



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN
PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 364-01/24-01/01
URBROJ/N:PROT: 2163-06/6-24-20
Pula – Pola, 12. studenoga 2024.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednice Sandre Čakić Kuhar
Dršćevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget

Na temelju članka 65. Statuta Istarske ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), Župan Istarske županije dana 12. studenoga 2024. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget.
2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
3. Za izvjestitelja po točki 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka, određuje se Gordana Antić, pročelnica Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić

Na temelju članka 3. st. 1., 36., 37. i 39. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20, 23/20 – ispr.), članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara («Narodne novine» broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10,61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) te članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18 – pročišćeni tekst, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst) Skupština Istarske županije dana _____ g., donosi

ODLUKU
o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina
k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget

Članak 1.

Utvrđuje se:

- da je dana 05.11.2024. g. zaprimljena Ponuda za kupnju nekretnine i očitovanje o ostvarivanju prava prvokupa Milevoi Lucie iz Trgeta, Brgod 45, OIB: 63879295555, zastupane po opunomoćeniku Zupčić Ivanu iz Brgoda, Brgod 61, OIB: 96009016996, kojom je isti, sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara («Narodne novine» broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10,61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) obavijestio Istarsku županiju o namjeri prodaje nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget, a koje nekretnine su stavljene pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine) temeljem Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04 od 09.04.2021. g., po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 1.720.000,00 EUR-a;
- da je Milevoi Lucia iz Trgeta, Brgod 45 upisana kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Labin kao vlasnica nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget;
- da je Upravni odjel za kulturu i zavičajnost Istarske županije dana 08.11.2024. g. dostavio svoje Očitovanje KLASA: 944-03/24-01/7 URBROJ: 2163-21/5-24-4 u kojem je naveo da je mišljenja da je stjecanje vlasništva na nekretninama označenima kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget od interesa za Istarsku županiju te da postoji potreba da se Istarska županija koristi zakonskim pravom prvokupa u odnosu na iste, a uzimajući u obzir činjenicu da Istarska županija ima namjeru započeti sa projektom izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukciju postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša;
- da je Općina Raša dana 07.11.2024. g. dostavila svoje Očitovanje KLASA:944-06/24-01/2 URBROJ: 2163-31-1-24-2 u kojemu je utvrdila da nije zainteresirana za ostvarivanje prava prvokupa niti kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget;
- da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 23.09.2024. g. dalo pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget;
- da postojanje opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget proizlazi iz činjenice da Istarska županija predmetne nekretnine otkupljuje u svrhu izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukcije postojeće

zgrade Doma za starije osobe Raša, a što je u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana;

- da je dana 13.07.2024. g. izrađen, po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnine Škopac Brunu d.i.g., Procjembeni elaborat broj: 041/2023 - dopuna kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget, pri čemu je ukupna tržišna vrijednost navedenih nekretnina utvrđena u iznosu od 1.760.000,00 EUR-a;

- da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 26.07.2024. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/24-01/77, URBROJ: 2163-18-10/2-24-06 od 09.08.2024. g. da je Procjembeni elaborat broj: 041/2023 - dopuna od 13.07.2024. g. izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);

- da je u odnosu na k.č.br. 29/24 k.o. Trget dana 31.12.2024. g. zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade, pov 124 m2 između Milevoi Lucie kao zakupodavca i društva ILIĆ Dr. RICARDO d.o.o., Raša zastupanog po prokuristu Liviji Mohorović kao zakupnika, a koji je Ugovor zaključen na određeno vrijeme za razdoblje od 01.01.2024. g. do 31.12.2024. g.;

- da je u odnosu na k.č.br. 29/24 k.o. Trget dana 31.12.2024. g. zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade, pov 275,05 m2 između Milevoi Lucie kao zakupodavca i društva VLADO ELEKTRONIKA d.o.o., Raša zastupanog po direktoru Andrei Jurada kao zakupnika, a koji je Ugovor zaključen na određeno vrijeme za razdoblje od 01.01.2024. g. do 31.12.2024. g.;

- da bi kupnjom nekretnine označene kao k.č.br. 29/24 k.o. Trget, a u odnosu na koju su zaključeni gore navedeni Ugovori o zakupu poslovnih prostora, Istarska županija, kao novi vlasnik stupila u sva prava i obveze Milevoi Lucie kao dosadašnjeg vlasnika i zakupodavca.

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. Ove Odluke Istarska županija koristiti će se pravom prvokupa nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m2, upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m2, upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget, a koje nekretnine su stavljene pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine) temeljem Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04 od 09.04.2021. g., po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 1.720.000,00 EUR-a (slovima: milijunsedamstodvadesettisućaeura).

Članak 3.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. i 2. ove Odluke, Istarska županija, kao kupac sklopiti će sa Milevoi Luciom iz Trgeta, Brgod 45, OIB: 63879295555, kao prodavateljem Ugovor o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m2, upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m2, upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.720.000,00 EUR-a (slovima: milijunsedamstodvadesettisućaeura).

Članak 4.

Istarska županija će kupoprodajnu cijenu iz članka 3. ove Odluke isplatiti u cijelosti na dan zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Članak 5.

Na Istarsku županiju će se s danom zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina prenijeti sva prava i obveze zakupodavca iz Ugovora o zakupu poslovnih prostora navedenih u utvrđenju iz članka 1. ove Odluke.

Članak 6.

Prijedlog Ugovora o kupoprodaji nekretnina sastavni je dio ove Odluke.

Članak 7.

Ovlašćuje se Župan Istarske županije na potpisivanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenim novinama Istarske županije“.

KLASA:

URBROJ:

Pula - Pola, _____

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica

Sandra Ćakić Kuhar

DOSTAVITI:

1. Župan IŽ, kabinet@istra-istria.hr
2. Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb IŽ
3. Služba za zajedničke poslove IŽ
4. Milevoi Lucia iz Trgeta, Brgod 45 putem opun. Zupčić Ivan, Brgod, Brgod 61
5. Općina Raša, Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2
6. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, I. Dežmana 10
7. Objava
8. Pismohrana



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Boris Miletić, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 12.11.2024 10:55:22

Certifikat: 0092A1476DC3A6345200000000566FBFAF

Izdavatelj: CN=Financijska agencija;
C=HR

Hash: SHA256 RSA



Ai sensi dell'art. 3, commi 1, 36, 37 e 39 della Delibera sulla gestione e la disposizione dei beni di proprietà della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana", n. 10/20, 23/20-corr.), dell'art. 37 della Legge sulla tutela e la conservazione dei beni culturali («Gazzetta ufficiale» nn. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10,61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) e degli artt. 43 e 84 dello Statuto della Regione Istriana („Bollettino ufficiale della Regione Istriana“, nn. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18 - testo consolidato, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato), l'Assemblea della Regione Istriana adotta il giorno _____ 2024 la

DELIBERA

sull'uso del diritto di prelazione e l'acquisto di immobili alla part. cat. n. 29/23, e p.c.n. 29/24, entrambe nel comune catastale di Trget

Articolo 1

Si constata:

- che il giorno 5/11/2024 è pervenuta l'Offerta per l'acquisto dell'immobile e la dichiarazione sulla realizzazione del diritto di prelazione da parte di Milevoi Lucia di Trget, Brgod 45, CIP: 63879295555, rappresentata dal procuratore Zupičić Ivan di Brgod, Brgod 61, CIP: 96009016996 che, conformemente all'articolo 37 della Legge sulla tutela e la conservazione dei beni culturali («Gazzetta ufficiale» nn. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10,61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) ha informato la Regione Istriana sull'intento di vendere gli immobili contrassegnati come p.c.n. 29/23, edificio, non fertile, della superficie di 1818 m2, iscritto nella part. tav. n. 2445 c.c. Trget e p.c.n. 29/24, edificio, della superficie di 726 m2, iscritto nella part. tav. n. 1535 c.c. Trget, che sono stati sottoposti a tutela preventiva quale Insieme storico.culturale di Arsia, fino all'adozione del provvedimento di constatazione della peculiarità di bene culturale, conformemente all'art. 10 della Legge sulla tutela e conservazione dei beni culturali, fino a un massimo di quattro anni dal giorno di adozione del presente Provvedimento (9 aprile 2025) ai sensi del Decreto del Ministero della cultura e dei media, Direzione per la tutela del patrimonio culturale, Soprintendenza ai beni culturali per il territorio della Regione Istriana, CLASSE: UP I 612-08/21-05/0041, N. PROT.: 532-05-02-10/3-21-04 del 09/04/2021, al prezzo di compravendita nell'importo di 1.720.000,00 EUR;
- che Milevoi Lucia di Trget, Brgod 45, è iscritta presso il Tribunale comunale di Pisino, Sezione libri fondiari Albona, quale proprietaria degli immobili indicati come p.c.n. 29/23, edificio, non fertile, della superficie di 1818 m2, iscritto nella part. tav. n. 2445 c.c. Trget e p.c.n. 29/24, edificio, della superficie di 726 m2, iscritto nella part. tav. n. 1535 c.c. Trget;
- che l'Assessorato alla cultura e territorialità della Regione Istriana in data 08/11/2024 ha trasmesso la sua Dichiarazione CLASSE: 944-03/24-01/7 N. PROT.: 2163-21/5-24-4 nel quale ha indicato di essere del parere che l'acquisizione della proprietà sugli immobili indicati come p.c.n. 29/23, edificio, non fertile, della superficie di 1818 m2, iscritto nella part. tav. n. 2445 c.c. Trget e p.c.n. 29/24, edificio, della superficie di 726 m2, iscritto nella part. tav. n. 1535 c.c. Trget di interesse per la Regione Istriana e che esiste la necessità da parte della Regione Istriana di usufruire del diritto di prelazione previsto dalla legge, in riferimento agli stessi, e prendendo in considerazione il fatto che la Regione Istriana ha l'intenzione di iniziare il progetto di costruzione del nuovo fabbricato della casa per anziani e di ricostruzione dell'edificio esistente della Casa per anziani di Arsia;
- che il Comune di Arsia ha trasmesso il giorno 07/11/2024 la propria Dichiarazione CLASSE: 944-06/24-01/2, N.PROT.: 2163-31-1-24-2 nella quale ha constatato di non essere interessato alla realizzazione del diritto di prelazione e neppure all'acquisto degli immobili indicati alla p.c.n. 29/23, edificio, non fertile, della superficie di 1818 m2, iscritto nella part. tav. n. 2445 c.c. Trget e p.c.n. 29/24, edificio, della superficie di 726 m2, iscritto nella part. tav. n. 1535 c.c. Trget;

- che la Commissione per la gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà della Regione Istriana, alla seduta tenutasi il giorno 23/09/2024 ha dato il parere positivo sull'esistenza di un interesse giustificato della Regione Istriana per l'acquisto degli immobili indicati come p.c.n. 29/23, e p.c.n. 29/24, entrambe nel comune catastale di Trget;
- che l'esistenza dell'interesse giustificato della Regione Istriana all'acquisto degli immobili alla p.c.n. 29/23, e p.c.n. 29/24, entrambe nel comune catastale di Trget, deriva dal fatto che la Regione Istriana recupera gli immobili in questione al fine di costruire il nuovo edificio della casa per anziani e per la ricostruzione dell'edificio esistente della Casa per anziani di Arsia, il che costituisce un obiettivo e un interesse per il progresso economico e sociale dei suoi cittadini;
- che il giorno 13/07/2024 è stato realizzato da un perito giudiziario per l'edilizia e le stime immobiliari Škopac Bruno ingegnere edile lo Studio di valutazione numero: 041/2023 - integrazione con il quale è stata effettuata la stima del valore di mercato degli immobili indicati come p.c.n. 29/23, e p.c.n. 29/24, entrambe nel comune catastale di Trget, dove il valore complessivo di mercato degli immobili indicati corrisponde a 1.760.000,00 EUR;
- che la Commissione congiunta per la valutazione, alla sua seduta tenutasi il giorno 26/07/2024 ha dato il Parere CLASSE: 364-01/24-01/77; N. PROT.: 2163-18-10/2-24-06 del 9/08/2024 che lo Studio di valutazione, numero: 041/2023 - integrazione del 13/07/2024 è stato realizzato in conformità con la Legge sulla stima del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 78/15) e il Regolamento sui metodi per valutare il valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n. 105/15);
- che rispetto alla p.c.n. 29/24, c.c. Trget, il giorno 31/12/2024 è stato stipulato in Contratto di locazione del vano d'affari al pianoterra dell'edificio, della superficie di 124 m2 tra Milevoi Lucia quale locatore e la società ILIĆ Dr. RICARDO d.o.o., Arsia, rappresentata dal procuratore Livio Mohorović quale locatario, stipulato a tempo determinato per il periodo dal 01/01/2024 al 31/12/2024;
- che rispetto alla p.c.n. 29/24, c.c. Trget il giorno 31/12/2024 è stato stipulato in Contratto di locazione del vano d'affari al pianoterra dell'edificio, della superficie di 275.05 m2 tra Milevoi Lucia quale locatore e la società VLADO ELEKTRONIKA d.o.o., Raša rappresentata dal direttore Andrea Jurada quale locatario, stipulato a tempo determinato per il periodo dal 01/01/2024 al 31/12/2024;
- che con l'acquisto dell'immobile indicato alla p.c.n. 29/24, c.c. Trget, rispetto al quale sono stati stipulati i summenzionati Contratti di locazione dei vani d'affari, la Regione Istriana, quale nuovo proprietario rileverebbe tutti i diritti e doveri di Milevoi Lucia finora proprietario e locatore.

Articolo 2

Secondo quanto stabilito all'articolo 1 della presente Delibera, la Regione Istriana si avvalerà del diritto di prelazione degli immobili indicati alla p.c.n. 29/23, edificio, non fertile, della superficie di 1818 m2, iscritto nella part. tav. n. 2445 c.c. Trget e p.c.n. 29/24, edificio, della superficie di 726 m2, iscritto nella part. tav. n. 1535 c.c. Trget, che sono stati sottoposti a tutela preventiva quale Insieme storico.culturale di Arsia, fino all'adozione del provvedimento di constatazione della peculiarità di bene culturale, conformemente all'art. 10 della Legge sulla tutela e conservazione dei beni culturali, fino a un massimo di quattro anni dal giorno di adozione del presente Provvedimento (9 aprile 2025) ai sensi del Decreto del Ministero della cultura e dei media, Direzione per la tutela del patrimonio culturale, Soprintendenza ai beni culturali per il territorio della Regione Istriana, CLASSE: UP I 612-08/21-05/0041, N. PROT.: 532-05-02-10/3-21-04 del 09/04/2021, al prezzo di compravendita nell'importo di 1.720.000,00 EUR (in lettere: unmilionesettecentoventimila euro).

Articolo 3

Conformemente a quanto constatato agli artt. 1 e 2 della presente Delibera, la Regione Istriana quale acquirente stipulerà con Milevoi Lucia di Trget, Brgod 45, CIP: 6387929555,

quale venditrice, il Contratto di compravendita degli immobili indicati alla p.c.n. 29/23, edificio, non fertile, della superficie di 1818 m2, iscritto nella part. tav. n. 2445 c.c. Trget e p.c.n. 29/24, edificio, della superficie di 726 m2, iscritto nella part. tav. n. 1535 c.c. Trget per un prezzo di compravendita di 1.720.000,00 EUR (in lettere: unmilionesettecentoventimila euro).

Articolo 4

La Regione Istriana pagherà il prezzo di compravendita di cui all'articolo 3 della presente Delibera, per intero, il giorno di stipulazione del Contratto di compravendita degli immobili.

Articolo 5

Il giorno di stipulazione del Contratto di compravendita degli immobili la Regione Istriana rileverà tutti i diritti e doveri del locatore di cui nel Contratto di locazione dei vani d'affari indicati nella constatazione all'articolo 1 di questa Delibera.

Articolo 6

La proposta di Contratto di compravendita degli immobili è parte integrante di questa Delibera.

Articolo 7

Si autorizza il Presidente della Regione a firmare il Contratto di compravendita degli immobili.

Articolo 8

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo (8) giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Istriana.

CLASSE:
N.PROT:
Pula - Pola, _____

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

La Presidente
Sandra Čakić Kuhar

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je sadržan je u odredbama članka 3. stavka 1., 36., 37. i 39. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20), članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara («Narodne novine» broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) te članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 04/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst).

Sukladno članku 3. stavku 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20), tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije su Župan Istarske županije i Skupština Istarske županije, ovisno o vrijednosti imovine, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Županije, predmetnom Odlukom i drugim propisima.

Sukladno članku 36. Odluke, Županija može stjecati nekretnine kupnjom ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji opravdani interes i uz uvjet da su osigurana financijska sredstva u Proračunu. Mišljenje o postojanju opravdanog interesa ovog članka daje Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije. Prije kupnje nekretnine obaviti će se procjena njezine tržišne vrijednosti. Po prethodno pribavljenom mišljenju Povjerenstva, odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

Sukladno članku 37. Odluke, ponuda za ostvarivanje zakonskog prava prvokupa nekretnine od strane Županije, propisanog posebnim zakonom, dostavlja se upravnom odjelu Županije nadležnom za upravljanje i raspolaganje imovinom. Po zaprimanju ponude, provjera se formalna urednost ponude te se ista, sa potrebnim priložima, dostavlja nadležnom upravnom tijelu Županije, ovisno o posebnom zakonu u odnosu na koji Županija ima zakonsko pravo prvokupa. Nadležno upravno tijelo Županije dužno je u roku od 15 dana od dana primitka zahtjeva dostaviti svoje pisano očitovanje na temelju kojeg se priprema prijedlog zaključka o korištenju ili nekorištenju prava prvokupa od strane Županije i upućuje ga u proceduru prema Županu odnosno Skupštini. U slučaju da nadležno upravno tijelo u roku propisanom u st. 3. ovog članka ne dostavi svoje pisano očitovanje, smatrat će se da Županija nema interesa za ostvarivanje prava prvokupa nekretnine. Nekorištenje prava prvokupa

Sukladno članku 39. Odluke, u slučaju korištenja prava prvokupa na odgovarajući način se primjenjuju navedene odredbe članka 36. Odluke.

Sukladno članku 37. stavku 1. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara («Narodne novine» broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22), vlasnik koji namjerava prodati kulturno dobro zaštićeno posebnim rješenjem ili kulturno dobro unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline upisane u Listu svjetske baštine ili Listu ugrožene svjetske baštine dužan ga je prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje. Stavkom 2. istog članka propisano je da prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb, pa Republika Hrvatska. Stavkom 3. istog članka propisano je da se Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb, grad ili općina mora očitovati o toj ponudi u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

Sukladno članku 43. stavku 1. točki 13. Statuta Istarske županije, Skupština donosi odluku o uvjetima načinu i postupku gospodarenja imovinom županije, te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina županije i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa Zakonom, statutom i posebnim propisima, pojedinačne vrijednosti veće od 1.000.00,00 kuna, odnosno 132.722,81 EUR.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Istarska županija dana 05.11.2024. godine zaprimila je Ponuda za kupnju nekretnine i očitovanje o ostvarivanju prava prvokupa Milevoi Lucie iz Trgeta, Brgod 45, OIB: 63879295555 zastupane po opunomoćeniku Zupčić Ivanu iz Brgoda, Brgod 61, OIB: 96009016996 kojom je Istarska županija, sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara («Narodne novine» broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10,61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22), obaviještena o namjeri prodaje nekretnina označenih kao: k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, površine 1818 m², upisana u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, površine 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget, a koje nekretnine su stavljene pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (9. travnja 2025.) temeljem Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532- 05-02-10/3-21-04 od 09.04.2021. po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 1.720.000,00 EUR-a.

Milevoi Lucia upisana je kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Labin kao vlasnica nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, površine 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, površine 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget.

Upravni odjel za kulturu i zavičajnost Istarske županije dana 8.11.2024. godine dostavio svoje Očitovanje KLASA: 944-03/24-01/7 URBROJ: 2163-21/5-24-4 u kojem je naveo da je mišljenja da je stjecanje vlasništva na nekretninama označenima kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, površine 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, površine 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget od interesa za Istarsku županiju te da postoji potreba da se Istarska županija koristi zakonskim pravom prvokupa u odnosu na iste, a uzimajući u obzir činjenicu da Istarska županija ima namjeru započeti s projektom izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukciju postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša.

Prema odredbi članka 37. stavaka 1. i 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara pravo prvokupa kulturnog dobra imaju Republika Hrvatska, županija, Grad Zagreb te grad ili općina na čijem se području kulturno dobro nalazi, s time da prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima grad ili općina u odnosu na županiju i Grad Zagreb pa Republika Hrvatska, dakle, u konkretnom slučaju pravo prvenstva u ostvarenju prava prvokupa imaju redom Općina Raša, Istarska županija i Republika Hrvatska.

Općina Raša dana 7.11.2024. godine dostavila svoje Očitovanje KLASA:944-06/24-01/2 URBROJ: 2163-31-1-24-2 u kojemu je utvrdila da nije zainteresirana za ostvarivanje prava prvokupa ni za otkup označenima kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, površine 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, površine 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget.

Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 23.09.2024. godine dalo je pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget. Opravdani interes Istarske županije za kupnju nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget proizlazi iz činjenice da Istarska županija predmetne nekretnine otkupljuje u svrhu izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukcije postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša, a što je u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Dana 13.07.2024. godine izrađen je, po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnine Škopac Brunu d.i.g., Procjembeni elaborat broj: 041/2023 - dopuna kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget, pri čemu je ukupna tržišna vrijednost navedenih nekretnina utvrđena u iznosu od 1.760.000,00 EUR-a.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici održanoj dana 26.07.2024. godine dalo je Mišljenje KLASA: 364-01/24-01/77, URBROJ: 2163-18-10/2-24-06 od 9.08.2024. da je Procjembeni elaborat broj: 041/2023 - dopuna od 13.07.2024. izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

U odnosu na k.č.br. 29/24 k.o. Trget dana 31.12.2024. godine zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade, površine 124 m² između Milevoi Lucie kao zakupodavca i društva ILIĆ Dr. RICARDO d.o.o., Raša zastupanog po prokuristu Liviji Mohorović kao zakupnika, a koji je Ugovor zaključen na određeno vrijeme za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024. Nadalje, u odnosu na k.č.br. 29/24 k.o. Trget dana 31.12.2024. godine zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade, površine 275,05 m² između Milevoi Lucie kao zakupodavca i društva VLADO ELEKTRONIKA d.o.o., Raša zastupanog po direktoru Andrei Jurada kao zakupnika, a koji je Ugovor zaključen na određeno vrijeme za razdoblje od 01.01.2024. do 31.12.2024. Kupnjom nekretnine označene kao k.č.br. 29/24 k.o. Trget, u odnosu na koju su zaključeni navedeni Ugovori o zakupu poslovnih prostora, Istarska županija, kao novi vlasnik, preuzela bi sva prava i obveze Milevoi Lucie kao dosadašnjeg vlasnika i zakupodavca.

Donošenjem ove odluke Istarska županija koristit će se zakonskim pravom prvokupa nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, površine 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, površine 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget, a koje nekretnine su stavljene pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (9. travnja 2025.) temeljem Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04 od 09.04.2021. te sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnina po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 1.720.000,00 EUR-a (slovima: milijunsedamstodvadesettisućaeura). Danom zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina, na Istarsku županiju prenijet će se sva prava i obveze koje obvezuju dotadašnjeg vlasnika u svojstvu zakupodavca, temeljem važećih Ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Slijedom navedenog, ovom se odlukom predlaže korištenje pravom prvokupa i sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget te se ovlašćuje Župana Istarske županije na potpisivanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina.

III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Financijska sredstva za provedbu akta planirana su Proračunu Istarske županije za 2024. godinu, razdjel 8, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije:
Program 5204: Proširenje Doma za starije osobe Raša;
Kapitalni projekt: K520401 Kupnja nekretnine;
R8811: Kupnja nekretnine za proširenje Doma;
Izvor 9.1.001: Višak prethodne godine – nenamjenski.

Sukladno članku 13. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“ br. 115/16, 106/18) jedinice područne (regionalne) samouprave ne plaćaju porez na promet nekretnina.

Upravni odjel za proračun i financije dao je, sukladno odredbama članka 19. Zakona o proračunu (Narodne novine, br. 144/21) i Odluci Skupštine Istarske županije o postupku davanja Iskaza o procjeni fiskalnog učinka (Službene novine, br. 37/22), Suglasnost na iskaz o procjeni fiskalnog učinka ove Odluke na proračun, KLASA: 400-01/24-02/01, URBROJ: 2163-07-01/5-24-366 od 8. studenog 2024.

IV. TEKST PRIJEDLOGA ODLUKE

Tekst prijedloga Odluke i nacrt Ugovora o kupoprodaji nekretnina sastavni su dio ovoga obrazloženja.

MILEVOI LUCIA iz Trgeta, Brgod 45, OIB: 63879295555, kao prodavateljica, s jedne strane

i

ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA, Pazin, Dršćevka 3, OIB: 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću, kao kupac, s druge strane

na temelju Odluke Skupštine Istarske županije o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget KLASA: _____, URBROJ: _____ od dana _____ 2024. godine (Službene novine Istarske županije, br. _____)

zaključuju sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju:

- da je Milevoi Lucia iz Trgeta, Brgod 45, OIB: 63879295555 upisana kod Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela Labin kao vlasnica nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget;
- da je dana 13.07.2024. g. izrađen, po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjene nekretnine Škopac Brunu d.i.g. Procjembeni elaborat broj: 041/2023 - dopuna kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget pri čemu je ukupna tržišna vrijednost navedenih nekretnina utvrđena u iznosu od 1.760.000,00 EUR-a;
- da je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 26.07.2024. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/24-01/77, URBROJ: 2163-18-10/2-24-06 od 09.08.2024. g. da je Procjembeni elaborat broj: 041/2023 - dopuna od 13.07.2024. g. izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15);
- da je Povjerenstvo za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije na sjednici održanoj dana 23.09.2024. g. dalo pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget;
- da postojanje opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget proizlazi iz činjenice da Istarska županija predmetne nekretnine otkupljuje u svrhu izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukcije postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša, a što je u cilju i interesu gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana;
- da je u odnosu na k.č.br. 29/24 k.o. Trget dana 31.12.2024. g. zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade, pov 124 m² između Milevoi Lucie kao zakupodavca i društva ILIĆ Dr. RICARDO d.o.o., Raša zastupanog po prokuristu Liviji Mohorović kao zakupnika, a koji je Ugovor zaključen na određeno vrijeme za razdoblje od 01.01.2024. g. do 31.12.2024. g.;
- da je u odnosu na k.č.br. 29/24 k.o. Trget dana 31.12.2024. g. zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u prizemlju zgrade, pov 275,05 m² između Milevoi Lucie kao zakupodavca i društva VLADO ELEKTRONIKA d.o.o., Raša zastupanog po direktoru

Andrei Jurada kao zakupnika, a koji je Ugovor zaključen na određeno vrijeme za razdoblje od 01.01.2024. g. do 31.12.2024. g.;

- da su nekretnine k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget, temeljem Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532- 05-02-10/3-21-04 od 09.04.2021. g. stavljene pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine);

- da je Odlukom Skupštine Istarske županije o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget KLASA: _____, URBROJ: _____ od dana _____ 2024. godine (Službene novine Istarske županije, br. _____) utvrđeno da će se Istarska županija koristiti pravom prvokupa nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget sukladno članku 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ br. 69,99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) po ponuđenoj cijeni u ukupnom iznosu od 1.720.000,00 EUR-a te je prihvatila tekst ovog Ugovora i ovlastila župana Istarske županije na potpisivanje istoga.

Članak 2.

Sukladno utvrđenju iz članka 1. ovog Ugovora, **MILEVOI LUCIA** (u daljnjem tekstu: Prodavateljica) prodaje, a **ISTARSKA ŽUPANIJA** (u daljnjem tekstu: Kupac) kupuje nekretnine označene kao **k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m2, upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m2, upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget.**

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora iznosi **1.720.000,00 EUR-a** (slovima: milijunsedamstodvadesettisućaeura).

Kupac se obvezuje kupoprodajnu cijenu iz stavka 1. ovog članka Ugovora uplatiti u cijelosti na dan zaključenja ovog Ugovora, na račun Prodavateljice IBAN HR _____, model HR _____, poziv na broj _____.

Prodavateljica popisivanjem ovog Ugovora potvrđuje primitak iznosa kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka Ugovora.

Članak 4.

Prodavateljica ovlašćuje Kupca da, na temelju ovog Ugovora, bez ikakvih daljnjih privola i odobrenja može zatražiti i postići u zemljišnim knjigama nadležnog suda uknjižbu prava vlasništva na nekretninama iz članka 2. ovog Ugovora i to na k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m2, upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m2, upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget. na svoje ime i u svoje vlasništvo.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se danom zaključenja ovog Ugovora na Kupca prenose sva prava i obveze zakupodavca iz Ugovora o zakupu poslovnih prostora navedenih u članku 1. ovog Ugovora.

Kupac će sa zakupnicima iz Ugovora o zakupu poslovnih prostora navedenih u članku 1. ovog Ugovora zaključiti anekse ugovora o zakupu poslovnih prostora u svrhu uređenja međusobnih odnosa.

Članak 6.

Kupac stupa u posjed nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, slobodnih od stvari i osoba s danom zaključenja ovog Ugovora, osim poslovnih prostora navedenih u članku 1. i 5. ovog Ugovora koji su u neposrednom posjedu zakupnika.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sklapanjem ovog Ugovora i isplatom kupoprodajne cijene iz članka 3. ovog Ugovora, nemaju jedna prema drugoj nikakva daljnja potraživanja.

Članak 8.

Prodavateljica jamči Kupcu da su prodane nekretnine isključivo vlasništvo Prodavateljice te da iste nisu opterećene nikakvim knjižnim ni izvanknjižnim teretima.

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora nastojati prvenstveno riješiti sporazumno, a ukoliko to ne bude moguće, za rješavanje spora nadležan je Općinski sud u Puli – Pola.

Članak 10.

Sve troškove u svezi s ovim Ugovorom te uknjižbom prava vlasništva snositi će Istarska županija.

Članak 11.

Ugovorne strane primaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

Članak 12.

Ovaj Ugovor sačinjen je u dva (2) istovjetna primjerka, od kojih 1 (jedan) primjerak za javnog bilježnika, a 1 (jedan) za potrebe ovjere 2 (dvije) preslike Ugovora, od kojih izvornik i 1 (jedna) preslika za Kupca, a 1 (jedna) preslika za Prodavateljicu.

Prodavateljica:

MILEVOI LUCIA

Kupac:
ISTARSKA ŽUPANIJA

**Župan
Boris Miletić**

KLASA:
URBROJ:

LUCIA MILEVOI

OIB: 63879295555, rođena dana 07.05.1940. godine s prebivalištem u Brgodu, Brgod 45

Zastupana po Specijalnoj Punomoći kojom se opunomoćuje gospodin

IVAN ZUPIČIĆ

OIB: 96009016996, rođen dana 02.01.1962. godine, s prebivalištem u Brgodu, Brgod 61

ISTARSKA ŽUPANIJA
Služba za zajedničke poslove
Splitska 14, Pula

PREDMET: Iskaz interesa / Ponuda za kupnju nekretnine u naselju Općine Raša kao kulturno-povijesne cjeline

- očitovanje za ostvarivanje prava prvokupa, moli se

Poštovani,

Opunomoćenik sam vlasnice nekretnine koje se vode kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Labin, označene kako slijedi:

- k.č. 29/24 ZGRADA sa 726 m²

upisane u zk.ul.1535, katastarska općina: 316695, TRGET

- k.č. 29/23 ZGRADA, NEPLODNO sa 1818 m²

upisane u zk.ul.2445, katastarska općina: 316695, TRGET,

a koje su u sastavu Kulturno-povijesne cjeline Raša upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Milevoi Lucia ima namjeru navedene predmetne nekretnine prodati po cijeni od 1.720.000,00 EUR-a.

Slijedom navedenog, a temeljem članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136,12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/2, 114/22), upućujem Vam ponudu za kupnju nekretnina kao ovlaštenicima prava prvokupa.

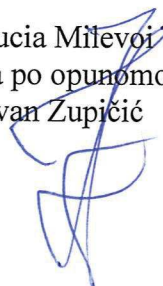
Molim Vas očitovanje Istarske županije za ostvarivanje prava prvokupa predmetne nekretnine kao kulturnog dobra (kulturno-povijesne cjeline Raša).

U prilogu ovog dopisa dostavljam Vam izvode iz katastarskog plana, izvode iz posjedovnog lista i zemljišno knjižne izvatke.

Za dodatna pitanja ili pojašnjenja možete me kontaktirati na broj telefona +385 98 9333086 ili mail giani.cincin@gmail.com.

S poštovanjem,

Lucia Milevoj
Zastupana po opunomoćeniku
Ivan Zupčić

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Lucia Milevoj', written over the typed name.

U Raši, 05. studenog 2024. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA RAŠA
Općinski načelnik



52223 Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2
Tel. +385 (0)52 880 820; Fax. +385 (0)52 874 629
e-mail: opcina-rasa@pu.t-com.hr; www.rasa.hr

KLASA: 944-06/24-01/2
URBROJ: 2163-31-1-24-2
Raša, 7. studenog 2024.

IVAN ZUPIČIĆ
Brgod 61, Brgod
Raša 52223

PREDMET: Iskaz interesa / Ponuda za kupnju nekretnine u naselju Općine Raša kao kulturno-povijesne cjeline - očitovanje za ostvarivanje prava prvokupa, dostavlja se

Nastavno na Vaš Zahtjev temeljem članka 37. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21, 114/22) za očitovanje Općine Raša za ostvarivanje prava prvokupa na Ponudu Lucie Milevoi, OIB: 63879295555, Brgod 45, Brgod za kupnju nekretnina:

- k.č. 29/24 ZGRADA sa 726 m², upisane u zk.ul. 1535, katastarska općina: 316695, Trget,
- k.č. 29/23 ZGRADA, NEPOLODNO sa 1818 m², upisane u zk.ul. 2445, katastarska općina Trget,

koje se vode kod Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Labin za nekretnine, a koje su u sastavu Kulturno-povijesne cjeline Raša upisane u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, obavještavamo Vas da Općina Raša nije zainteresirana za ostvarivanje prava prvokupa niti kupnju predmetnih nekretnina.

S poštovanjem,

 Općinski načelnik
Leo Knapić, dipl.ing.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. a/a – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za kulturu i zavičajnost
Assessorato cultura e territorialità

KLASA/CLASSE: 944-03/24-01/7
URBROJ/N:PROT: 2163-21/5-24-4
Pula – Pola, 08. studenog 2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA

**Upravni odjel za
prostorno uređenje i gradnju
52100 PULA
Riva 8**

Predmet: Ponuda Milevoi Lucie za korištenje zakonskog prava prvokupa
- očitovanje, dostavlja se

Poštovani,

povodom vašeg zahtjeva od 07. studenog 2024. godine za dostavu očitovanja u vezi ponude Milevoi Lucie iz Trgeta, Brgod 45, OIB: 63879295555 zastupane po opunomoćeniku Zupičić Ivanu iz Brgoda, Brgod 61, OIB: 96009016996 kojom isti, obavještava Istarsku županiju o namjeri prodaje nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23, zgrada, neplodno, pov 1818 m², upisane u zk.ul.br. 2445 k.o. Trget i k.č.br. 29/24, zgrada, pov 726 m², upisane u zk.ul.br. 1535 k.o. Trget, a koje nekretnine su stavljene pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09 travnja 2025. godine) temeljem Rješenja Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532- 05-02-10/3-21-04 od 09.04.2021. g. obavještavamo vas kako smo mišljenja da je stjecanje vlasništva na navedenim nekretninama od interesa za Istarsku županiju - Regione Istriana, te da postoji potreba da se Istarska županija - Regione Istriana koristi zakonskim pravom prvokupa u odnosu na iste, a uzimajući u obzir činjenicu da Istarska županija ima namjeru započeti sa projektom izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukciju postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša.

S poštovanjem,

PROČELNIK
Vladimir Torbica, prof.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Vladimir Torbica, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 08.11.2024 10:28:12

Certifikat: 0F42D7ABDC2575F800000000566EE930

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA



MILEVOI LUCIA, Brgod 45, p. Trget,
OIB 63879195555, zastupana po punomoćniku Ivanu Zupičić
Brgod 61, p. Trget, OIB 96009016996,
- kao zakupodavac

i

Ilić dr. Ricardo d.o.o., N. Tesle 18, 52223 Raša, zastupan
Prokurista Livija Mohorović iz Rapca, Creska 2 , OIB
61266745722
- kao zakupnik

zaključili su slijedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Raši, Nikole Tesle 18, koji se nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 29/24 zgrada sa 726 m² upisana u z.k.ul. 1535 k.o. Trget, u ukupnoj površini od 124 m².

Poslovni prostor daje se u zakup zajedno sa svim uređajima, instalacijama i potrebnom dokumentacijom, kao i sa zajedničkim dijelovima zgrade.

Članak 2.

Zakupnik će predmet zakupa koristiti za obavljanje svoje djelatnosti za koju je registriran kod nadležnog trgovačkog suda.

Članak 3.

Zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 3 EUR po m² što ukupno iznosi 372 EUR mjesečno uvećano za PDV,

Zakupnik je u obvezi zakupninu plaćati do svakog 15. u mjesecu za tekući mjesec na račun zakupodavca kod OTP BANKE d.d. broj: HR1624070003102940719.

U slučaju u zakašnjenja u plaćanju dospjele zakupnine, zaračunati će se zakonska zatezna kamata.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da će se iznos zakupnine iz točke III ovog ugovora povećati u postotku povećanja prosječnog dohotka Republike Hrvatske, a o čemu će se sačiniti poseban Aneks.

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje o svom trošku urediti prostor i prilagoditi ga potrebama svoje djelatnosti s tim da ne smije mjenjati bitne elemente prostora (nosive zidove, vanjske otvore i slično).

Zakupnik je u obvezi plaćati utrošak struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća, telefona, troškove čišćenja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Sve troškove iz prethodnog stavka plaćati će na temelju svoga utroška ukoliko se budu mogli uspostaviti zasebni uređaj i za mjerenje utroška, a ako ne troškovi će se plaćati u omjeru veličine prostora koji je predmet zakupa u odnosu na ukupnu površinu zgrade.

Članak 6.

Ovaj ugovor zaključuje se na određeno vrijeme za period od 01.01.2024.g. do 31.12.2024.g.

Po isteku ugovorenog roka stranke mogu zaključiti novi ugovor ukoliko za to imaju interesa.

Članak 7.

Zakupnik je u obvezi zaključiti ugovor o osiguranju predmeta zakupa od požara, izljeva vode te eventualnih povreda trećih osoba na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, sa osiguravateljem po svom odabiru, te dati zakupodavcu vinkuliranu policu u njegovu korist.

Članak 8.

Prilikom predaje prostora u posjed stranke će sačiniti zapisnik o predaji te označiti stanje u kojem se prostor nalazi.

Isti zapisnik sačiniti će se i prilikom predaje prostora po isteku vremena trajanja zakupa.

Članak 9.

Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj ugovor ukoliko zakupnik zakasni sa plaćanjem više od 30 (trideset) dana ili se ne pridržava ugovora.

Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor bez navedenog razloga pismenim putem s otkaznim rokom od 30 (trideset) dana.

Članak 10.

Zakupnik se obvezuje da će prostor koji je predmet ovoga ugovora pravilno koristiti i održavati u ispravnom stanju, kao dobar gospodarstvenik .

Članak 11

Ugovorne strane utvrđuju, da zakupnik predmetni prostor bez pismene suglasnosti zakupodavca, ne može dati u podzakup.

Članak 12.

U slučaju spora po ovom ugovoru spor će se dostaviti na rješavanje nadležnom sudu.

Članak 13.

Ovaj ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjeraka, 1 za zakupodavca, 1 za zakupnika.

Članak 14.

U znak prihvata prava i obveze iz ovog ugovora, stranke ga potpisuju.

U Labinu, 31. prosinca 2023.

Za zakupodavca:
Punomoćnik

.....
Ivan Zupčić

Za zakupnika:

ILIĆ Dr. RICCARDO d.o.o.
za trgovinu i usluge
Nikole T. 18, 52223 RAŠA

.....
Livija Mohorović

MILEVOI LUCIA, Brgod 45, p. Trget,
OIB 63879195555, zastupana po punomoćniku Ivanu Zupičić
Brgod 61, p. Trget, OIB 96009016996,
- kao zakupodavac

i

Vlado elektronika d.o.o., Kovarska 3, 52223 Raša,
direktor Andrea Jurada, OIB 59431920658
- kao zakupnik

zaključili su slijedeći:

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup poslovni prostor u Raši, Nikole Tesle 18, koji se nalazi u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 29/24 zgrada sa 726 m² upisana u z.k.ul. 1535 k.o. Trget, a kojeg čine poslovne prostorije označene rozom bojom u skici Nacrta koja je sastavni dio ugovora, u ukupnoj površini od 275,05 m².

Poslovni prostor daje se u zakup zajedno sa svim uređajima, instalacijama i potrebnom dokumentacijom, kao i sa zajedničkim dijelovima zgrade.

II

Zakupnik će predmet zakupa koristiti za obavljanje svoje djelatnosti za koju je registriran kod nadležnog trgovačkog suda.

III

Zakupnik se obvezuje zakupodavcu plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 2,5 EUR po m² u ukupnom iznosu 687,63 EUR uvećano za PDV, koji iznos se zakupnik obavezuje plaćati do 15. u mjesecu za tekući mjesec na račun zakupodavca kod OTP BANKE d.d. broj: HR1624070003102940719.

U slučaj u zakašnjenja u plaćanju dospjele zakupnine, zaračunati će se zakonska zatezna kamata.

IV

Ugovorne strane su suglasne da će se iznos zakupnine iz točke III ovog ugovora povećati u postotku povećanja prosječnog dohotka Republike Hrvatske, a o čemu će se sačiniti poseban Aneks.

V

Zakupnik se obvezuje o svom trošku urediti prostor i prilagoditi ga potrebama svoje djelatnosti s tim da ne smije mjenjati bitne elemente prostora (nosive zidove, vanjske otvore i slično).

Zakupnik je u obvezi plaćati utrošak struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća, telefona, troškove čišćenja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Sve troškove iz prethodnog stavka plaćati će na temelju svoga utroška ukoliko se budu mogli uspostaviti zasebni uređaj i za mjerenje utroška, a ako ne troškovi će se plaćati u omjeru veličine prostora koji je predmet zakupa u odnosu na ukupnu površinu zgrade.

VI

Ovaj ugovor zaključuje se na određeno vrijeme za period od 01.01.2024.g. do 31.12.2024.g.

Po isteku ugovorenog roka stranke mogu zaključiti novi ugovor ukoliko za to imaju interesa.

VII

Zakupnik je u obvezi zaključiti ugovor o osiguranju predmeta zakupa od požara, izljeva vode te eventualnih povreda trećih osoba na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, sa osiguravateljem po svom odabiru, te dati zakupodavcu vinkuliranu policu u njegovu korist.

VIII

Prilikom predaje prostora u posjed stranke će sačiniti zapisnik o predaji te označiti stanje u kojem se prostor nalazi.

Isti zapisnik sačiniti će se i prilikom predaje prostora po isteku vremena trajanja zakupa.

IX

Zakupodavac ima pravo otkazati ovaj ugovor ukoliko zakupnik zakasni sa plaćanjem više od 60 (šezdeset) dana ili se ne pridržava ugovora.

Zakupodavac može otkazati ovaj ugovor bez navedenog razloga pismenim putem s otkaznim rokom od 90 (devedeset) dana.

X

Zakupnik se obvezuje da će prostor koji je predmet ovoga ugovora pravilno koristiti i održavati u ispravnom stanju, kao dobar gospodarstvenik .

XI

Ugovorne strane utvrđuju, da zakupnik predmetni prostor bez pismene suglasnosti zakupodavca, ne može dati u podzakup.

XII

U slučaju spora po ovom ugovoru spor će se dostaviti na rješavanje nadležnom sudu.

XIII

Ovaj ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjeraka, 1 za zakupodavca, 1 za zakupnika.

XIV

U znak prihvata prava i obveze iz ovog ugovora, stranke ga potpisuju.

U Labinu, 31. prosinca 2023.

Za zakupodavca:
Punomoćnik

.....
Ivan Zupičić

Za zakupnika:
Direktor

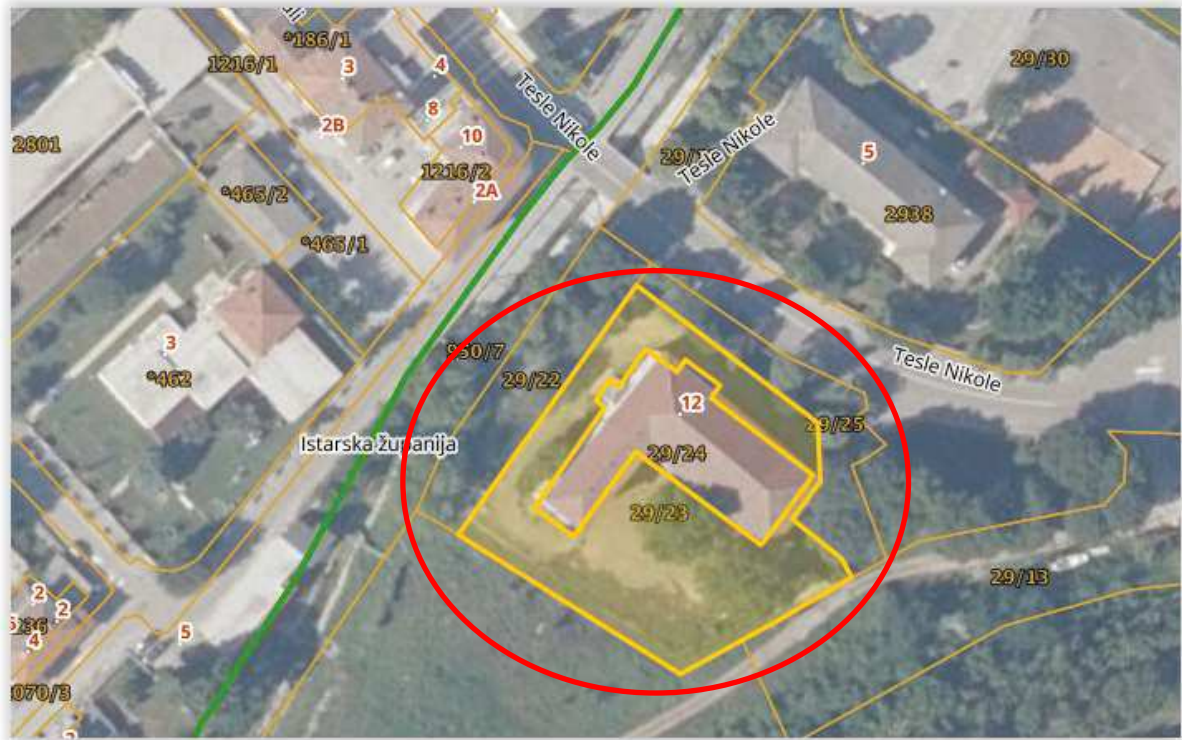
.....
Andrea Jurada

BRUNO ŠKOPAC d.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnine

BRUNO ŠKOPAC

Digitalno potpisao: BRUNO ŠKOPAC
DN: c=HR, o=HRIDCA,
ou=Signature, sn=ŠKOPAC,
givenName=BRUNO,
serialNumber=PNOHR-0060215807
6, cn=BRUNO ŠKOPAC
Datum: 2024.07.17 01:57:32 +02'00'

PROCJEMBENI ELABORAT Br. el. 041/2023 -DOPUNA



NEKRETNINA : k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget

LOKACIJA : RAŠA, NIKOLA TESLE 12

NARUČITELJ : DOM ZA STARIJE OSOBE RAŠA

VLASNIK : PRIVATNO VLASNIŠTVO udio 1/1

SVRHA : Provođenje postupka kupoprodaje nekretnine na području Općine Raša

DOPUNA: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Klasa: 364-01/24-01/77,
URBROJ:2163-18-10/2-24-03 od 08.07.2024. godine

Labin, 13.07.2024.

*Dopunu procjene izradio:
Bruno Škopac d.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnine*

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svemu prema Pismenom zadatku ravnateljice Doma za starije osobe Raša od 06.12.2023. godine i mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva od 08.07.2024. godine (kopija pisanog naloga i mišljenja nalaze se u prilogu elaborata)
Svrha	U svrhu provođenja postupka kupoprodaje nekretnine na području Općine Raša.
Naručitelj procjene	Dom za starije osobe -Raša
Adresa nekretnine	Raša, Nikola Tesla 12
Tip nekretnine	Građevinsko zemljište i zgrade
Katastarska općina	Trget
z.k.uložak	1535, 2445
poduložak	-
zemljišno knjižne čestice	k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget
površine katastarskih čestica (m²)	1.818,00 +726,00=2.544,00
Tržišna vrijednost nekretnine (Eur)	1.770.000,00
Prilaz javnoj površini	Javna prometna površina-da
Procjenitelj	Bruno Škopac, d.i.g.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-1899/08
Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I BRUNO ŠKOPAC, OIB: 00602158076, od oca Otavia, rođen 10. kolovoza 1956. diplomirani inženjer građevinarstva iz Rapca, Jadranska 38, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Bruno Škopac podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Bruno Škopac nije evidentiran kao osuđivana osoba.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Prilikom izrade ovog Elaborata o procjeni korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Hrvatska norma za obračun površina i obujma građevina HRN ISO 9836:2011,
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N N 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15, 68/20),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Pravilnik o energetske pregledima građevina i energetske certificiranju zgrada (NN 48/14, 150/14, 88/17),
- Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinske zaštiti u zgradama (NN 128/15, 70/18, 73/18),
- 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, 108/17, 63/19)
- Prostorni plan uređenja Općina Raša- II izmjene i dopune (Službene novine općine Raša br. 12/11, 06/16, 08/16 -pročišćeni tekst i 08/19)
- Važeći građevinski propisi i normativi RH

3. Zadatak

Postupajući po pismenom zadatku ravnateljice Doma za starije osobe Raša od 06.12.2023. godine, te mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva od 08.07.2024. godine u svrhu provođenja postupka kupoprodaje nekretnine na području Općine Raša, izvršio sam istraživanje kako bi izradio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine: građevinsko zemljište i zgrade na **k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget** na lokaciji naselja Raše, Nikola Tesla 12, područje Općine Raše, ukupne površine **2.544,00 m²**, u privatnom vlasništvu **udio 1/1**. Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti. Dan vrednovanja i kakvoće je 13.07.2024. godine. Obilazak nekretnine je izvršen dana 13.07.2024. godine, kada je obavljen uvid u stanje, položaj nekretnine, izgrađenost i komunalnu opremljenost.

3.1. Položaj nekretnine-građevinsko zemljište i zgrada na k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o.

Trget

Predmetna nekretnina –građevinsko zemljište i zgrade na **k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget** nalazi se u središnjem dijelu naselja Raše, Nikola Tesla 12 na području Općine Raša, a udaljena je od glavne asfaltirane prometnice naselja cca 6,0 metara, te je smještena preko puta postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša, Nikola Tesle 5, sagrađenog na k.č.2938 k.o. Trget.

3.2. Vlasnički odnosi

Uvidom u popratnu dokumentaciju predmetne nekretnine popisni list, vlasnički list i teretni list, upisano je slijedeće :

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 2445

A - popisni list

- **k.č.29/23 k.o. Trget, zgrada, neplodno** površine **1.818,00 m²**

B - vlasnički list

- **Milevoj Lucia, Trget, Brgod 45** **udio 1/1**

C - teretni list

-tereta nema !

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1535

A - popisni list

- k.č.29/24 k.o. Trget, zgrada površine **726,00 m²**

B - vlasnički list

- Milevoj Lucia, Trget, Brgod 45 **udio 1/1**

C - teretni list

-tereta nema !

3.3. Katastar

e-posjedovni list 2123

- k.č.29/23 k.o. Trget, zgrada	površine	1.818,00 m²
Gospodarska zgrada		60,00 m ²
Ostalo neplodno		1.716,00 m ²
zgrada		42,00 m ²
- Milevoj Lucia, Trget, Brgod 45		udio 1/1

e-posjedovni list 1503

- k.č.29/24 k.o. Trget, zgrada	površine	726,00 m²
- Milevoj Lucia, Trget, Brgod 45		udio 1/1

3.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Stanje je usklađeno. Vlasništvo i površine katastarskih čestica jednako su upisane u katastru i u zemljišnoj knjizi.

Osnovica za vrednovanje : **Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Na dan očevida 13.07.2024. godine izvršen je samostalan pregled nekretnine na licu mjesta. Za potrebe izrade procjene je korištena dokumentacija dostavljena od strane naručitelja, a postojeći prostorno planski podaci korišteni su iz javno dostupnih podataka i web stranica: www.geoportal (katastar i izgled nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

Geodetska identifikacija je izvršena na dan očevida od strane vještaka korištenjem podataka sa javno dostupnih portala. Nekretnina koja je predmetom ove procjene se sastoji od građevinskog zemljišta i dviju zgrada na k.č.29/23 i građevinskog zemljišta i zgrade na k.č.29/24 sve. k.o. Trget, trenutno je u privatnom vlasništvu, te je namijenjena za prodaju, a nalazi se u središnjem dijelu naselja Raše, Nikola Tesla 12 na području Općine Raša. Dvije parcele građevinskog zemljišta čine jednu zajedničku cjelinu, sveukupne površine 2.554,00 m² i ograđene su žičanom ogradom. Katastarska čestica k.č.29/23 k.o. Trget je nepravilnog trapezastog oblika, u naravi predstavlja plato oko zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget i na njoj se nalaze dvije manje gospodarske zgrade koje nisu u funkciji i ne koriste se i asfaltirani plato koji predstavlja plato kompleksa, ukupne površine 1.818,00 m². Katastarska čestica k.č.29/24 k.o. Trget u naravi predstavlja zgradu koja je sa svih strana okružena sa k.č.29/23 k.o. Trget, pravilnog je pravokutnog oblika slova "L", ukupne površine 726,00 m². S obzirom na veličinu, oblik, mogućnost gradnje i pristup odabire se **I kategorija** zemljišta.

Zgrade na k.č.29/23 k.o. Trget

Dvije manje gospodarske zgrade sagrađene na k.č.29/23 k.o. Trget se nalaze u krugu kompleksa, a pristup im je omogućen sa južne strane direktno s asfaltiranog platoa kruga. Tokom očevida zgrade su bile zaključane, pa je pregled izvršen samo izvana.

Zgrada (kotlovnica) je samostojeća prizemna građevina i sa zapadne strane se jednim zidom dodiruje sa zgradom na k.č.29/24 k.o. Trget, pravilnog je trapezastog oblika, maksimalne visine 4,10 m mjereno od konačno zaravnatog tla uz pročelje zgrade do krova, ukupne površine 42,0 m².

Druga gospodarska zgrada je također samostojeća prizemna građevina i u njoj se nalazi rezervoar za lož ulje, pravilnog je pravokutnog oblika slova "L", maksimalne visine 4,10 m mjereno od konačno zaravnatog tla uz pročelje zgrade do krova, ukupne površine 60,0 m². Obje zgrade nisu u funkciji i ne koriste se.

Konstrukcija zgrada na k.č.29/23 k.o. Trget

Na zgradama su izvedeni klasični trakasti arm. betonski temelji. Nosivi zidovi prizemlja su od blok opeke debljine 19,0 cm. Međukatna konstrukcija je od pune SAP ploče deb. 20,0 cm. Krov je ravan i izvedena je hidroizolacija. Ulazna vrata su izrađena od željeza i ofarbana su. Vanjski zidovi su ožbukani i djelomično su ofarbani.

Zgrada na k.č.29/23 k.o. Trget

Zgrada na k.č.29/24 k.o. Trget se nalazi u centru naselja Raše, a pristup je omogućen sa sjeverne strane direktno s javne asfaltirane prometne površine, odnosno preko k.č.29/23 k.o. Trget. Glavni ulaz u zgradu je omogućen vanjskim stepeništem direktno u hol prizemlja, a tu se nalaze unutarnje stepenište koje omogućuju pristup prostorijama na kat i suterenu. Prednji i bočni dijelovi suterena su ukopani ispod zemlje cca 2,0 metara, a sa suprotne južne strane zgrade je omogućen direktan pristup prostorijama u suterenu. Zgrada je samostojeća katnica i sastoji se od suterena, prizemlja i kata. Pojedini prostori unutar zgrade su u najmu za poslovne svrhe, a prije četrdesetak godina je to bila trikotaža. U suterenu se nalaze slijedeći prostori: komunikacija, spremišta, proizvodna linija, ulaz, modelarnica, energetska postrojenje, skladišta gotove robe, mehanička radiona i garaža. U prizemlju se nalazi: ulazni hol, natkriveni ulaz, hodnik, predsoblje, sala, kancelarije, prijemnica, sanitarni čvor i proizvodni pogon. Na katu se nalaze: kancelarije, komunikacija, sanitarni čvorovi i proizvodni pogoni.

Konstrukcija zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget

Izvedeni su klasični trakasti arm.betonski temelji. Nosivi zidovi suterena su od kamena debljine 50,0 cm . Zidovi su u visini međukatne konstrukcije međusobno ukrućeni horizontalnim serklažima, dok su na sudarima nosivih zidova izvedeni vertikalni serklaži. Nosivi zidovi prizemlja i kata su od blok opeke debljine 29,0 cm i 19,0 cm. Međukatna konstrukcija suterena, prizemlja i kata je od pune SAP ploče deb. 20,0 cm do 25,0 cm. Krovna konstrukcija je izvedena od drvenih nosivih greda sa daščanom oplatom sa pokrovom od kanalice. Krov je izveden na dvije vode nagiba cca 30 %.

Objekt je izgrađen 1939. godine, djelomično je adaptiran 1963. godine i 1993. godine, a 2004. godine su izvedeni građevinsko obrtnički radovi na održavanju građevine i to kompletno prekrivanje krova, sanacija i farbanje fasade te ugrađena je nova vanjska alubravarija na otvorima. Građevinska dozvola, odnosno nikakvi akti za gradnju/rekonstrukciju nije potrebna za radove na održavanju građevine radi poboljšanja uporabe (članak 116, točka 1. Zakona o gradnji NN 175/03).

Vanjski zidovi zgrade su ožbukani i ofarbani. Unutrašnji zidovi i plafoni u suterenu, prizemlju i na katu su grubo i fino ožbukani i djelomično ofarbani disperzionim bojama za unutrašnje prostore. Podovi u suterenu i na katu su od cementne glazure, a u sanitarijama i kupatilu su djelomično opločeni keramičkim pločicama. Zidovi u kupaonama na katu, prizemlju i suterenu su opločeni keramičkim pločicama visine 2,00 metara. Podovi prostorija u prizemlju su djelomično opločeni keramičkim pločicama, a unutarnje stepenište je opločeno kamenim pločama. Svi vanjski otvori (prozori, vrata i ulazne stijene) su izvedene od aluminijske bravarije, ostakljene dvostrukim termopan staklom. Unutarnja vrata su izvedena od drva, standardna su i ugrađena na slijepi štok. Unutar zgrade je izveden kompletan dovod i odvod vode i elektroinstalacije, te instalacija za grijanje, ali oprema sanitarnih čvorova nije u funkciji. Zgrada ima priključak za PTT, ali linija je isključena. Za zgradu nije predložen energetska certifikat.

Uvidom u važeću prostorno plansku dokumentaciju - Prostorni plan uređenja Općina Raša- II izmjene i dopune (Službene novine općine Raša br. 12/11, 06/16, 08/16 -pročišćeni tekst i 08/19), utvrđeno je da se navedene katastarske čestice **k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget** nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Raša, namjene izgrađeni dio građevinskog područja naselja.

U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1535 dana je Zabilježba, zaprimljena 16.04.2021.g. pod brojem Z-6219/2021

Zabilježba, Rješenje donijeto od strane Republike Hrvatske, ministarstva kulture i medija, uprave za zaštitu kulturne baštine, konzervatorski odjel u Puli za područje Istarske županije, Klasa: UP I 612-08/21-05/0041, URbroj: 532- 05-02-10/3-21-04, u Puli dana 09.04.2021, stavljanja pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine).

Od javne komunalne infrastrukture izveden je vodovod, električna struja, kanalizacija i PTT, a isti priključci su izvedeni i na parceli.

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnine nalaze. Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnine nalaze.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.). U neposrednom okruženju se nalazi dom za starije osobe, nogometno igralište, trgovine, zgrada Općine Raša, škola, vrtić, tržnica, pošta, crkva, autobusna stanica i ostale stambeno-poslovne zgrade. Udaljenost od glavne asfaltirane prometnice Pula-Rijeka iznosi cca 200,0 metara. Udaljenost do luke Bršica iznosi cca 5,0 km. Lokacija je pogodna za poslovnu, društvenu djelatnost.

A) Iskaz geometrijskih podataka zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget

Obračunska površina zgrade koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima*, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina, normi HRN ISO 9836:2017, Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN br. 93/17) i Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN br. 15/19).

Prostorija		NP tlocrtna površina (m ²)	*Koeficijent korisne vrijednosti površina	KP korisna površina (m ²)
Suteren visina H=2,85 m				
1.	Komunikacija	46,,10	1,00	46,,10
2.	Spremište	3,40	1,00	3,40
3.	Prostor	119,60	1,00	119,60
4.	Ulaz	3,70	1,00	3,70
5.	Prostor	52,30	1,00	52,30
6.	Spremište	17,20	1,00	17,20
7.	Prostor	20,55	1,00	20,55
8.	Prostor	26,30	1,00	26,30
9.	Mehanička radiona	22,10	1,00	22,10
10.	Skladište	220,40	1,00	220,40
11.	Garaža	51,05	0,60	30,63
Ukupno suteren:		582,70		562,28

Prostorija		NP tlocrtna površina (m ²)	*Koeficijent korisne vrijednosti površina	KP korisna površina (m ²)
Prizemlje visina H=3,60 m				
1.	Ulazni hol	54,10	1,00	54,10
1.a.	Natkriveni ulaz	6,60	0,75	4,95
2.	Hodnik	28,90	1,00	28,90
3.	Prostor	11,00	1,00	11,00
4.	Sala	28,90	1,00	28,90
5.	Kancelarija	25,00	1,00	25,00
6.	Kancelarija	20,90	1,00	20,90
7.	Kancelarija	24,10	1,00	24,10
8.	Kancelarija	24,90	1,00	24,90
9.	Kancelarija	29,50	1,00	29,50
10.	Prijavnica	11,90	1,00	11,90
11.	Sanitarni čvor	25,60	1,00	25,60
12.	Kancelarija	13,95	1,00	13,95
13.	Sanitarni čvor	12,80	1,00	12,80
14.	Prostor	278,40	1,00	278,40
Ukupno prizemlje:		595,75		594,10

Prostorija		NP tlocrtna površina (m ²)	*Koeficijent korisne vrijednosti površina	KP korisna površina (m ²)
Kat visina H=3,60 m				
1.	Kancelarija	32,50	1,00	32,50
2.	Komunikacija	9,50	1,00	9,50
3.	Prostor	187,95	1,00	187,95

4.	Kancelarija	12,15	1,00	12,15
5.	Sanitarni čvor	12,95	1,00	12,95
6.	Sanitarni čvor	13,15	1,00	13,15
7.	Kancelarija	25,85	1,00	25,85
8.	Sanitarni čvor	12,60	1,00	12,60
9.	Prostor	293,35	1,00	293,35
Ukupno kat:		600,00		600,00

Sveukupna korisna površina zgrade (suteran, prizemlje i kat) na k.č.29/24 k.o. Trget iznosi 1.756,38 m²

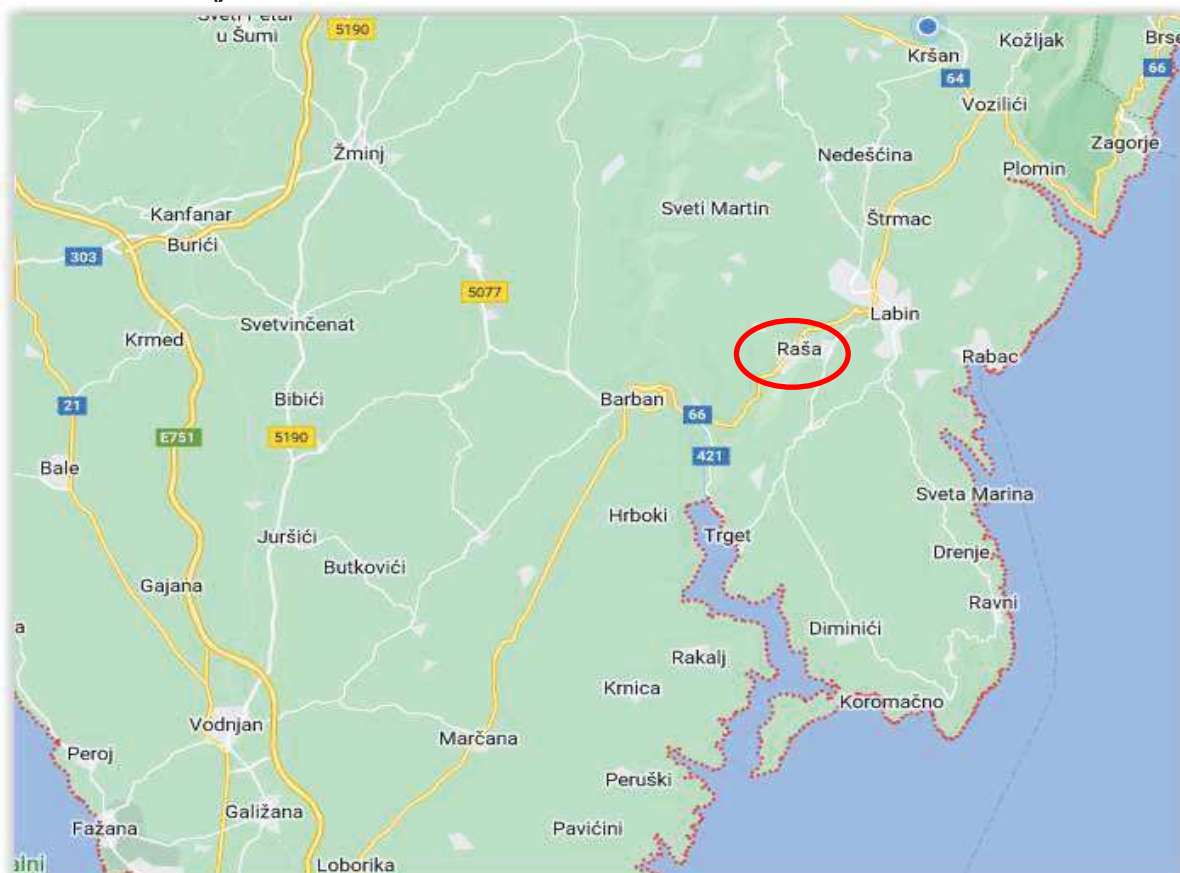
B) Iskaz geometrijskih podataka zgrada na k.č.29/23 k.o. Trget

Prostorija		NP tlocrtna površina (m ²)	*Koefficient korisne vrijednosti površina	KP korisna površina (m ²)
Prizemlje (kotlovnica) visina H=3,60 m				
1.	Prostor	36,90	1,00	36,90
Ukupno prizemlje:		36,90		36,90

Prostorija		NP tlocrtna površina (m ²)	*Koefficient korisne vrijednosti površina	KP korisna površina (m ²)
Prizemlje (lož ulje) visina H=3,60 m				
1.	Prostor	53,09	1,00	53,09
Ukupno prizemlje:		53,09		53,09

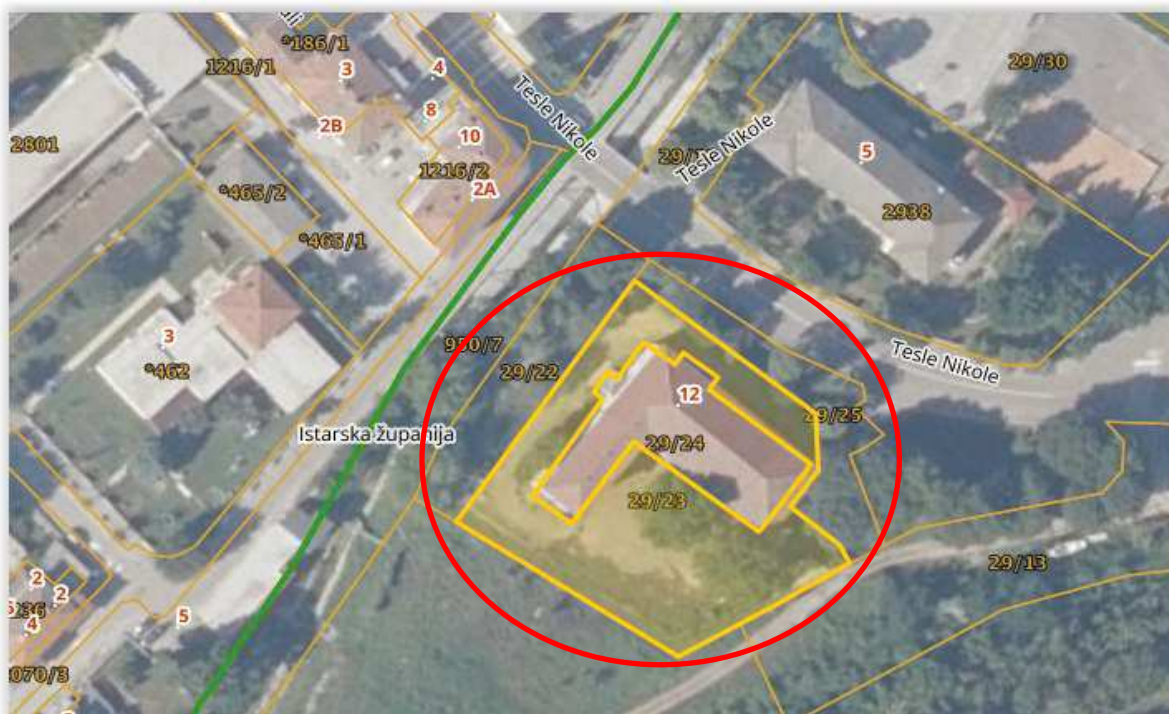
Sveukupna korisna površina zgrada (kotlovnica i lož ulje) na k.č.29/23 k.o. Trget iznosi 89,99 m²

4. Makro lokacija



Procjenjivana nekretnina se nalazi u naselju Raša, k.o. Trget, Općina Raša

5. Mikro lokacija



Na slici su prikazane katastarske čestice k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget

6. Površina građevinskog zemljišta

Katastarska čestica	Katastarska općina	Kategorija zemljišta	Površina m ²
k.č.29/23	Trget	I	1.818,00
k.č.29/24	Trget	I	726,00
Ukupna površina m²			2.544,00

7. Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, kao i pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje 3 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice samo jednoga zemljišnoknjižnih tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Prihodovna metoda

Primjerena je utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine, svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je pri procjeni vrijednosti šteta, nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvodi iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaća koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

7.1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetnu nekretninu čine dvije parcele građevinskog zemljišta koje zajednički čine jednu cjelinu, a s obzirom na njen oblik i veličinu postoji mogućnost neposredne usporedbe transakcija (prodaja), tj. usporedne vrijednosti promatranog zemljišta i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama, odabire se poredbena metoda procjenjivanja.

Procjenjivano zemljište se nalazi u naselju Raši, područje Općine Raša. Obzirom da

ne postoji veći broj odgovarajućih poredbenih nekretnina na području k.o. Trget kao poredbene nekretnine odabrana su slična zemljišta na drugom području, koja pokazuju zadovoljavajuću podudarnost u odnosu na namjenu procjenjivanog zemljišta.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta i koristio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena- kupoprodaja zemljišta **ID 46048** od 11.03.2024. godine

Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	<p>Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodu zaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su: <ol style="list-style-type: none"> a) blizina područja koja su već urbanistički uređena, b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj, c) naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama, d) kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, e) način korištenja nije vezan za poljodjelstvo. 3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

7.2. Prikaz i analiza podataka za građevinsko zemljište

Izvor poredbenih nekretnina: izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta ID 46048 od 11.03.2024. godine

Red broj	Dan i godina kada je sklopljen kupoprodajni ugovor	Područje k.o.	Katastarska čestica	Površina m ²	Kupoprodajna Cijena €/m ²
1.	17.05.2021.	Kaštel	861/1	1.446,00	57,98
2.	19.08.2021.	Momjan	1923/1	780,00	35,00
3.	02.09.2021.	Kršete	2/30	997,00	40,12
4.	22.02.2021.	Kršete	20/11	672,00	34,97
5.	19.01.2022.	Kaštel	675/13	1.420,00	49,22
6.	24.08.2023.	Novaki Pazinski	3163/1	2.286,00	21,87

7.3. Međuvremensko izjednačenje

Bazni indeksi, 2015. = 100^a

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

Indeksi cijene preuzete sa stranica Državnog zavoda za statistiku

Tablica: međuvremensko izjednačenje

Red broj	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnih ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcionni faktor B/A	Međuvremenska izjednačena cijena €/m ²
1.	57,98	17.05.2021.	134,3	179,0	1,33	77,11
2.	35,00	19.08.2021.	138,2	179,0	1,30	45,50
3.	40,12	02.09.2021.	138,2	179,0	1,30	52,16
4.	34,97	22.02.2021.	132,8	179,0	1,35	47,21
5.	49,22	19.01.2022.	147,3	179,0	1,22	60,05
6.	21,87	24.08.2023.	179,0	179,0	1,00	21,87

7.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi

Red broj	Međuvremenska izjednačena cijena €/m ²	$\Sigma/6$	Odstupanje od prosjeka	+/- avg. %
1.	77,11	50,65	26,46	52,24
2.	45,50		-5,15	-10,17
3.	52,16		1,51	2,98
4.	47,21		-3,44	-6,79
5.	60,05		9,40	18,56
6.	21,87		-28,78	-56,82

Uvidom u tablicu utvrđeno je da poredbene nekretnine pod rednim brojem 1 i 6 (žuta boja), imaju odstupanja veća od 30 %, te se onda one isključuju i daljnje se ne analiziraju. Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod za statistiku je, u suradnji s HNB-om, razvio "Indeks cijena stambenih nekretnina" (ICSN) koji je metodološki usklađen sa HPI indeksom (engl. House Price Index - HPI) kojeg objavljuje Eurostat. ICSN se objavljuje od početka 2016. godine te je retroaktivno izračunat za razdoblje od prvog tromjesečja 2008. godine. Indeks zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Osim agregatno za cijelu RH, ICSN prati i kretanje cijena za tri ad hoc definirane geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo"). Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine. Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

Razmatranje nekretnina:



k.č.1923/1 k.o. Momčanje



k.č.2/30 k.o. Kršete



k.č.20/11 k.o. Kršete



k.č.675/13 k.o. Kaštel

7.5. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području. Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora "svesti" na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine. Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), ali samo za zemljišta namjene M1 i S. Ovdje se kao mjera građevinskog korištenja uzima koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) - odnos ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice, pa se u ovom slučaju uzima 0,90.

Tablica: Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	2.	3.	4.	5.
Katastarska općina	Momjan, 1923/1	Kršete, 2/30	Kršete, 20/11	Kaštel, 675/13
Površina zemljišta m ²	780,00	997,00	672,00	1.420,00
Međuvrem. izjednačenje cijena €/m ²	45,50	52,16	47,21	60,05
Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	I 1,00	I 1,00	I 1,00	I 1,00
Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	I 1,00	I 1,00	I 1,00	I 1,00
Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00
Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnine	0,90	0,90	0,90	0,90
Mjera građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine	0,90	0,90	0,90	0,90
Koeficijent za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijena €/m ²	45,50	52,16	47,21	60,05
Ukupna korekcija (manja od 40 %)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prosjek: 51,23 €/m²				

7.6. Druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržište građevinskim zemljištem i zgradama na području naselja Raše je trenutno relativno srednje aktivnosti. Pod utjecajem gospodarske krize cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine .

Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov rast na što utječe stanje gospodarstva općenito, stabilnost i sigurnost te općenito uključenje Hrvatske europski gospodarski prostor. Godine 2015. godine počinje gospodarski rast između 2 i 3 % koji se nastavio i u prvom polugodištu 2018. godine (izvor : www.dsz.hr). Pozitivan gospodarski rast, sigurnost okruženja i stabilnost gospodarskih aktivnosti rezultiralo je i povećanim interesom za kupnju nekretnina, pogotovu o priobalju a posebno u Istri. Slijedom iznesenog iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnine snažnije pokretanje potražnje za nekretninama kako smo imali prije 2008. godine ipak nije izgledno u doglednom razdoblju odnosno roku, pa tako niti na području naselja Raše na kojemu je tržište građevinskim zemljištem i zgradama također relativno srednje aktivnosti.

Kako se predmet procjene nalazi na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje može se očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati tek kroz duže vremensko razdoblje.

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

Nakon popuštanja mjera uzrokovanih pandemijom korona virusa COVID-19 tržište je probuđeno ali sa puno manjim brojem transakcija odnosno realizacija. Obzirom da tržište nekretnina u ožujku a posebno u travnju u potpunosti zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da iskažemo vrijednost indeksa pa u tom smislu su u grafikonu za navedena dva mjeseca zadržane vrijednosti indeksa od veljače. Uočava se neizvjesnost na tržištu, prodavatelji u pravilu ne korigiraju cijene a kupci ne donose odluke, čekajući pad cijena nekretnina. U svibnju je ipak uočen određeni pad

realiziranih cijena u manjem postotku što se može obrazložiti korekcijom cijene određenih rabljenih, ionako cjenovno preskupih nekretnina. Ipak se u jesenskom periodu ne očekuje bitni pad cijena zbog ne donošenja odluka od strane vlasnika i kupaca, što već u zimi neće biti moguće. Ne očekuje se pad cijene svim nekretninama, kvalitetnije nekretnine će zadržati vrijednost ali su one u manjini sveukupne tržišne ponude. I dalje je za očekivati pad broja nekretninskih transakcija.

7.7. Statistička obrada, izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Tablica: Statistička obrada i izračun

Red broj	Međuvremenski i interkvalitativno izjed. cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	1	2=prosje (medijan)-1	3=2/prosje (medijan)	4=2x2
2.	45,50	-5,73	-11,18	32,83
3.	52,16	0,93	1,82	0,86
4.	47,21	-4,02	-7,85	16,16
5.	60,05	8,82	17,22	77,79
	Prosje (medijan): (Σ kolona 1/4) = 51,23			Σ kolona 4 = 127,64

Na osnovu gornje tablice napravljena je računski provjera prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a vezana je za značajna odstupanja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma). Isto tako, slijedom navedenog je napravljena slijedeća provjera:

- Standardno odstupanje (\pm) brojčano: $\sqrt{127,64/4} = \sqrt{31,91} = 5,65$
- Standardno odstupanje (\pm) u postotku: $5,65 / 51,23 = 11,03\% < 30,00\%$ (zadovoljava)
- Pravilo dva - sigma (\pm): standardno odstupanje $5,65 \times 2 = 11,30$ (zadovoljava)

Prema gornjim tabelarnim izračunima vidimo da su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **manja od $\pm 30,00\%$** od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

8. Zaključak o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine

Predmet procjene građevinsko zemljište na k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget	
kategorijska	I
Mjera korištenja	0,90
Veličina (m ²)	2.544,00
Prosječna vrijednost €/m ²	51,23
Vrijednost nekretnine(€)	130.329,12

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih zemljišta i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

9. Procjena vrijednosti zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget –Troškovna metoda

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i koja iznosi 6.000,00 kn/m² korisne površine građevine. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine br.67/2019. od 12.07.2019., te Narodne novine br. 154/2022. godine od 14.12.2022. Etalonska cijena građenja za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji utvrđuje se u iznosu od 6.500,00 kuna po m² korisne površine stana, odnosno **993,00 €/m²**. Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Etalonska cijena građenja za primjenu u drugim propisima utvrđuje se u iznosu od 6.000,00 kuna po m² korisne površine zgrade, odnosno **796,34 €/m²**

GEOMETRIJSKI PODACI O ZGRADI

procijenjena etaža	suteren+ prizemlje+kat
maksimalni raspon konstrukcije	4,40 m
svijetla visina suterena	2,85 m
svijetla visina prizemlja	3,60 m
svijetla visina kata	3,60 m
neto korisna površina zgrade (NKP)	1.756,38 m²
bruto površina zgrade (BP)	2.308,40 m²
bruto volumen (BV)	7.733,14 m³

9.1. Procjena vrijednosti zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget

Polazeći od stupnja uređenosti i izrađenosti objekta na dan očevida slijedi proračun nove građevinske vrijednosti zgrade

1. Godina promatranja	2024.
2. Godina izgradnje	1939. godine
3. Prosječna procijenjena starost	85 godina
4. Koeficijent izgrađenosti	Fi= 100 %
5. Cijena građenja etalona	796,34 €/m ²
6. Jedinичna cijena građenja za ovu procjenu Jc	796,34 €/m²
7. Održivi vijek korištenja građevine	100 godina
8. Apsolutni vijek trajanja zgrade	A= 200 godina

Proračun nove građevinske vrijednosti zgrade

- zgrada na k.č. 29/24 k.o. Trget iznosi ukupno $A_k = 1.756,38 \text{ m}^2$
 $N_{gv} = 1.756,38 \text{ m}^2 \times 796,34 \text{ €/m}^2 = 1.398.675,65 \text{ €}$

-vrijednost komunalnog doprinosa I zona

a) $BV \times kd = 7.733,14 \text{ m}^3 \times 14,60 \text{ €/m}^3 = 112.903,84 \text{ €}$

b) -vrijednost vodnog doprinosa

Ovaj doprinos je obuhvaćen u Jc te se ne obračunava posebno

c) -vrijednost priključka na komunalnu infrastrukturu

NN priključak

Zgrada prema riječima naručitelja ima cca 100 kw angažirane snage struje-stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključeno sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu iznosi sa PDV-om

$$100 \text{ kw} \text{ a } 230,00 \text{ €/kw} = 23.000,00 \text{ €}$$

Vodoopskrbni priključak

Prema cijeniku koji uključuje naknadu, troškove priključenja i ugradbe vodoopskrbnog šahta cijena sa PDV-om iznosi 1.500,00 €

Kanalizacioni priključak

Prema cijeniku koji uključuje naknadu, troškove priključenja i izgradnju kanalizacionog priključnog šahta cijena sa PDV-om iznosi 1.500,00 €

Komunalni priključci sveukupno iznosi 26.000,00 €

d) vrijednost vanjskog uređenja na k.č.29/23 k.o. Trget

-asfaltirani plato oko zgrade $1.500,00 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 45.000,00 \text{ €}$

-žičana ograda oko zgrade $380,00 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 7.600,00 \text{ €}$

-gospodarske zgrade $89,99 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 26.997,00 \text{ €}$

Sveukupno vanjsko uređenje: 79.597,00 €

Izračun umanjnja vrijednosti zbog starosti objekta-zgrade

Novu građevinsku vrijednost zgrade potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja. Umanjenje vrijednosti zbog starosti (čl.59 Pravilnika) utvrđuje se uzimanjem u obzir odnos između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

Izračun faktora korištenja - FK matrice

R b	Opis	A lokacija/tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	-izvršna lokacija -velika potražnja za vrstom zgrade -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -visoka fleksibilnosti	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna uporabivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	-vrlo dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom zgrade -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnosti	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabivost -daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	-dobra lokacija -još postoji potražnja za vrstom zgrade -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostor. organizacija -umjerena fleksibilnosti	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabivost -daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	-umjerena lokacija -mala potražnja za vrstom zgrade -bogata ponuda	-dovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -umjerena prostor organizacija -mala fleksibilnosti	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -smanjena uporabivost -daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	-loša lokacija -jedva postoji potražnja za vrstom zgrade -velika ponuda	-nedovoljna infrastruktura -umjereno oblikovanje -nedovoljna prost. organizacija -bez fleksibilnosti	-znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabivost -daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabrano: A (1), B (1), C (1), pa je prema toj analizi odabrano **FK = 1,0**

Izračun : zgrada na k.č.29/24 k.o. Trget

Prema čl. 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Godina procjene 2024. godina
 Godina izgradnje 1939. Godina
 Starost G 85 godina (na dan vrednovanja)
 OVK: Odabrano 100 godina (Pravilnik, Prilog 9)
 Preostali vijek korištenja OVK-G = 100-85=15 godina
 Relativna starost Rs: $R_s = G/OVK = 85/100 = 0,85$ ili 85,00 %
 Faktor korištenja FK= 1,0 (Pravilnik, Prilog 10)
 Prema Rs=85,00 % FK=1,0 odabrano 61
 OOVK =61god
 Zamjenska starost Gz: OVK - OOVK = 100 god. - 61 god. = 39 godina
 Linearno umanjeње: $Gz/OVK = 39 / 100 = 0,39$ ili 39,00 %

Sadašnja građevinska vrijednost zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget
 $S_{gv} = N_{gv} \times (1,00 - 0,39) = 1.398.675,65 \text{ €} \times 0,61 = 853.192,15 \text{ €}$

9.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je početi od općih odnosa na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15)

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u bližem okruženju koliko je poznato vještaku nije prodana niti jedna nekretnina sličnih karakteristika to sam koeficijent prilagodbe tržištu izračunao iz odnosno izgradnje i prodaje stanova /apartmana u bližem i širem okruženju procjenjivane nekretnine, sve vodeći se namjenom objekta kao poslovnim, kako će to biti obrazloženo u djelu elaborata koji slijedi.

Na portalu eNekretnine prileže podaci o kupovinama za stanove/apartmane u bližem okruženje procjenjivane zgrade (bez iskazanog PDV – a) kako slijedi:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €	Cijena €/m ²	Ugovor (datum)
1.	1209/4	Diminići	1994833	Stan/ apartman	28,67	42.500,00	1.482,39	15.11.2023.
2.	1208/2	Prkušnica	1617583	Stan	83,09	130.000,00	1.564,57	05.01.2022.
3.	1251/1	Prkušnica	1355773	apartman Stan apartman	97,74	130.000,00	1.330,06	06.11.2020.
Prosjek :						1.459,00 €		
						+/-30%		
						1.021,30 do 1.896,70 €		

Kako navedene kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te ću ih nakon međuvremenskog izjednačenja cijena kupovina uzeti u daljinu analizu za izvođenje koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnine tržištu.

- Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan procjene 14. 07.2024. godine (Jadran) – **179,0**

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina u prometu m ²	Cijena €	Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena 13.07.2024.
1.	1209/4	Diminići	1 551 624	Poslovni prostor	28,67	1 070 000	1.482,39	1.482,39
2.	1208/2	Prkušnica	1 392 805	Poslovni prostor	83,09	680 128	1.564,57	1.908,78
3.	1251/1	Prkušnica	1 077 325	Poslovni prostor	97,74	779 699	1.330,06	1.888,69
Prosjek :						1.759,95 €		
						+/-30%		
						1.231,97 do 2.287,94 €		

Navedene kupovine stanova/apartmana ni nakon međuvremenskog izjednačenja pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina slijedom čega su primjerene za daljnji izračun – analizu koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti nekretnine tržištu, sve kako slijedi.

Dakle , iz poznatih podataka:

1. Da je cijena izgradnje objekata 995,43 €/m² sa PDV – om, NN 59/20, na što treba dodati cca 20 % na račun zemljišta, komunalnih priključaka i taksi, proizlazi da je cijena građenja cca 1.195,00 €/m².

2. Da je prema izvršenoj analizi prosječna evidentirana prodajna cijena stanova/apartmana 1.759,95 € bez PDV –a, odnosno sa PDV – om 2.199,94 €/m²

3. Da iz omjera cijena prodaje i cijena izgradnje proizlazi da je (2.199,94 : 1.195,00) koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za stanove/apartmane = **1,84**

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine u odnosu na prosječne stanove/apartmane

Kako je u ranijem dijelu elaborata navedeno da je promatrana nekretnina:

- poslovna zgrada,
- nedovoljno održavana,
- podložna rekonstrukciji zbog prilagodbe novim sadržajima koji rezultiraju većom tržišnom vrijednošću
- sa manjim građevinskim štetama, djelom zastarjela

Koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za promatranu nekretninu potrebno je korigirati za navedena odstupanja kako slijedi:

Opis odstupanja	Ocjena	Koeficijent odstupanja %
Zgrada		
Stanje održavanja	Nedovoljno	- 2,50 %
Stanje dovršenosti	nedovršena	- 2,50 %
Građevinski popravci i rekonstrukcije	Potrebno	- 2,50 %
Građevinske štete	Obuhvaćene koef. trošnosti i amortizacije	-2,50 %
Stanje zakonitosti	Zakonit objekt	0,00 %
Ukupno odstupanje:		- 10,00 %

Koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu

$$\text{Kpt}=1,84 \times (1,00 - 0,10) = 1,84 \times 0,90 = 1,66$$

Tržna vrijednost zgrade na k.č.29/24 k.o. Trget

$$\text{Tv} = \text{Gv} \times \text{Kpt} = 853.192,15 \text{ €} \times 1,66 = 1.416.298,97 \text{ €}$$

Sveukupna rekapitulacija tržne vrijednosti nekretnine-zgrade i zemljišta na k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget

1.Tržna vrijednost zgrade	1.416.298,97 €
2.Komunalni doprinos	112.903,84 €
3.Priključci	26.000,00 €
4. Vanjsko uređenje	79.597,00 €
5. Tržna vrijednost zemljišta	130.329,12 €
Ukupno tržna vrijednost zgrade :	1.765.128,93 €

10. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmetom ove procjene, odnosno građevinsko zemljište i zgrade na k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget,

koja se nalazi u naselju Raši, Nikola Tesla 12, ukupne površine **2.544,00 m²**, u **privatnom vlasništvu udio 1/1**, dajem mišljenje o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine :

- iznos od **1.765.128,93 €**

(*) zaokruženo 1.770.000,00 €

Procijenjena tržišne vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva – porez na promet nekretnina od 3,00 %. Porez na dodanu vrijednosti nije iskazan u tržišnoj vrijednosti nekretnine – PDV , na dan procjene iznosi 25 %. Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika. Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom . Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržišne aktivnosti sa ponudom koja je veća ili jednaka potražnji slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz duže vremensko razdoblje.

(*) prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, od 08.05. 2023. godine. Procjena je izrađena u tri istovrsnih kopija (naručitelj 2 i vještak 1).

Labin, 13.07.2024.

*Dopunu izradio:
Bruno Škopac, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina*

11. Uporaba dokumenata

-izvršen je vizualni pregled dijelova nekretnine, sa foto zapisom

-u izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja

-nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka

- mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznijeto temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka

-za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala

- vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih

12. Izjava procjenitelja

Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom. Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio niti od naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

*Izjavu dao:
Bruno Škopac, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina*

13. Prilozi

- Fotografije nekretnine
- Kopija katastarskog plana
- Kopije posjedovnog lista
- Kopije izvotka iz zemljišne knjige
- Uvjerenje o statusu katastarskih čestica
- Lokacijska informacija
- Kopija pismenog zadatka ravnateljice Doma za starije Raša od 06.12.2023. godine
- Izvadak ID 46048 od 11.03.2024. godine, iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta
- Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva od 08.07.2024. godine, Klasa: 364-01/24-01/77, URBROJ:2163-18-10/2-24-03
- Uvjerenje o vremenu građenja građevine od 17.01.2012. godine
- Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine od 04.04.2011. godine
- Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora od 21.04.1992. godine
- Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine od 12.07.2024. godine
- Kopija snimka iz zraka od 12.07.2024. godine

DOM ZA STARIJE OSOBE RAŠA

Nikole Tesle 5, 52 223 Raša
dom.za.starije.rasa@pu.t-com.hr
tel. (052) 874-243, fax. 874-607

KLASA: 361-02/23-01/04
URBROJ: 2144-381-01-23-2
Raša, 06. prosinca 2023.

Ravnateljica Doma za starije osobe Raša, Nikole Tesle 5, Raša, OIB 31771481585, razmatrajući ponudu Argemma d.o.o. Rabac od 05. prosinca 2023. godine, dana 06. prosinca 2023. godine donosi

PISANI ZADATAK

za izradu procjembenog elaborata u svrhu provođenja postupka kupnje nekretnine
k.č. 29/24 k.o. Trget i k.č. 29/23 k.o. Trget

I.

U svrhu provođenja postupka kupnje nekretnine, pristupa se izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnine za katastarsku česticu:

1. **k.č. 29/24 k.o. Trget**, zgrada, tlocrtna površina 726,00 m², zk. ul. br. 1535, vlasništvo: privatno, udio vlasništva 1/1, tereta nema
2. **k.č. 29/23 k.o. Trget**, gospodarska zgrada 60,00 m², zgrada 42,00 m², ostalo neplodno 1.716,00 m², zk. ul. br. 2445, vlasništvo: privatno, udio vlasništva 1/1, tereta nema,

a koja se nalazi u središnjem dijelu naselja Raše, Nikole Tesle 12.

Postojeće stanje: Građevina je izgrađena 1939. godine (od lipnja 1938. do travnja 1939.god.) kao zgrada koja je objedinjavala sve tehničke i upravne urede poduzeća ARSA. Zgrada je trenutno u privatnom vlasništvu, te je namijenjena za prodaju. Pojedini prostori unutar zgrade u najmu su za poslovne svrhe. Zgrada se nalazi uz prometnicu kroz naselje Raša, te je smještena preko puta postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša, Nikole Tesle 5, Raša (k.č. 2938 Trget). U prilogu ovog projektnog zadatka prilaže se Izvod iz katastarskog plana. Također u prilogu tlocrtni nacrt zgrade (suteran + prizemlje + 1.kat).

U skladu sa Prostornim planom Općine Raša (Službene novine Općine Raša, broj 12/11, 06/16, 08/16 – pročišćeni tekst) predmetne katastarske čestice nalaze se unutar granica građevinskog područja, namjene izgrađeni dio građevinskog područja naselja Raša. Predmetna nekretnina stavljena je pod preventivnu zaštitu kulturno-povijesne cjeline Raša do donošenja rešenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Nekretnina se nalazi uz javnu komunalnu infrastrukturu (vodovod, električna struja, kanalizacija, i PTT).

II.

Utvrđuje se dan vrednovanja i dan kakvoće na dan izrade Procjembenog elaborata.
Osnovica za vrednovanje: **tržišna vrijednost nekretnine.**

IV.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine povjerava se društvu **ARGEMMA d.o.o.**, Jadranska 38, Rabac, OIB 83478928776, i Brunu Škopcu, dipl.ing. graditeljstva, OIB 006021588076, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjena nekretnina. Procjenitelj je dužan procjembeni elaborat izraditi u skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina te ostalim propisima i pravilima struke te ih predati Naručitelju u dva primjerka.

V.

Rok izrade elaborata je do **30 dana (1 mjesec)** od dana uvođenja u posao.

Način izvršenja: Narudžbenica. Izvršitelj se obvezuje započeti sa izradom Elaborata odmah nakon izdavanja narudžbenice od strane Naručitelja. Naručitelj se obvezuje uvesti Izvršitelja u posao odmah nakon izdavanja narudžbenice.

Rok, način i uvjeti plaćanja: Sukladno Zakonu o rokovima ispunjenja novčanih obveza (NN 125/2011) plaćanje će se obavljati na IBAN ponuditelja prema ispostavljenom računu s rokom plaćanja od 30 dana.



DOSTAVITI:

- ① Argemma d.o.o., Jadranska 38, Rabac
2. Arhiva – ovdje



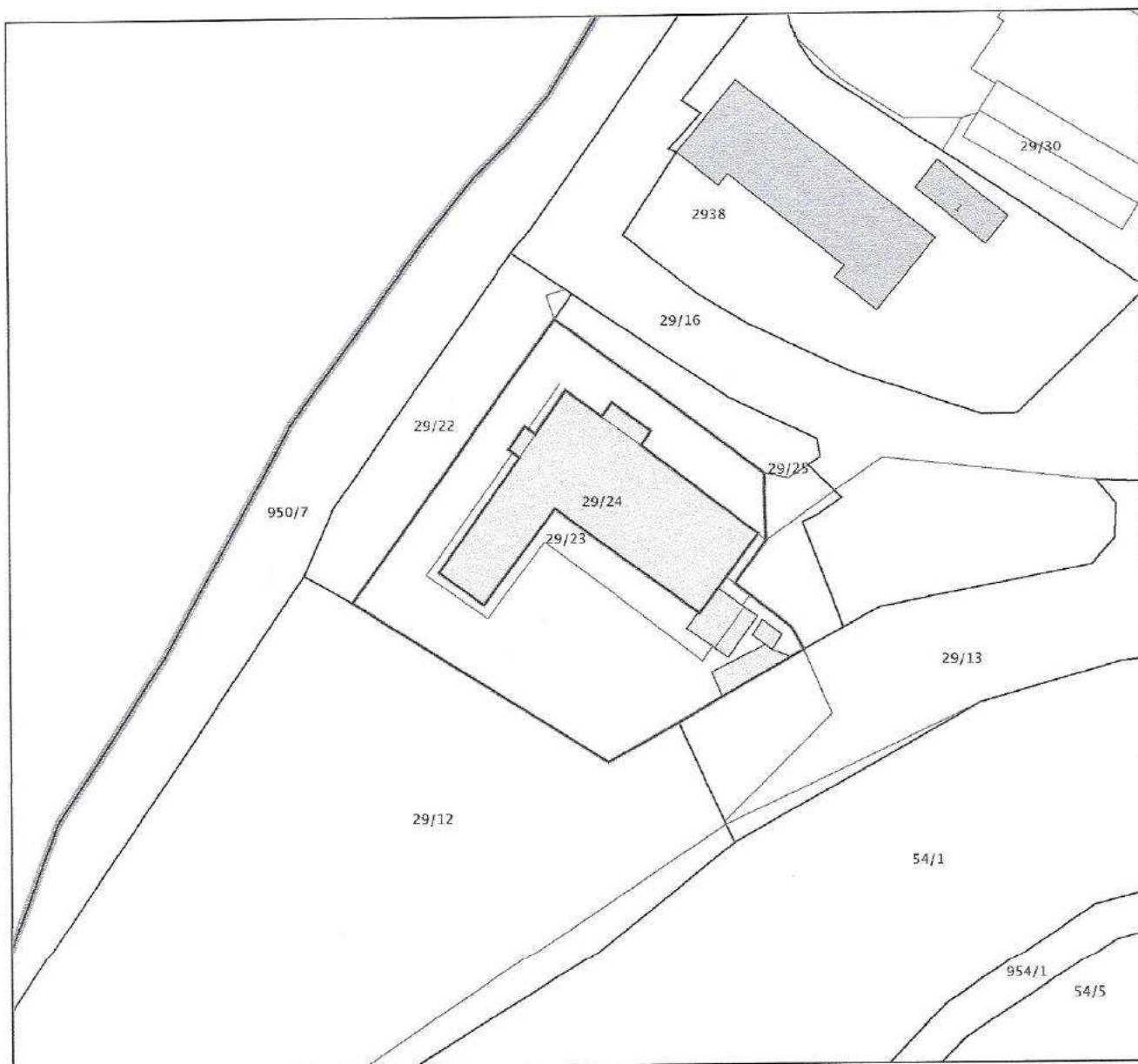
LABIN, 12.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2024-02/152

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Službena osoba: Loreta Licul
ovlaštena geodetska referentica

**LORETA
LICUL**

Digitally signed
by LORETA LICUL
Date: 2024.07.12
15:21:08 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 13.07.2024. 09:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316695, TRGET

Broj ZK uložka: 1535

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6219/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	29/24	ZGRADA			726	
		UKUPNO:			726	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.04.2021.g. pod brojem Z-6219/2021	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE DONIJETO OD STRANE REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U PULI ZA PODRUČJE ISTARSKÉ ŽUPANIJE, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04, U PULI DANA 09.04.2021, stavljanja pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILEVOI LUCIA, OD VINCENZA (VINKA), ROĐ. VIŠKOVIĆ, OIB: 63879295555, TRGET, BRGOD 45	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 499858/2024



Kontrolni broj: 25105922ff20ad1

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 13.07.2024. 09:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316695, TRGET

Broj ZK uložka: 2445

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6219/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	29/23	ZGRADA, NEPLODNO			1818	Pripis iz uložka 1660
		UKUPNO:			1818	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 16.04.2021.g. pod brojem Z-6219/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE DONIJETO OD STRANE REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U PULI ZA PODRUČJE ISTARSKÉ ŽUPANIJE, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04, U PULI DANA 09.04.2021, stavljanja pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILEVOI LUCIA, OIB: 63879295555, TRGET, BRGOD 45	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.07.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 499859/2024



Kontrolni broj: 25105927ff8f8bd

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oes.urednazezmlja.hr/public/prouzmiDokumentUnosomKontrolnogBroja>. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



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

LABIN, 12.07.2024

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 938-08/2024-02/152

Katastarska općina: TRGET (Mbr. 316695)

Posjedovni list: 1503

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	MILEVOI LUCIA, BRGOD 45, TRGET (VLASNIK)	63879295555

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
		29/24	TRIKOTAŽA	726	2	KD	
			ZGRADA	726			
Ukupna površina katastarskih čestica				726			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

Službena osoba: Loreta Licul
ovlaštena geodetska referentica

**LORETA
LICUL** Digitally signed
by LORETA LICUL
Date: 2024.07.12
15:29:43 +02'00'



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

LABIN, 12.07.2024.

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 938-08/2024-02/152

Katastarska općina: TRGET (Mbr. 316695)

Posjedovni list: 2123

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MILEVOI LUCIA, BRGOD 45, TRGET (VLASNIK)	63879295555

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
		29/23	ZGRADA	1818	2	KD	
			GOSPODARSKA ZGRADA, ZGRADA	60			
			ZGRADA	42			
			OSTALO NEPLODNO	1716			
Ukupna površina katastarskih čestica				1818			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

Službena osoba: Loreta Licul
ovlaštena geodetska referentica

LORETA
LICUL

Digitally signed
by LORETA LICUL
Date: 2024.07.12
15:21:55 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
 ISTARSKA ŽUPANIJA
 REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
 Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Labin

KLASA: 350-05/23-10/001612
 URBROJ: 2163-18-03/7-23-0003
 Labin, 12.12.2023.

➤ Dom za starije osobe Raša
 HR-52223 Raša, Nikole Tesle 5

Predmet: Lokacijska informacija
 - dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 29/24 i k.č. 29/23 k.o. Trget (Raša) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUO Raša - II. izmjene i dopune ("Službene novine općine Raša" br.: 12/11., 06/16., 08/16. - pročišćeni tekst i 08/19.)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Navedene k.č. 29/24 i 29/23 k.o. Trget nalaze se unutar građevinskog područja naselja Raša, namjene: izgrađeni dio naselja.

III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora

Navedeno područje je pod graditeljskom baštinom, povijesna gradska cjelina - gradska naselja.

IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.

V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

U tijeku su izmjene prostorno planske dokumentacije OR.

VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Labin, OIB 90017522601

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).



Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

STRUČNI SURADNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Dalibor Kvaternik, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - Dom za starije osobe Raša
 - HR-52223 Raša, Nikole Tesle 5





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranicu izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

DALIBOR KVATERNIK
ISTARSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 12.12.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
 ISTARSKA ŽUPANIJA
 REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
 Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Labin

KLASA: 350-01/23-10/002001

URBROJ: 2163-18-03/7-23-0002

Labin, 12.12.2023.

ISTARSKA ŽUPANIJA, REGIONE ISTRIANA, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Labin, OIB 90017522601, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka Dom za starije osobe Raša, HR-52223 Raša, Nikole Tesle 5, OIB 31771481585, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 12.12.2023. godine, zemljište označeno kao:

- k.č.29/24 i 29/23 k.o. Trget, nalazi se unutar granica granica građevinskog područja naselja Raša, namjene: izgrađeni dio

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- PPUO Raša - II. izmjene i dopune ("Službene novine općine Raša" br.: 12/11., 06/16., 08/16. - pročišćeni tekst i 08/19.)

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

STRUČNI SURADNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I
 GRADNJU

Dalibor Kvaternik, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - Dom za starije osobe Raša
 HR-52223 Raša, Nikole Tesle 5

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)

KLASA: 350-01/23-10/002001, URBROJ: 2163-18-03/7-23-0002

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/eida/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas prusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važena je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

DALIBOR KVATERNIK
ISTARSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 12.12.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Labin
Labin, Titov trg 11

KLASA: 361-05/11-04/143
URBROJ: 2163/1-18-03/1-12-4
Labin, 17. siječanj 2012.

Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Labin povodom zahtjeva kojeg je podnijela **Općina Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2, Raša**, za izdavanje uvjerenja o vremenu građenja građevine, na temelju članka 330. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11.), izdaje

UVJERENJE O VREMENU GRAĐENJA GRAĐEVINE

1. Utvrđuje se da su: **POMOĆNA GRAĐEVINA max. vanjskih gabarita 7,70 x 7,75 m, etažnosti: prizemlje** i **POMOĆNA GRAĐEVINA max. vanjskih gabarita 13,10 x 7,50 m, etažnosti: prizemlje**, prikazane na snimku postojećeg stanja, izrađenom od tvrtke "INŽENJERING GEOF" d.o.o. Labin, br.projekta: 312/11 od prosinca 2011. godine, koji je sastavni dio ovog uvjerenja,

izgrađene na k.č. 29/23, k.o. Trget na području naselja Raša, Općina Raša, do 15. veljače 1968. godine.

2. Ovo uvjerenje izdaje se nakon što:

- je uvidom u uvjerenje Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Ispostava Labin, KLASA: 935-08/11-02/422, URBROJ: 541-24-3-03/05-11-2 od 10.11.2011. godine, utvrđeno da su na k.č. broj 29/23, k.o. Trget evidentirane građevine dana 17.04.1992. godine, tlocrtnih površina 42 m² i 60 m².

- su činjenice iz točke 1. ovoga uvjerenja utvrđene:

- na očevidu održanom dana 17. siječnja 2012. godine o čemu je sastavljen zapisnik na terenu KLASA: 361-05/11-04/143, URBROJ: 2163/1-18-03/1-12-3, u kojeg su unesene i izjave prisutnih svjedoka o vremenu gradnje građevine: Luciana Bolterstein iz Raše, Liče Faraguna 27, br. osobne iskaznice 100139063 s obzirom da je bio zaposlenik poduzeća koje je bilo vlasnik predmetnih građevina, te Đina Jelčić iz Raše, Anke Butorac 7, broj osobne iskaznice 100680181.

- uvidom u priložen vještački nalaz – utvrđivanje približne starosti gospodarske građevine na k.č. 29/23, k.o. Trget, od prosinca 2011. godine, izrađen po Ljubomiru Buršić, ing.građ.

- sudskom vještaku iz Labina, Sv. Mikule 31, u kojem je procijenjeno da su pomoćne građevine izgrađene prije 15.02.1968. godine.



- 2 -

Na temelju navedenih dokumenata te činjenica iz točke 1. i 2. ovog uvjerenja dalo se je utvrditi da su građevine iz toč.1. izgrađene do 15. veljače 1968. godine.

3. Ovo uvjerenje izdaje se u svrhu evidentiranja u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama građevine iz točke 1. ovog uvjerenja, te za potrebe izdavanja rješenja za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom propisu .

4. Sastavni dio ovog uvjerenja čine: snimak postojećeg stanja iz toč.1. i vještački nalaz – očitovanje ovlaštenog sudskog vještaka o vremenu građenja građevine iz toč.2. ovog uvjerenja.

5. Upravnu pristojbu za izdavanje ovog uvjerenja po Tar. 63. Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08,69/2010.) Općina Raša je oslobođena plaćanja.

Voditelj Odsjeka



DOSTAVITI:

- ① Općina Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2, Raša x 2
- 2. Arhiva – ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA LABIN

KLASA: 935-08/11-02/88
UR.BROJ: 541-24-3-03/03-11-2
Labin, 04.04.2011.

Područni ured za katastar Pula-Pola, Ispostava Labin, povodom zahtjeva ZUPIČIĆ IVAN iz TRGET na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine", br.16/07) i čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09), izdaje:

UVJERENJE

Da je na k.č. broj 29/24 k.o. Trget evidentirana građevina prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu dokumentacija te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema Tbr. 4, 55 i 56 Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 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) u iznosu od 85,00 kuna naplaćena je i poništena na podnesku.

Priloga:2

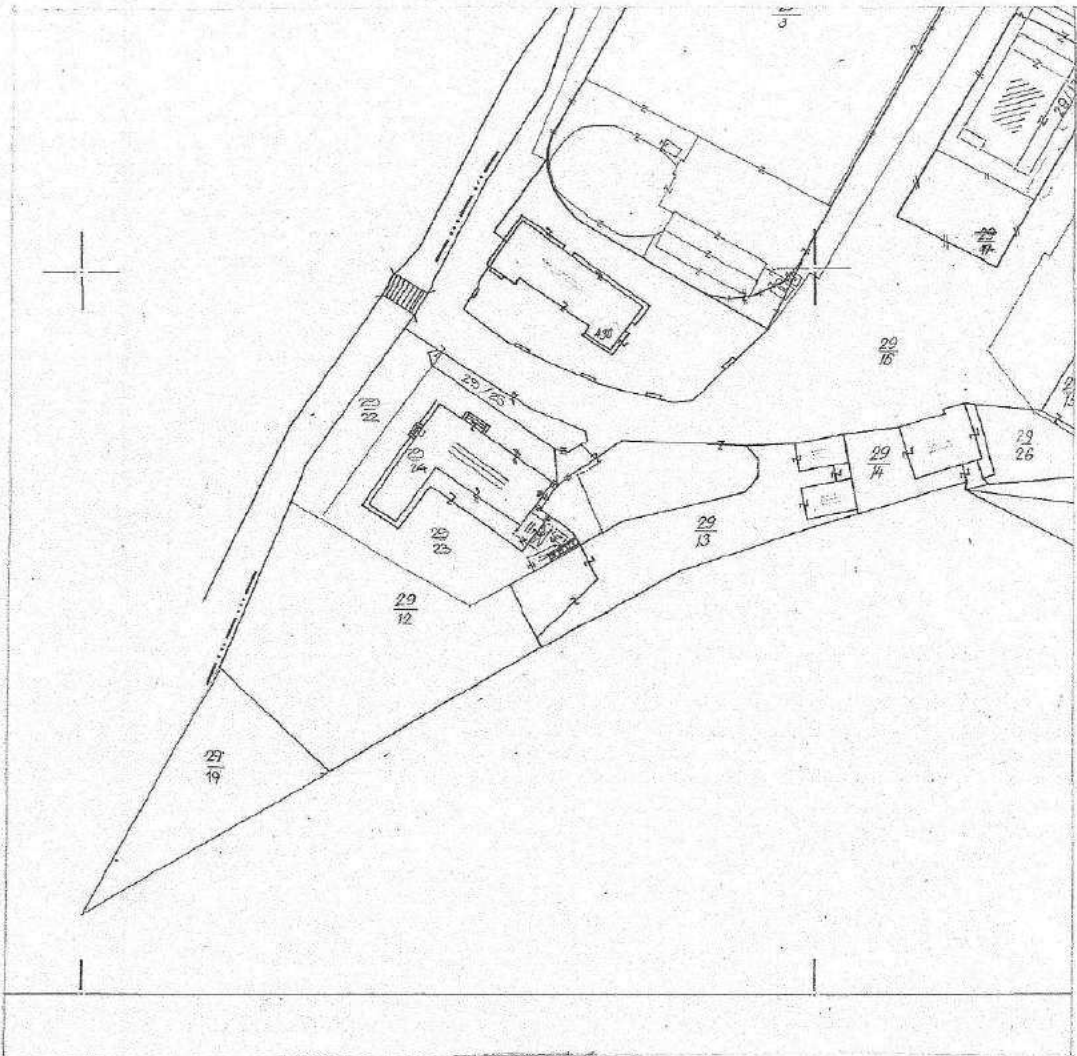

odgovorna osoba



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA - POLA
ISPOSTAVA LABIN
Labin, 04.04. 2011. godine

Katastarska općina TRGET
Broj lista katastarskog plana 15
Katastarske čestice 29/24

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo 1: 2.000



Izradio:

lme

Odgovorna osoba:

po lme



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA LABIN

KATASTARSKA OPĆINA: TRGET
MB KATASTARSKE OPĆINE: 316695

Labin, 04.04.2011.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA BROJ 1503

Dio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	OIB	Primjedba				
I/1	MILEVOI LUCIA, VINCENZO, TRGET, BRGOD 45 (VLASNIK)	63879295555					
Z D G I R O	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine ulice, trga i sl)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2	Posebni pravni režimi	Primjedba
	29/24	2	TRIKOTAŽA	ZGRADA	7 26		
Stanje na dan 04.04.2011.					U K U P N O :	7 26	

Napomene

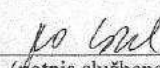
"*" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva.

Da je ovaj izvod vjeran svom originalu ovjerava

M. P.


(potpis službene osobe)

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA LABIN
SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU, DRUŠTVENE
DJELATNOSTI I KATASTAR
Referada za urbanizam, gradjevinarstvo
i komunalne poslove

KLASA: 350-05/91-01/154
URBROJ: 2144-03-01/02-92-3
Labin, 21. 04. 1992.

Sekretarijat za privredu, društvene djelatnosti i katastar
općine Labin - Referada za urbanizam, gradjevinarstvo i komunalne
poslove, na osnovi članka 60. stav 1. Zakona o prostornom plani-
ranju i uređivanju prostora ("Narodne novine", br. 54/80, 16/86,
18/89, 47/89, 34/91. i 61/91.), izdaje

U V J E R E N J E
o uvjetima uređenja prostora

Za formiranje gradjevinske parcele koja pripada postojećem
objektu - Tvornici modne konfekcije "Maj stil" Raša sagradjene na
dijelu k.č. 29/12 k.o. Trget.

Gradjevinsku parcelu formirati u skladu sa uvjetima uređe-
nja prostora koji su sastavni dio ovog uvjerenja.

Oslobodjeno plaćanja takse po članku 8. Uredbe o administra-
tivnim taksama ("Narodne novine", br. 68/91. 2/92. i 14/92.).

Prilog:

- Uvjeti uređenja prostora
KLASA: 350-05/91-01/154
URBROJ: 2144-03-01/02-92-2
Labin, 14. 04. 1992.

ODSTAVITI:

1. Referada za imovinsko-pravne
poslove - ovdje
2. "MAJ STIL" - RAŠA
3. Gradj. urban. insp. - ovdje
4. Evidencija u Referadi - ovdje
5. Arhiva - ovdje

SAMO STALNI UPRAVNI REFERENT

- VOJITELJ

Lukšić zamjenik glavnog inž. gradj.



Primljena dana 6.05. 92.

Odjel	Broj protokola	Prihvaćeno	Riješeno
V	M12		

REPUBLICA HRVATSKA
OKUPŠTINA OPĆINE LABIN
Izvršno vijeće

KLASA: 350-05/91-01/154
URBROJ: 2144-03-01/02-92-2
Labin, 14. travnja 1992.

Izvršno vijeće Okupštine općine Labin na svojoj 53. redovnoj sjednici održanoj 14. ož. 1992. godine na osnovi članka 57. i 58. stav 2. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora ("Narodne novine", br. 54/80, 16/86, 18/89, 47/89, 34/91. i 61/91.), utvrđuje

UVJETE UREDJENJA PROSTORA

ZA FORMIRANJE GRADJEVINSKE PARCELE KOJA PRIPADA POSTOJEĆEM OBJEKTU - TVORNICI modne konfekcije "MAJ ŠTIL" Raša sagrađene na dijelu k.č. 29/12 k.o. Trget.

1. PROSTORNI PLANOWI IZ KOJIH SE UZIMAJU PODACI

Prostorni plan općine Labin ("Službene novine-Labin", br. 22/78, 12/81, 8/83, 11/83, 7/84, 11/85, 11/86, 12/87, 12/88, i 3/90.).

2. URBANI TIČKO-TEHNIČKI UVJETI

Gradjevinsku parcelu formirati na dijelu k.č. 29/12 i k.č. 29/16 obe k.o. Trget ukupne površine cca 3000 m² a na način ucrtan na situaciji - kopiji katastarskog plana M 1 : 2000 koje čini sastavni dio ovih uvjeta uređenja prostora.

Unutar te približno utvrđene površine gradjevinske parcele, objekti (tvornica i pomoćni objekti) zauzimaju površinu od 828 m².

Ovi uvjeti uređenja prostora vrijede do izmjene prostornog plana odnosno drugih propisa na osnovu kojih su utvrđeni.

PREDJEDIN
IZVRŠNOG VIJEĆA
Željko Brendić, prof.



REPUBLIKA HRVATSKA
 OPĆINA LABIN
 ODSJEK ZA KATASTAR I GEODETSKE
 POSLOVE

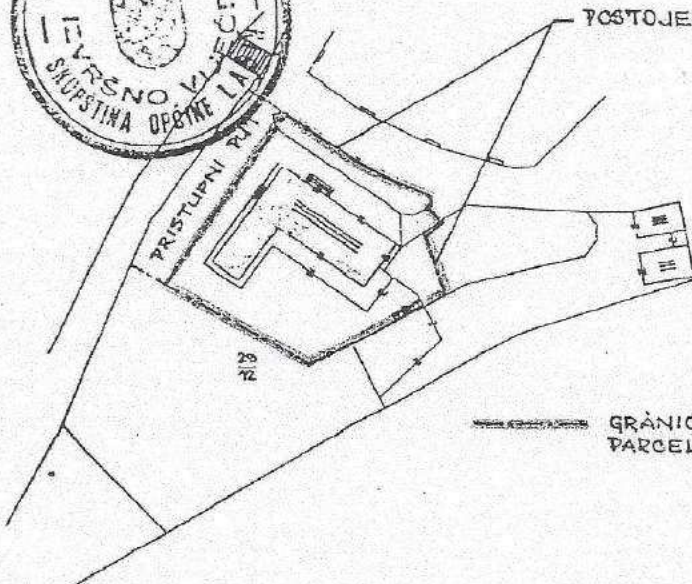
KATAST. OPĆINA Trget (prilog m) (organ nadležan za geodetske poslove)
 BROJ LISTA KATAST. PLANA d.l. 15 k.o. Ceca PRIJAVNI LIST BROJ _____

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
 MJERILO 1 : 2000

KATARSTARSKA TAKSA NAJERCENA

Tar. broj	1	15,00	din
Tar. broj	25	20,00	din
	27	20,00	din
UKUPNO		55,00	din
Broj	035 06 151-01/152		
Labin	26.8.1991.		

OVA SITUACIJA ČINI SASTAVNI DIO
 UKLJERENJA O UVJETIMA UREĐENJA
 PROSTORA
 KLASA: 350-05/91-01/154
 OD 14. travnja 1992.
 Ovlaštenik: _____
 Labin, dne 14.04.92. ZAVRŠNOG VIJEĆA:

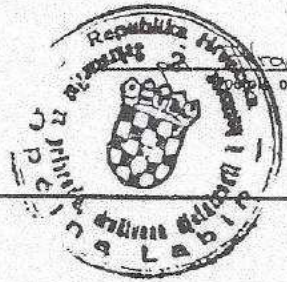


POSTOJEĆA OGRADA

GRANICA GRAĐEVINSKE PARCELE

U Labinu, 26. 08. 1991.

Precrtab: _____



14-45
 *Nacionalne novine, Zagreb --- (74)
 Označka za namučfiba: UT-XIV-24



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

KLASA: 938-08/24-02/152
URBROJ: 541-29-04/3-24-2
LABIN, 12.07.2024

Odjel za katastar nekretnina Labin, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev DOM ZA STARIJE OSOBE RAŠA, OIB: 31771481585, NIKOLE TESLE 5, RAŠA 52220 LABIN, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Da su građevine evidentirane u katastarskom operatu K.o. TRGET (Mbr.316695) na k.č.br. 29/23, 1992. godine. Tlocrtne površine evidentiranih građevina iskazane su u p.l.br. 2123, K.o. TRGET (Mbr.316695) i iznose gospodarska zgrada sa 60 m² i zgrada sa 42 m².

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao B, locirana na k.č. broj 29/23 k.o. Trget, prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista i kopija snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Loreta Licul
ovlaštena geodetska referentica
Priloga: 3

Službena osoba:
Loreta Licul
ovlaštena geodetska referentica



Naziv izdavalca dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavalca certifikata	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	12.07.2024 15:31	Serijski broj certifikata	289372232805784223787881200515538196577
Kontrolni broj	Algoritam potpisa		RSA
	Z163286125c9ac201		

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene



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

KLASA: 938-08/24-02/152

URBROJ: 541-29-04/3-24-3

LABIN, 12.07.2024

Odjel za katastar nekretnina Labin, OIB: 84891127540, na temelju čl. 168. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev DOM ZA STARIJE OSOBE RAŠA, OIB: 31771481585, NIKOLE TESLE 5, RAŠA 52220 LABIN, HRVATSKA izdaje se:

UVJERENJE

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu K.o. TRGET (Mbr.316695) na k.č.br. 29/24, 1970. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u p.l.br. 1503, K.o. TRGET (Mbr.316695) i iznosi 726 m².

Identifikacijom je utvrđeno da je građevina označena kao A, locirana na k.č. broj 29/24 k.o. Trget, prikazana na snimci iz zraka izrađenoj temeljem snimanja iz zraka obavljenog 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su izvod iz katastarskog plana, prijepis posjedovnog lista i kopija snimke iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Loreta Licul

ovlaštena geodetska referentica

Priloga: 3

Službena osoba:

Loreta Licul

ovlaštena geodetska referentica



Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	12.07.2024 15:31	Serijski broj certifikata	289372232805784223787881200515538196577
Kontrolni broj	Algoritam potpisa		RSA
	Z163286126149ea54		

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene



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

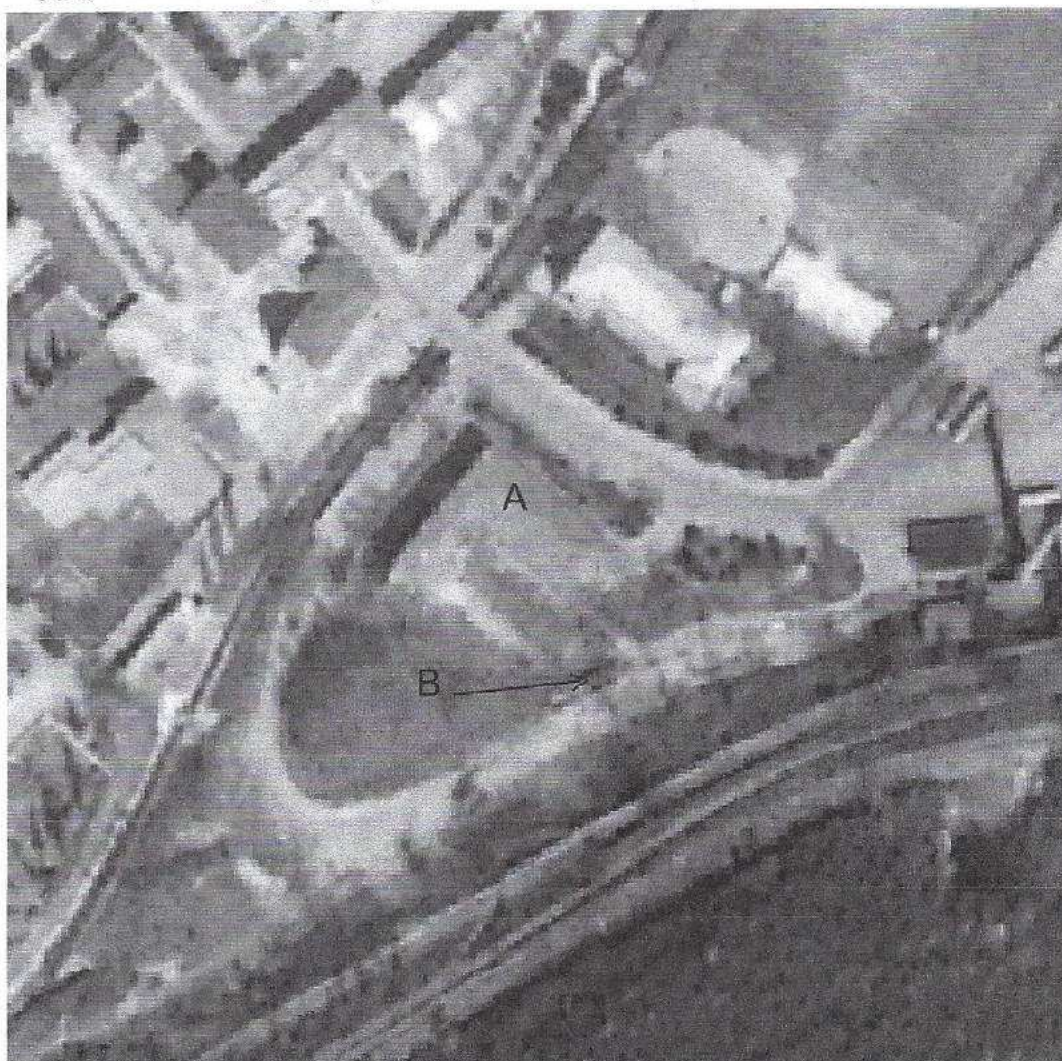
Zadatak:
ISTRA_1968

Godina snimanja: 1968
Niz: 72
Broj snimka: 6937

Datum ispisa: 12.07.2024.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

kopija je sastavni dio uvjerenja broj KLASA 938-08/2024-02/152, UR.BROJ 541-29-04/3-24-2



A,B-gradevine za koje se izdaje uvjerenje

Izradio:
Loreta Licul

Ovlaštena osoba:
Loreta Licul

LORETA
LICUL

Digitally signed by
LORETA LICUL
Date: 2024.07.12
15:19:56 +02'00'

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: BRUNO ŠKOPAC (00602158076)

ID Izvotka: 46048

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ŠKARLANJA, BUJE - BUJE	GADARI, BUJE - BUJE	PALDIGIJA, BUJE - BUJE	DRENJE, RAŠA	VIŽINADA, BUJE - BUJE	VIŽINADA, BUJE - BUJE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	20/11	627/5	710/2	6218	675/11	861/1
6	K.O.	KRŠETE	KAŠTEL	KAŠTEL	SKITAČA	KAŠTEL	KAŠTEL
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	672	340	2276	328	1350	1466
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	672	120	2136	328	601,50	1466
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		6/17	2136/2276			
10	K.Č.	20/11	627/5	710/2	6218	675/11, 675/9	861/1
11	K.O.	KRŠETE	KAŠTEL	KAŠTEL	SKITAČA	KAŠTEL	KAŠTEL
12	NAMIJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	37,20	41,67	20,34	36,58	88,11	57,98
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2020	01.07.2020	07.07.2020	15.10.2020	28.10.2020	17.05.2021
18	CIJENOVNI BLOK	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO	KAŠTEL - ŠUME	DRENJE - GRAĐEVINSKO 2	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	GADARI, BUJE - BUJE	KREMENJE, BUJE - BUJE	FARNAŽINE, BUJE - BUJE	ŠKARLANIJA, BUJE - BUJE	ŠKARLANIJA, BUJE - BUJE	DORINA, BUJE - BUJE	GAMBOCI, BUJE - BUJE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	549/2	1923/1	2/30	20/11	20/11	657/19	241/72
6	K.O.	KAŠTEL	MOMJAN	KRŠETE	KRŠETE	KRŠETE	KAŠTEL	KRŠETE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	419	780	997	672	672	896	645
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	419	390	997	672	672	896	645
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/2					
10	K.Č.	549/2	1923/1	2/30	20/11	20/11	657/19	241/72
11	K.O.	KAŠTEL	MOMJAN	KRŠETE	KRŠETE	KRŠETE	KAŠTEL	KRŠETE
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMUŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISITIVOSTI	Ki max						
		Kdn max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	71,60	35,00	40,12	34,97	37,20	55,80	74,42
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.07.2021	19.08.2021	02.09.2021	22.02.2021	26.08.2021	08.09.2021	15.09.2021
18	CJENOVNI BLOK	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO	MOMJAN - ŠUME	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO	KAŠTEL - ŠUME
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19	20	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	VIŽINADA, BUJE - BUJE	MEDIGIJA, BUJE - BUJE	VIŽINADA, BUJE - BUJE	SVETA MARIJA NA KRASU, UMAG - UMAGO	, CEROVLE	, CEROVLE	, CEROVLE	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	675/14	1035/8	675/13	136/13	38/1	1565/1	3163/1	
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA	KAŠTEL	KAŠTEL	KAŠTEL	KAŠTEL	BORUT	NOVAKI PAZINSKI	NOVAKI PAZINSKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		1196	993	1420	760	480	399	2286
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	749	993	914,25	760	480	399	2286	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	675/14, 675/9	1035/8	675/13	136/13	38/1	1565/1	3163/1
11	K.O.		KAŠTEL	KAŠTEL	KAŠTEL	KAŠTEL	BORUT	NOVAKI PAZINSKI	NOVAKI PAZINSKI
12	NAMJENA	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	60,08	85,60	49,22	78,95	52,08	15,04	21,87	
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.09.2021	17.09.2021	19.01.2022	28.01.2022	14.09.2022	09.02.2023	24.08.2023	
18	CIJENOVNI BLOK	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO	KAŠTEL - ŠUME	KAŠTEL - GRAĐEVINSKO	SVETA MARIJA NA KRASU - GRAĐEVINSKO	DRAGUĆ, BORUT, OSLIĆI, KORELIĆI - ŠUMA	NOVAKI PAZINSKI - GRAĐEVINSKO	ČUŠI - GRAĐEVINSKO	
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 675/11, 675/9 k.o. KAŠTEL	PREDMET KUPOPORDAJE JE 2/3 DIJELA K.Č. 675/11 K.O. KAŠTEL, POVRŠINE 813 M2 I 1904/17184 DIJELA K.Č. 675/9 K.O. KAŠTEL, DIO POVRŠINE 59,50 M2.
14	k.č. 675/14, 675/9 k.o. KAŠTEL	PREDMET KUPOPORDAJE JE K.Č. 675/14 (659 M2) I 2868/17184 DIJELA K.Č. 675/9 (537 M2, ODNOSNO 89,62 M2)
16	k.č. 675/13 k.o. KAŠTEL	PREDMET KUPOPORDAJE JE K.Č. 675/13 K.O. KAŠTEL, POVRŠINE 883 M2 I DIO K.Č. POVRŠINE 31,25 M2 (POVRŠINA CUJELE K.Č. 537 M2). POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI U KORIST ISTARSKI VODOVOD" D. O. O.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NIKOLA TESLA 12 0, RAŠA odnosno na k.č. 29/23 k.o. TRGET, LABIN. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

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: 364-02/24-01/46

URBROJ: 2163-18-10/01-24-03

PULA-POLA, 11.3.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
ENCO ŽUFIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

**Enco
Žufić**

Digitalno potpisao:
Enco Žufić
Datum: 2024.03.11
14:41:40 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najem, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

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, KPB – 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

NAMIJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - nelizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), 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 (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito 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 - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/24-01/77
URBROJ: 2163-18-10/2-24-03
Pula, 08. srpnja 2024. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 29/23 i k.č. 29/24, obje k.o. Trget
- dostavlja se

Poštovani,
temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 29/23 i k.č. 29/24, obje k.o. Trget, i to elaborat br: 041/2023, izrađen u Labinu, dana 12. prosinca 2023. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Bruno Škopac, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije je na svojoj sjednici od dana 12. lipnja 2024. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da isti nije u cijelosti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te da nije prihvatljiv. Naime, u procjembenom elaboratu nije priložen pisani zadatak naručitelja što je protivno odredbama čl. 67., st. 1., st. 2. i čl. 68., st. 1., t.4. navedenog Pravilnika, stoga iz sadržaja nije moguće nedvojbeno utvrditi da li je zadatak obuhvatio sve naručiteljeve zahtjeve i razloge izrade PE. Zatim, u procjembenom elaboratu nije priložen dokaz legalnosti građevine na k.č. 29/24 k.o. Trget, tj. dokaz da je građevina postojeća sukladno Zakonu o gradnji („Narodne novine“ br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19). U procjembenom elaboratu navedeno je da je zgrada izgrađena 1938. godine, da je ista rekonstruirana 2004. godine, međutim nije priložen nikakav akt kao dokaz da je navedena rekonstrukcija odobrena, niti je navedeno u kojem je obimu izvršena rekonstrukcija. Elaborat je potrebno dopuniti preslikom akta za gradnju/rekonstrukciju, izvodom iz projektne dokumentacije koja čini sastavni dio akta za gradnju/rekonstrukciju, kao i preslikom akta za uporabu predmetne građevine. Napomena, potrebno je pripaziti na datum izrade elaborata i datum izdavanja izvotka iz ZKC-a.

Povjerenstvo je mišljenja da je predmetni procjembeni elaborat potrebno ispraviti, odnosno upotpuniti kako je navedeno te isti nakon dopune dostaviti Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Paula Čabrunić Córdoba, mag.iur.

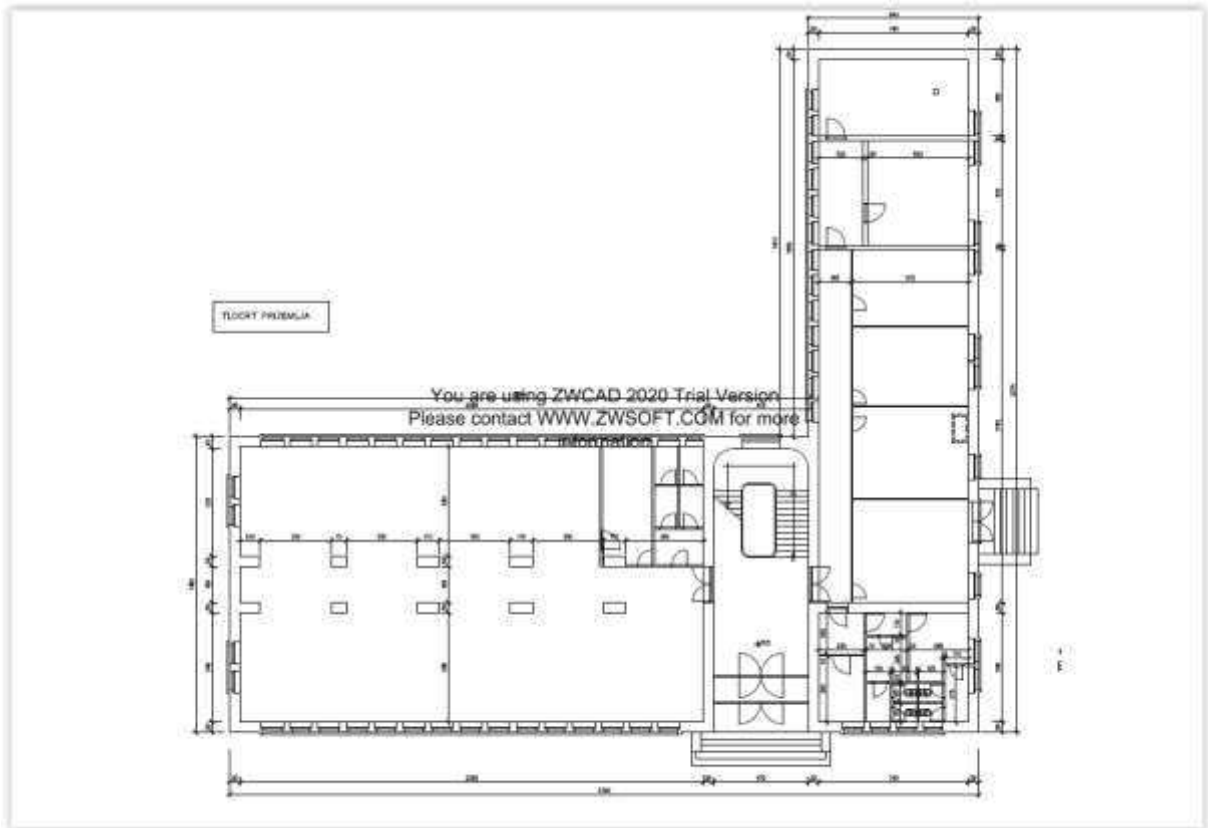
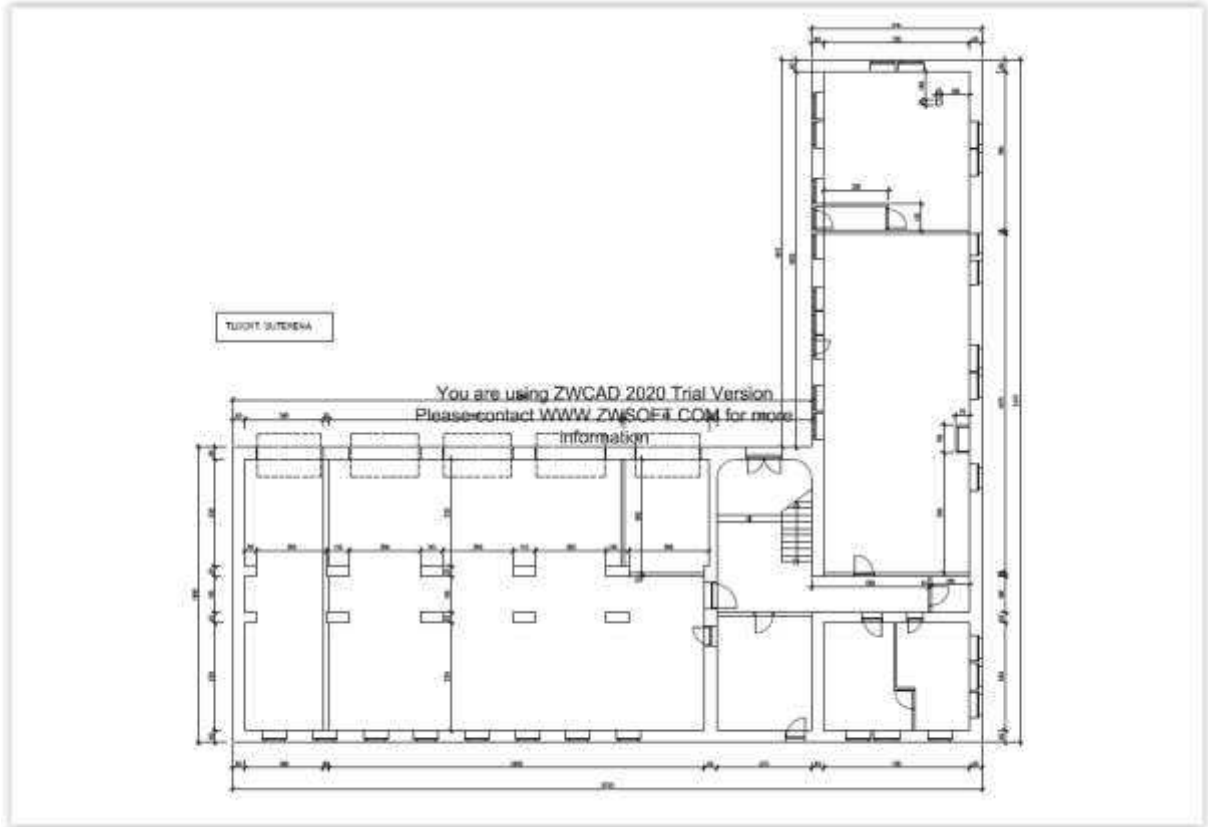
DOSTAVITI:

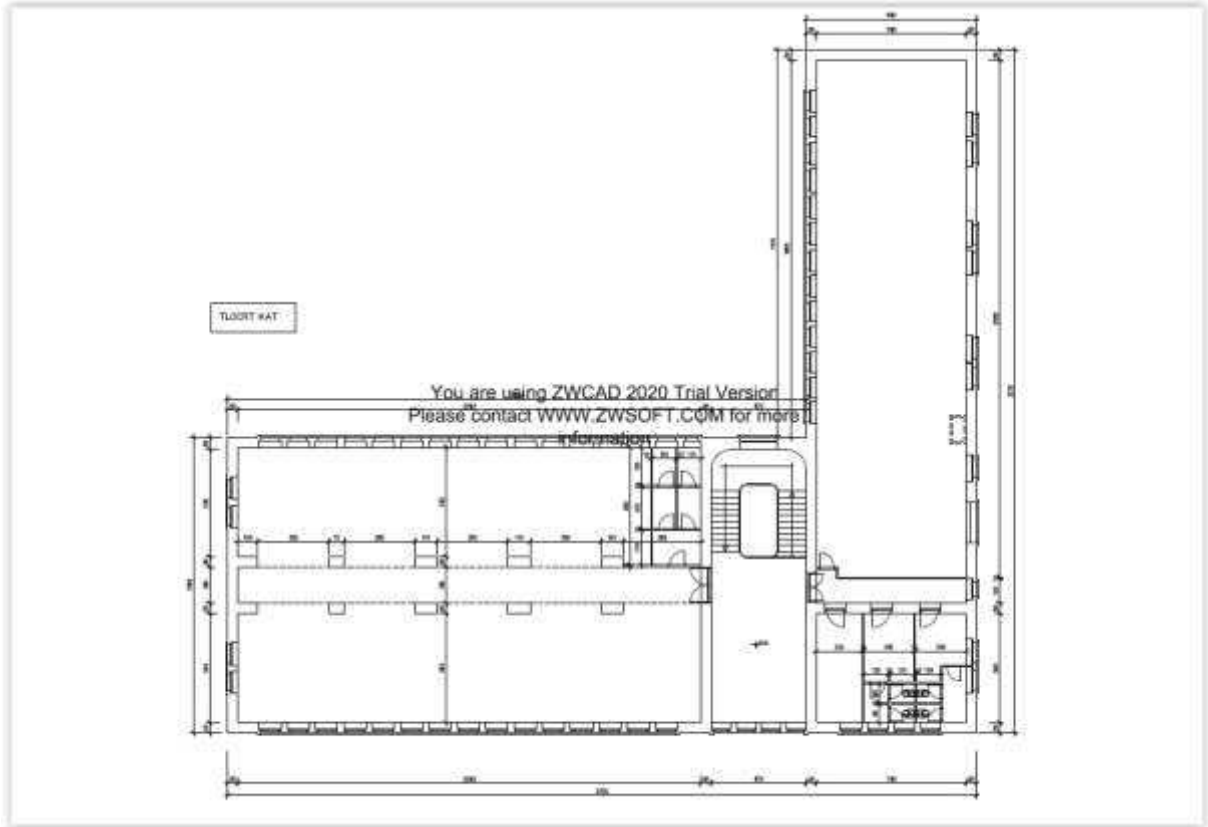
1. Naslovu (veza KLASA: 364-01/24-01/01)
2. Arhiva

Paula
Čabrunić
Córdoba

Digitalno potpisao:
Paula Čabrunić
Córdoba
Datum: 2024.07.08
11:02:19 +02'00'









k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget-glavni ulaz



k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget



k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget



k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget stražni dio



Ulazni hol prizemlje



Kancelarija prizemlje



Prostor prizemlje



Detalj propuštanja-curenje vode s plafona



Prostorija prizemlje



Prostorija kat



Prostorija kat



k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget asfaltna površina



k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget žičana ograda i asfaltna površina



k.č.29/23 i k.č.29/24 sve k.o. Trget žičana ograda i asfaltna površina



k.č.29/23 k.o. Trget gospodarska zgrada



Stubište suterren



Prostor suterren



Sanitarni čvor-kat



k.č.29/23 k.o. Trget-gospodarske zgrade



k.č.29/23 k.o. Trget-gospodarske zgrade



k.č.29/23 k.o. Trget-gospodarske zgrade



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/24-01/77
URBROJ: 2163-18-10/2-24-06
Pula, 09. kolovoza 2024. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na ispravljani procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 29/23 i k.č. 29/24, obje k.o. Trget
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na ispravljani procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 29/23 i k.č. 29/24, obje k.o. Trget, i to elaborat br: 041/2023-DOPUNA, izrađen u Labinu, dana 13. srpnja 2024. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Bruno Škopac, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije je na svojoj sjednici od dana 26. srpnja 2024. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti ispravljen u skladu s Mišljenjem KLASA: 364-01/24-01/77, URBROJ: 2163-18-10/2-24-03, od dana 08. srpnja 2024. godine.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine od 51,23 €/m² za građevinsko zemljište i 767 €/m² za zgradu je prihvatljiva sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina unatoč tome što lokacija k.o. Frata može na tržištu nekretnina postići i višu cijenu po m², međutim sukladno mikrolokaciji predmetnih čestica, formirana cijena po m² smatra se korektnom. Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati promet za vrstu evidencije (zgrada), a prosječna cijena građevinskog zemljišta u katastarskoj općini Trget za površinu od 1.000,01 do 3.000 m² za srpanj 2024.g. iznosi 62,32 Eura po m².

Napomena:

Evidencija o prometu nekretnina generira vrijednost nekretnina za potrebe oporezivanja nastalih prometa nekretnina te se radi o bazi formiranoj na vrijednostima nekretnina iskazanim u ugovorima o kupoprodaji nekretnina a pod vrstom nekretnina kao na primjer građevinsko ili poljoprivredno zemljište generira prosječnu cijenu u koje ulaze sve kategorije zemljišta.

S poštovanjem,

DOSTAVITI:

1. Naslovu (veza KLASA: 364-01/24-01/01)
2. Arhiva

Predsjednica povjerenstva
Paula Čabrunić Córdoba, mag.iur.

Paula
Čabrunić
Córdoba

Digitalno potpisao:
Paula Čabrunić
Córdoba
Datum: 2024.08.09
14:05:21 +02'00'





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Služba za zajedničke poslove
Servizio per gli affari collettivi

KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1655

URBROJ/N:PROT: 2163-18/6-24-29

Pula – Pola, 24. rujna 2024.

ZAPISNIK

sa 19. sjednice Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije održane dana 23.09.2024. g. s početkom u 09:00 sati, u Puli, Flanatička 29.

Prisutni:

Tulio Demetlika, zamjenik Župana i predsjednik Povjerenstva
Vesna Pavletić, članica Povjerenstva i pomoćnica pročelnice za imovinu u UO za prostorno uređenje i gradnju
Barbara Škreblin Borovčak, članica Povjerenstva i pročelnica UO za proračun i financije
Patricia Percan, članica Povjerenstva i pročelnica UO za obrazovanje
Gordana Antić, članica Povjerenstva i pročelnica UO za zdravstvo i socijalnu skrb
Ezio Pinzan, član Povjerenstva i pročelnik UO za poljoprivredu
Vesna Ivančić, članica Povjerenstva i pročelnica Stručne službe Skupštine
Vladimir Torbica, član Povjerenstva i pročelnik UO za kulturu i zavičajnost
Patrizia Bosich, članica Povjerenstva i predstavnica Javne ustanove „Regionalni koordinator Istarske županije za europske programe i fondove - Coordinatore regionale della Regione Istriana per i programmi e fondi europei“

Opravdano odsutni: Mirko Radolović, član Povjerenstva i pročelnik UO za održivi razvoj

Predsjednik Povjerenstva predlaže slijedeći dnevni red:

1. Davanje mišljenja o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget
2. Razno

Dnevni red je jednoglasno usvojen.

Ad. 1. Davanje mišljenja o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget

Predsjednik Povjerenstva dao je riječ Gordani Antić koja je uvodno obrazložila da bi se nekretnine k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget otkupile radi izgradnje doma za starije osobe budući da postojeći objekt Doma za starije osobe Raša, koji se nalazi nasuprot nekretnina koje bi se otkupile nema dovoljno smještajnih kapaciteta, a uzimajući u obzir novu zakonsku i podzakonsku regulativu postojeći smještajni kapaciteti će biti dodatno smanjeni.

Izgradnjom novog doma za starije osobe osiguralo bi se 70 dodatnih kreveta za korisnike te bi se korisnici iz postojećeg objekta Doma za starije osobe Raša preselili u novoizgrađeni objekt, a postojeći objekt Doma za starije osobe Raša bi se, u okviru istog tog projekta rekonstruirao te bi se prenamijenio u primjerice odjel za demenciju, a budući da na području Istarske županije ne postoji dom za osobe za demencijom, osobe sa invaliditetom ili nemoćne osobe. Istaknula je da je trenutno u izradi socijalna studija temeljem koje će se utvrditi prioriteta i ovisno o rezultatima odlučiti o budućoj namjeni postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša. Ujedno je skrenula pažnju na činjenicu da u ovome trenutku najveći problem predstavlja nedostatak kadrova koji su osposobljeni za rad kako u domovima za starije tako i u zdravstvu općenito, te da je situacija prema izrađenim studijama izrazito zabrinjavajuća.

Predsjednik Povjerenstva Tulio Demetlika je istaknuo da se o ideji proširenja postojećeg Doma za starije osobe Raša razmišljalo još prije desetak godina, ali je tada izgrađen Dom za starije u Labinu. Napomenuo je da bi se u okviru ovoga projekta izgradnje novog doma za starije osobe i rekonstrukcijom postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša osiguralo cca 100-110 smještajnih kapaciteta na istoj lokaciji, da lokacija zadovoljava svim potrebnim uvjetima (postojeća infrastruktura) te da postoji i mogućnost eventualnog proširenja. Istaknuo je i da se smještaj osoba sa demencijom nameće kao potreba te da je svakako upoznat sa činjenicom nedostatka adekvatnog kadra.

Nadalje je napomenuo da nekretnine koje bi bile predmet otkupa u naravi predstavljaju građevinsko zemljište i zgradu u kojoj se nalazi i nekoliko prostora u zakupu.

Vesna Pavletić je istaknula da će biti potrebno zatražiti prenamjenu postojeće zgrade koja bi bila predmet otkupa jer ista po namjeni predstavlja proizvodnu halu. Naglasila je da treba voditi računa o posebnim uvjetima koji moraju biti zadovoljeni kada je u pitanju izgradnja doma za starije (osobito posebni uvjeti konzervatora) te da svakako treba pregledati ugovore o zakupu koji su zaključeni sa postojećim zakupcima.

Vesna Pavletić je upozorila i na činjenicu da su nekretnine koje bi bile predmet otkupa stavljene pod preventivnu zaštitu do utvrđenja svojstva kulturnog dobra (Kulturno – povijesna cjelina Raša), a slijedom čega je potrebno da vlasnica nekretnina zatraži očitovanje o namjeri korištenja pravom prvokupa od ovlaštenika prava prvokupa (Općine Raša, Istarske županije i Republike Hrvatske). Ujedno je istaknula da je sukladno Odluci o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu IŽ potrebno da su za kupnju nekretnina osigurana sredstva u Proračunu Županije.

Barbara Škrebilin Borovčak je istaknula da su sredstva za kupnju predmetnih nekretnina osigurana u Proračunu IŽ za 2024. g. u okviru I izmjena i dopuna za 2024. g., u iznosu od 1,9 miliona eura, unutar razdjela UO za zdravstvo i socijalnu skrb, za namjenu kupnja nekretnine za program Proširenja Doma za starije osoba Raša.

Gordana Antić je istaknula da procijenjena vrijednost nekretnina koje su predmet otkupa iznosi 1.760.000,00 eura, a Istarska županije bi iste otkupila, sukladno postignutom dogovoru sa prodavateljicom po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 1.720.000,00 eura.

Nakon kraće rasprave svih članova Povjerenstva, isti su se jednoglasno usuglasili sa kupnjom nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget u svrhu izgradnje novog objekta doma za starije osobe i rekonstrukcije postojeće zgrade Doma za starije osobe Raša.

ZAKLJUČAK:

1. Daje se pozitivno mišljenje o postojanju opravdanog interesa Istarske županije za kupnju nekretnina označenih kao k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget.

Ad 2. Razno

Vesna Ivančić i Gordana Antić su prisutne upoznale sa Zamolbom Hrvatskog zavoda za socijalni rad, Županijske službe IŽ, Područnog ureda Pazin kojom su isti zatražili od Istarske županije pomoć i podršku po pitanju osiguravanja prostora za rad kao i po pitanju osiguravanja mjera za zadržavanje i privlačenje kadra u sustav socijalne skrbi. U Zamolbi su istaknuli da im je potreban prostor za rad veličine cca 250-300 m² (za 7 zaposlenika koje će morati dodatno zaposliti) te da mole da se izvide mogućnosti ustupanja stanova u vlasništvu IŽ ili druge mjere u cilju zadržavanja i privlačenja kadrova. Napomenule su da se u Zamolbi traži održavanje sastanka, a slijedom čega su se prisutni članovi Povjerenstva usuglasili da se organizira sastanak na kojem bi se razmotrile opcije vezane uz navedene teme.

Sjednica je završena u 10,15 sati.

Zapisnik sačinila:
Iva Bognar

Predsjednik Povjerenstva
Tulio Demetlika



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Iva Bognar, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 24.09.2024 14:47:25

Certifikat:

690001DDEAF36410CB3C5955940000001DDEA

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 11.11.2024. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316695, TRGET

Broj ZK uložka: 2445

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6219/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	29/23	ZGRADA, NEPLODNO			1818	Pripis iz uložka 1660
		UKUPNO:			1818	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 16.04.2021.g. pod brojem Z-6219/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE DONIJETO OD STRANE REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U PULI ZA PODRUČJE ISTARKE ŽUPANIJE, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04, U PULI DANA 09.04.2021, stavljanja pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILEVOI LUCIA, OIB: 63879295555, TRGET, BRGOD 45	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN
Stanje na dan: 11.11.2024. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316695, TRGET

Broj ZK uložka: 1535

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6219/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	29/24	ZGRADA			726	
		UKUPNO:			726	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.04.2021.g. pod brojem Z-6219/2021	
1.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE DONIJETO OD STRANE REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA KULTURE I MEDIJA, UPRAVE ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U PULI ZA PODRUČJE ISTARSKJE ŽUPANIJE, KLASA: UP I 612-08/21-05/0041, URBROJ: 532-05-02-10/3-21-04, U PULI DANA 09.04.2021, stavljanja pod preventivnu zaštitu Kulturno-povijesne cjeline Raša, do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra, sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a najduže četiri godine od dana donošenja ovog Rješenja (09. travnja 2025. godine).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MILEVOI LUCIA, OD VINCENZA (VINKA), ROĐ. VIŠKOVIĆ, OIB: 63879295555, TRGET, BRGOD 45	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za proračun i financije
Assessorato al bilancio e le finanze

KLASA/CLASSE: 400-01/24-02/01
URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-24-366
Pula – Pola, 08. studenog 2024.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo i
socijalnu skrb

Predmet: Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu Odluke o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Odluku o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnina k.č.br. 29/23 i k.č.br. 29/24, obje k.o. Trget dajemo slijedeću:

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka, sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb, te da su sredstva za provođenje iste osigurana u Proračunu Istarske županije za 2024. godinu.

Pročelnica:
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN 144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Izuzetak su izvješća o realiziranim aktivnostima i utrošenim financijskim sredstvima.

Upravni odjel za proračun i financije daje suglasnost na fiskalnu procjenu ukoliko akti imaju fiskalni učinak na proračun. U slučaju da predlagatelj akta utvrdi da nema fiskalnog učinka na proračun Upravni odjel za proračun i financije izdaje mišljenje.



Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: Barbara Škreblin-Borovčak, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 08.11.2024 15:23:53

Certifikat: 9C152A308018679B00000000566D145A

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA

