

TOČKA 8.

Donošenje Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine
Čavle

Obrazloženje

Pravni temelje za donošenje Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Čavle je čl. 19 Statuta Općine Čavle (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21).

Nadalje, prema odredbi članka 48. stavak 1. točka 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn te ne manje od 70.000,00 kn, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Slijedom navedenog, Općinska načelnica u predmetu stjecanja i otuđivanja nekretnina i pokretnina donosi pojedinačne odluke do iznosa 137.539,91 kn za 2021.g. pa ukoliko pojedinačna vrijednost pokretnine ili nekretnine prelazi navedeni iznos, odluku o stjecanju ili otuđenju iste donosi Općinsko vijeće Općine Čavle.

Općina Čavle vlasnik je u 1/1 dijela nekretnine i to:

- stan u zgradi koja je sagrađena na k.č.br. 1807/228, upisana u zk.ul.br. 5271, k.o. Cernik-Čavle, u Čavlima, Mavrinci, Brdina 1, kuća i dvorište površine 556 m², i to stan br. 2 koji se sastoji od: kuhinje i blagovaonice, kupaoonice i dvije sobe ukupne površine 43,63 m².

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 190.900,00 kn.

Slijedom navedenog, daje se Općinskom vijeću na razmatranje i usvajanje Odluke o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Čavle.

Općinska načelnica



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 14.09.2021. 23:39

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 5271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7221/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/228	KUĆA I DVORIŠTE			556	
		UKUPNO:			556	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-27075/2016	
2.1	Primljeno, 17.rujna 2004.Z-12519/04 Na temelju čl.141 st.3 Zakona o gradnji (N.N.175/03) zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na k.č.br.1807/228 lokacijska, građevinska i uporabna dozvola nisu priložene.	

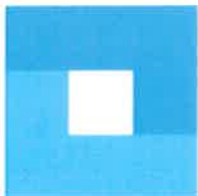
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Zgrada u Čavlima, Mavrinci, Brdina 1 Stan br. 2 u prizemlju koji se sastoji od kuhinje i blagovaonice, kupaonice i dvije sobe ukupne površine 43,63 m2 OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, ČAVLE, ČAVJA 31	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.09.2021.



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
Škrlevo 42, 51223 Škrlevo
tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051
e-mail: cacicneven@gmail.com OIB: 01616150378
žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6
HDSV br. 2069; rješenje br. 4-Su-546/2015

Broj elaborata: 635-02-19

Naručitelj: Općina Čavle, OIB: 27613220645
Čavja 31, 51219 Čavle

Nekretnina: stan E-3 u prizemlju, adresa: Brdina 1, Mavrinci, 51219 Čavle
Lokacija: gruntovni operat gr.č. 1807/228, k.o. Cernik-Čavle što odgovara katastarskom operatu

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



U Rijeci, 12. veljače 2019.

Izradio:
Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke



SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu i posjedovanju	
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	11
	- tehnički opis zatečenog stanja	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	17
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	18
7.	PRILOZI	19
	- kopija katastarskog plana	20
	- vlasnički list	21
	- posjedovni list	22
	- Rješenje o izvedenom stanju	23
	- tehnički nacrt	27
	- tečajna lista	28
	- procjena vrijednosti nekretnine	29
	- korištene nekretnine s portala eNekretnine MGIPU	31
	- fotodokumentacija	32

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7
4 Su-546/2015

Broj:

Rijeka. 26. listopada 2015. godine

Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za ponovno imenovanje i proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Nevena Čačića, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi

RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, imenuje se stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif., radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom građevinske struke i zahtjevom za proširenje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina te uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif. imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke rješenjem ovog suda posl. br. 4 Su-626/2010 od 24. listopada 2011. godine. Nadalje, Neven Čačić dana 16. listopada 2015. godine podnio je zahtjev i za proširenje vještačenja na procjenu vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a obzirom da prema mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja URBROJ: To 205/2015 od 2. listopada 2015. godine navedeni stalni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije i za područje procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Neven Čačić iz Škrljeva, Škrljevo 42,
2. Općinskom sudu u Rijeci,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetne nekretnine izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopija katastra, vlasnički list, posjedovni list, urbanistički plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetne nekretnine i svih njezinih dijelova.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnine, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njezina procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

Svi iznosi koji se navode u ovom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Svi iznosi koji su navedeni u valuti Eura procijenjeni su prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade ovog elaborata, odnosno na dan tečajne liste HNB u prilogu elaborata.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 124/10)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornim uređenju (NN 153/13, 65/17)
- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)**
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina (HDSVIP, Zagreb, 2015.)**
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 19/12)
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 29. siječnja 2019. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine na predmetnoj lokaciji, gr.č. 1807/228 k.o. Cernik-Čavle, na adresi Brdina 1, Mavrinci u Općini Čavle.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak br. 5271, k.o. Cernik-Čavle, kao stan E-3 u prizemlju stambene zgrade koji se sastoji od kuhinje i blagovaone, kupaoalice i dvije sobe ukupne površine 43,63 m².

Dan vrednovanja predmetne nekretnine jest:
Dan kakvoće predmetne nekretnine jest:

12. veljače 2019. godine.
29. siječnja 2019. godine.

OSTALO SE NE UTVRĐUJE

Prema svemu gore navedenom, pristupio sam rješavanju povjerenog zadatka.

PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Predmetom vještačenja jest stan E-3 u prizemlju stambene zgrade na adresi Brdina 1, Mavrinci u Općini Čavle. Zgrada je sagrađena na gr.č. 1807/228, k.o. Cernik-Čavle.

ZK uložak br. 5271, k.o. Cernik-Čavle

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 5271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27075/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/228	KUĆA I DVORIŠTE			556	
		UKUPNO:			556	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-27075/2016	
2.1	Primljeno, 17.rujna 2004.Z-12519/04 Na temelju čl.141 st.3 Zakona o gradnji (N.N.175/03) zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 1807/228 lokacijska, građevinska i uporabna dozvola nisu priložene.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Zgrada u Čavlima, Mavrinci, Brdina 1 Stan br. 2 u prizemlju koji se sastoji od kuhinje i blagovaonice, kupaonice i dvije sobe ukupne površine 43,63 m2 OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, ČAVLE, ČAVJA 31	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-27075/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, Preneseno iz z.k.ul. 3084 iste k.o. Primljeno, 12. prosinca 2002.g. Z-13629/02 Na temelju prijedloga broj i datum gornji zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovoga suda pod posl. br. P-5919/00, P-1579/00, P-3500/00, P-4027/00, P-5985/00, P-2166/02 I DR. , na k.č.br. 1807/10 (1807/267 do 1807/272) i k.č.br.1807/228, upisane u A.		

Posjedovni list br. 4789, k.o. Cernik-Čavle

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 4789

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	JURLINA VERONIKA, MAVRINCI (NOVO NASELJE) 2, MAVRINCI, HRVATSKA (VLASNIK)	
1/4	JURLINA JOSO, MAVRINCI (NOVO NASELJE) 2, MAVRINCI, HRVATSKA (VLASNIK)	
1/4	OPĆINA ČAVLE, ČAVLE, ČAVLE 206 (VLASNIK)	27613220645
1/4	MALBAŠIĆ DUBRAVKO, KLIČI 25, MARČELJI, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/228	KRNČE	556			
			KUĆA, KRNČE	123			
			DVORIŠTE	433			
Ukupna površina katastarskih čestica				556			

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, u naravi stan E-3 u prizemlju stambene zgrade, nalazi se na adresi Brdina 1, Mavrinci u Općini Čavle. Do nekretnine se može direktno pristupiti prometnicom.



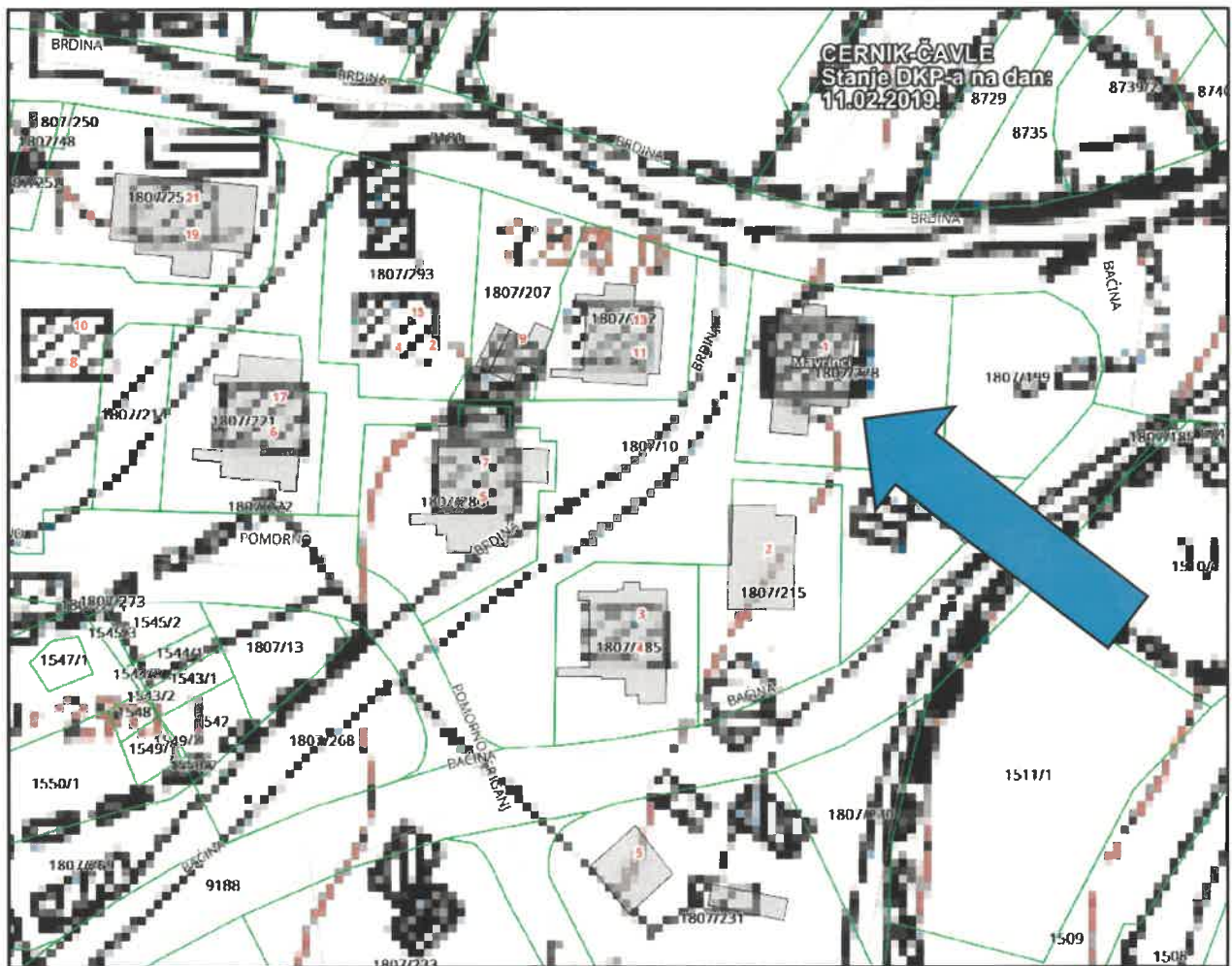
slika 1: prikaz lokacije predmetne nekretnine. Izvor: www.google.hr



LEGALNOST NEKRETNINE

Za stambenu zgradu, na gr.č. 1807/228 k.o. Cernik-Čavle, izdano je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-03/13-13/3165, UR.BROJ: 2170/1-03-01/7-16-12, u Rijeci 17. svibnja 2016. godine od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Predmetna nekretnina (stan E-3 u prizemlju stambene zgrade) u potpunosti je **legalna**. Dokaz legalnosti je provedeno etažiranje koje ne bi bilo moguće izvršiti da stan nije legalan, a prema etažnom elaboratu izrađen je vlasnički list za predmetni stan.



slika 3: HOK5 karta. Izvor: geopotal.dgu.hr

4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS ZATEČENOG STANJA

1.	građevina/objekt	stan E-3 u prizemlju stambene zgrade (P+1)
2.	lokacija/zona	gr.č. 1807/228 k.o. Cernik-Čavle; građevinska zona (na temelju odredbi Ciljanje IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čavle, SN PGŽ 12/16)
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	jednoetažni stan u prizemlju
6.	godina izgradnje (god)	oko 1968. godine
7.	starost građevine (god)	oko 50 godina
8.	godina rekonstrukcije	-
9.	temelji	beton
10.	nosivi zidovi	opeka, AB nadvoji i serklaži
11.	pregradni zidovi	opeka
12.	krovište	koso
13.	stropovi	gletani, ličeni
14.	limarija i fasada	izvedeno, pocinčani obojeni lim
15.	vanjska stolarija: vrata i prozori	drvena i željezna
16.	unutarnja stolarija: vrata	drvena
17.	vodovod	da
	kanalizacija	da
	struja	da
	plin	-
	telefon	da
	grijanje	da
	hlađenje	da
18.	unutarnji zidovi	žbukani, obojani, keramika (sanitarije i kuhinja)
19.	podovi	pločice, linoleum
20.	oprema sanitarija	ispodprosječno
21.	oprema kuhinje	ispodprosječno
22.	kvaliteta prostorija	ispodprosječna
23.	položaj prostorija/stana	dobar
24.	rješenje prostora	ispodprosječno
25.	atraktivnost položaja građevine	zgrada: ne stan: ne
26.	osvjetljenje prostora	prirodno umjetno (rasvjetna tijela)
27.	cirkulacija zraka	prirodna
28.	opći dojam	ispodprosječno
29.	okoliš	da
30.	vanjsko uređenje	-
31.	parkiralište	da
32.	posebne napomene	- ispodprosječna kvaliteta stana - ispodprosječna oprema i organizacija prostora - dotrajala stolarija - prisutnost vlage

Predmetna nekretnina, u naravi stan E-3 u prizemlju, sastoji se od slijedećih prostoriya:

1. kuhinja i blagovaona	8,29 m ²
2. kupaonica	2,81 m ²
3. dnevni boravak	16,38 m ²
4. soba	16,29 m ²

SVEUKUPNO: 43,77 m²

Upisana površina u ZK ulošku iznosi 43,63 m². Dobivena razlika između izmjerene površine i upisane površine u ZK ulošku iznosi 0,14 m². Ista je zanemariva te se smatra tolerantnim odstupanjem pri izmjeri. Za izračun se koristi površina upisana u ZK ulošku.

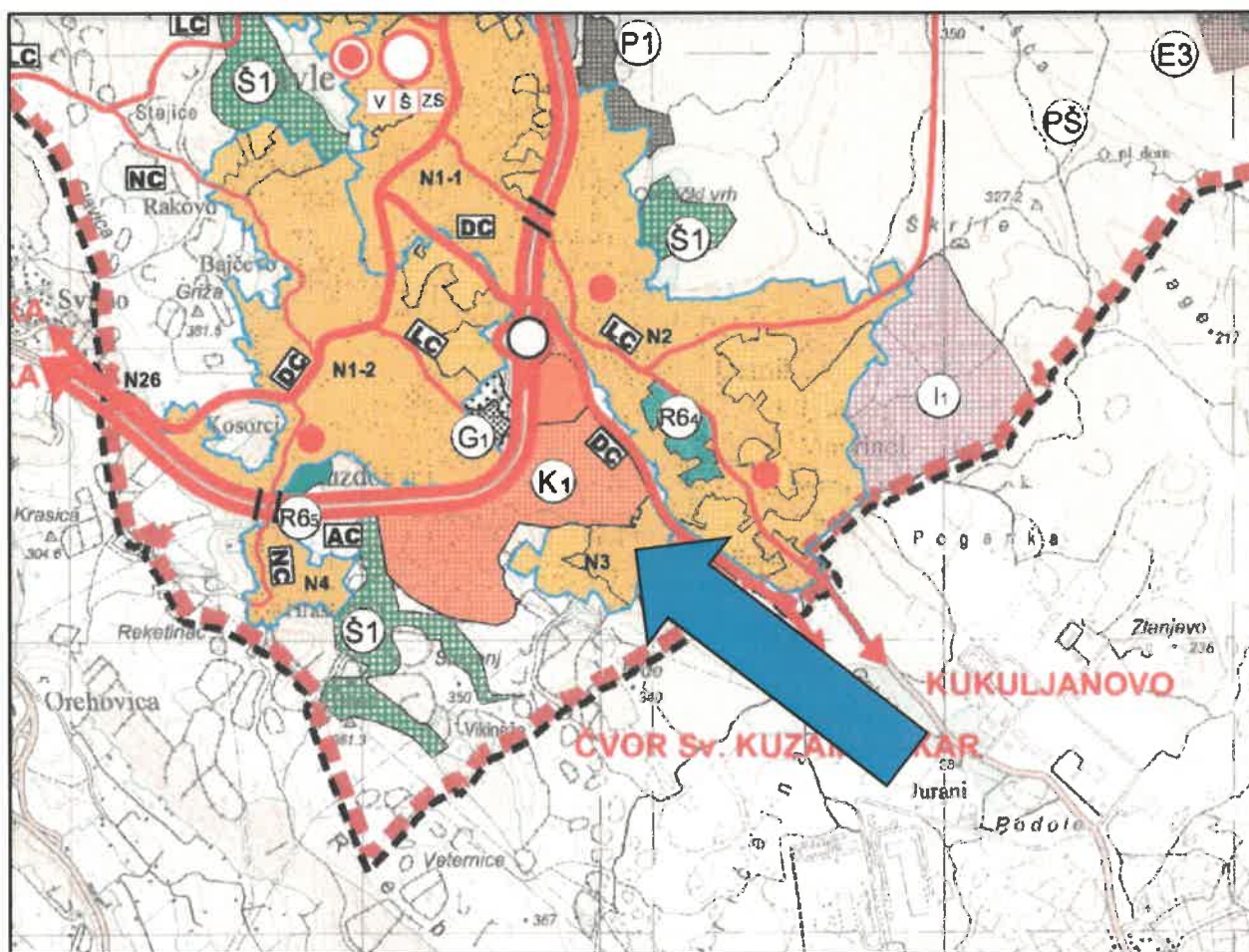
Vizualnim pregledom nekretnine nije ustanovljena kontaminacija ili neki drugi oblik štetnog djelovanja što bi direktno utjecalo na korištenje iste ili siguran boravak ljudi.

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

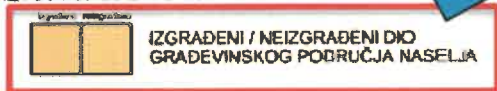
- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da se na predmetnu nekretninu značajnije utječe u odnosu na uvjete prostornog plana u kontekstu zatečenog stanja.

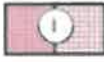


slika 4: detalj Ciljanje IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čavle, SN PGŽ 12/16

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA



RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA
GOSPODARSKA NAMJENA

-  - POSLOVNA NAMJENA - K
-  - PROIZVODNA NAMJENA - I
-  - POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA kamenolom - E3
-  - POVRŠINE ZA OPLEMENJIVANJE MINERALNIH SIROVINA E1
-  UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
vikend naselja - T4

CILJANA IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČAVLE

ŽUPANIJA PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
OPĆINA ČAVLE	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: CILJANA IV. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČAVLE	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: KORISTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
BRJUG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.	MAŠKALO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25 000
ODLUKA O IZRADI IV. IZMJENE I DOPUNE PRILOD ČAVLE SN 53/13	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TJELO O DONOŠENJU PLANA SN 12/16
JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): 22.02.2015.	JAVNA UVID ODRŽAN: 28.02.2015.-9.03.2015.
PONOVNA JAVNA RASPRAVA (DATUM OBJAVE): 22.11.2015.	JAVNA UVID ODRŽAN: 30.11.2015.-7.12.2015.
PISAT TJELO ODGOVORNO ZA PROJEKTOVANJE JAVNE RASPRAVE	ODGOVORNA OSOBA ZA PROJEKTOVANJE JAVNE RASPRAVE: ŽELJKO LAMBAŠA
SUGLASNOST NA PLAN PRIMA (KLASIK) SA ZAKONA O PROSTORNOJ UREĐENJU I GRADNJA BRN 7507, 3808, 3811, 3813, 3812	
BRJUG SUGLASNOSTI: 30.02.15-01/3, ur. br.: 2170/1-03-01/1-16-2 DATUM: 11.03.2016.	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN	ODGOVORNA OSOBA: ADAM BUIKGAN, mag. ing. geod.
ODGOVORNA VOĐA: ANA MIRJANA MARINIĆ, dipl.ing.arh.	ODGOVORNA OSOBA: ANA MIRJANA MARINIĆ, dipl.ing.arh.
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: MIRJANA MARINIĆ, dipl.ing.arh.	mr. sc. VIŠNJA HINIĆ
VEDRAN RADIĆ, dipl.ing.grad.	KLARA BAČIĆ-ČAPALIJA, dipl.ing.grad.
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TJELO	IVANA DUBOČEČAK, dipl.ing.biol./ekol.
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TJELO	NORBERT MAVRINAC
ISTOVREMENOST OVOG PROJEKTOVANJA SA IZVORNIM OVRHOM: ŽELJKO LAMBAŠA	PEČAT NASELNOG TJELO
Javna ustanova ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE 51 000 Rijeka, Splitska 211, pp 204, 018 08444930468 181 ++385 51 351 772, fax ++385 51 312 430 e-mail: zavod@pgz.hr Internet: www.zavod.pgz.hr	

slika 5, 6: legenda Ciljanje IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čavle, SN PGŽ 12/16

STANJE NA TRŽIŠTU

Na predmetnoj lokaciji prosječna cijena stanova sličnih tehničkih odlika iznosi oko 700-800 €/m², u ovisnosti o ostalim karakteristikama. Obzirom da je u trenutku očevida predmetni stan **ispodprosječne kvalitete** (pojava vlage, ispodprosječna oprema i organizacija prostora, dotrajala stolarija), cijena istoga je niža od navedene.

U odnosu na zatečene okolnosti te na osnovi svega do sada pojašnjenog, smatram kako je izračunata vrijednost predmetne nekretnine objektivna i realna u odnosu na okolnosti koje vladaju na tržištu nekretnina.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom da se procjena izrađuje usporednom metodom, komunalni i vodni doprinosi zasebno se ne obračunavaju.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora te najma. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korišteni komparativni uzorci pribavljeni s web portala MGIPU eNekretnine.

5. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnine bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procjenjeni rezultat je dolje naveden:

5.1. Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – stan E-3 u prizemlju

Sukladno svemu ranije izrečenom, te na temelju podataka u prilogu ovog elaborata, smatram kako je realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine 590,63 €/m² (odnosno 4.374,52 kn/m²).

Obzirom na korisnu površinu nekretnine, sveukupna tržišna vrijednost nekretnine procjenjuje se na kumulativan iznos od 25.769,17 €, odnosno 190.860,12 kn.

Prema navedenom, realna tržišna vrijednost predmetne nekretnine u zatečenom stanju iznosi (zaokruženo) 25.800,00 €, odnosno (zaokruženo) 190.900,00 kn.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke



6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zaprimio od Naručitelja, Vlasnika, nadležnog državnog tijela ili treće osobe, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za potrebe sudskog postupka. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na njega, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog i Trgovačkog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.
11. Fotografije su za potrebe uviđaja snimljene DSLR fotoaparatom marke Olympus, model E-520. Niti jedna fotografija nije retuširana ili naknadno obrađena. Sva mjerenja izvršena su laserskim mjeračem marke Bosch, model GLM-50 PRO.

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*
stalni sudski vještak građevinske struke



7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- posjedovni list
- Rješenje o izvedenom stanju
- tehnički nacrt
- tečajna lista
- procjena vrijednosti nekretnine
- korištene nekretnine s portala eNekretnine MGIPU
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

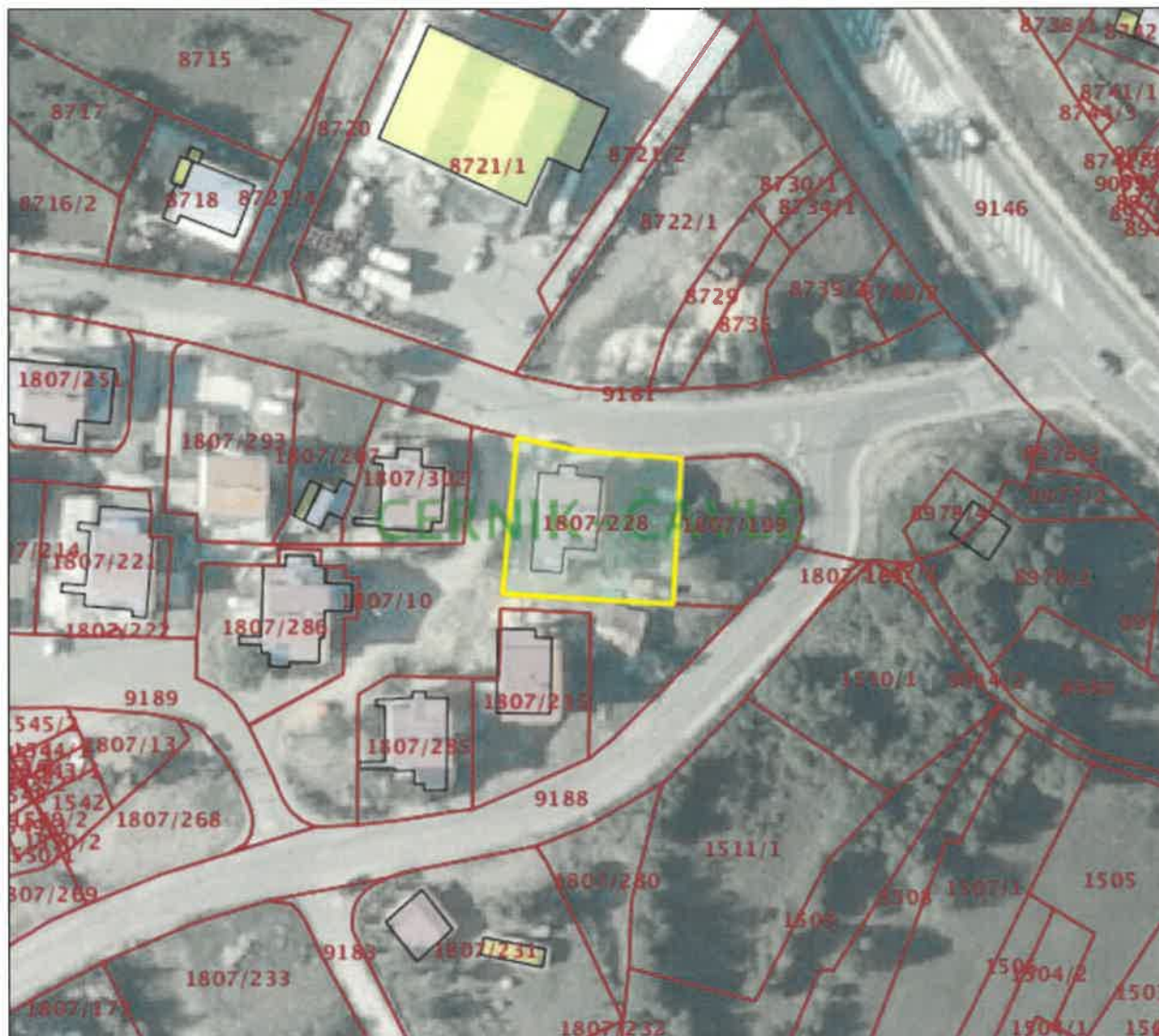
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493
k.č. br.: 1807/228

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 12.02.2019



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 11.02.2019. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 5271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27075/2016

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/228	KUĆA I DVORIŠTE			556	
		UKUPNO:			556	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-27075/2016	
2.1	Primljeno, 17.rujna 2004.Z-12519/04 Na temelju čl.141 st.3 Zakona o gradnji (N.N.175/03) zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 1807/228 lokacijska, građevinska i uporabna dozvola nisu priložene.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Zgrada u Čavlima, Mavrinci, Brdina 1 Stan br. 2 u prizemlju koji se sastoji od kuhinje i blagovaonice, kupaonice i dvije sobe ukupne površine 43,63 m2 OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, ČAVLE, ČAVJA 31	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.10.2016.g. pod brojem Z-27075/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, Preneseno iz z.k.ul. 3084 iste k.o. Primljeno, 12. prosinca 2002.g. Z-13629/02 Na temelju prijedloga broj i datum gornji zabilježuje se postojanje spora koji se vodi kod ovoga suda pod posl. br. P-5919/00, P-1579/00, P-3500/00, P-4027/00, P-5985/00, P-2166/02 I DR. , na k.č.br. 1807/10 (1807/267 do 1807/272) i k.č.br.1807/228, upisane u A.		



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.02.2019. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 4789

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	JURLINA VERONIKA, MAVRINCI (NOVO NASELJE) 2, MAVRINCI, HRVATSKA (VLASNIK)	
1/4	JURLINA JOSO, MAVRINCI (NOVO NASELJE) 2, MAVRINCI, HRVATSKA (VLASNIK)	
1/4	OPĆINA ČAVLE, ČAVLE, ČAVLE 206 (VLASNIK)	27613220645
1/4	MALBAŠIĆ DUBRAVKO, KLIĆI 25, MARČELJI, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/228	KRNČE	556			
			KUĆA, KRNČE	123			
			DVORIŠTE	433			
Ukupna površina katastarskih čestica				556			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-361-03/13-13/3165

URBROJ: 2170/1-03-01/7-16-12

Rijeka, 17. svibanj 2016.

27. 05. 2016

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, u povodu zahtjeva OPĆINE ČAVLE, OIB: 27613220645, Čavle, Čavle 206 i MALBAŠIĆ DUBRAVKA, OIB: 40454767777, Čavle, Mavrinci, Novo Naselje 1/2, JURLINA VERONIKE, OIB: 43411967978, Čavle, Mavrinci, Novo Naselje 1/2 i JURLINA JOSE, OIB: 41221843661, Vinjerac, Slivnica Donja 93, svi zastupani putem Općine Čavle, Čavle, Čavle 206, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13), donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se dovršena slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada, kosog krova, najveće visine 5,51 m do donjeg ruba krovnog vijenca, odnosno 8,41 m do sljemena, mjereno od najniže kote terena uz pročelje građevine, maksimalnih vanjskih tlocrtnih gabarita 13,00 m x 16,50 m zajedno sa najistaknutijim dijelovima, koja se sastoji od 2 etaže: prizemlje i kat te 4 stambene jedinice; zgrada je izgrađena na kat. čest. broj 1807/228, k.o. CERNIK-ČAVLE, prikazana na geodetskom snimku izvedenog stanja, broj 869/2013 od 6. rujna 2013. godine, izrađenom u GEO-RAD d.o.o., Jelenje, od ovlaštenog inženjera geodezije Ante Rupića, dipl.ing.geod. iz GEO-RAD d.o.o., Jelenje i na snimci izvedenog stanja, broj: 09/05.13. od svibnja 2013. godine, izrađenoj u LARINO d.o.o. Škrljevo, od ovlaštene arhitektice Duške Horvat, ing.građ.
2. Geodetski snimak i snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja, sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovog Ureda.
3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenja ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelji zahtjeva OPĆINA ČAVLE, OIB: 27613220645, Čavle, Čavle 206 i MALBAŠIĆ DUBRAVKA, OIB: 40454767777, Čavle, Mavrinci, Novo Naselje 1/2, JURLINA VERONIKA, OIB: 43411967978, Čavle, Mavrinci, Novo Naselje 1/2 i JURLINA JOSO, OIB: 41221843661, Vinjerac, Slivnica Donja 93, svi zastupani putem Općine Čavle, Čavle, Čavle 206, podnijeli su dana 26. lipnja 2013. godine zahtjev za

izdavanje rješenja o izvedenom stanju za stambenu zgradu izgrađenu na kat. čest. broj 1807/228, k.o. CERNIK-ČAVLE.

Podnositelji zahtjeva, uz zahtjev su priložili propisane dokumente, tj. po tri primjerka snimke izvedenog stanja te tri primjerka geodetskog snimka. Nadalje, zahtjevu je priložena punomoć za zastupanje za Općinu Čavle.

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

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Čavle (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 2/13, 38/13, 10/15), snimku izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja te očevidom održanim dana 4. ožujka 2016. godine, utvrđeno je:

- da se predmetna građevina nalazi unutar građevinskog područja naselja,
- da predmetna zgrada nema veću etažnost od najveće dopuštene gore navedenom Odlukom,
- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz čl. 6. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna zgrada nije izgrađena na međi te nema otvor niti istak koji prelazi na drugu česticu,
- da predmetna zgrada nije kamp-kućica ili kontejner, trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop,
- da je snimka izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne građevine.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja, pozivom od 8. ožujka 2016. godine objavljenom na oglasnoj ploči ovoga tijela u periodu od 9. ožujka 2016. godine do 17. ožujka 2016. godine.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 23. ožujka 2016. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a to je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 23. ožujka 2016. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Uvidom u rješenje o naknadi Općine Čavle, Upravni odjel za lokalnu samoupravu i upravu, klasa: UP/I-360-02/16-01/42, urbroj: 2170-03-16-01-02 od 24. ožujka 2016. godine te dokaz o uplati od 25. i 26. travnja 2016. godine koju je Općina Čavle dostavila u spis, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene građevine u prostoru.

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

Zgrada se može priključiti na komunalne vodne građevine, na elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu sukladno posebnim zakonima.

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

U točki 2. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbama čl. 24. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje prema Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14), u iznosu od 70,00 kuna, plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana njegovog primitka.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Rijeka, Slogin kula 2, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu iznosi 50,00 kn prema Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 40/14, 69/14, 87/14, 94/14).

Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do isteka roka za izjavljivanje žalbe. Stranka može odustati od žalbe sve do otpreme rješenja o žalbi.

Pročelnica

doc.dr. sc. Koraljka Vahtar-Jurković, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Podnositelju zahtjeva i opunomoćeniku:

OPĆINA ČAVLE, Čavle, Čavle 206

2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid izlaganjem na oglasnoj ploči ovoga tijela

3. Spis, ovdje

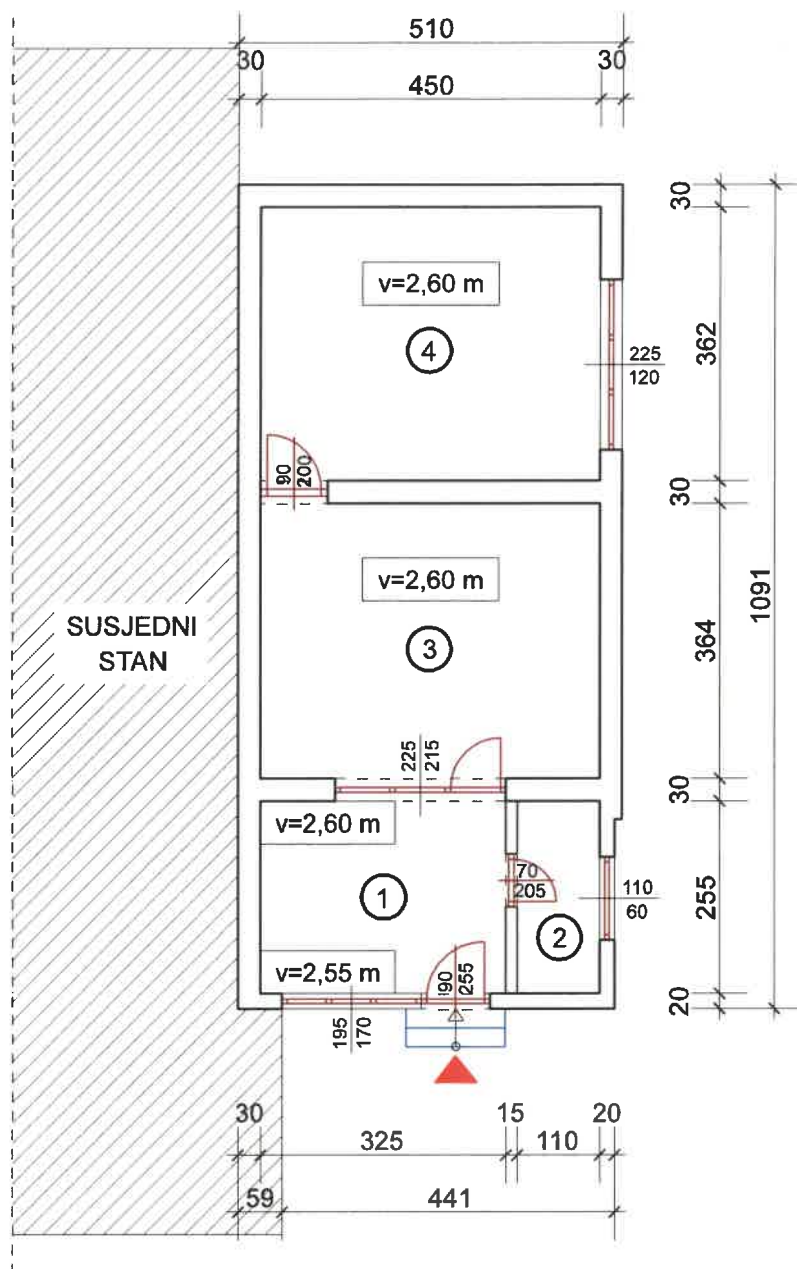
NA ZNANJE:

4. Općina Čavle, Čavle, Čavle 206,

5. Hrvatske vode, VGI Kvarnersko primorje i otoci,
Rijeka, Verdieva 6/IV

6. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja,
Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica Rijeka,
Rijeka, Blaža Polića 2/I

7. Ured državne uprave u PGŽ,
Služba za gospodarstvo, Rijeka, Riva 10



Iskaz neto površina stana u prizemlju stambene zgrade:

- | | | |
|---|----------------------|-------------------------|
| ① | Kuhinja i blagovaona | P= 8,29 m ² |
| ② | Kupaonica | P= 2,81 m ² |
| ③ | Dnevni boravak | P= 16,38 m ² |
| ④ | Soba | P= 16,29 m ² |

UKUPNA NETO POVRŠINA P= 43,77 m²

Navedene površine obračunate su temeljem dokumenta „Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina“, HDSVIP, Zagreb, 2014. te predstavljaju ukupnu neto korisnu vrijednost.

OZNAKA SPISA / ADRESA NEKRETNINE

Brdina 1, Mavrinci, stan E-3

k.o. Cernik-Čavle, gr.č. 1807/228

SADRŽAJ NACRTA

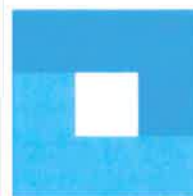
TLOCRT STANA U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE

MJERILO
1:100

PROJEKT BR.
635-2019

NACRT BR.
1.

DATUM
02-2019



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
GRAĐEVINSKE STRUKE

NEVEN ČAČIĆ struč.spec.ing.aedif.

ŠKRLJEVO 42, 51223, ŠKRLJEVO

HDSV broj 20697 rješenje br. 4-Su-546/2015

stranica br. 27

Tecajna lista Hrvatske narodne banke
11.02.2019. - datum utvrdjivanja
12.02.2019. - datum primjene

VALUTA	SIFRA	JED.	KUP.DEV.	SREDNJI	PROD.DEV.
EUR	978	1	7,384309	7,406529	7,428749
AUD	036	1	4,627630	4,641555	4,655480
CAD	124	1	4,919593	4,934396	4,949199
CZK	203	1	0,285959	0,286819	0,287679
DKK	208	1	0,989416	0,992393	0,995370
HUF	348	100	2,310413	2,317365	2,324317
JPY	392	100	5,929268	5,947109	5,964950
NOK	578	1	0,752633	0,754898	0,757163
SEK	752	1	0,704334	0,706453	0,708572
CHF	756	1	6,511737	6,531331	6,550925
GBP	826	1	8,432464	8,457838	8,483212
USD	840	1	6,532475	6,552131	6,571787
PLN	985	1	1,710083	1,715229	1,720375

PREDMET PROCJENE		763479	1022514	877924	
1. KOMPARATIVNI UZORAK					
1.1. izvor		kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	kupoprodajni ugovor	
1.2. vrsta podatka		prodajna cijena	prodajna cijena	prodajna cijena	
2. DETALJI CIJENE					
2.1. datum ugovora		19.12.2016.	27.07.2018.	31.01.2017.	
2.2. prodajna cijena (€)		21.635,05 €	34.000,00 €	41.585,83 €	
2.2.1. EUROSTAT korekcija		24.119,59 €	34.000,00 €	46.315,52 €	
2.3. ukupna korisna površina (m2)		37,29	24,25	48,42	
2.4. cijena (€/m2)		646,81 €	1.402,06 €	956,54 €	
3. LOKACIJA					
3.1. grad	Mavrinci, NN	Mavrinci, NN	Mavrinci, NN	Mavrinci, NN	
3.2. k.č.					
3.3. ulica					
4. ELEMENTI USPOREDBE					
4.1. lokacija		0%	0%	0%	(a)
		0,00	0,00	0,00	
4.2. veličina		0%	10%	0%	(b)
	43,63	0,00	140,21	0,00	
4.3. starost		-10%	-10%	-10%	(c)
		-64,68	-140,21	-95,65	
4.4. povoljnost stamb. prostora		0%	10%	-10%	(d)
		0,00	140,21	-95,65	
4.5. koncepcija prostora		-10%	-10%	-10%	(e)
		-64,68	-140,21	-95,65	
4.6. opće stanje/dovršenost		-25%	-25%	-25%	(f)
		-161,70	-350,52	-239,13	
4.7. tip gradnje		0%	0%	0%	(g)
		0,00	0,00	0,00	
5. TRŽIŠNI UVJETI					
5.1. razlika tražene i realizirane cijene		0%	0%	0%	
		0,00	0,00	0,00	
5.2. ugovorena cijena i promjena tržišta		0%	0%	0%	
		0,00	0,00	0,00	
6. OSTALO					
6.1. posebne okolnosti		0%	0%	0%	(h)
		0,00	0,00	0,00	
7. UKUPNA KOREKCIJA VRIJEDNOSTI					
7.1. postotna korekcija vrijednosti		-45%	-25%	-55%	
7.2. korekcija jedinične cijene		-291,07 €	-350,52 €	-526,10 €	
7.3. korigirana vrijednost		355,75	1051,55	430,44	
7.4. ponder		35%	30%	35%	
7.5. korigirana vrijednost		124,51	315,46	150,65	
8. VRIJEDNOST					
8.1. jedinična vrijednost (€/m2)				590,63 €	
8.2. jedinična vrijednost (kn/m2)				4.374,52	
8.3. površina (m2)				43,63	
8.4. vrijednost (€)				25.769,17	
8.5. vrijednost (kn)				190.860,12	
8.6. zaokružena vrijednost (€)				25.800,00	
8.7. zaokružena vrijednost (kn)				190.900,00	

Prema tečaju u prilogu, 1 € = 7,406529 kn

- (a) nekretnine na sličnoj ili istoj lokaciji
 (b) pretežno slične površine, osim nekretnine (B)
 (c) nekretnina starija od promatranih
 (d) predmetna nekretnina ima čitav niz nedostataka (instalacije i dr.)
 (e) lošija koncepcija prostora
 (f) predmetna nekretnina u dosta lošem stanju održavanja
 (g) sličan tip gradnje promatranih nekretnina
 (h) slične okolnosti

redni broj	vrsta nekretnine	eNekretnine ID	površina (m2)	datum ugovora	period transakcije	prodajna cijena (kn)	vrjednost €/dan transak.	prodajna cijena (€)	cijena (€/m2)	Eurostat index price za datum kupoprodaje	Eurostat index price u trenutku očevida	Indeksna razlika	Vrijednost ugovora prema Eurostat index price	nova vrijednost za €/m2
1.	stan1	763479	37,29	19.12.2016.	2016Q4	163.000,00	7,534072	21.635,05	580,18	100,75	112,32	1,114839	24.119,59	646,81
2.	stan2	1022514	24,25	27.07.2018.	2018Q3	251.397,90	7,394056	34.000,00	1.402,06	112,32	112,32	1	34.000,00	1.402,06
3.	stan3	877924	48,42	31.01.2017.	2017Q1	311.242,65	7,484344	41.585,83	858,86	100,85	112,32	1,113733	46.315,52	956,54

House price index (2015 = 100) - quarterly data [pre_hpl_q]

Last update 18.01.19

Extracted o 23.01.19

Source of d Eurostat

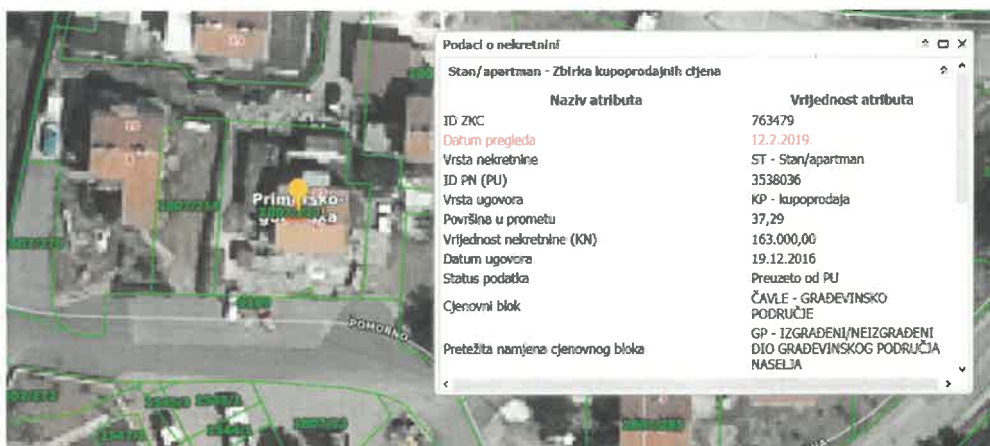
PURCHASE Total

UNIT Quarterly index

GEO/IME	2014Q1	2014Q2	2014Q3	2014Q4	2015Q1	2015Q2	2015Q3	2015Q4	2016Q1	2016Q2	2016Q3	2016Q4	2017Q1	2017Q2	2017Q3	2017Q4	2018Q1	2018Q2	2018Q3
European U	96.03	97.39	98.12	97.87	97.97	99.87	101.01	101.35	102.15	103.86	105.42	106.05	106.40	106.31	110.02	110.68	111.34	112.99	114.74
European U	96.03	97.38	98.12	97.87	97.97	99.87	101.01	101.35	102.15	103.86	105.42	106.05	106.40	106.31	110.02	110.68	111.34	112.99	114.74
European U	96.99	98.01	98.36	98.05	98.21	99.84	100.88	101.08	101.83	103.44	104.90	105.63	106.02	107.86	108.44	110.21	111.00	112.71	114.34
Euro area (	97.78	98.68	99.01	98.46	98.25	99.88	100.89	100.98	101.52	103.15	104.58	105.11	105.36	106.96	108.65	109.49	110.06	111.62	113.37
Belgium	97.00	97.87	98.06	98.78	97.40	99.66	101.75	101.29	100.66	101.75	104.31	103.94	105.01	104.67	108.18	107.63	107.67	108.73	110.89
Bulgaria	96.66	96.97	97.21	96.32	98.95	99.71	99.21	102.23	103.38	106.24	107.04	110.52	112.66	115.37	117.62	119.53	120.65	124.03	124.89
Czechia	95.0	95.3	96.0	97.3	98.3	98.4	100.6	101.7	103.0	105.1	107.7	112.8	116.2	119.1	121.2	122.3	125.0	128.7	131.8
Denmark	91.22	94.09	94.21	93.83	97.34	100.59	101.03	101.04	102.99	105.68	107.00	105.29	107.60	110.52	111.98	109.89	114.00	115.02	115.95
Germany (U	93.8	98.7	96.2	96.2	97.8	98.9	100.4	101.8	102.5	105.5	107.0	108.8	107.7	108.9	111.7	113.8	113.6	116.3	117.7
Estonia	91.01	91.98	95.77	95.57	98.31	101.60	99.63	100.46	100.32	103.47	106.98	108.21	108.08	108.42	112.06	113.49	115.17	118.43	116.71
Ireland	82.04	86.62	83.63	96.59	96.43	98.60	101.73	103.25	103.67	104.79	109.33	112.06	113.36	115.86	122.18	125.31	127.34	130.44	133.31
Spain	95.20	96.78	96.99	97.18	98.67	100.67	101.34	101.31	102.74	104.55	105.41	105.78	108.20	110.39	112.43	113.39	114.96	117.90	120.48
France	101.46	101.89	102.44	100.35	99.39	98.53	100.94	100.14	99.71	100.20	102.35	101.78	102.39	103.40	105.69	105.14	105.39	106.33	108.68
Croatia	102.94	103.82	103.00	102.14	101.05	99.13	99.86	99.96	101.21	100.28	101.31	100.75	100.85	104.55	105.13	108.45	109.44	109.26	112.32
Italy	105.7	104.7	103.5	101.9	99.7	98.8	100.7	99.8	99.8	100.5	100.7	100.0	99.1	99.6	99.2	98.8	99.6	99.2	98.4
Cyprus	90.03	103.55	102.70	101.58	97.52	100.59	102.49	99.40	97.28	89.18	101.07	102.72	99.64	102.74	102.46	105.24	103.34	103.98	104.19
Latvia	103.39	104.90	108.04	96.57	96.83	100.06	100.40	102.91	103.49	108.52	110.04	110.90	113.11	119.53	119.72	119.69	126.02	129.91	130.07
Lithuania	93.33	97.11	98.68	96.76	97.49	100.49	102.07	99.95	100.78	103.91	107.48	109.43	111.07	114.52	116.66	116.94	119.78	123.00	124.35
Luxembourg	91.36	94.72	95.98	97.45	97.90	99.87	101.27	101.06	102.64	105.14	107.02	108.92	109.84	112.21	112.28	113.50	116.84	117.80	120.10
Hungary	86.76	87.55	80.10	91.22	93.60	98.60	103.06	104.65	100.39	111.07	115.20	116.95	115.21	119.67	122.31	124.33	129.35	131.23	130.93
Malta	92.82	92.73	94.58	97.92	95.90	96.07	102.72	105.92	100.29	102.78	107.62	111.12	105.61	108.68	113.02	116.59	111.20	115.18	118.72
Netherlands	95.80	96.23	96.85	97.25	98.27	99.14	101.14	101.45	102.81	103.58	106.16	107.52	109.67	111.39	114.02	116.65	119.90	121.66	125.69
Austria	94.32	95.83	95.14	96.03	93.88	98.89	104.01	102.22	105.48	108.87	109.43	109.35	111.54	114.24	114.75	116.51	117.50	118.51	120.37
Poland	97.15	98.30	98.66	98.89	98.08	100.43	100.63	98.88	100.00	100.84	102.73	103.86	103.33	105.44	106.50	107.86	108.48	111.95	113.43
Portugal	96.16	97.70	97.31	96.98	96.94	100.57	100.65	101.84	103.67	106.91	108.31	109.57	111.89	115.51	119.60	121.06	125.58	128.49	129.72
Romania	98.37	96.88	96.01	97.62	101.01	99.76	98.87	100.36	103.65	106.69	105.96	107.70	108.96	114.27	112.44	113.75	116.10	119.66	118.88
Slovenia	101.51	98.84	97.77	98.69	100.11	102.38	98.77	98.74	100.94	102.84	103.69	105.54	106.87	111.42	111.89	116.07	121.19	126.34	128.77
Slovakia	93.35	94.88	94.72	96.67	98.27	100.16	100.22	101.34	103.18	106.10	107.77	109.75	107.08	113.09	115.82	116.18	119.57	120.99	120.85
Finland	100.06	100.47	100.03	99.42	99.49	100.16	100.12	99.90	100.98	100.98	100.58	100.40	101.75	102.68	102.65	101.56	101.71	103.52	103.11
Sweden	85.15	87.07	89.98	91.41	84.98	98.40	102.26	104.35	108.85	108.98	109.54	111.15	113.95	116.15	117.76	114.44	113.49	114.14	115.29
United King	90.39	93.67	96.65	96.81	98.52	98.60	101.82	103.05	104.16	106.49	108.68	108.60	108.78	111.16	113.69	113.60	113.35	114.71	117.22
Iceland	89.94	92.06	92.08	94.56	97.26	99.42	100.54	102.78	104.94	108.65	110.76	116.73	122.00	130.12	135.65	136.04	136.82	140.53	143.48
Norway	90.82	94.26	94.89	94.88	98.29	100.66	100.93	100.12	102.86	107.18	109.87	111.61	114.86	115.54	112.35	112.23	113.57	116.08	116.29

Izvor: http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=pre_hpi_q&lang=en

eNekretnine - usporedni stanovi



FOTODOKUMENTACIJA



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), i članka 19. Statuta Općine Čavle («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21) Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj dana 23. rujna 2021.g. donijelo je

ODLUKU
o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Čavle

Članak 1.

Daje se na prodaju putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda, nekretnina u vlasništvu Općine Čavle i to:

- stan u zgradi koja je sagrađena na k.č.br. 1807/228, upisana u zk.ul.br. 5271, k.o. Cernik-Čavle, u Čavlima, Mavrinci, Brdina 1, kuća i dvorište površine 556 m², i to stan br. 2 koji se sastoji od: kuhinje i blagovaonice, kupaoonice i dvije sobe ukupne površine 43,63 m².

Početna prodajna cijena nekretnine iznosi 190.900,00 kn.

Članak 2.

Početna prodajna cijena nekretnina iz članka 1. utvrđena je procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom sudskom vještaku graditeljske struke.

Članak 3.

Natječaj se provodi sustavom zatvorenih pisanih ponuda.

Pri odabiru najpovoljnije ponude Povjerenstvo za provedbu natječaja voditi će se kriterijem najviše ponuđene cijene.

Članak 4.

U skladu s ovom Odlukom, općinska načelnica objaviti će natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Čavle. U natječaju će se naznačiti oznaku nekretnine, početnu kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te način i rok sklapanja ugovora o kupoprodaji i isplate kupoprodajne cijene.

Članak 5.

Po provedenom natječajnom postupku sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuđačem.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

KLASA:
URBROJ:

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAVLE
Predsjednik
Norbert Mavrinac

Temeljem odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ br. 20/14, 26/14, 27/15, 12/18 i 41/18), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj 23. rujna 2021. godine donosi

O D L U K U

o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Čavle

Predsjednik:
Norbert Mavrinac, v.r.