni su ovom Upravnom odjelu, Ispostava Rab, s oznakom „nepoznat“ iako je adresa na pozivima navedena kao ona u zemljišnim knjigama koje se vode kod Općinskog suda u Rabu, te su navedeni pozivi bili izvješteni na oglasnoj ploči ovog Naslova u periodu od 03. rujna do 12. rujna 2012. godine. Poziv upućen stranci Nereu Valencihu vraćen je ovom Upravnom odjelu, Ispostava Rab, s oznakom „otputovao“ te je isti poziv bio izvješten na oglasnoj ploči ovog Naslova u periodu od 03. rujna do 12. rujna 2012. godine. Za stranku Josipa Godinića pok Josipa, zbog nepotpune adrese u zemljišnim knjigama poziv je izvješten na oglasnoj ploči ovog Upravnog odjela, Ispostava Rab, u vremenu od 28. kolovoza do 12. rujna 2012. godine. Na sve navedene pozive koji su bili izloženi na oglasnoj ploči ovog Upravnog odjela, Ispostava u Rabu, nitko se nije odazvao.

Općinsko državno odvjetništvo u Crikvenici koje je pozvano u svezi pomorskog dobra koje graniči sa predmetnom zgradom, dostavilo je samo obavijest da im se dostavi donesena odluka u ovom predmetu.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev podnositelja zahtjeva osnovan postupljeno je prema odredbi članka 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te je odlučeno kao u izreci ovoga rješenja.

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 6. stavka 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 15. stavka 1. podstavka 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba za izdavanje ovoga rješenja po Tarifnom broju 1. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj: 8/96 do 126/11) u iznosu od 20,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana po primitku istog. Žalba se podnosi neposredno ili putem pošte preporučeno na adresu Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Rab. Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kuna prema Tarifni broj 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, broj: 8/96 do 126/11).

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.



VODITELJ ISPOSTAVE:

Zoran Pende, dipl. ing. grad.

DOSTAVITI:

1. Zlatko Milovac, Zagreb, Zavidovička 26a
2. Anka Rubelj, Zagreb, Teslička 2
3. Oglasna ploča, ovdje
4. Općinsko državno odvjetništvo Crikvenica, Ulica kralja Tomislava 85a
5. Evidencija, ovdje
6. Pismohrana, ovdje

NA ZNANJE:

- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
Uprava za inspekcijske poslove, Rijeka, B. Polića 2/1
- Grad Rab, Trg Municipium Arba 2

KUPOPRODAJNI UGOVOR

Ivan Rubelj iz Zagreba, Zavidovička 28, JMBG: 1112950330186, kao prva ugovorna strana,
(u daljnjem tekstu: prodavatelj), s jedne strane

i

Ante Rubelj iz Zagreba, Zavidovička 26a, JMBG 1011948330283, i
Zlatko Milovac iz Zagreba, Zavidovička 26a, JMBG2506949330271, kao druga ugovorna
strana, (u daljnjem tekstu: kupci), s druge strane

zaključili su slijedeći

KUPOPRODAJNI UGOVOR**Članak 1.**

Ugovorne strane suglasno konstatiraju da je prva ugovorna strana vlasnik nekretnine i to izgrađenog ugostiteljskog objekta prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli broj UP/1-09/3-327/1-87 izdanoj od strane SO Rab, dana 02. listopada 1987.godine, gabarita i površine prema projektnoj dokumentaciji, koji objekt je izgrađen sjeverozapadno uz obiteljsku stambenu zgradu u Rabu, Banjol br. 217, sve na k.č. 638/2 i k.č. 639/4, a sada na jedinstvenoj k.č. 639/4, upisane u z.k.ul. 386 K.O. Banjol, u zemljišnim knjigama opisanim kao k.č. 638/2, pašnjak površine 221 m² i k.č. 639/4, pašnjak površine 579 m², kao i zemljišta koja služe redovnoj upotrebi istog objekta, uključujući i sve sagrađene pripadnosti objektu sagrađene u pojasu od linije sjeveroistočnog potpornog zida ugostiteljskog objekta do linije sjeverozapadnog pregradnog zida što razdvaja česticu od javnog puta, a temeljem Ugovora o kupoprodaji od 17.srpnja 1991.godine zaključenog između Ivana Rubelja iz Zagreba, Zavidovička 28, kao kupca i Borisa Filippini iz Raba, Banjol br. 217, kao prodavatelja.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Ivan Rubelj iz Zagreba, Zavidovička 28, (u daljnjem tekstu: prodavatelj) prodaje, a Ante Rubelj iz Zagreba, Zavidovička 26 i Zlatko Milovac iz Zagreba, Zavidovička 26, (u daljnjem tekstu: kupci) kupuju nekretninu opisanu u čl. 1. ovog ugovora, na jednake dijelove.

Članak 3.

Ugovorne strane su sporazumne da kupoprodajna cijena iznosi 400.000,00 (slovima: četristotisuća) DEM, u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate.

Kupoprodajna cijena iz prethodnog stavka ovog članka prodavatelju je u cijelosti isplaćena od strane kupaca, što prodavatelj potvrđuje svojim potpisom na ovom ugovoru.

Članak 4.

Prodavatelj jamči kupcima da su prodana nekretnina njegovo isključivo izvanknjižno vlasništvo, te da ih je kupio bez uknjiženih ili neuknjiženih tereta, a kao takvu je i predaje.

Članak 5.

Prodavatelj ovlašćuje kupce da temeljem ovog ugovora, bez ikakvih daljnjih odobrenja, mogu izvršiti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim i drugim javnim knjigama na svoje ime, a temeljem pravnog slijeda opisanog u čl. 1. ovog ugovora, kao i građevinske dozvole broj UP/I-09/3-327/1-87 od 02. listopada 1967. godine, izdana od SO Rab. Nadalje prodavatelj ovlašćuje kupce da mogu direktno na svoje ime izvršiti pribavljanje uporabne dozvole za predmetni objekt, odnosno izrađivati na svoje ime svu dokumentaciju i isprave potrebne za upis vlasništva na ime kupaca u zemljišnim knjigama.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno konstatiraju da u posjed nekretnine koja je predmet ovog ugovora, slobodne od osoba i stvari, kupci stupaju danom potpisa ovog ugovora.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno konstatiraju da će porez na promet nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora, kao i ostale troškove provedbe ovog ugovora snositi kupci.

Članak 8.

U znak prihvata prava i obveza koje proizlaze iz ovog ugovora, ugovorne strane isti vlastoručno potpisuju.

Članak 9.

Ovaj ugovor sačinjen je u 7 (slovima: sedam) istovjetnih primjeraka, po jedan za svaku ugovornu stranu, dva zadržava javni bilježnik prilikom ovjere potpisa, a ostali će služiti za odnosno postupke pred nadležnim tijelima uprave i pravosuđa na provedbu.

U Zagrebu, 08. ožujka 2000. godine

Prodavatelj:


Ivan Rubelj



Kupci:

Ante Rubelj

Zlatko Milovac



Ja, JAVNI BILJEŽNIK ALEMKA GAJSKI, Zagreb, Eisenhutova 5, potvrđujem da se **1. / RUBELJ IVAN iz Zagreba, Zavidovička 28**, preda mnom potpisao-la -li na pismenu.

Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam na temelju osobne iskaznice broj:

1./ 12184058 izdana od MUP ZAGREB

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tbr. 11 u iznosu od 10,00 Kn naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje za arhiv.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn.

Broj:OV-2179/2000

U Zagrebu, 08.03.2000.

Javnobilježnički prisjednik



Javni bilježnik:
Aleska Gajski

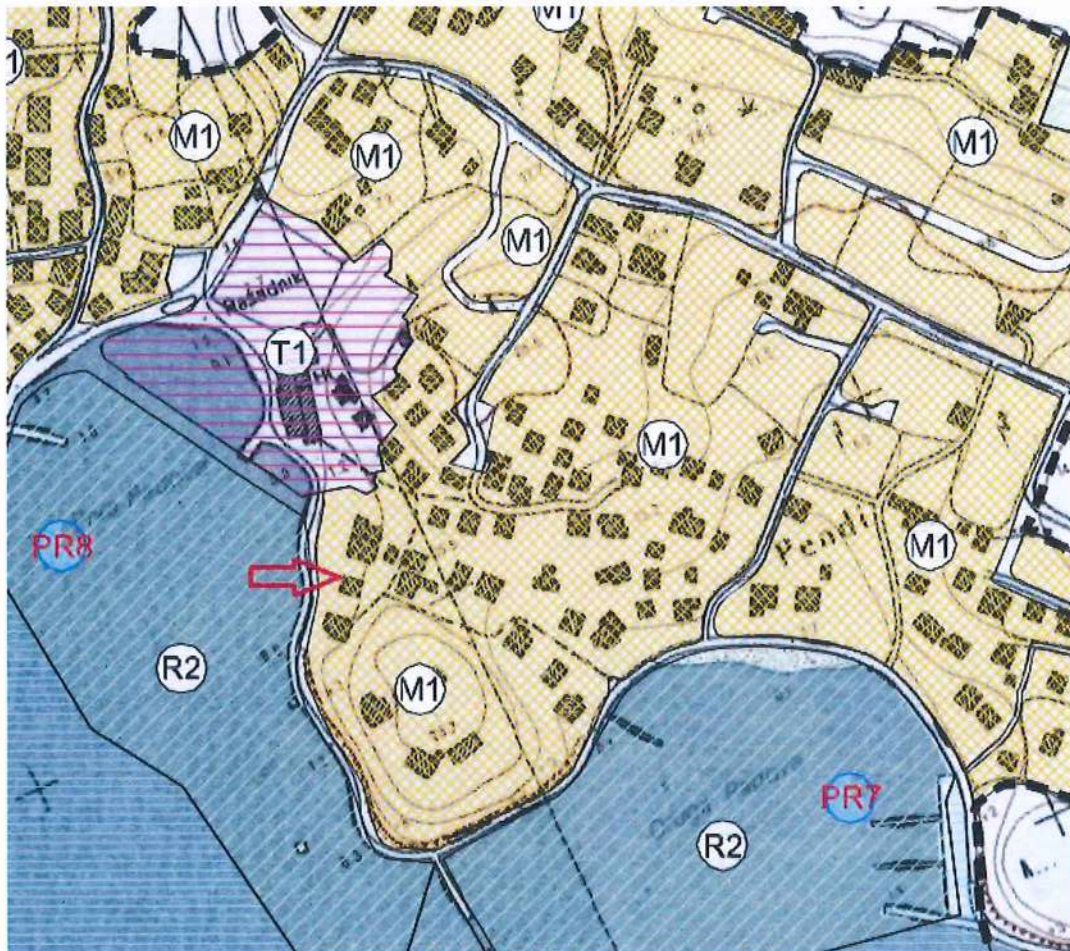
Aleska



2.5 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Zemljište se prema Urbanističkom planu uređenja 1 – Rab, Palit, Banjol („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 15/04, 40/05 - ispravak, 18/07, 47/11, 19/16) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu namjene:
 - k.č.br. 639/4 k.o. Banjol, u zoni Mješovita – pretežito stambena namjena (oznaka M1)



- UPU 1 – Rab, Palit, Banjol (Namjena prostora) -

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA

M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna

2.6 TEHNIČKI OPIS

KUĆA

LOKACIJA	Banjol, Banjol 324
TIP GRAĐEVINE	Kuća
KATOVI	Prizemlje + kat
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	
OBRADA STROPOVA	
PODNA OBLOGA	
PROZORI	Drveni
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	-
GRIJANJE	Klima
SPECIFIČNOSTI	Nekretnina u naravi predstavlja stambenu zgradu. Zgrada je građena materijalima prosječne kvalitete te je prosječno održavana. Nalazi se uz samu obalu, te su u blizini uređenih plaža. Prometna povezanost je vrlo dobra. Okolne nekretnine su slične katnosti i namjene.

RESTORAN

LOKACIJA	Banjol, Banjol 324 A
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada – restoran
KATOVI	Suteren + prizemlje
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
PREGRADNI ZIDOVİ	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, oličeni, kamen, opeka
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, oličeni
PODNA OBLOGA	Keramika
PROZORI	Drveni
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	-
GRIJANJE	Ne
SPECIFIČNOSTI	Nekretnina u naravi predstavlja poslovnu zgradu – restoran. Zgrada je građena materijalima dobre kvalitete te je dobro održavana. Nalazi se uz samu obalu, te su u blizini uređenih plaža. Prometna povezanost je vrlo dobra. Okolne nekretnine su slične katnosti i namjene.

2.7 KORISNA POVRŠINA

ZEMLIŠTA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u tablici u nastavku:

R. br.	NEKRETNINA	UKUPNA POVRŠINA ZEMLIŠTA (m ²)
1.	Zemljište zk.č.br. 639/4 upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	579,00
2.	Zemljište zk.č.br. 638/2 upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	221,00
	UKUPNO:	800,00

RESTORAN

Površina restorana je utvrđena prema nacrtima dobivenim od naručitelja i prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA 1 – restoran	NKP (m ²)
SUTEREN	
UKUPNO:	70,98
PRIZEMLJE	
UKUPNO:	174,52
SVEUKUPNO NKP:	245,50

KUĆA - etaža prizemlja i etaža kata

Površina prizemlja izmjerena na uviđaju održanom 24.08.2022. godine i prikazana je u sljedećoj tablici dok se u etažu kata nije moglo ući te je površina uzeta prema navodu naručitelja:

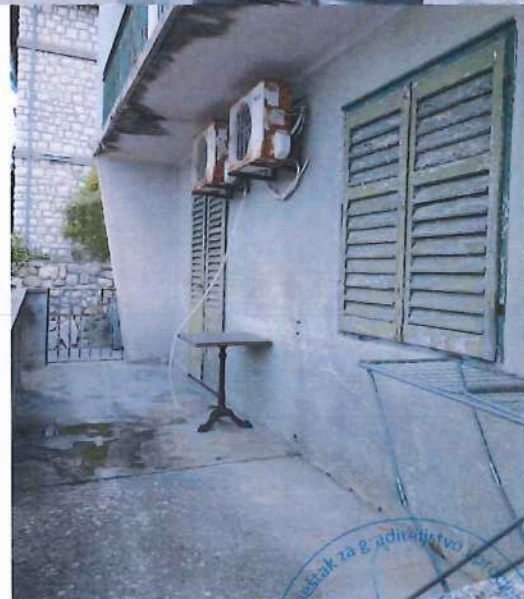
NEKRETNINA 2 – etaža prizemlja i kata	NKP (m ²)
PRIZEMLJE	
Kuhinja	4,64
Soba 1	12,89
Soba 2	15,01
Hodnik	2,21
Kupaonica	4,00
Hodnik	3,25
Stubište	4,18

NEKRETNINA 2 – etaža prizemlja i kata	NKP (m²)	
Zidano spremište	11,35*0,5	5,68
UKUPNO ETAŽA PRIZEMLJA:		51,86
KAT		
Etaža kata		54,57
UKUPNO ETAŽA KATA:		54,57
SVEUKUPNO NKP (etaža prizemlja i kata):		106,43

2.8 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 24. KOLOVOZA 2022. GOD.







2.9 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.9.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

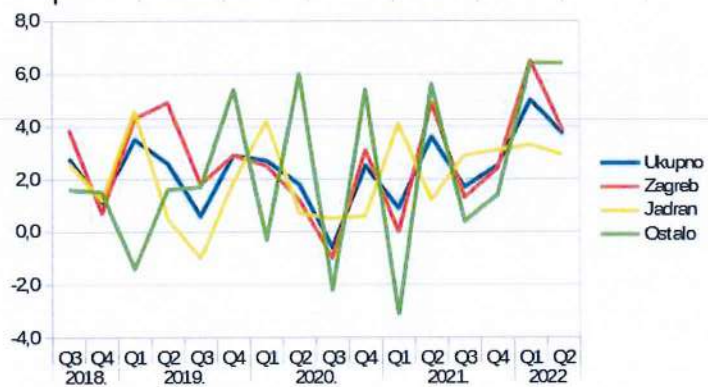
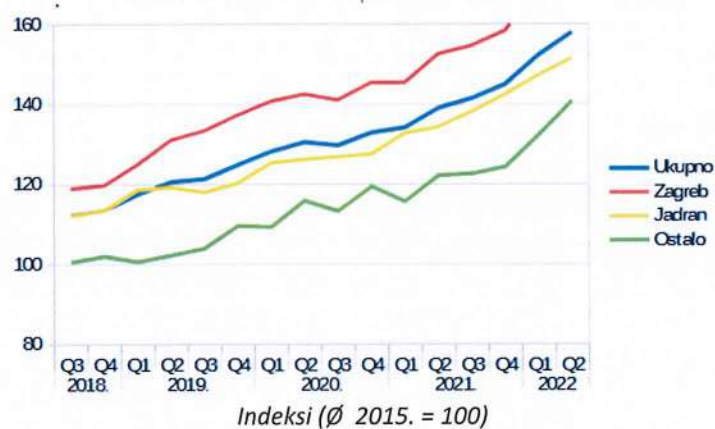
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

2.9.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.9.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80



* Državni zavod za statistiku

2.10 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

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, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama za zemljište, poslovni prostor (restoran) i etažu prizemlja i kata kuće (stan) pribavljeni su od Republike Hrvatske, Primorsko - goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, a kako je prikazano u nastavku.

Procjena zemljišta, poslovnog prostora (restorana) i etaže prizemlja kuće (stana) izvršiti će se u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena.

2.11 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

2.11.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Primorsko - goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-02/306.



KLASA: 364-01/22-02/306
URBROJ: 2170-03-01/18-22-3
Rijeka, 26. listopada 2022.

Dario Šerer
Ing ekspert d.o.o.
Škrlečeva 39
10000 Zagreb

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta na području katastarske općine Banjol.
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u prilogu ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine“.

Upravna pristojba plaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 173,00 kn na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 92/2021).

S poštovanjem,



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

PRIVITAK:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:

- Naslovu,
- U spis

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUJOPRODAJNIH CIJENA – KUJOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražitelj/ica: DARIĆ ŠERER (747110260761)

ID izvješća: 35073

1	RED. BROJ NEKRETNOSTI	2	3	4	5	6		
2	VRSTA UPOVRAGNE	42	49	49	49	49		
3	ADRESA	801	801, 806	806	801	806		
4	VRSTA NEKRETNOSTI	52	04	02	02	02		
5	K.C.	1512,1512/25	1870	682/1	599/1, 673/23, 623/24, 654/22, 633/7, 633/27	105/20	1041/4	
6	K.O.	BAVUNI, BAVUNAT	BAVUNI, BAVUNAT	BAVUNI	BAVUNI, BAVUNAT, BAVUNI, BAVUNAT, 26 BAVUNI, BAVUNAT	BAVUNI, BAVUNAT	BAVUNAT	
7	POVRŠINA IZ ZKUL, [m ²]	392	920	452	4615	501	558	
8	POVRŠINA U PROMETU (%)	872,50	920	45,2	334,58	423	558	
9	SUKLASNIŠTI IZDIO KOD IZ U PROMETU				224			
10	K.C.	1512	1870	682/1	599/1	105/20	1041/4	
11	K.O.	BAVUNI	BAVUNI, BAVUNAT	BAVUNI	BAVUNI	BAVUNI, BAVUNAT	BAVUNAT	
12	NAMJENA	807	801	801	801	801	802	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KATEGORIJA PROMETNE SVRHE	Komercij	2	1,52	1,02	1,00	1,00	2
		Stamben	2	1,80	1,50	1,00	1,00	2
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE [100/m ²]	2821,38	36494	823,24	545,33	311,09	1318,52	
16	KUJOPR. PO m ² POVRŠINE [100/m ²]		174,87	104,41	31,39	42,26	242,24	
17	PODLEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM ISPLAĆANJA USKODNA	05.12.2019	21.06.2021	01.02.2021	20.01.2022	01.11.2019	05.06.2021	
19	CIJENOVNI BLOK	BAVUNI - GRADNINSKI	BAVUNI - STAMBENI	BAVUNI - STAMBENI	BAVUNI - GRADNINSKI	BAVUNI - GRADNINSKI	BAVUNI - GRADNINSKI	
20	STATUS PODATKA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA	PROVJERENA EVALUACIJA	

1	2	3	4	5	6	7	8
1	VRSTA NEKRETNINE	KP	KP	KP	KP	KP	KP
2	ADRESA	, 6A1	, 6A1, 6A2	, 6A3	, 6A4	, 6A5	, 6A6
3	VRSTA NEKRETNINE	62	62	62	62	62	62
4	K.C.	2126	2027, 2028	62633	16521	482	4977
5	S.O.	648 - MUMMANDE	648 - MUMMANDE, 648 - MUMMANDE	26606	6482AT	64810L	6482AT
6	POVRŠINA IZ ZAKL. (m ²)	123	1109	484	851	512	1085
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	122	502	484	851	102,90	558
8	SUVAŠTA IZ USLOJ KUPNJE U PROMETU						
9	K.Č.	2026	2027	62632	16521	482A	4977
10	S.O.	648 - MUMMANDE	648 - MUMMANDE	26606	6482AT	64810L	6482AT
11	NAVRSTA	M1	M1	M1L	M2	M2	M1
12	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
13	OPREMLJENOST	1.00	1.00	1.00	2	1.00	1.00
14	OPREMLJENOST	1.00	1.00	1.00	2	1.00	1.00
15	CIJENA PO m ² PODVIŠNE (kn/m ²)	124,11	837,21	1.557,26	1.122,90	341,81	254,74
16	CIJENA PO m ² PODVIŠNE (kn/m ²)	16,32	210,63	221,07		12,37	50,68
17	PODIŠE IZ KUPNJE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČENI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATAK OGLAVANJA UGOVORA	17.12.2019	16.07.2021	27.09.2021	03.09.2022	10.07.2021	26.10.2020
20	CIJENOVNI RAZRED	6A2 - GRADNJEVINSKI 1	6A3 - GRADNJEVINSKI 1	6A6 - GRADNJEVINSKI 1	6A82AT - GRADNJEVINSKI	6A810L - GRADNJEVINSKI 1	6A82AT - GRADNJEVINSKI 1
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	II. R. NEKRETNINE	24	25	26	27	28	29	30
2	MISLA HRONOGRA	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	, 6A3	, 6A3	, 6A3	, 6A3	, 6A3	, 6A3	, 6A3
4	VISINA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	202/2	672/2	675/15	482/3	62/25, 62/27	216/2, 216/7	392/6
6	K.O.	04/001	04/001	04/001	04/001	04/001, 04/001	04/001, 04/001, 04/001	04/001, 04/001
7	POVRŠINA ZEML. [m ²]	1128	672	280	406	573	195	25
8	POVRŠINA U PROMETU [m ²]	1128	557,33	280	406	557,33	65,33	25
9	SAKLADISNO UPOKORNO U PROMETU							
10	K.Č.	202/2	672/2	675/15	482/3	62/25	216/2	392/6
11	K.O.	04/001	04/001	04/001	04/001	04/001	04/001, 04/001	04/001, 04/001
12	NAZIVNA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KATEGORIJA NEKRETNOSTI	M max	1,60	1,60	1,60	1,60	1,20	1,60
		M min	1,60	1,60	1,60	1,60	1,20	1,60
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KM/m ²)	201,68	867,33	100,00	741,78	857,32	336,80	150,00
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE U PROMETU [m ²]	62,91		28,07	303,72	314,33		12,50
17	PODLOGA PAVLATAI	NE	NE	NE	NE	NE		NE
	UKLJUČEN PLOV	NE	NE	NE	NE	NE		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.02.2022	03.10.2020	16.12.2020	01.02.2023	25.10.2020	03.03.2019	06.03.2023
19	CIJENOVNI BLOK	040 - 040/001/00001	040 - 040/001/00001	040 - 040/001/00001	040 - 040/001/00001	040 - 040/001/00001	040 - 040/001/00001	040 - 040/001/00001
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

K. BR. NEKRETNINE	K.Č.	OPIS
1	k.č. 151/2 k.o. BARRAI	KIS M2 - ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 5 - BARRAI ČL. 29
2	k.č. 18/24 k.o. RAB-MUNDOVANJE	UPU 14 PAJIT KIS 1.6 GRANA Č. 40
3	k.č. 242/1 k.o. BANIOL	KIS M1-3 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
4	k.č. 633/24 k.o. BANIOL	KIS M1-1 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
5	k.č. 155/10 k.o. RAB-MUNDOVANJE	PRONAŠE SE 2/24 M ² NEKRETNINA - 155/10/2022 KIS ČL. 18 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 14 - PAJIT (NA 4) NA 42 NA 43
6	k.č. 104/5 k.o. BARRAI	KIS M2 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 5 - BARRAI ČL. 29
7	k.č. 302/5 k.o. RAB-MUNDOVANJE	KIS ČL. 18 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 14 - PAJIT (NA 4) NA 42 NA 43
8	k.č. 205/2 k.o. RAB-MUNDOVANJE	UPU 14 PAJIT KIS GRANA 1.6 ČL. 40
9	k.č. 609/32 k.o. BANIOL	KIS M1-1 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
10	k.č. 105/1 k.o. BARRAI	KIS M2 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 5 - BARRAI ČL. 29
11	k.č. 40/2 k.o. BANIOL	KIS M2 UPU 4 BANIOL
12	k.č. 692/5 k.o. BARRAI	KIS M2 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 5 - BARRAI ČL. 29
13	k.č. 711/5 k.o. BANIOL	UPU 3 BANIOL M1
14	k.č. 766/2 k.o. BANIOL	KIS M1-3 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
15	k.č. 242/2 k.o. BANIOL	KIS M1-1 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
16	k.č. 625/33 k.o. BANIOL	KIS M1-3 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
17	k.č. 692/5 k.o. BARRAI	PRONAŠE SE ZA PAVLINO VOZILO KIS M1-1 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
18	k.č. 62/5 k.o. BARRAI	KIS M1-1 ODLUKA O ODNOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA URBENIMA 1 - RAB, PAJIT, BANIOVA 1-1 NA 1-2 NA 1-3 NA 1-4 NA 1-5 NA 1-6 NA 1-7 NA 1-8 NA 1-9 NA 1-10 NA 1-11 NA 1-12 ČL. 34
19	k.č. 302/6 k.o. RAB-MUNDOVANJE	UPU 24 PAJIT KIS 1.5 GRANA 40

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi BANIOL, RAB odnosno na k.č. 639/4 k.o. BANIOL, RAB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjelovnom bloku BARRAI - GRAĐEVINSKO. S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u IIP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki zahtjev, izvatak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-02/306

URBROJ: 2170-03-01/18-22-2

RUEKA, 26.10.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA NEMARNIK



ODOBRILO/ODBRILA:

POKRAŠENIJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – nasum, Z – zakup, P5 – pravo stambene, P6 – pravo građevnja, Z3 – skup uz pravo služavnosti, Z4 – skup uz pravo građevnja

VRSTA NEKRETNINE: P2 – poljoprivredno zemljište, G2 – građevinsko zemljište, S2 – šumsko zemljište, P02 – prirodno nepoloženo zemljište, S1 – stanišna zemlja, G – grinja, PGM – parkinsko zemljište, VPM – vanjsko-parkinsko mjesto, OK – stambena zgrada obiteljska stana, P01 – stambena zgradak koja sa posebnom kuzinikom, P2 – poslovni prostor, L2G – gospodarska zgrada, P2G – susjedna zgrada, V2G – višestambena zgrada, SKL – skloništa, SP – spremište, RN – radilište nekretnine, OS – ostalo, RI – rubnjak

NAMIENA (P – ZGRADENO / građevinsko područje / zgraden dio, GP – NEIZGRADENO / građevinsko područje / neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena - pretežno industrijska, P – gospodarska namjena - pretežno zoološka, F – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijski pogodi), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H – površine uzgajališta (kivkultura), C – poslovna namjena - pretežno učilna, K1 – poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 – poslovna namjena - komunalna služba, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena - hotelska, T2 – ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R – sportsko - rekreacijska namjena - R1 – sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PP2, PPG2, PPU2, PPI1/D/G), R2 – sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hotspot (PP2, PPG2, PPPD, PPUQ/G), R3 – sportsko - rekreacijska namjena - centar za zoološki igru (PP2, PPG2, PPI1/D, PPUQ/G), R4 – sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PP2, PPG2, PPI1/D, PPUQ/G), R5 – sportsko - rekreacijska namjena - ostalo za vodene sportove (PP2, PPG2, PPI1/D, PPUQ/G), P – poljoprivredno ili istovjetno namjena, P1 – poljoprivredno ili - ostalo vjetredno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno ili - vjetredno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno ili - ostalo obradivo tlo, S – šuma šljunčavo smrečnog namjena, S1 – šuma - gospodarska, S2 – šuma - raštrkana šuma, S3 – šuma - šuma posebno namjena, P5 – ostalo poljoprivredno ili, S4 – šuma i šumsko zemljište, V – vodna površina (vodostoj, ezera, akumulacije, retencija, ribogajci), N – posebno namjena, B – privremeno infrastrukturalni sustavi, G – grinja, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena - zračno ili stambena, M2 – mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 – mješovita namjena - privremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena - upravna, D2 – javna i društvena namjena - socijalna, D3 – javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena - predškolska, D5 – javna i društvena namjena - školska, D6 – javna i društvena namjena - vjerska, D7 – javna i društvena namjena - kulturna, D8 – javna i društvena namjena - sportska, I – turistička - laka posebna namjena, I1 – turistička - laka posebna namjena - poljoprivredna, I2 – turistička - laka posebna namjena - turistička luka, I3 – turistička - laka posebna namjena - marina, I4 – turistička - laka posebna namjena - nautički centar, R – sportsko-rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, OPJ), R1 – sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, OPJ), Z – zaštitne zone površine, Z1 – javne zelene površine - javni park, Z2 – javne zelene površine - igrališta, Z3 – javne zelene površine - udarnište, VI, I – (ZG) poljoprivredna namjena (GUP, UPU, OPJ), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, OPJ), Z1 – (ZG) gradska površina - teniski park (GUP, UPU, OPJ), Z2 – (ZG) gradska površina - (ZG) grinja

2.1.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 11, 19 i 20 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog male površine u prometu. Nekretnine pod rednim brojevima 4, 5 i 7 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene uzimajući u obzir sva bitna obilježja predmetne nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	ZK O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.		Ki max	Kin max							
1	KP	,RAB	GZ	151/2,151/25	BARBAT, BARBAT	987,00	877,50		151/2	BARBAT	M2	1.	2	1.821,28	271,43			09.12.2019	BARBAT - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	PALIT,RAB	GZ	187/4	RAB-MUN-DANIJE	970,00	970,00		187/4	RAB-MUN-DANIJE	M1	1.	1,60	964,96	128,87	NE	NE	21.06.2021	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	,RAB	GZ	682/4	BANJOL	457,00	457,00		682/4	BANJOL	M1	1.	1,60	823,74	109,41	NE	NE	01.02.2022	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	,RAB	GZ	653/1,653/23,6 53/24,653/25,6 53/26,653/27	BANJOL	4.015,00	334,58	2/24	653/24	BANJOL	M1	1.	1,60	543,17	71,58	NE	NE	20.03.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	,RAB	GZ	195/10	RAB-MUN-DANIJE	409,00	409,00		195/10	RAB-MUN-DANIJE	M1	1.	1,60	369,09	49,56	NE	NE	06.11.2019	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	,RAB	GZ	1045/4	BARBAT	558,00	558,00		1045/4	BARBAT	M2	1.	2	1.818,52	241,91	NE	NE	05.09.2022	BARBAT - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	,RAB	GZ	292/5	RAB-MUN-DANIJE	322,00	322,00		392/5	RAB-MUN-DANIJE	M1	1.	1,60	124,22	16,70	NE	NE	17.12.2019	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	PALIT,RAB	GZ	203/2,203/3	RAB-MUN-DANIJE	1.108,00	502,00		203/2	RAB-MUN-DANIJE	M1	1.	1,60	817,03	108,57	NE	NE	16.07.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	,RAB	GZ	699/12	BANJOL	484,00	484,00		699/12	BANJOL	M1	1.	1,60	1.657,16	221,07	NE	NE	22.09.2021	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	ZK. O.			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
10	KP	,RAB	GZ	1045/1	BARBAT	851,00	851,00	1045/1	BARBAT	M2	1.	2	2	1.192,40	158,26	NE	NE	05.09.2022	BARBAT - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	,RAB	GZ	48/2	BANJOL	512,00	102,40	48/2	BANJOL	M2	1.	1,20	1,20	341,80	45,57	NE	NE	30.07.2021	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	,RAB	GZ	479/7	BARBAT	1.085,00	953,00	497/7	BARBAT	M2	1.	2	2	754,74	99,68	NE	NE	26.10.2020	BARBAT - GRAĐEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA
13	KP	,RAB	GZ	591/24	BANJOL	509,00	509,00	591/24	BANJOL	M1	1.	1,20	1,20	758,35	100,40	NE	NE	27.11.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
14	KP	,RAB	GZ	766/2	BANJOL	1.178,00	1.178,00	766/2	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	505,48	67,91	NE	NE	24.02.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
15	KP	,RAB	GZ	627/7	BANJOL	672,00	557,33	627/7	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	115,11	NE	NE	05.10.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
16	KP	,RAB	GZ	675/13	BANJOL	280,00	280,00	675/13	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	600,00	79,67	NE	NE	16.12.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
17	KP	,RAB	GZ	682/3	BANJOL	406,00	406,00	682/3	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	741,78	98,52	NE	NE	01.02.2022	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
18	KP	,RAB	GZ	627/5,627/7	BANJOL, BANJOL	672,00	557,33	627/5	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	114,83	NE	NE	05.10.2020	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
19	KP	,RAB	GZ	215/6,215/7	RAB-MUN-DANIJA	196,00	65,32	215/7	RAB-MUN-DANIJA	M1	2.	1,20	1,20	336,80				09.09.2019	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
20	KP	PALIT,RAB	GZ	392/6	RAB-MUN-DANIJE	35,00	35,00	392/6	RAB-MUN-DANIJE	M1	2.	1,60	1,60	150,00	19,80	NE	NE	05.03.2021	RAB - GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA

2.1.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena nekretnina (za datum ku-poprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m ²)
				K.Č.	ZK. O.			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	,RAB	GZ	151/2, 151/25	BARBAT, BARBAT	877,50		151/2	BARBAT	M2	1.	2	2	1.821,28	158,26	09.12.2019	127,61	151,52	133,29
2	KP	PALIT,RAB	GZ	187/4	RAB-MUNDANIJE	970,00		187/4	RAB-MUNDANIJE	M1	1.	1,60	1,60	964,96	128,87	21.06.2021.	134,34	151,52	145,35
3	KP	,RAB	GZ	682/4	BANJOL	457,00		682/4	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	823,74	109,41	01.02.2022	147,28	151,52	112,56
6	KP	,RAB	GZ	1045/4	BARBAT	558,00		1045/4	BARBAT	M2	1.	2	2	1.818,52	241,91	05.09.2022	151,52	151,52	241,91
8	KP	PALIT,RAB	GZ	203/2, 203/3	RAB-MUNDANIJE	502,00		203/2	RAB-MUNDANIJE	M1	1.	1,60	1,60	817,03	108,57	16.07.2020	126,91	151,52	129,62
9	KP	,RAB	GZ	699/12	BANJOL	484,00		699/12	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	1.657,16	221,07	22.09.2021	138,18	151,52	242,41
10	KP	,RAB	GZ	1045/1	BARBAT	851,00		1045/1	BARBAT	M2	1.	2	2	1.192,40	158,26	05.09.2022	151,52	151,52	158,26
12	KP	,RAB	GZ	479/7	BARBAT	953,00		497/7	BARBAT	M2	1.	2	2	754,74	99,68	26.10.2020	127,61	151,52	118,36
13	KP	,RAB	GZ	591/24	BANJOL	509,00		591/24	BANJOL	M1	1.	1,20	1,20	758,35	100,40	27.11.2020	127,61	151,52	119,21
14	KP	,RAB	GZ	766/2	BANJOL	1.178,00		766/2	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	505,48	67,91	24.02.2020	125,39	151,52	82,06
15	KP	,RAB	GZ	627/7	BANJOL	557,33		627/7	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	115,11	05.10.2020	127,61	151,52	136,68
16	KP	,RAB	GZ	675/13	BANJOL	280,00		675/13	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	600,00	79,67	16.12.2020	127,61	151,52	94,60

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Indeks cijena nekretnina (za datum ku-poprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
17	KP	,RAB	GZ	682/3	BANJOL	406,00	406,00		682/3	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	741,78	98,52	01.02.2022	125,39	151,52	119,05
18	KP	,RAB	GZ	627/5,6 27/7	BANJOL, BANJOL	672,00	557,33		627/5	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	114,83	05.10.2020	127,61	151,52	136,35

2.11.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 6, 9, 14 i 16 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE NE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	,RAB	GZ	151/2, 151/25	BARBAT, BARBAT	987,00	877,50		151/2	BARBAT	M2	1.	2	2	1.821,28	158,26	09.12.2019	133,29	-5,26
2	KP	PALIT,RAB	GZ	187/4	RAB-MUN- DANIJE	970,00	970,00		187/4	RAB-MUN- DANIJE	M1	1.	1,60	1,60	964,96	128,87	21.06.2021	145,35	3,31
3	KP	,RAB	GZ	682/4	BANJOL	457,00	457,00		682/4	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	823,74	109,41	01.02.2022	112,56	-20,00
6	KP	,RAB	GZ	1045/4	BARBAT	558,00	558,00		1045/4	BARBAT	M2	1.	2	2	1.818,52	241,91	05.09.2022	241,91	71,94
8	KP	PALIT, RAB	GZ	203/2, 203/3	RAB-MUN- DANIJE	1.108,00	502,00		203/2	RAB-MUN- DANIJE	M1	1.	1,60	1,60	817,03	108,57	16.07.2020	129,62	-7,87
9	KP	,RAB	GZ	699/12	BANJOL	484,00	484,00		699/12	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	1.657,16	221,07	22.09.2021	242,41	72,3
10	KP	,RAB	GZ	1045/1	BARBAT	851,00	851,00		1045/1	BARBAT	M2	1.	2	2	1.192,40	158,26	05.09.2022	158,26	12,49
12	KP	,RAB	GZ	479/7	BARBAT	1.085,00	953,00		497/7	BARBAT	M2	1.	2	2	754,74	99,68	26.10.2020	118,36	-15,87
13	KP	,RAB	GZ	591/24	BANJOL	509,00	509,00		591/24	BANJOL	M1	1.	1,20	1,20	758,35	100,40	27.11.2020	119,21	-15,27
14	KP	,RAB	GZ	766/2	BANJOL	1.178,00	1.178,00		766/2	BANJOL	M1	1.	1,60	1,60	505,48	67,91	24.02.2020	82,06	-41,67
15	KP	,RAB	GZ	627/7	BANJOL	672,00	557,33		627/7	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	115,11	05.10.2020	136,68	-2,85
16	KP	,RAB	GZ	675/13	BANJOL	280,00	280,00		675/13	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	600,00	79,67	16.12.2020	94,60	-32,76
17	KP	,RAB	GZ	682/3	BANJOL	406,00	406,00		682/3	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	741,78	98,52	01.02.2022	119,05	-15,38
18	KP	,RAB	GZ	627/5,	BANJOL, BA-	672,00	557,33		627/5	BANJOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	114,83	05.10.2020	136,35	-3,09

2.1.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvartilativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRE- SA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeaka (%)	
				K.Č.	ZK. O.			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	,RAB	GZ	151/2, 151/25	BARBAT, BARBAT	987,00		151/2	BARBAT	M2	1.	2	2	1.821,28	158,26	09.12.2019	133,29	1,85	
2	KP	PALIT, RAB	GZ	187/4	RAB- MUNDANIJE	970,00		187/4	RAB- MUNDANIJE	M1	1.	1,60	1,60	964,96	128,87	21.06.2021	145,35	11,06	
3	KP	,RAB	GZ	682/4	BANIOL	457,00		682/4	BANIOL	M1	1.	1,60	1,60	823,74	109,41	01.02.2022	112,56	-13,99	
8	KP	PALIT, RAB	GZ	203/2, 203/3	RAB- MUNDANIJE	1.108,00		203/2	RAB- MUNDANIJE	M1	1.	1,60	1,60	817,03	108,57	16.07.2020	129,62	-0,96	
10	KP	,RAB	GZ	1045/1	BARBAT	851,00		1045/1	BARBAT	M2	1.	2	2	1.192,40		05.09.2022	158,26	20,93	
12	KP	,RAB	GZ	479/7	BARBAT	1.085,00		479/7	BARBAT	M2	1.	2	2	754,74	99,68	26.10.2020	118,36	-9,56	
13	KP	,RAB	GZ	591/24	BANIOL	509,00		591/24	BANIOL	M1	1.	1,20	1,20	758,35	100,40	27.11.2020	119,21	-8,91	
15	KP	,RAB	GZ	627/7	BANIOL	672,00		627/7	BANIOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32		05.10.2020	136,68	4,44	
17	KP	,RAB	GZ	682/3	BANIOL	406,00		682/3	BANIOL	M1	2.	1,60	1,60	741,78	98,52	01.02.2022	119,05	-9,03	
18	KP	,RAB	GZ	627/5, 627/7	RAB- MUNDANIJE	672,00		627/5	BANIOL	M1	2.	1,60	1,60	867,32	114,83	05.10.2020	136,35	4,18	
PROSJEK:																130,87			

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **130,87 Eur/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)
Zemljište zk.č.br. 639/4 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	579,00	130,87	75.775,47
Zemljište zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	221,00	130,87	28.922,93
UKUPNO:	800,00	130,87	104.698,40

U nastavku je prikazana procijenjena tržišna vrijednost za 1/12 suvlasničkog dijela zemljišta prema suvlasništvu upisanom u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol te ona iznosi:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)	SUVLASNIČKI DIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)
Zemljište zk.č.br. 639/4 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	75.775,47	1 / 12	6.314,62
Zemljište zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	28.922,93		2.410,24
UKUPNO:			8.724,86

2.12 PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA (ETAŽA PRIZEMLJA I KATA KUĆE) - POREDBENA METODA

2.12.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Primorsko-goranska županija, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-02/307.



UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/22-02/307
URBROJ: 2170-03-01/18-22-3
Rijeka, 26. listopada 2022.

Dario Šerer
Ing ekspert d.o.o.
Škrlečeva 39
10000 Zagreb

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za stanove/apartmane na području
katastarske općine Banjol,
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58.
stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) prema
Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih
cijena iz sustava „eNekretnine“.

Upravna pristojba plaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama
(„Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 173,00 kn na žiro račun Primorsko-
goranske županije prema Tar. br. 1. i 19. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio
Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 92/2021).

S poštovanjem,

Pročelnica


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

PRIVITAK:
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:
- Naslovu,
- U spis

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/lac: DARIO ŠEPIĆ (74711026076)

ID izvodka: 35094

1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ADRESA	BAJUNI, 444	BAJUNI, 444	BAJUNI, 444	BAJUNI, 444	BAJUNI, 444	BAJUNI, 444
2	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
3	K.E.	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1
4	K.O.	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1
5	K.E.	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1
6	K.O.	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1	444/1
7	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS (m ²)	10,77	14,17	16,77	16,78	16	15,31
8	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS I PROMETNI STAN (m ²)			16,77	16,78		15,31
9	VRSTA PRIPADNE POSREDOVANJE (m ²)	4 - 1 1 - 3	4 - 2 1 - 3	1 - 0	1 - 0 4 - 3 1 - 0		4 - 1 1 - 3
10	OSTVA (OSVOJENE)	202	225	204	188	201	219
11	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS (m ²)	0	0	0	0	0	0
12	VRSTA (KAO)	16	20	1			14
13	BOJBOJ STANA	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000	1.5000
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ OSVOJENA (m ²)	152.045,00	218.886,17	482.738,57	1.841.514,57	481.676,16	356.039,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ OSVOJENA (m ²)	170.142,71	45.682,08	45.745,20	155.000,00	70.500,00	128.537,77
16	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS (m ²)	16	16	16	16	16	16
17	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS (m ²)	16	16	16	16	16	16
18	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS (m ²)	16.07.2019	13.01.2020	13.07.2021	24.08.2021	13.08.2021	14.01.2019
19	GENOVNI BUDI	100 GRADUVANJE 1	100 GRADUVANJE 1	100 GRADUVANJE 1	100 GRADUVANJE 1	100 GRADUVANJE 1	100 GRADUVANJE 1
20	STATUS PODATAKA	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS	PROJEKAT I KONSTRUKCIJSKI OPIS

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ADRESA	ZAGREB, BIA	BANJEVA 521, 10018	POSREDOVANJE: 15.01.2022	POSREDOVANJE: 15.01.2022	POSREDOVANJE: 15.01.2022	POSREDOVANJE: 15.01.2022	POSREDOVANJE: 15.01.2022
4	VRSTA NEKRETNOSTI	11	11	11	11	11	11	11
5	K.Č.	446/2	541/2	775/2	541/2	572/2	321/2	352/2
6	K.O.	340/21	340/21	340/21	340/21	340/21	340/21	340/21
7	K.Č.	556/2	541/2	775/2	541/2	572/2	321/2	352/2
8	K.O.	340/21	340/21	340/21	340/21	340/21	340/21	340/21
9	PROJEKCIJA IZ PROMETA (m ²)	33,21	31,36	34,01	31,14	33,88	34,21	35,20
10	UKUPNA PLOŠTINA IZ PROMETA (m ²)							
11	STAN (m ²)		31,26	31,77				30,97
12	VRSTA PROMETA - PROMETNA (m ²)	9 - 2 1 - 0	9 - 2 1 - 0 3 - 0	9 - 2 1 - 0 3 - 0	9 - 2 1 - 0 3 - 0	9 - 2 1 - 0 3 - 0	9 - 2 1 - 0 3 - 0	9 - 2 1 - 0 3 - 0
13	POSREDOVANJE	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
14	BR. NACRTANJE IZVAJANJE	0	0	0	0	0	0	0
15	STAJA (m ²)	0	0	0	0	0	0	0
16	SUBJEKTI SPANA	2-2021	2-2021	2-2021	2-2021	2-2021	2-2021	2-2021
17	UKUPNA CENA NEKRETNOSTI IZ PROMETA (EUR)	100.000,00	1.127.700,00	1.487.700,00	219.000,00	100.000,00	600.000,00	1.100.000,00
18	UKUPNA CENA NEKRETNOSTI IZ PROMETA (EUR)	19.000,00	170.000,00	200.000,00	10.000,00	10.000,00	60.000,00	100.000,00
19	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
20	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
21	POSREDOVANJE (EUR)	14.01.2021	07.02.2022	05.01.2021	15.07.2022	01.07.2021	05.12.2021	18.01.2022
22	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
23	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
24	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
25	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
26	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
27	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
28	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
29	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
30	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
31	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
32	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
33	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
34	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
35	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
36	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
37	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
38	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
39	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
40	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
41	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
42	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
43	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
44	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
45	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
46	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
47	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
48	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
49	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
50	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
51	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
52	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
53	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
54	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
55	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
56	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
57	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
58	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
59	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
60	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
61	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
62	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
63	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
64	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
65	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
66	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
67	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
68	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
69	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
70	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
71	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
72	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
73	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
74	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
75	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
76	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
77	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
78	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
79	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
80	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
81	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
82	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
83	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
84	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
85	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
86	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
87	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
88	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
89	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
90	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
91	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
92	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
93	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
94	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
95	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
96	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
97	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
98	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
99	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0
100	POSREDOVANJE (EUR)	0	0	0	0	0	0	0

1	RED. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BANJOL 5916, RAB	BANJOL 5916, RAB	BANJOL 402, RAB	BANJOL 618A, RAB	BANJOL 618A, RAB	BANJOL 5916, RAB
4	VISTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Ž.	585/14	585/1	656/5	547/1	547/1	585/6
6	K.O.	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL
7	K.Č.	585/1	585/1	656/5	547/1	547/1	585/6
8	K.O.	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	34,62	43,60	62,43	45,25	49,03	50,17
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJE JE U PROMETU						
11	STAN (m ²)	34,62	43,60		45,25	49,03	
12	VISTA PRIPADKA - POVRŠINA (m ²)	VPM - II	VPM - II	VPM - II		SP - 0 L - 0	L - 0 VPM - II V - II
13	GDODINA OGRADNINE	2006	2008	1971	2004	2004	2002
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADNE	0	0	0	0	0	0
15	ETAŽA (KAT)	1	1	1	2	PH	PH
16	SOBNOST STANA	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (HRN)	558.000,00	662.000,00	757.010,00	541.861,04	711.870,14	1.345.857,44
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	89.203,62	90.000,00	100.000,00	72.133,00	95.000,00	180.000,00
19	PODLUŽE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.03.2019	07.10.2019	26.03.2011	13.07.2012	13.07.2012	05.03.2020
21	CIJENOVNI BLOK	RAB - GRAĐEVINSKO I	RAB - GRAĐEVINSKO I	RAB - GRAĐEVINSKO I	RAB - GRAĐEVINSKO I	RAB - GRAĐEVINSKO I	RAB - GRAĐEVINSKO I
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3 od

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	BANJOL 349, RAB	4. SUVLASNIČKI DIO: 1740/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-4) DIELA, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM OVE ETAŽNE STANA NA DRUGOM KATU I PODKROVLJU ZGRADE, OZNAKE "C", A SADRŽI KUHINJU I BLAGOVADNICE, DNEVNI BORAVAK, DVA KUPAONICE I SPAVAČU SOBU, LOŽU I BALKON, UKUPNE PLOŠTINE 65,33 M ²
2	BANJOL 349	DIO: 137/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-9) DIELA NEKRETNINE S KOJIM SUVLASNIČKOM DIELOM JE POVEZANO I USPOSTAVLJENO VLASTNIŠTVO POSREBNOG DIELA KOJE SE SASTOJI OD STAMBENOG PROSTORA U PODZEMJU ZGRADE ISTAN BROI 1), SADRŽI DNEVNI BORAVAK S KUHINJOM I BLAGOVADNICE, KUPAONICE I DVA KUPAONICE, UKUPNE PLOŠTINE 54,27 M ² , JE PRIPADAJUĆE POKRIVNO Mjesto (PZ) KORISNE PLOŠTINE 2,20 M ² , PRIPADAJUĆE VRT (Z) KORISNE PLOŠTINE 1,70 M ² , U PLANU ODREĐENIM POSREBNI I ZABOJNICI I DIELOVA NEKRETNINE OZNAČENI ŽUTOJ BOJOM.
3	BANJOL 618A, RAB	POVEZANO S VLASTNIŠTVOM APARTMANA OZNAKE "APARTMAN 1" NA DRUGOM KATU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE I BORAVKA, KUPAONICE I DVA DNEVNE SOBE, PLOŠTINE 40,27 M ² I PRIPADAJUĆE LOŽE PLOŠTINE 3,14 M ²
4	BANJOL 117B, RAB	SUVLASNIČKI DIO: 2905/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-3) DIELA NEKRETNINE S KOJIM SUVLASNIČKOM DIELOM JE POVEZANO I USPOSTAVLJENO VLASTNIŠTVO POSREBNOG DIELA KOJE SE SASTOJI OD STAMBENOG PROSTORA "C" NA PRVOM KATU OBJEKTA, A KOJE SE SASTOJI OD DNEVNOG BORAVKA SA KUHINJOM I BLAGOVADNICE, KUPAONICE, DVAE SOBE, TE NATRIVENE TERASE, KUHINJE I NETO PLOŠTINE 34,16 M ² , KOJE SU STAJU PRIPADAJUĆI OBUČENICA I POKRIVNO Mjesto OZNAKE "C", NETO KORISNE PLOŠTINE 4,0 M ² , UKUPNE KORISNE NETO PLOŠTINE 35,26 M ² , U PROJEKTU ETAŽIRANJA OZNAČEN PLAVOM BOJOM.
5	BANJOL 618A, RAB	7. SUVLASNIČKI DIO: 105/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-1) POVEZANO S VLASTNIŠTVOM APARTMANA OZNAKE "APARTMAN A" U PRIZEMLJU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE I BORAVKA, KUPAONICE I DVAE SOBE, PLOŠTINE 46,00 M ² I PRIPADAJUĆE LOŽE PLOŠTINE 6,21 M ²
6	BANJOL 402, RAB	4. SUVLASNIČKI DIO: 1740/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-4) DIELA, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM OVE ETAŽNE STANA NA DRUGOM KATU I PODKROVLJU ZGRADE, OZNAKE "C", A SADRŽI KUHINJU I BLAGOVADNICE, DNEVNI BORAVAK, DVA KUPAONICE I SPAVAČU SOBU, LOŽU I BALKON, UKUPNE PLOŠTINE 65,33 M ²
7	BANJOL 349	4. SUVLASNIČKI DIO: 1740/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-4) DIELA, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM OVE ETAŽNE STANA NA DRUGOM KATU I PODKROVLJU ZGRADE, OZNAKE "C", A SADRŽI KUHINJU I BLAGOVADNICE, DNEVNI BORAVAK, DVA KUPAONICE I SPAVAČU SOBU, LOŽU I BALKON, UKUPNE PLOŠTINE 65,33 M ²
8	BANJOL 622, RAB	6. SUVLASNIČKI DIO: 480/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-3) DIELA NEKRETNINE SU POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA OZNAKE "S-2" U PRIZEMLJU OBJEKTA, KOJE SE SASTOJI OD: HALL, HODNIK, DVAE KUPAONICE, WC, KUHINJA, DNEVNI BORAVAK, DVAE SOBE, KUHINJA I TO PLOŠTINE DVA SAMOSTAJNA UPORABNA ČIŠĆENJA INGRISI, 16 M ² , PRIPADAJUĆI SAMOSTAJNI UPORABNI ČIŠĆENJE I LUDA, TERASA, SPREMIŠTE SP-3, VANJSKE STERENCIJE U PRIZEMLJU, SPREMIŠTE SP-1, SPREMIŠTE SP-2 (DVA U SUSTAVU), SPREMIŠTE SP-4 (POKROVLJE), ČIŠĆENJE I KUHINJA I NETO PLOŠTINE 170,00 M ² , 70 M ²
9	BANJOL 117B, RAB	SUVLASNIČKI DIO: 2905/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-3) DIELA NEKRETNINE S KOJIM SUVLASNIČKOM DIELOM JE POVEZANO I USPOSTAVLJENO VLASTNIŠTVO POSREBNOG DIELA KOJE SE SASTOJI OD STANA OZNAKE "A" U PRIZEMLJU OBJEKTA, A KOJE SE SASTOJI OD DNEVNOG BORAVKA SA KUHINJOM I BLAGOVADNICE, KUPAONICE, DVAE SOBE, TE NATRIVENE TERASE, KUHINJE I NETO PLOŠTINE 31,71 M ² , KOJE SU STAJU PRIPADAJUĆI OBUČENICA I POKRIVNO Mjesto OZNAKE "C", NETO KORISNE PLOŠTINE 17,03 M ² , UKUPNE KORISNE NETO PLOŠTINE 65,26 M ² , U PROJEKTU ETAŽIRANJA OZNAČEN CRVENOM BOJOM.
10	BANJOL 618A, RAB	SUVLASNIČKI DIO: 74/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-4) POVEZANO S VLASTNIŠTVOM APARTMANA OZNAKE "APARTMAN C" U PRIZEMLJU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE I BORAVKA, KUPAONICE I DVAE SOBE, PLOŠTINE 35,44 M ² I PRIPADAJUĆE LOŽE PLOŠTINE 3,44 M ²
11	BANJOL 601A, RAB	6. SUVLASNIČKI DIO: 103/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-6) DIELA, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA OZNAKE "4" U PRIZEMLJU, KOJE SE SASTOJI OD DNEVNOG BORAVKA SA KUHINJOM I BLAGOVADNICE, KUPAONICE I DVAE SOBE, LOŽE I BALKONA, PLOŠTINE 50,69 M ² , KOJE SU STAJU POKRIVNO Mjesto OZNAKE "A", U PLANU ODREĐENIM POSREBNI I ZABOJNICI I DIELOVA NEKRETNINE OZNAČENI ŽUTOJ BOJOM.
12	BANJOL 106A, RAB	SUVLASNIČKI DIO S NEODREĐENIM OBIJEROM ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-8) U NEODREĐENOM SUVLASNIČKOM DIELU KOJE JE DNEVNO VELIKI KAD I DVAI SUVLASNIČKI DIELOVI, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA BR. 1-2 NA PRVOM KATU, PLOŠTINE 46,00 M ²
14	BANJOL 591A, RAB	4. SUVLASNIČKI DIO S NEODREĐENIM OBIJEROM ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-4) U NEODREĐENOM SUVLASNIČKOM DIELU KOJE JE DNEVNO VELIKI KAD I DVAI SUVLASNIČKI DIELOVI, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA BR. 1-2 NA PRVOM KATU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD DNEVNOG BORAVKA, KUHINJE, KUPAONICE, LOŽE, SOBE I ULAZA, UKUPNE PLOŠTINE 34,02 M ²
15	BANJOL 590A, RAB	SUVLASNIČKI DIO S NEODREĐENIM OBIJEROM ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-5) U NEODREĐENOM SUVLASNIČKOM DIELU KOJE JE DNEVNO VELIKI KAD I DVAI SUVLASNIČKI DIELOVI, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA BR. 5 NA PRVOM KATU, PLOŠTINE 48,50 M ²
16	BANJOL 402, RAB	SUVLASNIČKI DIO: 1740/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-4) DIELA, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA POSREBNI PROSTOR APARTMAN "B" NA PRVOM KATU, PLOŠTINE 37,48 M ² , U PLANU OZNAČENI ŽUTOJ BOJOM "B".
17	BANJOL 618A, RAB	POVEZANO S VLASTNIŠTVOM APARTMANA OZNAKE "APARTMAN G" NA DRUGOM KATU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE I BORAVKA, KUPAONICE I DVAE SOBE, PLOŠTINE 45,85 M ² I PRIPADAJUĆE LOŽE PLOŠTINE 2,26 M ²
18	BANJOL 618A, RAB	SUVLASNIČKI DIO: 113/10000 ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-1) POVEZANO S VLASTNIŠTVOM APARTMANA OZNAKE "APARTMAN B" U PRIZEMLJU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE I BORAVKA, KUPAONICE I DVAE SOBE, PLOŠTINE 49,91 M ² I PRIPADAJUĆE LOŽE PLOŠTINE 15,41 M ² I SPREMIŠTA PLOŠTINE 2,26 M ²
19	BANJOL 590B, RAB	SUVLASNIČKI DIO S NEODREĐENIM OBIJEROM ETAŽNO VLASTNIŠTVO (E-2) U NEODREĐENOM SUVLASNIČKOM DIELU KOJE JE DNEVNO VELIKI KAD I DVAI SUVLASNIČKI DIELOVA, POVEZANO S VLASTNIŠTVOM STANA BR. 3 U PRIZEMLJU ZGRADE, KOJE SE SASTOJI OD PREDPROSTORA I KUHINJE, DNEVNOG BORAVKA, SMOČNICE, KUPAONICE, BALKONA, DVAE SOBE I LOŽE, UKUPNE PLOŠTINE 50,57 M ² , KOJE SU STAJU VRT I DVAI VRTI, PLOŠTINE 131,00 M ² I POKRIVNO Mjesto OZNAKE "A" NA PRIPADAJUĆEM VRTU.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi BANJOL 324, RAB odnosno na k.č. 639/4 k.o. BANJOL, RAB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BANJOL-GRADEVINSKO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-02/307

URBROJ: 2270-03-01/18-22-2

RUEKA, 26.10.2022.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
LEA NEMARNIK

ODOBRILO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA/SKRAĆENIH NAZIVA:**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenje**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada: obiteljska kuća, KPR – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine**ETAŽA (KAT):** PG – podrum, pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razuzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – mezzokat, polukat, mezzanin, UK – uvaženi kat, PK – pokrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO Mjesto, PGM – PARKIRNO GARAZNO Mjesto, G – GARAZA, V – VIKI

2.12.3 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 4, 6, 9, 12, 13, 14, 18 i 19 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja odstupa od prosjeka uzevši u obzir sva bitna obilježja vrednovane nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNIN IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
1	KP	BANJOL, RAB	ST	666/5	BANJOL	666/5	BANJOL	65,33			B-0 L-0	1982	0	VE	1-SOBNI	950.000,00	128.542,11	NE	NE	03.07.2019	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.967,58
2	KP	BANJOL, RAB	ST	666/5	BANJOL	666/5	BANJOL	54,22			V-0 VMPP-0	2015	0	PO	1-SOBNI	338.886,67	45.000,00	NE	NE	12.03.2020	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	829,95
3	KP	BANJOL 618A, RAB	ST	585/1	BANJOL	585/1	BANJOL	40,27		40,27	L-0	2004	0	2	2-SOBNI	492.510,57	65.565,00	NE	NE	13.07.2022	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.628,14
4	KP	BANJOL 117B, RAB	ST	777/4	BANJOL	777/4	BANJOL	55,76		51,66	T-0 V-0 VMPP-0	2008	0		2-SOBNI	1.461.315,37	195.000,00	NE	NE	24.08.2021	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	3.497,13
5	KP	BANJOL 618A, RAB	ST	547/1	BANJOL	547/1	BANJOL	46,00				2004	0		2-SOBNI	583.679,14	78.000,00	NE	NE	31.08.2021	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.695,65
6	KP	BANJOL 402, RAB	ST		BANJOL	666/5	BANJOL	65,33		65,33	B-0 L-0	2019	0	VE	2-SOBNI	950.000,00	128.537,77	NE	NE	04.07.2019	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.967,52
7	KP	BANJOL, RAB	ST	665/5	BANJOL	665/5	BANJOL	65,33			B-0 L-0	1982	0	VE	2-SOBNI	600.000,00	79.887,62	NE	NE	14.10.2021	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.222,83
8	KP	BANJOL 622, RAB	ST	541/3	BANJOL	541/3	BANJOL	81,46		81,46	VP-M-0 V-0 T-0 L-0	1995	0	PR	2-SOBNI	1.127.709,75	150.000,00	NE	NE	07.02.2022	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.841,39

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE		ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m ²)
			K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
9		BANJOL 117B, RAB	777/4	BANJOL	777/4	BANJOL			64,81		51,73	SP-0 SP-0 VPM-0 T-0 V-0	2008	0	PR	2-SOBNI	1.497.250,60	200.000,00	NE	NE	19.07.2021	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	3.085,94
10	KP	BANJOL 618A, RAB	547/1	BANJOL	547/1	BANJOL		35,44					2004	0	PR	2-SOBNI	435.683,87	58.000,00	NE	NE	13.07.2022	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.636,57
11	KP	BANJOL 604A, RAB	579/2	BANJOL	579/2	BANJOL		59,89				B-0 L-0 VPM-0	2006	0	PR	2-SOBNI	700.000,00	93.462,14	NE	NE	01.07.2021	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.560,56
12	KP	BANJOL 19, RAB	821/1	BANJOL	821/1	BANJOL		44,35				SP-0 B-0	1968	0	PR	2-SOBNI	668.659,05	90.000,00	NE	NE	03.12.2019	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	2.029,31
13	KP	BANJOL 590A, RAB	585/1	BANJOL	585/1	BANJOL		48,60			48,60	VPM-0	2006	0	1	NEPOZ- NATO	1.392.383,07	185.000,00	NE	NE	28.01.2022	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	3.806,58
14	KP	BANJOL 591A, RAB	585/14	BANJOL	585/1	BANJOL		34,82			34,82	VPM-0	2006	0	1	NEPOZ- NATO	658.000,00	89.205,82	NE	NE	12.08.2019	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	2.561,91
15	KP	BANJOL 590A, RAB	585/1	BANJOL	585/1	BANJOL		48,6			48,6	VPM-0	2008	0	1	NEPOZ- NATO	667.090,80	90.000,00	NE	NE	07.10.2019	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.851,85
16	KP	BANJOL 402, RAB	666/5	BANJOL	666/5	BANJOL		67,43				VPM-0	1971	0	1	NEPOZ- NATO	757.019,60	100.000,00	NE	NE	26.03.2021	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.483,02
17	KP	BANJOL 618A, RAB	547/1	BANJOL	547/1	BANJOL		45,85			45,85		2004	0	2	NEPOZ- NATO	541.863,04	72.135,00	NE	NE	13.07.2022	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.573,28
18	KP	BANJOL 618A, RAB	547/1	BANJOL	547/1	BANJOL		49,03			49,03	SP-0 L-0	2004	0	PR	NEPOZ- NATO	713.620,14	95.000,00	NE	NE	13.07.2022	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.937,59
19	KP	BANJOL 590B, RAB	585/6	BANJOL	585/6	BANJOL		50,37				L-0	2002	0	PR	NEPOZ- NATO	1.345.852,44	180.000,00	NE	NE	05.03.2020	RAB- GRAĐEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	3.573,56

2.12.4 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	STAN (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNIN IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNIN IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (NA DAN PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.														
3	KP	BANIOL 618A, RAB	ST	585/1	BANIOL	585/1	BANIOL	40,27	40,27	L-0	2004	0	2	2-SOBNI	492.510,57	65.565,00	13.07.2022	1.628,14	151,52	151,52	1.628,14
5	KP	BANIOL 618A, RAB	ST	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	46,00			2004	0		2-SOBNI	583.679,14	78.000,00	31.08.2021	1.695,65	138,18	151,52	1.859,35
7	KP	BANIOL, RAB	ST	665/5	BANIOL	665/5	BANIOL	65,33		B-0 L-0	1982	0	VE	2-SOBNI	600.000,00	79.887,62	14.10.2021	1.222,83	142,51	151,52	1.300,14
8	KP	BANIOL 622, RAB	ST	541/3	BANIOL	541/3	BANIOL	81,46	81,46	VPM-0 V-0 T-0 L-0 SP-0	1995	0	PR	2-SOBNI	1.127.709,75	150.000,00	07.02.2022	1.841,39	147,28	151,52	1.894,40
10	KP	BANIOL 618A, RAB	ST	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	35,44			2004	0	PR	2-SOBNI	435.683,87	58.000,00	13.07.2022	1.636,57	151,52	151,52	1.636,57
11	KP	BANIOL 604A, RAB	ST	579/2	BANIOL	579/2	BANIOL	59,89		B-0 L-0 VPM-0	2006	0	PR	2-SOBNI	700.000,00	93.462,14	01.07.2021	1.560,56	138,18	151,52	1.711,22
15	KP	BANIOL 590A, RAB	ST	585/1	BANIOL	585/1	BANIOL	48,6	48,6	VPM-0	2008	0	1	NEPOZNATO	667.090,80	90.000,00	07.10.2019	1.851,85	120,35	151,52	2.331,47
16	KP	BANIOL 402, RAB	ST	666/5	BANIOL	666/5	BANIOL	67,43		VPM-0	1971	0	1	NEPOZNATO	757.019,60	100.000,00	26.03.2021	1.483,02	132,80	151,52	1.692,07

R. BR.	17	VRSTA UGOVORA	KP	ADRESA	BANIOL 618A, RAB	VRSTA NEKRETNINE	ST	ZEMLIŠNA KNIIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	STAN (m2)	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m2)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOŠT STANA	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m2)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (NA DAN PROCJENE)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m2)	
								K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.	45,85	45,85		2004	0	2	NEPOZNATO	541.863,04	72.135,00	13.07.2022	1.573,28	151,52	151,52	151,52	1.573,28

2.12.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 15 odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA NA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOŠT STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNIN IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
3	KP	BANIOL 618A, RAB	585/1	BANIOL	585/1	BANIOL	40,27	40,27	L-0	2004	0	2	2-SOB-NI	492.510,57	65.565,00	13.07.2022	1.628,14	1.628,14	-6,23
5	KP	BANIOL 618A, RAB	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	46,00			2004	0		2-SOB-NI	583.679,14	78.000,00	31.08.2021	1.695,65	1.859,35	7,09
7	KP	BANIOL, RAB	665/5	BANIOL	665/5	BANIOL	65,33		B-0 L-0	1982	0	VE	2-SOB-NI	600.000,00	79.887,62	14.10.2021	1.222,83	1.300,14	-25,12
8	KP	BANIOL 622, RAB	541/3	BANIOL	541/3	BANIOL	81,46	81,46	VPM-0 V-0 T-0 L-0 SP-0	1995	0	PR	2-SOB-NI	1.127.709,75	150.000,00	07.02.2022	1.841,39	1.894,40	9,11
10	KP	BANIOL 618A, RAB	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	35,44			2004	0	PR	2-SOB-NI	435.683,87	58.000,00	13.07.2022	1.636,57	1.636,57	-5,74
11	KP	BANIOL 604A, RAB	579/2	BANIOL	579/2	BANIOL	59,89		B-0 L-0 VPM-0	2006	0	PR	2-SOB-NI	700.000,00	93.462,14	01.07.2021	1.560,56	1.711,22	-1,44
15	KP	BANIOL 590A, RAB	585/1	BANIOL	585/1	BANIOL	48,6	48,6	VPM-0	2008	0	1	NEPOZ-NATO	667.090,80	90.000,00	07.10.2019	1.851,85	2.331,47	34,28
16	KP	BANIOL 402, RAB	666/5	BANIOL	666/5	BANIOL	67,43		VPM-0	1971	0	1	NEPOZ-NATO	757.019,60	100.000,00	26.03.2021	1.483,02	1.692,07	7,55

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA NA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNIN IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.														547/1
17	KP	BANIOL 618A, RAB	ST					45,85	45,85		2004	0	2	NEPOZNATO	541.863,04	72.135,00	13.07.2022	1.573,28	1.573,28	-9,39	
																			PROSJEK:	1.736,29	

2.12.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbeni metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOŠT STANA	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRJEDNOST NEKRETNIN IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA(Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
			K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
3	KP	BANIOL 618A, RAB	585/1	BANIOL	585/1	BANIOL	40,27	40,27	L-0	2004	0	2	2-SOBNI	492.510,57	65.565,00	13.07.2022	1.628,14	1.628,14	-2,03
5	KP	BANIOL 618A, RAB	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	46,00			2004	0		2-SOBNI	583.679,14	78.000,00	31.08.2021	1.695,65	1.859,35	11,88
7	KP	BANIOL, RAB	665/5	BANIOL	665/5	BANIOL	65,33		B-0 L-0	1982	0	VE	2-SOBNI	600.000,00	79.887,62	14.10.2021	1.222,83	1.300,14	-21,77
8	KP	BANIOL 622, RAB	541/3	BANIOL	541/3	BANIOL	81,46	81,46	VPIM-0 V-0 T-0 L-0 SP-0	1995	0	PR	2-SOBNI	1.127.709,75	150.000,00	07.02.2022	1.841,39	1.894,40	13,99
10	KP	BANIOL 618A, RAB	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	35,44			2004	0	PR	2-SOBNI	435.683,87	58.000,00	13.07.2022	1.636,57	1.636,57	-1,52
11	KP	BANIOL 604A, RAB	579/2	BANIOL	579/2	BANIOL	59,89	59,89	B-0 L-0 VPIM-0	2006	0	PR	2-SOBNI	700.000,00	93.462,14	01.07.2021	1.560,56	1.711,22	2,97
16	KP	BANIOL 402, RAB	666/5	BANIOL	666/5	BANIOL	67,43		VPIM-0	1971	0	1	NEPOZNATO	757.019,60	100.000,00	26.03.2021	1.483,02	1.692,07	1,82
17	KP	BANIOL 618A, RAB	547/1	BANIOL	547/1	BANIOL	45,85	45,85		2004	0	2	NEPOZNATO	541.863,04	72.135,00	13.07.2022	1.573,28	1.573,28	-5,33
PROSJEK:																1.661,90			

Procijenjena vrijednost stana iznosi **1.661,90 Eur/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)
Etaža prizemlja kuće koja je izgrađena na zk.č.br. 638/2 i zk.č.br. 639/4 k.o. Banjol upisanim u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	51,86	1.661,90	86.177,64
Etaža kata kuće koja je izgrađena na zk.č.br. 638/2 i zk.č.br. 639/4 k.o. Banjol upisanim u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	54,57	1.661,90	90.689,69
UKUPNO:	106,43	1661,90	176.867,33

U nastavku je prikazana procijenjena tržišna vrijednost za 1/12 suvlasničkog dijela etaže prizemlja kuće i etaže kata kuće prema suvlasništvu upisanom u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol te ona iznosi:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)	SUVLASNIČKI DIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)
Etaža prizemlja kuće koja je izgrađena na zk.č.br. 638/2 i zk.č.br. 639/4 k.o. Banjol upisanim u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	86.177,64	1 / 12	7.181,47
Etaža kata kuće koja je izgrađena na zk.č.br. 638/2 i zk.č.br. 639/4 k.o. Banjol upisanim u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	90.689,69		7.557,47
UKUPNO:			14.738,94

2.13 PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA (RESTORANA) - POREDBENA METODA

2.13.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Primorsko - goranske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-02/308.



UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/22-02/308
URBROJ: 2170-03-01/18-22-3
Rijeka, 25. listopada 2022.

Dario Šerer
Ing ekspert d.o.o.
Škrlečeva 39
10000 Zagreb

PREDMET: Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poslovne prostore na području katastarske općine Banjol.
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u prilogu ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine“.

Upravna pristojba plaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 173,00 kn na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 92/2021).

S poštovanjem,

Pročelnica

izv. prof. dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl. ing. grad

PRIVITAK:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

DOSTAVITI:

- Naslovu,
- U spis

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: DARIO ŠERER (74711026075)

ID Izvatka: 35051

1	VRSTA NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA USVOJENJA	01	02	03	04	05	06
3	ADRESA	DUNJA JEKŠIĆA, 140	KRSTIĆA DOMAGUŠA 2, 444	ŠTOKOVAČKA 0, 142	ORVAŽKA 18, 441 (050)	GOŠTANA VLAŠIĆA 15, 441 (050)	BRACI I I. ŠIDUŠIĆA 40B, 441 (050)
4	VRSTA NEKRETNINE	01	04	04	02	02	02
5	K.C.	*15	124 2021.01	*03	4545/1	1637/1	2610/3
6	K.O.	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE, RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE
7	K.Č.	*11	324	*03	4545/1	1637/1	2610/3
8	K.O.	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE	RAJ. MURAVIJE
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	25	61,54	91,25	261	59,54	100,70
10	SUGLASNIŠTI ILLIO KODIRI U PROMETU						
11	POVRŠINA PP (m ²)	36	42,85	91,25		53,36	
12	VEŠTAČKA PLOŠTA - POVRŠINA (m ²)		9,40				
13	ODVANA IZGRADNJE		1000			1000	1000
14	PROJEKCIJSKI PLAN ZA ZGRADU	0	0	0	0	0	0
15	ETAŽA (KAT)	01	01	01	01	01	01
16	PRILOGI PP	0	0	0			
17	NAMJENA PP	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO		RESTORAN	
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE U UGOVORU (KN)	1.134.847,03	448.359,03	2.691.229,00	1.520.000,00	749.600,00	790.000,00
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	150.000,00	60.000,00	350.000,00	201.000,00	100.000,00	100.000,00
20	PODUGORNI NAPLATI PDV	01	01	01		01	01
20	UKLJUČEN PDV	01	01	01		01	01
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.10.2019	17.07.2021	06.12.2021	28.09.2019	25.06.2021	13.09.2021
22	CIJENOVNI BLOK	RAJ. MURAVIJE - KOTAR	RAJ. MURAVIJE - KOTAR	RAJ. MURAVIJE - KOTAR	RAJ. MURAVIJE - KOTAR	RAJ. MURAVIJE - KOTAR	RAJ. MURAVIJE - KOTAR
23	STATUS POGOTOVA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 5

1	POS. NEKRETNOST	2	3	4	5	6	7	8
2	VISTA USLOVNA	FF	FF	FF	FF	FF	FF	FF
3	ADRESA	VITOŠEVA CESTA 22, MALI LOŠINJ	ČAKREVAČKA 71, MALI LOŠINJ	BRACI I I.S. VITOŠEVA 414, MALI LOŠINJ	PAJIC, OŠO	PAJIC 132, OŠO	BARBAT, OŠO	PAJIC 69, OŠO
4	VISTA NEKRETNOST	FF	FF	FF	FF	FF	FF	FF
5	K.Č.	1224	2019/1	2019/1	221/6	245/1	481/4	233/1
6	K.O.	MALI LOŠINJ - OŠO	MALI LOŠINJ - OŠO	MALI LOŠINJ - OŠO	OŠO - MUNDANJE	OŠO - MUNDANJE	BARBAT	OŠO - MUNDANJE
7	K.Č.	1224	2019/1	2019/1	221/6	245/1	481/4	233/1
8	K.O.	MALI LOŠINJ - OŠO	MALI LOŠINJ - OŠO	MALI LOŠINJ - OŠO	OŠO - MUNDANJE	OŠO - MUNDANJE	BARBAT	OŠO - MUNDANJE
9	POVRŠINA U PROMETU [m ²]	2120	34,28	24	66,17	105,62	188	55,71
10	POSREDOVAČKI UČIO DIO U PROMETU							
11	POVRŠINA PP [m ²]	33,09	34,28	24	65,08	105,62	79	50,73
12	VISTA PIPAKA - POVRŠINA [m ²]				1 22,00		V 112	
13	GRUBA OŠTOVINA		1901	1880	1880	5011	2013	1004
14	DIO/NAZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0	0	0	0	0	0
15	ETAŽA (KAT)	04	04	08	08	04+1		3
16	POLOŽAJ PP							
17	NAVRHENA PP	LOKAL	LOKAL	LOKAL			USOSTITELJKA	
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE U USLOVIMA [kn]	300.000,00	452.078,77	555.255,32	2.157.212,52	3.425.000,00	691.011,56	544.342,95
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE U USLOVIMA (EUR)	40.451,36	60.000,00	73.001,00	290.000,00	458.566,72	92.000,00	73.000,00
20	PODVEŽE KAPITAL POV		0%	0%	0%	0%	0%	
	UKUPOAN POV		0%	0%	0%	0%	0%	
21	DATUM SIZAFANJA ODRUGA	04.04.2019	10.11.2019	10.02.2021	25.10.2020	31.10.2021	28.01.2019	14.02.2019
22	CENOVNI BLOK	MALI LOŠINJ - IZUKAŠINJ	MALI LOŠINJ - IZUKAŠINJ	MALI LOŠINJ - IZUKAŠINJ	OŠO - GRAD VUKOVI	OŠO - GRAD VUKOVI	BARBAT - GRAD VUKOVI	OŠO - GRAD VUKOVI
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREVODENA EVALUACIJA	PREVODENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	1.28. NEKRETNINE	14	15	16
2	VISTA UGOVORA	IP	IP	IP
3	ADRESA	LOPANA 15, IGRA	FAUT 05, 6A8	FAUT 05, 6A8
4	VISTA/NEKRETNINE	IP	IP	IP
5	9.č.	4822/2	232/5	232/5
6	K.O.	13140	106-60/004/010	106-60/004/010
7	K.č.	4822/2	232/5	232/5
8	B.O.	LOPANA	6A2 MURDVAHE	6A2 MURDVAHE
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	256	1.658	1856
10	NEKRETNOSTI KOJE SU U PROMETU			
11	POVRŠINA PP (m ²)	0	17,58	1856
12	VISTA (MUPATA POVRŠINA (m ²))	V - 188 V - 188 T - 31	T - 21,25	
13	OKOBNIA IZBRANIE	7016	1982	1300
14	BRZO NACIOMNE I STAZA ZURADU	0	0	0
15	STAZA (DATI)		1	1
16	POLOŽAJ PP			
17	NAMJENA PP			
18	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	273.032,02	207.000,00	311.200,66
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	27.141,36	27.002,60	31.000,02
20	POSEBNE NAFLATI PDV	NE	NE	NE
	UPLAĆEN PDV	NE	NE	NE
21	DATUM SKEPĆANJA UGOVORA	21.05.2019	20.12.2019	26.07.2021
22	CJENOVNI BLOK	10000 - 1 0101 2	8A8 100000000 1	1000 - 0100000000 1
23	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 5

ZAGREB, 25.10.2022.

PODRAŠNJENIA SKRACENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: K – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, FG – razvoj građevnja, ZS – zakup na pravo služnosti, ZPC – zakup na pravo građevnja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevni zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neposjedno zemljište, M – stan/šepariman, G – garaža, PGM – podzemno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, DC – stambeno zgrade-odvojena kuća, APB – stambena zgrade-kuća sa posebnim i boravak, PP – poslovni prostor, GGA – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vjetrobranska zgrada, SKI – skidalište, SP – sportskište, INJ – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ručevina

ETAŽA (KAT): PD – podzemni, priložna etaža, S – suteren, PR – prizemlje, razbjezište, OŠK – vanjski prizemlje, MK – mezzanine, zelena, meta, U – uslužni kat, PK – podkrovlje, mansarda, kavan, galerija, VE – više etaža

PRIPOJAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPRAMISITE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, U – UTAŽA, V – VRT

POLOŽAJ: P – I – ULIČNI, D – DVORŠTNI

2.13.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 4, 5, 6, 7, 8 i 9 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog lokacije poslovnih prostora tj. nalaze se na drugom otoku, a mi imamo dovoljan broj kupoprodaja na otoku Rabu. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 3, 10, 12, 14 i 16 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja odstupa od prosjeka uzevši u obzir obilježja vrednovane nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	POVRŠINA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
1	KP	DONJA ULICA 3A, RAB	PP	*95	RAB-MUN-DANIJE	*95	RAB-MUN-DANIJE	39		39			0	PR	UGOS-TITELJ-SKA	1.154.617,01	155.000,00	NE	NE	28.10.2019	RAB-POVIJESNA JEZGRA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.974,36
2	KP	KNEZA DOMAGOJA 2, RAB	PP	124	RAB-MUN-DANIJE	124	RAB-MUN-DANIJE	61,94		42,89	V - 40	1968	0	PR	UGOS-TITELJ-SKA	448.995,08	60.000,00	NE	NE	12.07.2021	RAB-POVIJESNA JEZGRA	PROVEDENA EVALUACIJA	968,68
3	KP	SREDNJA ULICA 0, RAB	PP	*93	RAB-MUN-DANIJE	*93	RAB-MUN-DANIJE	91,25		91,25			0	PR	UGOS-TITELJ-SKA	2.631.599,95	350.000,00	NE	NE	06.12.2021	RAB-POVIJESNA JEZGRA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.835,62
4	KP	DRAŽICA 18, MALI LOŠINJ	PP	4645/1	MALI LOŠINJ	4645/1	MALI LOŠINJ	261					0	PR		1.500.000,00	201.981,76			28.02.2019	MALI LOŠINJ-GOSPODARSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	773,88
5	KP	GORTANA VLA-DIMIRA 75, MALI LOŠINJ	PP	1677/1	MALI LOŠINJ-GRAD	1677/1	MALI LOŠINJ-GRAD	58,54		51,36		1900	0	PR	RES-TORAN	749.620,00	100.000,00	NE	NE	25.06.2021	MALI LOŠINJ-IZGRABENO	PROVEDENA EVALUACIJA	1.708,23
6	KP	BRACE I I.S. VI-DULIČA 40B, MALI LOŠINJ	PP	2619/3	MALI LOŠINJ-GRAD	2619/3	MALI LOŠINJ-GRAD	144,2				1999	0	PR		750.000,00	100.280,21	NE	NE	13.09.2021	MALI LOŠINJ-IZGRABENO	PROVEDENA EVALUACIJA	695,42
7	KP	VELOSELSKA CESTA 42, MALI LOŠINJ	PP	1274	MALI LOŠINJ-GRAD	1274	MALI LOŠINJ-GRAD	33,88		33,88			0	PR	LOKAL	300.000,00	40.399,56			04.03.2019	MALI LOŠINJ-IZGRABENO	PROVEDENA EVALUACIJA	1.197,43

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	POVRŠINA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m ²)
			K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
8	KP	ZAGREBAČKA 71, MALI LOŠINJ	2619/1	MALI LOŠINJ-GRAD	2619/1	MALI LOŠINJ-GRAD	PP	54,28		54,28		1900	0	PR	LOKAL	452.973,72	60.000,00	NE	NE	10.11.2020	MALI LOŠINJ-IZGRAĐENO	PROVEDENA EVALUACIJA	1.105,38
9	KP	BRACE I I.S. VI-DULIČA 40B, MALI LOŠINJ	2619/3	MALI LOŠINJ-GRAD	2619/3	MALI LOŠINJ-GRAD	PP	74		74		1990	0	PR	LOKAL	599.299,52	80.000,00	NE	NE	30.06.2021	MALI LOŠINJ-IZGRAĐENO	PROVEDENA EVALUACIJA	1.081,08
10	KP	PALIT, RAB	233/6	RAB-MUN-DANIJE	233/6	RAB-MUN-DANIJE	PP	66,17		66,17		1990	0	PR		2.157.712,52	290.000,00	NE	NE	25.02.2020	RAB-GRABEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	4.382,65
11	KP	PALIT 132, RAB	249/1	RAB-MUN-DANIJE	249/1	RAB-MUN-DANIJE	PP	399,62		399,62		2011	0	VE-PR+1		3.420.000,00	458.905,73	NE	NE	31.10.2019	RAB-GRABEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.148,36
12	KP	BARBAT, RAB	489/1	BARBAT	489/1	BARBAT	PP	186		186	V-112	2018	0		UGOS-TITELJSKA	891.811,56	120.000,00	NE	NE	28.01.2019	BARBAT-GRABEVINSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	645,16
13	KP	PALIT 69, RAB	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	PP	55,73		55,73		1994	0	1		555.342,45	75.000,00			14.02.2019	RAB-GRABEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.345,77
14	KP	LOPAR 616, LOPAR	4822/2	LOPAR	4822/2	LOPAR	PP	236		236	V-188 V-188 T-31		0			173.000,02	23.341,86	NE	NE	21.03.2019	LOPAR-HOTEL2	PROVEDENA EVALUACIJA	98,91
15	KP	PALIT 69, RAB	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	PP	17,58		17,58	T – 21,75	1990	0	1		207.000,00	27.807,63	NE	NE	20.12.2019	RAB-GRABEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	1.581,78
16	KP	PALIT 69, RAB	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	PP	18,96		18,96		1995	0	1		341.200,66	45.000,00	NE	NE	28.02.2021	RAB-GRABEVINSKO 1	PROVEDENA EVALUACIJA	2.375,42

2.13.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMUJŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (NA DAN PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.														
2	KP	KNEZA DOMAGOJA 2, RAB	PP	124 ZGR, 81	RAB-MUN-DANIJE	124	RAB-MUN-DANIJE	61,94	42,89	V-40	1968	0	PR	UGOS-TITELJ-SKA	448.993,08	60.000,00	12.07.2021	968,68	138,18	151,52	1.062,20
11	KP	PALIT 132, RAB	PP	249/1	RAB-MUN-DANIJE	249/1	RAB-MUN-DANIJE	399,62	399,62		2011	0	VE-PR+		3.420.000,00	458.905,73	31.10.2019	1.148,36	120,35	151,52	1.445,78
13	KP	PALIT 69, RAB	PP	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	55,73	55,73		1994	0	1		555.342,45	75.000,00	14.02.2019	1.345,77	118,67	151,52	1.718,30
15	KP	PALIT 69, RAB	PP	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	17,58	17,58	T-21,75	1990	0	1		207.000,00	27.807,63	20.12.2019	1.581,78	120,35	151,52	1.991,45

2.13.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 1 odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA NA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)							
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																				
2	KP	KNEZA DOMAGOJA 2, RAB	PP	124 ZGR, 81	RAB-MUN-DANIJE	124	RAB-MUN-DANIJE	61,94	42,89	V - 40	1968	0	PR	UGOS-TITELJ-SKA	448.993,08	60.000,00	12.07.2021	968,68	1.062,20	-31,67							
11	KP	PALIT 132, RAB	PP	249/1	RAB-MUN-DANIJE	249/1	RAB-MUN-DANIJE	399,62	399,62		2011	0	VE-PR+		3.420.000,00	458.905,73	31.10.2019	1.148,36	1.445,78	-6,99							
13	KP	PALIT 69, RAB	PP	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	55,73	55,73		1994	0	1		555.342,45	75.000,00	14.02.2019	1.345,77	1.718,30	10,54							
15	KP	PALIT 69, RAB	PP	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	17,58	17,58	T - 21,75	1990	0	1		207.000,00	27.807,63	20.12.2019	1.581,78	1.991,45	28,11							
PROSJEK:																	1.554,43										

2.13.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNIIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA NA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOŠT STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.														
11	KP	PALIT 132, RAB	PP	249/1	RAB-MUN-DANIJE	249/1	RAB-MUN-DANIJE	399,62	399,62		2011	0	VE-PR+1		3.420.000,00	458.905,73	31.10.2019	1.148,36	1.445,78	-15,87	
13	KP	PALIT 69, RAB	PP	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	55,73	55,73		1994	0	1		555.342,45	75.000,00	14.02.2019	1.345,77	1.718,30	-0,01	
15	KP	PALIT 69, RAB	PP	233/5	RAB-MUN-DANIJE	233/5	RAB-MUN-DANIJE	17,58	17,58	T – 21,75	1990	0	1		207.000,00	27.807,63	20.12.2019	1.581,78	1.991,45	15,88	
																		PROSJEK:	1.718,51		

Procijenjena vrijednost restorana iznosi **1.718,51 Eur/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)
Restoran izgrađen na zemljištu zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol, na adresi Banjol 324 A	245,50	1.718,51	421.894,61

U nastavku je prikazana procijenjena tržišna vrijednost za 1/2 suvlasničkog dijela restorana prema kupoprodajnom ugovoru dobivenom od naručitelja te ona iznosi:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)	SUVLASNIČKI DIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)
Restoran izgrađen na zemljištu zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol, na adresi Banjol 324 A	421.894,61	1 / 2	210.947,31
UKUPNO:			210.947,31

3 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

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, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Procjena zemljišta, poslovnog prostora (restorana) i stana (etaže prizemlja i kata kuće) izvršiti će se u skladu sa zbirkama kupoprodajnih cijena, pribavljenih od Republike Hrvatske, Primorsko-goranska županija, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Za zemljište zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol upisano u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol procijenjena je 1/12 dijela zemljišta koliko iznosi naručiteljev suvlasnički dio upisan u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol.

Za stan (etaža prizemlja i kata kuće) koji je izgrađen na zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol koje su upisane u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol procijenjena je 1/12 dijela kuće koliko iznosi naručiteljev suvlasnički dio upisan u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol.

Za restoran koji je izgrađen na zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol koje su upisane u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol procijenjena je 1/2 dijela restorana koliko iznosi naručiteljev suvlasnički dio upisan u kupoprodajni ugovor dobiven od naručitelja.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da ukupna tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (kn)
Suvlasnički dio 1/12 zemljišta zk.č.br. 639/4 upisanog u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	48,25	130,87	6.314,62	47.577,50

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (Eur)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (kn)
Suvlasnički dio 1/12 zemljišta zk.č.br. 638/2 upisanog u zk.ul.br. 386 k.o. Banjol	18,42	130,87	2.410,24	18.159,95
Suvlasnički dio 1/12 stana (etaža prizemlja kuće) izgrađenog na zemljištu zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol, na adresi Banjol 324	51,86	1.661,90	7.181,47	54.108,79
Suvlasnički dio 1/12 stana (etaža kata kuće) izgrađenog na zemljištu zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol, na adresi Banjol 324	54,57	1.661,90	7.557,47	56.941,76
Suvlasnički dio 1/2 restorana izgrađenog na zemljištu zk.č.br. 639/4 i zk.č.br. 638/2 k.o. Banjol, na adresi Banjol 324 A	245,50	1.718,51	210.947,31	1.589.382,51
UKUPNO:			234.411,11	1.766.170,51
ZAOKRUŽENO:			234.400,00	1.770.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 4. siječnja 2023. godine





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 919/2019
Zagreb, 17. lipnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ING ekspert d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ING EKSPERT d.o.o.** iz Zagreba, Škrilčeva 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ING ekspert d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ING ekspert d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja;
Dario Šerer – imenovan rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu,
Lujza Toth Kozina – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Žarko Željko – imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zadru,

te ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene stalne sudske vještace.

