



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RAB
GRADONAČELNIK**

Rab, 4. veljače 2026.

M A T E R I J A L
za VI. sjednicu Gradskog vijeća Grada Raba sazvanu za 12. veljače 2026. godine

P R E D M E T
**Prijedlog odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta
u Poslovnoj zoni Mišnjak**

MATERIJAL OBRADIO:
Upravni odjel ureda Grada,
investicija i razvoja

GRADONAČELNIK
Nikola Grgurić, dipl. oec., v. r.

PROČELNIK

Denis Deželjin, dipl. ing., v. r.

OBRAZLOŽENJE

Grad Rab vlasnik je nekretnine koja se nalazi u katastarskoj općini Barbat, upisane u zk.ul. 5270, oznake k.č. 826/34, smještene u građevinskom području poslovne zone Mišnjak sa namjenom definiranom u Urbanističkom planu uređenja UPU 43 - Poslovna zona Mišnjak („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br 36/07 i 2/19).

Nekretnina upisana u zk. ul. 5270, k.o. Barbat, nalazi se u obuhvatu Poslovne zone Mišnjak te je namijenjena gospodarsko-poslovnoj djelatnosti, na kojoj će poduzetnici moći realizirati svoje poslovne projekte. Predmetna nekretnina označena je kako slijedi:

- k.č. 826/34 VAŠIBAKA, GOLET, površine 12.323 m² (planirana namjena K4 – mješovita poslovna namjena).

Radi stavljanja Poslovne zone Mišnjak u funkciju, Grad Rab naručio je izradu procjembenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu.

Procjembeni elaborat izradio je Dragan Blažević, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina iz Rijeke, pod brojem db-GB38/19, dana 27. rujna 2019. godine. Na navedeni elaborat mišljenje je dalo Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije, kojim je utvrđeno da je elaborat izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15).

Prema navedenom procjembenom elaboratu, jedinična cijena nekretnina iznosila je 38,99 EUR/m², dok je ukupna tržišna vrijednost svih čestica koje su u vrijeme izrade elaborata bile predmet prodaje (zaokruženo) iznosila 3.288.871,19 EUR.

Nadalje, izrađena je i Revizija procjembenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, koja je dostavljena Procjeniteljskom povjerenstvu Primorsko-goranske županije na davanje mišljenja, pri čemu je zaprimljeno pozitivno mišljenje.

Prema navedenoj Reviziji procjembenog elaborata, jedinična cijena nekretnina iznosi 27,15 EUR/m².

Sukladno navedenoj procjeni, tržišna vrijednost nekretnine k.č. 826/34, k.o. Barbat, iznosi:

k.č. 826/34, površine 12.323 m² – 334.461,48 EUR

Predlaže se raspisivanje otvorenog natječaja radi prodaje preostale nekretnine u Poslovnoj zoni Mišnjak, uz uvrštavanje olakšica na postignutu kupoprodajnu cijenu.

Pravo na ostvarivanje olakšica imat će isključivo ponuditelj koji je u trenutku podnošenja ponude za kupnju nekretnine registriran za obavljanje neke od djelatnosti temeljem koje se ostvaruje pravo na olakšicu te koji takvu djelatnost planira obavljati na nekretnini za koju se natječe.

Ponuditelj može ostvariti pravo na umanjenje postignute kupoprodajne cijene, u određenom postotku kako slijedi:

- za proizvodnu djelatnost 30%,
- za prerađivačku djelatnost 30%,
- za ostale uslužno servisne djelatnosti 10%,
- za preseljenje djelatnosti iz stambenog područja Grada Raba 30%.

Kupoprodajna cijena nekretnine umanjena za naprijed navedene olakšice ne može iznositi manje od 15 EUR/m².

Ukoliko ponuditelj ispunjava uvjete za ostvarenje prava na olakšicu temeljem više navedenih olakšica, postoci olakšica se zbrajaju, osim olakšica po vrsti djelatnosti koje se međusobno isključuju.

Pravo prednosti ima ponuditelj čija je ponuda povoljnija. Između dviju ili više ponuda, povoljnija ponuda smatra se viša ponuda bez uračunatih olakšica. U slučaju dviju jednakih ponuda, prednost ima ponuditelj čija je ponuda prije zaprimljena.

Ponuditelj je dužan vratiti gradu Rabu iznos za koji mu je umanjena kupoprodajna cijena temeljem navedene olakšice ukoliko unutar roka od 5 godina od dana sklapanja ugovora nekretninu upotrebljava suprotno namjeni odnosno ukoliko ne obavlja djelatnost za koju je dobio olakšicu, ukoliko promjeni prebivalište ili ne preseli iz stambenog područja. Ovlaštenje Grada Raba ne utječe na pravo Grada Raba jednostrano raskinuti ugovor uz povrat zemljišta u svoje vlasništvo.

Grad Rab ima pravo nazadkupnje na nekretninama koji se predmet ovog natječaja, po cijeni po kojoj je prodao nekretninu.

Kupac ima obvezu u roku od 18 mjeseci kupljenu nekretninu staviti u funkciju.

Konačno, predlaže se da se ponovno objavi tzv. otvoreni natječaj za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak. Rok za javljanje na isti će biti otvoren jednu godinu od dana objave natječaja u Novom listu, a svakoga 15. u mjesecu će se otvarati ponude, te u slučaju prihvaćanja iste, zaključivat će se ugovor o kupoprodaji.

Također, natječajem će biti definirano priznavanje prava na umanjenje cijena za sve koji su zaključili Predugovor ugovoru o poslovanju u radnoj zoni Mišnjak 2014. godine, a budu izabrani na ovom natječaju. Riječ je o slijedećim pravnim i fizičkim osobama:

1. Autoprijevoznik vl. Tomislav Tomulić iz Raba, Supetarska Draga 38, iznos 20.000,00 kn/2.654,46 EUR
2. Ronilačke i zidarske usluge vl. Slavko Perkić iz Raba, Barbat 485, iznos 20.000,00 kn/2.654,46 EUR
3. Autoprijevoznik vl. Josip Fafandel iz Raba, Banjol 240, iznos od 20.000,00 kn/2.654,46 EUR
4. Brodogradnja Pičuljan vl. Boris, Romano i Joško Pičuljan iz Raba, Barbat 226, iznos od 20.000,00 kn/2.654,46 EUR
5. Jadran Impex d.o.o. iz Kastva, Trinajstići 57, za iznos od 40.000,00 kn/5.308,91 EUR
6. Ronilačke usluga vl. Josip Ribarić iz Raba, Palit 281, za iznos od 20.000,00 kn. 2.654,46 EUR

Sukladno odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/2015-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), predmetne nekretnine mogu se prodati samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Odredbom članka 7. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Raba („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 34/14) propisano je da u početnu cijenu treba uračunati sve troškove koji su nastali zbog potrebe provedbe postupka prodaje nekretnine. Kupac je stoga dužan snositi i troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina i troškove obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku.

Prilikom podnošenja ponude, temeljem članka 14. iste Odluke plaća se jamčevina koja iznosi 10% od utvrđene početne cijene nekretnine.

Temeljem odredbe članka 22. Statuta Grada Raba Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Raba u visini pojedinačne vrijednosti više od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Slijedom navedenog gradonačelnik Grada Raba je zaključkom KLASA: 023-01/26-01/16, URBROJ: 2170-13/01-26-3 od dana 2. veljače 2026. godine, utvrdio Prijedlog odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak te ju dostavlja Gradskom vijeću Grada Raba na razmatranje i donošenje.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 34. Statuta Grada Raba („Službene novine PGŽ“ br. 4/21), gradonačelnik Grada Raba dana 2. veljače 2026. godine donosi,

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak.
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Raba na razmatranje i donošenje.

GRADONAČELNIK

Nikola Grgurić, dipl. oec.



KLASA: 023-01/26-01/16
URBROJ: 2170-13/01-26-3
Rab, 2. veljače 2026.

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/2015-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članka 22. Statuta Grada Raba („Službene novine Primorsko-goranske županije“, br. 4/21) i članka 11. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Raba („Službene novine Primorsko-goranske županije“, br. 34/14), Gradsko vijeće Grada Raba na sjednici održanoj dana _____ 2026. donijelo je

ODLUKU

o raspisivanju otvorenog natječaja za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak

I.

Raspisuje se otvoreni natječaj za prodaju zemljišta u Poslovnoj zoni Mišnjak, upisanog u zk.ul. 5270, k.o. Barbat, kako slijedi:

red. br.	k.č.br.	površina	namjena	početna cijena
1.	826/34	12.323 m2	Mješovita poslovna namjena (K4)	334.461,48 EUR

Ponuditelj može ostvariti pravo na umanjenje postignute kupoprodajne cijene, u određenom postotku kako slijedi:

- za proizvodnu djelatnost 30%,
- za prerađivačku djelatnost 30%,
- za ostale uslužno servisne djelatnosti 10%,
- za preseljenje djelatnosti iz stambenog područja Grada Raba 30%.

Priznaje se pravo na umanjenje cijene za ponuditelje koji su 2014. godine zaključili Predugovor ugovoru o poslovanju u radnoj zoni Mišnjak, za iznos naveden u predugovoru, a koji budu izabrani na ovom natječaju kao najpovoljniji ponuditelj.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

II.

Jamčevina u iznosu od 10% od početne cijene nekretnine uplaćuje se na žiro račun Grada Raba.

III.

Najpovoljniji ponuditelj obvezuje se s prodavateljem zaključiti ugovor o kupoprodaji u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o izboru, u protivnom će se smatrati da je odustao od kupovine nekretnine.

Kupac je dužan snositi i troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine i troškove obavijesti o raspisanom natječaju.

IV.

Kupac je dužan cjelokupnu kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos jamčevine platiti u roku od 60 dana od dana zaključivanja kupoprodajnog ugovora.

V.

Ukoliko je kupac zaključio s Gradom Rabom Predugovor ugovoru o poslovanju u radnoj zoni Mišnjak, ima pravo na umanjenje kupoprodajne cijene za taj iznos.

VI.

Grad Rab zadržava pravo da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora te poništi natječaj bez posebnog obrazloženja ponuditeljima te nije obavezan prihvatiti niti jednu ponudu za kupnju nekretnine u kojem slučaju ne snosi bilo kakvu odgovornost prema ponuditeljima.

VII.

Obavijest o javnom natječaju objavit će se u Novom listu, a cjeloviti tekst natječaja na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Raba.

VIII.

Ponuditelji mogu svoje pisane ponude dostavljati u roku dok god je natječaj otvoren, dakle u roku od jedne godine od kada je natječaj objavljen u Novom listu.

Ponude će se otvarati jednom mjesečno i to svakog 15. u mjesecu za prethodni period. Ako je 15. u mjesecu neradni dan, ponude će se otvarati prvog narednog radnog dana.

IX.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

KLASA:
URBROJ:
U Rabu,

GRADSKO VIJEĆE GRADA RABA
Predsjednik:

Tomislav Matošić, bacc. med. techn.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 04.02.2026. 08:14

Katastarska općina: 324396, BARBAT

Broj ZK uložka: 5270

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14823/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 826/34 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	826/34	99	VAŠIBAKA GOLET	12323 12323	
		UKUPNO:		12323	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD RAB, OIB: 09555102027	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 18.05.2011. Broj Z-784/11 Na temelju ugovora o kupoprodaji br.4012008-156/10 od 15.rujna 2010.g. i izjave br.940-01/10-01/224 od 28.ožujka 2011.g., uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.802/472 upisane ovdje u A I., kao poslužne nekretnine, a za potrebe služnosti vodova - KB 20 kV za TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-1, TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-2 i TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-3, - u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
2.	2.2 Zaprimljeno 18.05.2011. Broj Z-784/11 Na temelju ugovora o kupoprodaji br.4012008-156/10 od 15.rujna 2010.g. i izjave br.940-01/10-01/224 od 28.ožujka 2011.g., uknjižuje se pravo služnosti prolaza na teret kč.802/472 upisane ovdje u A I., kao poslužne nekretnine, a u korist kč. 802/476, kč.802/483 i kč.826/37 sve ove k.o., kao povlasnih nekretnina, a za potrebe održavanja TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-1, TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-2 i TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-3 kao i pripadajućih postrojenja i uređaja te održavanja KB 20 kV za TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-1, TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-2 i TS 20/0,4 kV MIŠNJAK RZ-3, - u korist: HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROPRIMORJE RIJEKA, OIB: 46830600751, RIJEKA, V.C. EMINA 2		

REPUBLIKA HRVATS
ŽUPANIJA PRIMORS
GRAD RAB

K.o. Barbat
D.L. 17, 18



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA GRADNJEVINSTVO
ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA RAB

Potvrđuje se prema čl. 119. Zakona
o gradnji („Narodne novine“, br. 76/07
elaborat izraden u skladu s lokacijskim
planom: UPI-350-05/08-03/18 i Klasa:
Urbroj: 2170/1-07-07/3-09-14 od 17.
Rab, 29. srpnja 2009.

KOPIJA





53

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 43 POSLOVNA ZONA MIŠKA

Scale 1:1000

First-time applicants will receive a **free** copy of the book.

Phone: 208-337-7144 FAX: 208-337-7145

[illegible]

1. **DELLO FLORENCE** and **DELLO**
2. **DELLO FLORENCE** and **DELLO**
3. **DELLO FLORENCE** and **DELLO**
4. **DELLO FLORENCE** and **DELLO**

© 2011 Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is published by Pearson Education, Inc., 501 Boylston Street, Boston, MA 02116.

[illegible]



Dragan Blažević, dipl. ing. grad.

Stalni sudski vještak graditeljske struke

i procjene vrijednosti nekretnina

Rješenje br. 4.SU-85/2017 od 27.02.2017.

HR 51000 Rijeka, Ante Kovačića 22

OIB 11254326566, e-mail: vjestak-db@gmail.com

WEB: <http://free-ri.t-com.hr/vjestak-db/>

tel. ++38551515684, GSM ++38598340470

Naručitelj:

Grad Rab

Trg Municipium Arba 2
51280 RAB

OIB: 09555102027

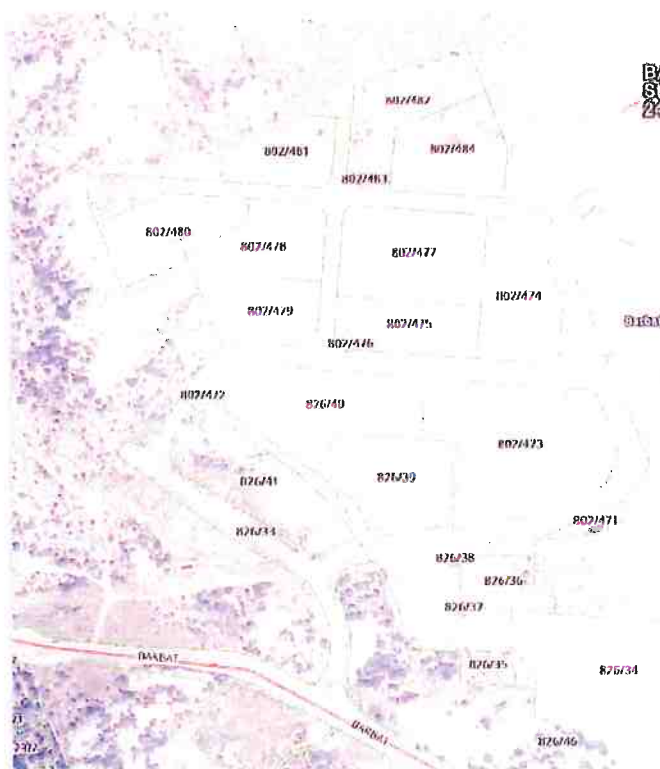
PRIMORSKO-GORANSKI ŽUPANIJA
GRAD RAB
JEDINSTVENI KONTAKT ODJEL

Pristupno		18.03.2020	
Klasifikacija		Obrat. jed.	
940-d/20-d/43			
383-20-1		Pril.	Vrij.

Vještačenje broj: db-GB38-1/20.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, revizija 1, radi prodaje
Elaborat je izrađen u 4 (četiri) primjerka, 3 (tri) za naručitelja i 1 (jedan) za vještaka u elektronskom obliku

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA-PLATOA U POSLOVNOJ ZONI MIŠNJAK NA RABU - REVIZIJA 1



BARBAT
Stanje OKP-a na dan
24.03.2019.



Rijeka, 09.03.2020.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. grad.



Vještačenje broj: db-GB38-1/20.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, revizija 1, radi prodaje
Elaborat je izrađen u 4 (četiri) primjerka, 3 (tri) za naručitelja i 1 (jedan) za vještaka u elektronskom obliku

**PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA-PLATOA U POSLOVNOJ ZONI
MIŠNJAK NA RABU - REVIZIJA 1**

S A D R Ž A J

0. Rješenje o imenovanju vještaka	3
1. Općenito	4
1.1. Uvod.....	4
1.2. Zadatak.....	4
1.3. Podaci o zemljištu koje je predmet procjene – kao u osnovnom elaboratu	5
1.3.1. Napomene uz procjenu.....	5
1.4. Osnovni podaci o očevidu, danu kakvoće i vrednovanja.....	6
1.5. Raspoloživa dokumentacija istovjetna je osnovnom elaboratu.....	6
1.6. Korišteni propisi i literatura sa kraticama istovjetna je osnovnom elaboratu	6
2. Opis procjenjivanog zemljišta - istovjetan je osnovnom elaboratu.....	7
2.1. Fotodokumentacija zemljišta sa stanjem na dan 11.02.2020.....	7
2.2. Prostorno planski status zemljišta istovjetan je osnovnom elaboratu.....	9
2.3. Ostali utjecaji istovjetni su osnovnom elaboratu	10
3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina, odabir metode i pribavljeni podaci	10
3.1. Prikaz i stanje tržišta nekretnina opisano kroz komentar Burze nekretnina	10
3.2. Natječaj za prodaju procjenjivanih nekretnina.....	11
3.3. Obrazloženje za odabir metode primijenjene u reviziji 1.....	12
3.4. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora	12
3.5. Indeks cijena za međuvremensko izjednačenje poredbenih cijena.....	13
4. Tržišna vrijednost zemljišta	13
4.1. Međuvremensko izjednačenje poredbenih cijena	13
4.2. Konačna usporediva jedinična cijena prema reviziji 1	13
4.3. Konačne jedinične i ukupna tržišna vrijednost.....	14
5. Zaključak.....	14
5.1. Konačna tržišna vrijednost zemljišta	15
6. Izjava sudskog vještaka vezano uz Vještačenje broj: db-GB38-1/20.....	16

Prilog: 1. Izvješće o provedenom natječaju za prodaju nekretnine

Vještačenje broj: db-GB38-1/20.

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, revizija 1, radi prodaje
Elaborat je izrađen u 4 (četiri) primjerka, 3 (tri) za naručitelja i 1 (jedan) za vještaka u elektronskom obliku

Nakon ponovnog očevida na licu mjesta, ranije mi dostupne dokumentacije predane po Naručitelja, na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz zakonske regulative, kao i tehničke propise iz područja graditeljstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA-PLATOA U POSLOVNOJ ZONI MIŠNJAK NA RABU - REVIZIJA 1

1. Općenito

1.1. Uvod

Naručitelj procjene Naručitelj Grad Rab, Trg Municipium Arba 2, 51280 Rab, putem predstavnika g. Zvonko Puljar-Matić, OIB 09555102027 (u daljnjem tekstu Naručitelj), naručio je poslove izrade Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, radi prodaje u natječajnom postupku a s osnova revizije procijenjene tržišne cijene zemljišta u odnosu na Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, br. elaborata db-GB38-1/19 od 27.09.2019. (dalje: osnovni elaborat) koji je prethodno dostavljen naručitelju.

Vještačenje po ovom predmetu povjereno je Blažević Draganu diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina iz Rijeke, Ante Kovačića 22, imenovanom rješenju Županijskog suda u Rijeci br. 4.SU-85/2017 od 27.02.2017., (u daljnjem tekstu Vještak).

Suradnička tvrtka sa kojom vještak surađuje na izradi nalaza i nositelj je prava na ovaj procjembeni elaborat i svih novčanih potraživanja prema Naručitelju je Građevinski biro d.o.o. Rijeka, Tizianova 16, OIB 36909860995, što Vještak ovom izjavom potvrđuje i priznaje te joj ustupa svoja novčana potraživanja, a sukladno Ugovoru koju je sklopio sa njom.

1.2. Zadatak

Ugovorom je definiran novi zadatak vještačenja za izradu revizije prethodno izrađenog nalaza i mišljenja o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu.

Vještak je dužan nalaz temeljiti na zadatku koji obuhvaća slijedeći programski sadržaj:

1. Pregled kompletne dokumentacije i osnovnog elaborata;
2. Osvrt na uredno provedeni kvalificirani (bezuvjetni) ponudbeni postupak odnosno otvoreni postupak s bezuvjetnom ponudom na koji nije zaprimljena niti jedna ponuda za kupovinu oglašene nekretnine;
3. Temeljem toga izraditi reviziju i korekciju procjene;
4. Procjenitelj u nastavku mora kritički sagledati svoj osnovni elaborat procjene i stanje na tržištu nekretnina te preispitati u prvom redu korištene podatke i postupke;
5. Nakon provedenih navedenih radnji i argumentiraju postupci, kao krajnja mjere ispitati da li je moguće umanjiti početnu procjenu do 30%;
6. Analizirati da li se takvo umanjenje u opisanom slučaju može tumačiti kao utjecaj neuobičajenih okolnosti prema članku 4. stavku 1. Pravilnika;
7. Izraditi obračun nove cijene.

Obzirom na zadatak najprije ću analizirati osnovnu procjenu, dati opći kraći opis zemljišta u trenutku izrade ove revizije, te na osnovu toga navesti sva utvrđenja i izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina – revizija 1.

1.3. Podaci o zemljištu koje je predmet procjene – kao u osnovnom elaboratu

Pozivom naručitelja definiran je zahvat i podaci o zemljištu koje je predmet procjene tržišne vrijednosti.

Zemljište koje se procjenjuje nalazi se na Rabu na lokaciji Mišnjak sjeverno od prometnice Barbat - trajektna luka Rab van naseljenih mjesta.

Sastoji se od ukupno 13 parcela zemljišta koje se nalaze u katastarskoj općini Barbat, sve upisane u z. k. ul. 3064 i u vlasništvu naručitelja Grada Raba navedene u Tablici 1. kako slijedi:

Tablica 1.

R. br.	R. br. (vl. list)	Broj zemljišta kat. čestice	Oznaka zemljišta	Planirana namjena	Broj planirane namjene	Ukupna površina kat. čestice m ²
1	2	3	4	5	6	7
1	4.	802/474	PAŠNJAK	I2	1	5.722,00
2	5.	802/475	PAŠNJAK	I2	2	4.329,00
3	6.	802/477	PAŠNJAK	I2	3	7.672,00
4	9.	802/481	PAŠNJAK	I2	4	3.748,00
5	10.	802/482	PAŠNJAK	I2	5	5.158,00
6	11.	802/484	PAŠNJAK	I2	6	5.472,00
7	14.	826/36	GOLET	K1	1	2.534,00
8	3.	802/473	PAŠNJAK	K2	1	12.545,00
9	16.	826/39	GOLET	K2	2	6.221,00
10	17.	826/40	GOLET	K2	3	8.066,00
11	7.	802/478	PAŠNJAK	K2	5	5.410,00
12	8.	802/480	PAŠNJAK	K2	6	5.146,00
13	12.	826/34	GOLET	K4	1	12.323,00
		UKUPNO				84.346,00

Sva zemljišta su u naravi zaravnani pješčani platoi nalazeći se između prometnica koje vode do svakog od njih. Ukupna površina čestica iznosi 84.346,00 m² a pojedine parcele zemljišta koje se prodaju upisane su u katastarski plan sa trenutnim statusom korištenja odnosno namjene kao pašnjak i golet. U naravi su sve čestice smještene u građevinskom području Poslovne zone Mišnjak sa namjenom definiranom u Urbanističkom planu uređenja UPU 43 - Poslovna zona Mišnjak objavljen u glasilu »Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 36/07 i 2/19). Sve imaju pristupni put i u neposrednoj su blizini elektro instalacija, kanalizacije i vodovoda.

Sve ostale karakteristike u potpunosti su istovjetne utvrđenjima iz osnovnog elaborata i nisu se mijenjale.

1.3.1. Napomene uz procjenu

Procjena – revizija 1 se vrši samo sa osnova utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta sa uređenjem zatečenim na dan očevida. Drugi objekti ili posebnosti pojedinih čestica koje su u međuvremenu od očevida eventualno napravljeni ili zatečeni na zemljištu moraju biti predmet zasebnog postupka i procjene.

Od strane Naručitelja nije provedena posebna geodetska identifikacija, a samu lokaciju zemljišta odredio sam prema usporedbi sa katastarskim planovima na licu mjesta prilikom očevida.

Nije vršena najnovija provjera vlasničkog stanja niti provjera s upravno-pravnog stajališta upisana u zemljišne knjige koja nije predmet ovog nalaza, već su za nalaz korišteni dostupni podaci dostavljeni po Naručitelju i podaci iz elektroničkih baza dostupnih putem internetskih preglednika.

Sve ostale karakteristike u potpunosti su istovjetne utvrđenjima iz osnovnog elaborata i nisu se mijenjale.

O svemu navedenom korisnici ove procjene moraju voditi računa.

kojem osnovu.

Rok za podnošenje pisanih ponuda bio je 15 dana od dana objave obavijesti o natječaju u Novom listu, a javno otvaranje ponuda 10. siječnja 2020. godine u 12,00 sati u prostoriji Grada Raba. Pisanu ponudu sa priložima trebalo je dostaviti u zatvorenoj omotnici na adresu: GRAD RAB, Trg Municipium Arba 2, 51280 Rab, sa naznakom „PONUDA ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARAJ44 preporučenom pošiljkom ili osobnom predajom u pisarnicu Grada Raba.

Na predmetni natječaj nije pristigla niti jedna ponuda a što je sve razvidno iz Izvješća o provedenom natječaju za prodaju nekretnine od 10. siječnja 2020. koji je prilog ovoj reviziji 1.

3.3. Obrazloženje za odabir metode primijenjene u reviziji 1

Naručitelj je svojom zadaćom definirao broj i vrstu zemljišta koje je potrebno procijeniti.

Zakonom se za procjene nekretnina predviđaju koristiti tri metode: **poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.**

Kao što je u prethodnoj točki prikazano opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Obzirom da sam izradio prethodni Osnovni Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, br. elaborata db-GB38-1/19 od 27.09.2019. koji je prethodno dostavljen naručitelju, zatražena je njegova revizija osnovom proteka vremena i stanja na tržištu.

Naime Grad Rab je pokrenuo postupak radi prodaje predmetnih nekretnine. Obzirom da u ostavljenom roku od 30 dana nije primljena niti jedna ponuda zainteresiranog kupca za niti jednu nekretninu, od vještaka je zatražena revizija procjene, odnosno da li postoje uvjeti za sniženje početne cijene jer je očito kako nije moguće realizirati postupak temeljem ovako postavljene početne cijene.

U ovom slučaju razmatrajući primjenu poredbene metode iz osnovnog nalaza kao mjerodavno istražio sam mogućnost izrade revizije. Posebno sam konzultirao odgovor Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 24.5.2019. objavljenog na njihovim WEB stranicama, citiram:

„Ukoliko nakon uredno provedenog kvalificiranog (bezuovjetnog) ponudbenog postupka odnosno otvorenog postupka s bezuvjetnom ponudom, (detalji na mrežnim stranicama ovog Ministarstva: upit i odgovor od 9. listopada 2017. godine), nije zaprimljena niti jedna ponuda za kupovinu oglašene nekretnine, potrebno je tražiti korekciju procjene. Procjenitelj bi trebao u nastavku kritički sagledati svoju procjenu i stanje na tržištu nekretnina te preispitati u prvom redu korištene podatke i postupke. Nakon što se provedu ranije navedene radnje i argumentiraju postupci kao krajnja mjera moguće je umanjiti početnu procjenu do 30%. Takvo umanjjenje se u opisanom slučaju može tumačiti kao utjecaj neuobičajenih okolnosti prema članku 4. stavku 1. Pravilnika. Navedeno mišljenje daje se bez analize propisa iz djelokruga Grada.“

Slijedom takvog mišljenja pristupilo se korekciji procjene kako je to obuhvaćeno u ovoj reviziji 1. Dodatna obrazloženja dati će se kod same ocjene faktora prilagodbe u nastavku nalaza.

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

3.4. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U osnovnom elaboratu izradio sam kompletnu procjenu, koja je vrijedila na dan vrednovanja 10.06.2019. koji je bio i dan kakvoće.

Pri tome je izračunata usporediva cijena kao prosjek podatka iz tablice na iznos od **JC₂ = 293,81 kn/m²** za sve čestice unutar zahvata, gdje su ranije poredbene nekretnine za zemljište dobivene od strane Primorsko goranske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Ured je odabrao podatke iz drugog područja, u ovo slučaju poslovne zone Kukuljanovo kraj Rijeke jer poredbeni podaci za Grad Rab ne postoje. Dani su podaci za komunalnu namjenu koja je

Obzirom da sada izračunata konačna usporediva cijena sadržava sve karakteristike procjenjivanog zemljišta unutar poslovne zone za predviđene namjene prema reviziji 1, prišlo se završnom izračunu cijena svake od čestica i ukupne vrijednosti zemljišta.

4.3. Konačne jedinične i ukupna tržišna vrijednost

Pri tome je izračunata ukupna tržišna cijena zemljišta te na kraju končana tržišna cijena zaokružena na Zakonom definirane odnose.

Tablica 2. Tržišna vrijednost zemljišta prema reviziji 1

Procjenjivane čestice:

Katastarska općina: Barbat

Z. k. ul. 3064

Vlasnik: Grad Rab

R. br.	R. br. (vl. List)	Broj zemljišta kat. čestice	Oznaka zemljišta	Planirana namjena	Broj planirane namjene	Ukupna površina kat. čestice m ²	Jedinična cijena kn/m ²	Ukupna cijena kat. čestice kn	Ukupna cijena kat. čestice zaokruženo kn
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	4.	802/474	PAŠNJAK	I2	1	5.722,00	204,59	1.170.663,98	1.170.000,00
2	5.	802/475	PAŠNJAK	I2	2	4.329,00	204,59	885.670,11	890.000,00
3	6.	802/477	PAŠNJAK	I2	3	7.672,00	204,59	1.569.614,48	1.570.000,00
4	9.	802/481	PAŠNJAK	I2	4	3.748,00	204,59	766.803,32	770.000,00
5	10.	802/482	PAŠNJAK	I2	5	5.158,00	204,59	1.055.275,22	1.060.000,00
6	11.	802/484	PAŠNJAK	I2	6	5.472,00	204,59	1.119.516,48	1.120.000,00
7	14.	826/36	GOLET	K1	1	2.534,00	204,59	518.431,06	518.000,00
8	3.	802/473	PAŠNJAK	K2	1	12.545,00	204,59	2.566.581,55	2.570.000,00
9	16.	826/39	GOLET	K2	2	6.221,00	204,59	1.272.754,39	1.270.000,00
10	17.	826/40	GOLET	K2	3	8.066,00	204,59	1.650.222,94	1.650.000,00
11	7.	802/478	PAŠNJAK	K2	5	5.410,00	204,59	1.106.831,90	1.110.000,00
12	8.	802/480	PAŠNJAK	K2	6	5.146,00	204,59	1.052.820,14	1.050.000,00
13	12.	826/34	GOLET	K4	1	12.323,00	204,59	2.521.162,57	2.520.000,00
		UKUPNO				84.346,00	204,59	17.256.348,14	17.260.000,00
		UKUPNO	€				27,47		2.317.128,43

5. Zaključak

Na osnovu raspoložive dokumentacije i izvršenog vještačenja, u skladu s pravilima struke i zadaćom, daje se nalaz i mišljenje radi utvrđenja tržišne vrijednosti označenih nekretnina zemljišta-platoa u Poslovnoj zoni Mišnjak na Rabu, revizija 1.

U točki 2. nalaza dat je opis, a u t. 4. procjena vrijednosti nekretnina.

Metodološki pristup, forma i razina sondiranja problematike determinirani su na nivou jezgrovite (sintetizirane interpretacije), dostatno svrsi i predviđenim troškovima za provođenje vještačenja, odnosno vođenju računa o ekonomičnosti u postupanju, te smatram da se predmetna nekretnina, u predviđenim okolnostima - naznačenim u elaboriranju, može ponuditi na tržištu za procijenjenu svotu.

5.1. Konačna tržišna vrijednost zemljišta

Procjenjivane čestice:

Katastarska općina: Barbat

Z. k. ul. 3064

Vlasnik: Grad Rab

R. br.	R. br. (vl. List)	Broj zemljišta kat. čestice	Oznaka zemljišta	Planirana namjena	Broj planirane namjene	Ukupna površina kat. čestice m ²	Jedinična cijena kn/m ²	Ukupna cijena kat. čestice kn	Ukupna cijena kat. čestice zaokruženo kn
1	4.	802/474	PAŠNJAK	I2	1	5.722,00	204,59	1.170.663,98	1.170.000,00
2	5.	802/475	PAŠNJAK	I2	2	4.329,00	204,59	885.670,11	890.000,00
3	6.	802/477	PAŠNJAK	I2	3	7.672,00	204,59	1.569.614,48	1.570.000,00
4	9.	802/481	PAŠNJAK	I2	4	3.748,00	204,59	766.803,32	770.000,00
5	10.	802/482	PAŠNJAK	I2	5	5.158,00	204,59	1.055.275,22	1.060.000,00
6	11.	802/484	PAŠNJAK	I2	6	5.472,00	204,59	1.119.516,48	1.120.000,00
7	14.	826/36	GOLET	K1	1	2.534,00	204,59	518.431,06	518.000,00
8	3.	802/473	PAŠNJAK	K2	1	12.545,00	204,59	2.566.581,55	2.570.000,00
9	16.	826/39	GOLET	K2	2	6.221,00	204,59	1.272.754,39	1.270.000,00
10	17.	826/40	GOLET	K2	3	8.066,00	204,59	1.650.222,94	1.650.000,00
11	7.	802/478	PAŠNJAK	K2	5	5.410,00	204,59	1.106.831,90	1.110.000,00
12	8.	802/480	PAŠNJAK	K2	6	5.146,00	204,59	1.052.820,14	1.050.000,00
13	12.	826/34	GOLET	K4	1	12.323,00	204,59	2.521.162,57	2.520.000,00
		UKUPNO				84.346,00	204,59	17.256.348,14	17.260.000,00
		UKUPNO	€				27,47		2.317.128,43

Ukupna tržišna vrijednost svih čestica (zaokruženo)

TVZ = 17.260.000,00 kn

Напомена:

Navedena procena pretpostavlja da će prodavati svaka čestica zasebno.

Ako se pak od pojedinih čestica osmisli i definira dugi komercijalniji status, pogotovu za izgradnju velikog trgovačkog centra, moguće je dobiti i mnogo višu cijenu od pojedinačno navedenih procjena svake čestice, a sve zbog velike potražnje za takvim zemljištem.

U tom slučaju zemljište za izgradnju trgovačkog centra nužno je ponovno procijeniti sa drugim poredbenim podacima dobivenih od nadležnih tijela PGŽ.

Rijeka, 09.03.2020.

Izradio:

Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

