



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
**OPĆINA RAŠA**  
**Jedinstveni upravni odjel**



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: 371-01/19-01/28  
URBROJ: 2144/02-02/01-20-7  
Raša, 7. listopada 2020.

Na temelju članaka 15., 16., 18., 20, 21. i 24. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Raša (Službene novine Općine Raša broj 9/16), Odluke Općinskog vijeća Općine Raša KLASA: 021-05/19-01/1 URBROJ: 2144/02-03-19-3 od 28. siječnja 2019. godine (Službene novine Općine Raša broj 1/19), Odluke Općinskog vijeća Općine Raša KLASA: 021-05/20-01/3, URBROJ: 2144/02-03-20-13 od 28. svibnja 2020. godine („Službene novine Općine Raša“, broj 6/20) i Odluke Općinske načelnice KLASA: 022-05/20-01/39, URBROJ: 2144/02-01/01-20-1 od 7. listopada 2020. godine, Jedinstveni upravni odjel Općine Raša, dana 7. listopada 2020. godine objavljuje

### JAVNI NATJEČAJ

1. Izlaže se prodaji putem javnog natječaja, (u daljnjem tekstu: natječaj) prikupljanjem pisanih ponuda, stan u zgradi sagrađenoj na k.č. zgr 82/6, k.o. Cere, upisana u zk.ul. 19, na adresi Krapan 34, Raša, a koji se nalazi u prizemlju i dijelom na katu dvoetažne stambene zgrade, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i hodnika u prizemlju te jedne sobe na katu (a koja čini cjelinu sa stanom), ukupne površine 58,46 m<sup>2</sup>.

2. Stan je u posjedu korisnika Juse Škrijelja, koji ima pravo prvokupa stana i pravo na popust u iznosu od 85% od ostvarene kupoprodajne cijene na natječaju i uvjetima prodaje iz natječaja sukladno Odluci Općinskog vijeća Općine Raša KLASA: 021-05/20-01/3, URBROJ: 2144/02-03-20-13 od 28. svibnja 2020. godine („Službene novine Općine Raša“, broj 6/20) i Odluci Općinskog vijeća Općine Raša KLASA: 021-05/19-01/1 URBROJ: 2144/02-03-19-3 od 28. siječnja 2019. godine (Službene novine Općine Raša broj 1/19).

3. Početna cijena stana iznosi 2.342,20 KUNA po m<sup>2</sup> ili ukupno 136.925,01 KUNU.

Početna cijena stana utvrđena je Odlukom Općinskog vijeća Općine Raša KLASA: 021-05/20-01/3, URBROJ: 2144/02-03-20-13 od 28. svibnja 2020. godine („Službene novine Općine Raša“, broj 6/20) u visini tržišne cijene stana sukladno Nalazu sudskog vještaka -

Procjeni vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. zgr 82/6, k.o. Cere, zk. ul. 19, u Krapnu br. 34, izrađene od Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Ljubomira Buršića inž. građ. iz Labina, Sv. Mikule 31.

Procjena vrijednosti stana ne sadrži Procjenu vrijednosti izvršenih nužnih i korisnih ulaganja korisnika stana koja nisu uračunata u vrijednost stana.

Eventualno naknadno utvrđeno i opravdano potraživanje korisnika stana za troškove nužnih i korisnih ulaganja snosi kupac u cijelosti.

Procjena se prilaže natječaju.

4. Za zgradu u kojoj se nalazi stan izdan je energetska certifikat oznake P\_906\_2015\_10060\_SZ2 od dana 22.03.2019. godine, prema kojem zgrada ima energetska razred E prema specifičnoj godišnjoj potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje, odnosno energetska razred D prema specifičnoj godišnjoj primarnoj energiji.

5. Uvjeti prodaje nekretnine – stana:

- jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 13.692,50 kuna, a uplaćuje se u korist računa Općine Raša IBAN HR 2323600001836800007 s time da se u rubrici „Model“ upisuje HR68, a u rubrici „Poziv na broj odobrenja“ 9016-OIB
- pravo podnošenja ponude na natječaj imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije
- strane fizičke i pravne osobe država s kojima postoji uzajamnost mogu sudjelovati na natječaju, a ukoliko se izaberu za najpovoljnijeg ponuditelja, dužne su nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora dostaviti suglasnost nadležnog ministarstva za stjecanje vlasništva nekretnine
- kriterij za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja je najviša ponuđena cijena na natječaju s time da je sklapanje kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem zavisno od prihvaćanja ponude od strane korisnika stana sukladno pravu prvokupa
- ponuda na natječaj treba sadržavati:
  1. ime prezime, OIB i adresu fizičke osobe ili naziv i sjedište, MBS i OIB pravne osobe
  2. oznaku nekretnine
  3. iznos ponuđene cijene po četvornom metru
  4. dokaz o uplaćenju jamčevine (original ili preslika uplatnice ili virmanskog naloga ovjerenog od pošte ili banke ili drugi odgovarajući dokaz)
  5. original ili presliku osobne iskaznice ili domovnice fizičke osobe
  6. original ili presliku rješenja o registraciji za pravne osobe s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje
- natjecatelj je u ponudi dužan navesti broj svojeg računa radi eventualnog povrata jamčevine
- ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu: OPĆINA RAŠA, Trg Gustavo Pulitzer Finali broj 2, Raša; s naznakom: „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE – stana (58,46 m<sup>2</sup>) u zgradi u Raši, Krapan 34, na k.č. zgr 82/6, k.o. Cere - NE OTVARATI – i adresom ponuditelja



- rok za podnošenje ponuda na natječaj iznosi 15 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči i web stranici Općine i skraćenog teksta natječaja u Glasu Istre
- danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude u pisarnicu Jedinственog upravnog odjela odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom
- u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu za nekretninu, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj koji je prvi predao ponudu
- korisniku stana, koji ima pravo prvokupa stana po najvišoj ponuđenoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja, ponudit će se stan na prodaju, nakon izbora najpovoljnijeg ponuditelja, osim ukoliko je korisnik ujedno najpovoljniji ponuditelj
- u slučaju da na natječaj ne pristigne niti jedna ponuda, korisniku stana će se ponuditi stan na prodaju po početnoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja
- korisnik stana se o prihvatu ponude za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni odnosno o prihvatu ponude po početnoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja, treba izjasniti izjavom u roku od 30 dana od primitka ponude
- ukoliko korisnik ne prihvati ponudu za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni sklapa se kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem
- ukoliko je najpovoljniji ponuditelj korisnik stana, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 8 dana od primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- ukoliko je najpovoljniji ponuditelj druga osoba, a korisnik stana prihvati ponudu za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora s korisnikom stana je 8 dana od primitka poziva za sklapanje ugovora
- ukoliko je najpovoljniji ponuditelj druga osoba, a korisnik stana ne prihvati ponudu za kupnju stana po najvišoj ponuđenoj cijeni, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem je 8 dana od primitka poziva za sklapanje ugovora
- u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja najpovoljnijim ponuditeljem smatrati će se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja
- najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine
- ukoliko na natječaj ne pristigne niti jedna ponuda, a korisnik prihvati ponudu za kupnju stana po početnoj cijeni i uvjetima prodaje iz natječaja, rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 8 dana od primitka Odluke Općinskog vijeća o prodaji stana
- ukoliko korisnik stana prihvati ponudu za kupnju stana odnosno ukoliko je korisnik stana ujedno najpovoljniji ponuditelj, dužan je prije sklapanja kupoprodajnog ugovora platiti dospjelu najamninu
- najpovoljniji ponuditelj dužan je platiti kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos jamčevine, u roku od 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora
- u slučaju plaćanja kupoprodajne cijene iz kredita odobrenog od banke dozvoljava se uknjižba založnog prava na nekretnini u korist banke radi osiguranja plaćanja kredita odobrenog kupcu za potrebe isplate kupoprodajne cijene prodavatelju,
- ukoliko kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana ugovor će se raskinuti, a kupac gubi pravo na povrat jamčevine
- uknjižba prava vlasništva nekretnine na ime kupca dozvoljava se nakon uplate kupoprodajne cijene
- porez na promet nekretnine, troškove ovjere ugovora i potvrde kod javnog bilježnika te ostale troškove vezane za uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini snosi kupac,
- najpovoljnijeg ponuditelja izabrat će se ukoliko na natječaj pravovremeno pristigne barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenju u natječaju

- prodavatelj pridržava pravo da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji
- ponuditelji će se o rezultatima natječaja obavijestiti u roku od 8 dana od donošenja Odluke Općinskog vijeća.

Uvid u Energetski certifikat stana može se izvršiti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2.

Detalnije obavijesti o natječaju mogu se dobiti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Raša ili na telefon 052 – 880 820.



Ljubomir Buršič ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

Sv. Mikule 31, 52 220 Labin

Br. Rješenja 4 Su-144/09 od 13.03.2017. god.

OIB: 98942183791

ISTARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA RAŠA

Prilijeno: 21.05.2020.		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
371-01/19-01/28	01/01	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
15-20-4		

## NALAZ SUDSKOG VJEŠTAKA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA K.Č. ZGR.82/6 K.O. CERE, Z.K.UL. 19 U KRAPNU BR. 34.

#### NARUČITELJ:

OPĆINA RAŠA

Trg Gustavo Pulitzer Finali 2

RAŠA

#### IZRADIO:

Ljubomir Buršič inž. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Labin, 20. Svibanj 2020.god.

»GRADAL«  
d.o.o. Labin



# PROCJENA VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA-STANA U STAMBENOJ GRAĐEVINI NA K.Č. ZGR.82/6 K.O. CERE, Z.K.UL. 19 U KRAPNU BR. 34.

U svojstvu stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, na zahtjev naručitelja – Općine Raša, izvršio sam očevid na licu mjesta dana 18. Svibanj 2020. god. radi procjene vrijednosti stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. ZGR.82/6 k.o. Cere , z.k.ul. 19, Krapan br. 34., te sam:

## Utvrдио slijedeće:

### I. OPĆENITO

Predmet procjene je stambeni prostor – stan u stambenoj građevini na k.č. ZGR. 82/6 k.o. Cere , z.k.ul. 19, Krapan br. 34., u naselju Krapan. Stan se nalazi u prizemlju i dijelom na katu dvo etažne stambene građevine, a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka i hodnika u prizemlju, te jedne sobe na katu ukupne površine 58,46 m<sup>2</sup>. U procjenu se ne uključuju dijelovi stana koji su u postupku legalizacije. U zemljišnim knjigama upisan je zgrada u cjelini u vlasništvu Općine Raša . Predmetni stan predstavlja 58461/11469 djela zgrade na k.č. ZGR. 82/6 k.o. Cere. Procjenjujući vrijednost stambene površine, koja se nalazi u dvo etažnoj stambenoj građevini sa 100- tnm faktorom izgrađenosti, odabiremo jediničnu cijenu od 4.780,00 kn/m<sup>2</sup> neto korisne površine uređenog više stambenog prostora sličnih karakteristika. Stan je generalno gledajući u lošem fizičkom stanju. Konstruktivni dijelovi zgrade (međukatne konstrukcije, krov, fasada ) su u lošem fizičkom stanju. Sadašnji najmoprimac vršio je manja ulaganja u stanu bez suglasnosti vlasnika. Kao osnov za procjenu uzima se vrijednost m<sup>2</sup> stana u izvornom stanju ( bez ulaganja ).

### II. OPIS LOKACIJE

Stan se nalazi u naselju Krapan udaljenom cca 2,5 km od centra naselja Raša. Zgrada u kojoj se stan nalazi nalazi se u gornjem dijelu naselja Krapan u pravcu Labina.

Prilaz zgradi-stanu osiguran je spojem na prometnicu kroz naselje Krapan. Okoliš zgrade je pretežno neuređen.

### III. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA

Procjena tržišne vrijednosti stana izvršiti će se u skladu sa važećim propisima za područje procjena nekretnina i to osobito:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/2015.)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/2015 )

Kod procijene predmetnog stana koristiti će se TROŠKOVNA METODA.

Kao osnovni elementi procjene uzimaju se vrijednosti m<sup>2</sup> ekvivalentnog prostora, starost građevine ( stana ), vjerojatni vijek trajanja , te izračun umanjenja vrijednosti konstrukcije, završno obrtničkih radova i instalacija. Napominjem da je zgrada u kojoj se stan nalazi izgrađena pred cca 78 godina.

#### III.1. OSNOVNI ELEMENTI PROCJENE:

- Neto građevinska površina	NGP	=	58,46 m <sup>2</sup>
-Starost građevine	n	=	78 godina
-Vjerojatni vijek trajanja	N	=	100 godina
- Vrijednost m <sup>2</sup> ekvivalentnog prostora	cca		4.780,00 Kn/m <sup>2</sup>



### III.2. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$\text{NGV} = 58,46 \quad \times \quad 4.780,00 \quad = \mathbf{279.438,80 \text{ kn}}$$

### III.3. IZRAČUN UMANJENJA:

1. Grubi građevinski radovi – konstrukcija – učešće 55 %

$$U1 = 0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{n+N}{2xN} \times 0,55 = 0,80 \times \frac{78}{100} \times \frac{78+100}{2x100} \times 0,55 = 0,305$$

2. Završno -obrtnički radovi - učešće 25 % - umanjenje 50 %

$$U2 = 0,25 \times 0,50 = 0,125$$

3. Instalacije - učešće 20 % - umanjenje 40 %

$$U3 = 0,20 \times 0,40 = 0,080$$

- UKUPNO UMANJENJE:  $Uuk = U1 + U2 + U3$

$$Uuk = 0,305 + 0,125 + 0,080 = 0,510$$

- FAKTOR UMANJENJA :

$$Fu = 1,00 - Uuk = 1,00 - 0,510 = 0,490$$

### III.4. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

$$\text{SGV} = \text{NGV} \times Fu$$

$$\text{SGV} = 279.438,80 \times 0,490 = \mathbf{136.925,01 \text{ Kn}}$$

## Z a k l j u č a k :

Na osnovu prednjeg konstatira se da tržišna vrijednost stambenog prostora – stana u stambenoj građevini na k.č. 82/6 k.o. Cere , z.k.ul. 19, u Krapanu br. 34.,. iznosi:

**136.925,01 Kn li protuvrijednost od  
18.111,77 € prema tečaju 1€ = 7,56 Kn  
( cca 310 €/m2 )**

Prilog: - Z.k. izvadak  
- Kopija plana

Labin, 20.Svibanj 2020.god.

Izradio:  
Ljubomir Buzšić ing.grad.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
ing. grad.  
Sv. Mikule 31  
919





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Pazinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LABIN  
Stanje na dan: 17.04.2019. 00:00

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316407, CERE

Broj ZK uložka: 19

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	82/6 ZGR	ZGRADA				
2.	935/6	VRT				
3.	935/11	PAŠNJAK				
4.	935/12	PUT				
		UKUPNO:				

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA RAŠA	
2.1	Prik. 20. siječnja 1955.god., broj Z.16/55 Temeljem zahtjeva Narodnog Odbora kotara Labin - odjel za privredu, od 19.01.1955.god., broj 12424/54, zabilježuje se pravo prvokupa na nekretninama u A-I dio, u korist: F. N. R. J.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.04.2019.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LABIN

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERE, 316407  
k.č. br.: \*82/6

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.04.2019