

PROCJEMBENI ELABORAT

OPĆI PODACI: Nekretnina u vlasništvu Stečajna masa iza Tigar d.o.o., Josipovac, Kneza Branimira 9, OIB: 80379797931, k.č.br. 928/42 k.o. Medulin, upisana u zk.ul. 1526 k.o. Medulin, u naravi izvan upotrebe poslovno stambena zgrada, garaža i dvorište u Medulinu, Brajdine br. 76.



SVRHA: Procjena vrijednosti nekretnine za ciljem izračuna tržišne vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima, u stečajnom postupku nad imovinom pravne osobe Tigar d.o.o., Josipovac, Kneza Branimira 9, OIB: 80379797931

NARUČITELJ: Stečajna masa iza Tigar d.o.o., Josipovac, Kneza Branimira 9, OIB: 80379797931

PROCJENITELJ: FRANKO KAIĆ dipl. ing. arh. Sudski vještak za građ. struku, (Rješenje Županijskog suda u Puli br.4-Su-192/2021-4 od 7. svibnja 2021.g.)

Pula, 23. kolovoza 2021. god.

SADRŽAJ:

1. Naslovnica
2. Ovlaštenje
3. Popis primijenjenih propisa
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opis procjenjivane nekretnine,
prostorna identifikacija stvarno stanje procjenjivane nekretnine,
5. Rezultati očevida s fotografijama, stvarno stanje nekretnine,
6. Kakvoća nekretnine,
7. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina,
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
9. Obrazloženje za odabir metode,
10. Statistička obrada,
11. Zaključak

2. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-192/2021-4
Datum: 7. svibnja 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, 67/18, 126/19, 130/20), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) – dalje Pravilnik i mišljenja Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske od 24. siječnja 2020., klasa: 710-06/20-01/33, ur.broj:514-04-02-03-01/1-20-03, 7. svibnja 2021.,

riješio je

I Franko Kaić, diplomirani inženjer arhitekture, OIB: 14101791884, od Valentina, rođen 20. kolovoza 1956., iz Pule, Epulonova 21, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom struke: graditeljstvo i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

1. Franko Kaić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima, a nakon što je već bio imenovan za stalnog sudskog vještaka rješenjem poslovnji broj 4 Su-2286/08 od 13. ožujka 2017. i propustio rok za ponovno imenovanje, te je brisan sa popisa stalnih sudskih vještaka. Uz zamolbu za ponovno imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju: domovnicu, diplomu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu broj 5224 od 24. lipnja 1980., potvrdu da se nalazi u radnom odnosu, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, uvjerenje suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je da Franko Kaić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

2

2. Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

3. Na temelju članka 12. Pravilnika i mišljenja Ministarstva pravosuđa od 24. siječnja 2020., valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Franko Kaić, Pula, Epulonova 21
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika - po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika - po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. Popis primijenjenih propisa

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- EVS - European Valuation Standards (međunarodni standardi procjenjivanja)
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 152/14)
- Odluka o vrijednosti etalonskog stana i podataka iz Zavoda za statistiku o kretanju povećanja cijena.
- Podaci organa jedinice lokalne samouprave o utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta
- Važeći građevinski propisi i norme u Republici Hrvatskoj
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (V. Krtalić , Zagreb 2007)
- Priručnik za građevinsko vještačenje (UDK 347.948:624>(035)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Grad Pula)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 83/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014)

4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opis procjenjivane nekretnine, prostorna identifikacija, stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Dan vrednovanja	kolovoz 2021. god.
Dan kakvoće	kolovoz 2021. god

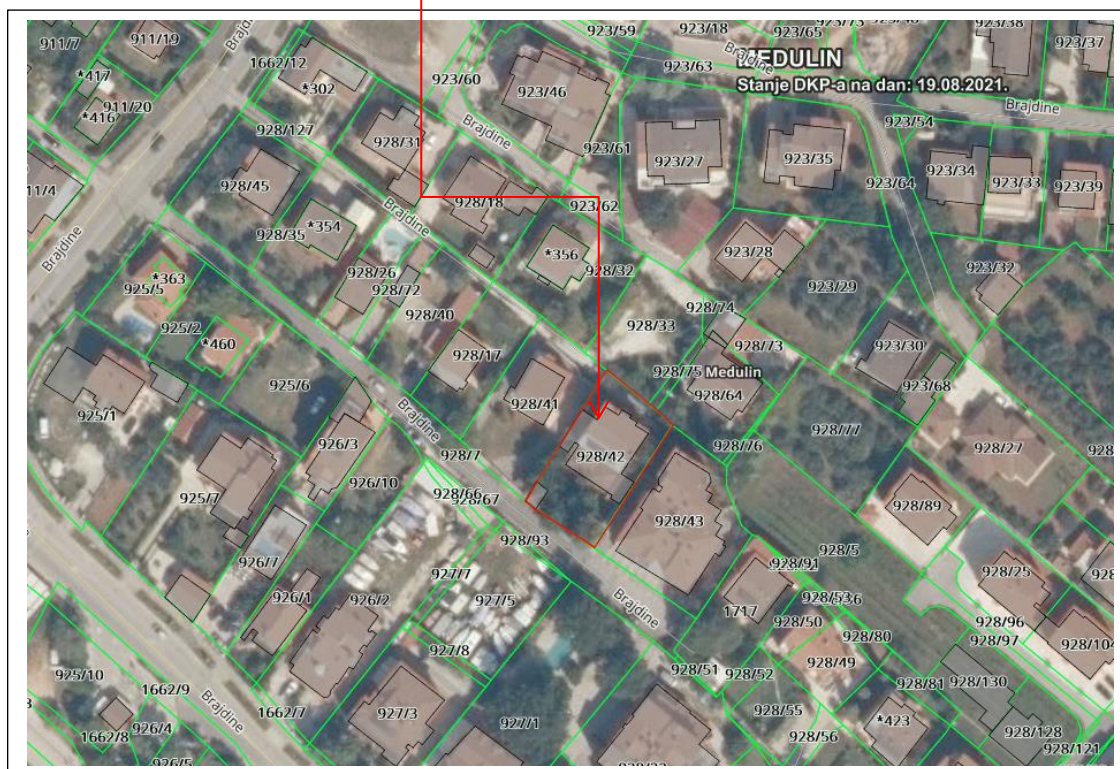
OPĆI PODACI:

Zadatak procjenitelja je procjene nekretnine kč. br. 928/42 k.o. Medulin, upisane u zk.ul. 1526 k.o. Medulin, u naravi napuštena poslovno stambena zgrada, garaža i dvorište u Medulinu, Brajdine br. 76.

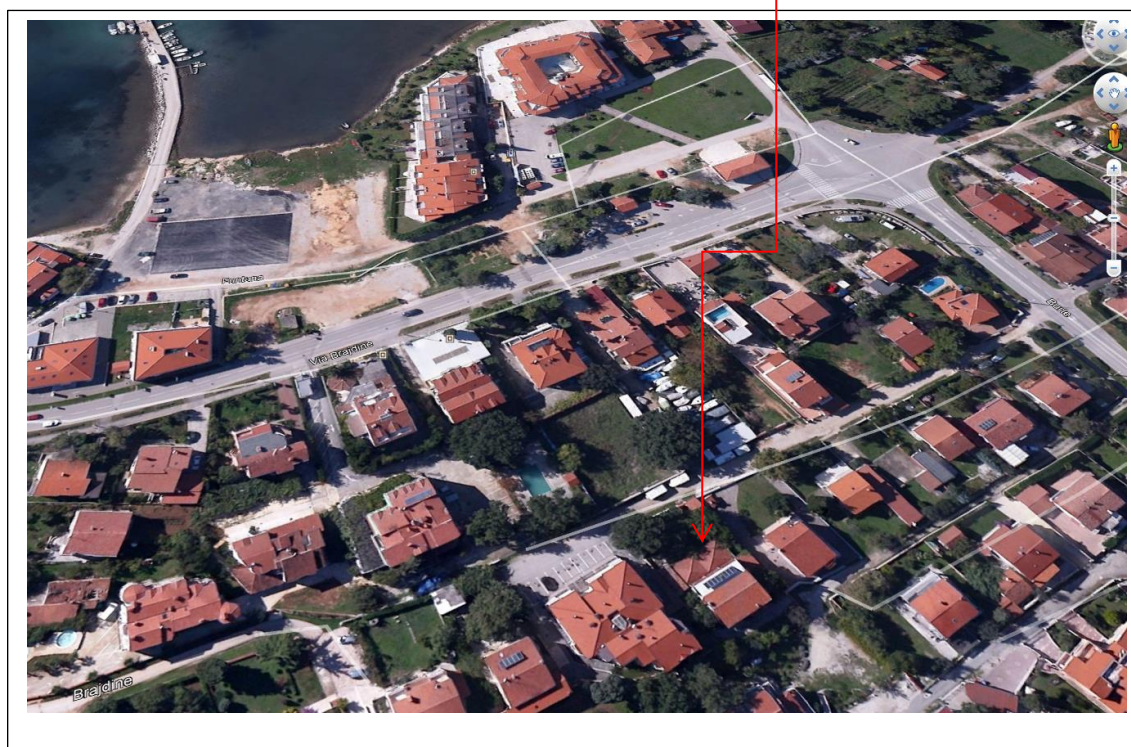
Za poslovnu zgradu nije izdana Uporabna dozvola i upitna je njena legalnost. Nije mi poznato dali je pokrenut postupak ozakonjenja. Za nekretninu sam izradio Elaborat procjene vrijednosti od 16. veljače 2010. god. Dana 21. kolovoza 2021. god. ponovno sam izvršio uviđaj. Što se tiče zgrade u vremenskom razdoblju između 2010. god. i 2021. god. u nekretninu nije ništa ulagano i nekretnina je izvan upotrebe, derutna i zapuštena. Nabujala niska i visoka vegetacija oko nekretnine sve je bliže nekretinini tako da joj nije moguće niti prići. Glavni ulaz je zabarikadiran drvenim daskama tako da nisam mogao ući u zgradu. Pomoćne zgrade u dvorište su još derutnije i još više zarobljene vegetacijom.

Lokacija predmetne nekretnine je u naselju Medulin u četvrtom redu zgrada od mora i glavne šetnice uz more. Nekretnina se nalazi u okruženju stambenih zgrada koje se gotove sve vrlo dobro iznajmljuju turistima. Arhitektonske nacрте zgrade nemam ali se prema tehničkom opisu iz 2010. god. zgrada sastojala od poslovnog prostora ugostiteljske namjene i garaže sa spremištima na razini prizemlja. Na razini I, II kata i mansarde nalaze se najvjerojatnije sobe ili apartmani za iznajmljivanje sa vlastitim kupaonicama i terasom sa pogledom na more. Sa dvorišne strane nalazi se neuređeno nisko zelenilo sa otvorenim roštiljem. Ulaz u parcelu omogućen je sa sjeverne i južne strane, oba dvije ulice nose naziv Brajdine, što je vrlo pogodno za funkcionalnost i organizaciju budućih sadržaja.

Prostorna makro identifikacija:



Prostorna identifikacija na presliku kopije katastarskog plana:



5. Rezultati očevida s fotografijama, stvarno stanje nekretnine na dan vrednovanja



Jugoistočni pogled



Vegetacija oko zgrade



Vegetacija oko zgrade



Dvorišna ljetna kuhinja



Jugozapadni pogled



Sjeverni glavni ulaz



Derutni prozori



Brojilo struje

6. Kakvoća nekretnine

Položajna obilježja	Vrlo kvalitetna – blizina mora
Kategorija zemljišta	I
Stvarno stanje nekretnine	Nekretnina je napuštena i već više godina izvan
Vrsta i miera građevinskog korištenja	Poslovna namjena
Veličina katastarske čestice	Površina 754 m ²
Oblik katastarske čestice - odnos stranica	Povoljan
Kolni prilaz	Da
Gradski vodovod	Isključeno vodovodno
Elektrodistribucija	Isključeno vodovodno
Gradska dispozicija otpadnih voda	Da
Oborinska dispozicija voda	Da na parceli
Plin	Ne
Telefon	Da
Godina gradnje	2000 god.
Rekonstrukcije i adaptacije	Nema
Manjkavosti	Napuštena i derutna zgrada – potpuno
Oštećenja	Puno vidljivih oštećenja od devastacije, starosti i
Postotak dovršenja	Svi građ.obrt.inst. radovi su dovršeni – derutni
Dodatna ulaganja	Treba kompletna rekonstrukcija zgrade
Postupak legalizacije	Nepoznato
Katnost	P+1+2+ M
Visina prostorija	Standardna - dovoljna
Temelji zgrade	Armirano betonski
Nosivi zidovi	Cigleni blokovi
Pregradni zidovi	Porolit cigla
Međukatne konstrukcije	Armiranobetonska ploča
Krovna konstrukcija	Armiranobetonska ploča
Pokrov	Criep - derutan
Limarija	Pocinčana - derutna
Obrada zidova	Svi zidovi su ožbukani i oličeni ali derutni
Obrada stropova	Svi stropovi su ožbukani i oličeni ali derutni
Podovi	Derutne keramičke pločice
Sanitarije	Derutne razbijene i odnešene
Stolarija unutarnja	Drvena – derutna
Stolarija vanjska	Drvena – derutna
Fasada	Ožbukana završno obrađena bojanjem – derutna i
Toplinska izolacija	Loša
Utjecaj buke i zagađenje zraka	Nema
Grijanje	Nema
Hlađenje	Nema
Grijanje tople vode	Nema
Električna instalacija	Standardna
Vodovodna instalacija	Standardna
Funkcionalnost	Dobra
Održavanje	Loše
Okućnica	Parkiralište ispred zgrade, napuštene terase, ograđani zidovi
Vegetacija	Značajno visoko i nisko zelenilo
Pogodnosti za gradnju	Povoljno
Blizina javnog vodovoda i kanalizacije	Povoljno
Blizina elektroenergetskog napajanja	Povoljno
Vanjski prilaz zemljištu i interna	Povoljna
Analiza susjedstva i područja	Iste namjene kao i predmetna nekretnina
Prava i tereti koji utječu na vrijednost -	
- pravo građenja	Nema
- služnost	Nema

- ograničenja građenja	Nema
Vrijeme čekanja	Ne uzima se u obzir
Doprinosi	Ne uzimaju se u obzir
Javni prijevoz	U blizini
Prostorno planska dokumentacija	Urbanistički plan uređenja - Medulin
Useljenost	Ne
Zakupljeno	Ne
Parkirna mesta	Nedovoljna
Postupci u tijeku	Stečajni postupak

7. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

Potražnja za zemljištima stambene namjene u Medulinu pokazuje znakove buđenja. Na predmetnom području sagrađeno je više stambeno poslovnih zgrada. Povremeno se još uvijek javljaju kupci za izgradnju kuća za odmor za iznajmljivanje u turizmu.

Trendovi vladine politike za predviđanje budućih tržišta, dostupnost kapitala, porezne stabilnosti, dobiti, regulative, faktori rasta područja, populacijski trendovi, socijalni trendovi, pokazuju pozitivne rezultate. Neizvjesna je dužina vremena u prodaji imovine.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Kao osnove za utvrđivanje vrijednosti koristiti ću za zemljište poredbenu metodu procjene a za zgradu troškovnu metodu. Podatke za poredbenu metodu koristiti ću sa stranicama weba e-nekretnine za visinu vrijednosti iz realiziranih kupoprodajnih ugovora za kuće sličnih karakteristika.

9. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina u praksi vještak primjenjuje onaj način koji smatra najpogodnijim za procjenu konkretne nekretnine.

Vrijednost nekretnina izražena je u Eurima i Kn po srednjem tečaju Narodne banke gdje 1 € = 7,50 Kn. Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i pretpostavku stanja nekretnina na licu mjesta u 2003. god.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

M e t o d a p r o c j e n e z a z e m l j i š t e

Procjena vrijednosti zemljišta odrediti će se prema poredbenim transakcijama a vrijednost zgrade odrediti će se troškovnom metodom.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbene transakcije ili prodaje, tj. poredbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine.

Iz sklopljenih ugovora o kupoprodaji zemljišta mogu se očitati slijedeći podaci za tri poredbene nekretnine sa njihovim položajem a obilježja su interkvalitativno obrađena u Poglavlju 10.

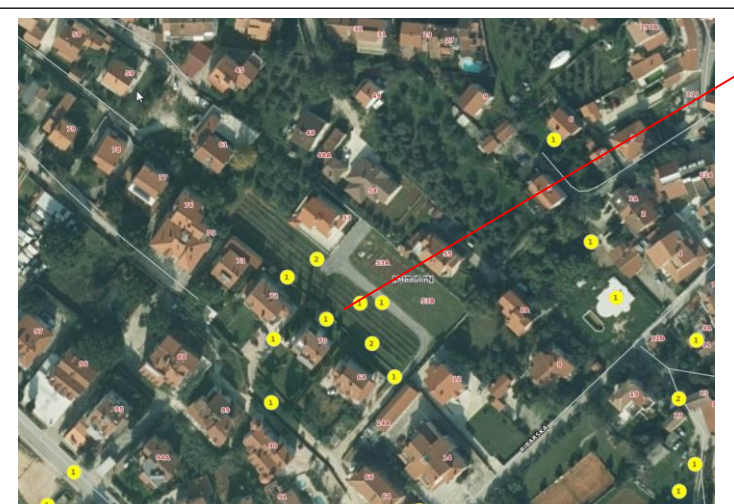
Poredbena nekretnina Br.1. – Građevinsko zemljište



Podaci o prodanoj nekretnini:

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1318975
Datum pregleda		22.8.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4329185
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.09.2020
Površina u prometu		852,00
Vrijednost nekretnine (KN)		525.603,33
Datum ugovora		29.07.2020

Poredbena nekretnina Br.2. – Građevinsko zemljište



Podaci o prodanoj nekretnini:

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1217936
Datum pregleda		22.8.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4189305
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		725,00
Vrijednost nekretnine (KN)		445.894,68
Datum ugovora		24.01.2020

Poredbena nekretnina Br.3. - Građevinsko zemljište



Podaci o prodanoj nekretnini:

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1090251
Datum pregleda		22.8.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4021423
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		2.037,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.218.509,66
Datum ugovora		08.01.2019

2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1	-0,7	-0,9	-1,2	-0,2	-2,9	-4,1	-2,0	-4,7	-1,1	-2,0
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4	0,3	1,2	2,6	0,2	0,0	2,5	-1,8	0,4	0,5	-1,8
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8	0,6	1,3	0,1	0,6	1,6	3,9	0,0	0,8	3,5	0,1
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,62	109,84	0,6	1,8	-0,3	0,6	0,4	1,1	2,0	4,9	-0,1	2,2	1,9	1,7
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0	2,3	5,6	0,0	2,1	2,6	2,0
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8	-0,6	1,0	-1,8	-1,0	-1,1	0,9
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3	-2,0	-0,9	-2,8	-3,2	-1,9	0,0
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7	-5,9	-6,4	-5,6	-5,6	-6,6	-4,8
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,89	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0	-5,5	-4,1	-6,3	-6,4	-5,0	-5,7
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3	-4,8	-5,3	-4,4	-6,6	-4,3	-3,7
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0	-3,8	-3,2	-4,1	-5,7	-2,0	-6,3
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1	-1,7	-1,1	-2,0	-4,6	-0,3	-0,6
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-2,3	-0,3
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2	-0,8	-1,7	-0,3	-0,9	-0,5	-1,4
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,1
	4. tr.	102,14	106,06	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4
2015.	1. tr.	101,05	100,67	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	96,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	106,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	6,1	4,2
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	116,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0

10. Statistička obrada

	Predmetna zemljišta k.č. br. 928/42 k.o. Medulin	Poredbena nekretnina Br.1 ID ZKC 1318975	Poredbena nekretnina Nr.2 ID ZKC 1217936	Poredbena nekretnina Nr.3 ID ZKC 1090251
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena u Kunama	--	525.603,33	445.894,68	1.218.509,66
Prodajna cijena u EUR	--	71.027,48	60.256,04	164.663,47
Površina	754,00	852,00	725,00	2.037,00
Cijena u EUR/m2	--	83,37	83,11	80,84
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	--	sklopljen ugovor	sklopljen ugovor	sklopljen ugovor
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--			
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	83,37	83,11	80,84
Datum transakcije - međuvremensko izjednačavanje	--	2020	2020	2019
Indeksi cijena - Jadran	126,91	125,39	125,39	120,35
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	84,376	84,119	85,242
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	84,38	84,12	85,24
FIZIČKI ASPEKTI				
Zona prema planskoj dokumentaciji	S	S	S	S
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	84,38	84,12	85,24
lokacijska/građevinska dozvola	da	da	da	da
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	84,38	84,12	85,24
Lokacija - geografska obilježja	atraktivna	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	--	1,20	1,20	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	101,25	100,94	102,29
Uporabljivost	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	101,25	100,94	102,29
Cestovni pristup	dobar	lošija	lošija	lošija
Prilagodba	--	1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	112,52
Komunalna infrastruktura	da	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	112,52
Prilagodba s obzirom na veličinu	754,00	isti	isti	lošija
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	123,77
Pristup sredstvima javnog prijevoza	da	isti	isti	isti
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	123,77
Stupanj opremljenosti	dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	123,77
Neatraktivno susjedstvo	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	123,77
Unutar granica zaštićene urbane cjeline	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	123,77
Održavanje	loše	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	111,38	111,04	123,77
Prosječna cijena po m2	115,395			
Odstupanje u % od prosječne cijene		-3,48	-3,78	7,26
Isključivanje neuobičajnih okolnosti ± 30%		< 30 %	< 30 %	< 30 %
Prosječna cijena po m2 nakon isključenja	115,40			
Kontrola 2 sigma $\sigma = \sqrt{\frac{1}{N-1} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$.				
Medijan	111,38			
Odstupanja od prosječne cijene - apsolutna		0,003	0,343	-12,392
Kvadrat odstupanja		0,00001	0,11735	153,56297
Pravilo 2 sigma = 17,532 manje odstupanje od 2 sigma manje odstupanje od 2 sigma manje odstupanje od 2 sigma				
Interkvartilno izjednačavanje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti 33,60 33,60 53,11				
PROCIJENJENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA 87.007,83 Eura				
Vrijednost nekretnine u kunama : 643.858 kn				

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Osnovni podaci

Površina građ. čestica k.č. br. 928/42 k.o. Medulin 754,00 m2

Izračun korisne površine zgrade prema podacima iz Posjedovnog lista br. 1335 k.o. Medulin

Obračun površina prostora prema hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011

REDNI BROJ	PROSTORIJA	BRP M2	KOEFICIJENT REDUKCIJE	REDUCIRANA POVRŠINA
1	Prizemlje (suteran) - Poslovni prostor ugostiteljske namjene - garaža	298,00	0,75	223,50
2	I kat - sobe - smještaj	143,00	1	143,00
3	II kat (mansarda) sobe - smještaj	143,00	1	143,00
4	(mansarda) - - smještaj	143,00	0,75	107,25
UKUPNO:				616,75

Bruto razvijena površina	616,75	m2	
Neto korisna površina (umanjena bruto za 25 %)	493,40	m2	
Bruto volumen	1850,00	m3	
Vrijednost zemljišta i ostalih troškova iz poredbene metode	115,40		€ 87.011,60
Normalni troškovi gradnje iz SKR - Standardna kalkulacija			
- prema glavnim vrstama radova (EUR/m2)	450,00		€ 277.537,50
Godina procjene	2021	god.	
Godina izgradnje	2000	god.	
Starost zgrade G	21	god.	
Održivi vijek korištenja OVK	70	god.	
Preostali vijek korištenja	49	god.	
Faktor korištenja FK	4		
Relativna starost G/OVK	0,300		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (35%*70)	24	god.	
Zamjenska starost (70-24)/100	0,4600		
Linearni otpis (1-0,46)	0,54		
Smanjenja vrijednosti zbog starosti			€ 149.870,25
Vrijednost nekretnine:			€ 236.881,85
Prilagodba troškovne vrijednosti $kpt=Cp/Tv$			
Cp = prosječne prikladne kupoprodajne cijene	260.000,00	Eura	
Tv = prosječne troškovne vrijednosti	270.000,00	Eura	
kpt =	0,962962963	%	

Tržišna vrijednost nekretnine	Eura	228.108,45
Tržišna vrijednost nekretnine	Kuna	1.708.532,28

Ostali stvarni troškovi koji nisu uključeni u jediničnu cijenu gradnje:


Ulaganja u izgradnju ljetne kuhinje	€ 5.000,00
Izgradnja ogradnih zidova oko parcele	€ 10.000,00


Sveukupno: 243.108,45

Zaokruženo	Kuna	1.709.000,00
------------	------	--------------

Katastarska općina: 324191, MEDULIN		IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE		Verificirani ZK uložak Broj ZK uložka: 1526
C Teretovnica				
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba	
9. Na suvlasnički dio: 1				
9.1	Zaprimljeno 09.06.2009. broj Z-5813/09 Na temelju ovisudnog Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1104/09 od 26. svibnja 2009. godine, uključuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 255.500,00 kn, uz ovršivost tražbine i ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487			
12. Na suvlasnički dio: 1				
12.1	Zaprimljeno 11.12.2018.g. pod brojem Z-38109/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Ota Falige za uključbu ustupa založnog prava upisanog ovisudnim Rješenjem posl.br. Z-11675/04 na kt.br. 928/42 k.o. Medulin, temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 4. listopada 2018. godine i Potvrde od 17. listopada 2018. godine.		vezano uz B 1 (1.2)	
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2021.				

Prijepis Posjedovnog lista i kopija katastarskog plana

 REPUBLIKA HRVATSKA DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA		NESLUŽBENA KOPIJA					
Stanje na dan: 19.08.2021. 23:10							
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA							
Katastarska općina: MEDULIN (Mbr. 324191) Posjedovni list: 1335							
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB					
1/1	TIGAR D.O.O. VUKOVAR, BRAJDINE 76, MEDULIN, VUKOVAR (VLASNIK)						
Podaci o katastarskim česticama							
Zr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		928/42	BRAJDINE 76	754	8		
			OBIT.ST.ZGR.	281			
			G.ZGR.GARAŽA	17			
			DVOR.UZ ST.ZGR.	456			
Ukupna površina katastarskih čestica				754			
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.							

 REPUBLIKA HRVATSKA DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA		NESLUŽBENA VERZIJA	
		K.o.: MEDULIN, 324191 k.d. broj: 928/42	
IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA			
Približno mjerilo ispisu 1:300 Izvorno mjerilo plana 1:2880			
			
Datum ispisu: 20.08.2021			