

2 ST-227/18-27 104

Stečajna masa iza BEDYAGIN d.o.o. u stečaju,
Kastav, Čikovići 26/11 OIB: 38705831415
zastupana po stečajnom upravitelju Ljubica Juranović-Skočić
51 215 Kastav, Čikovići 26/11 OIB: 88499470397

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
26-02-2019 20 god. u 4 primjeraka sa 7 priloga

rubrika.

Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 23.2.2019 god.

Pismo taksirano sa 10 kuna u taksenim markama

- nedostaja takse primljeno bez takse.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljene vrijednosti (novac, taksene marke i sl.)

Na Posl br.2St-227/2018

Predmet: Prijedlog za obračun nagrade stečajnom upravitelju

Potpis radnika:

Stečajni upravitelj predlaže da mu sud odredi nagradu, sukladno namjeri kupnje nekretnine označene kao k.č. 4765/3, upisana u zk. ul. 11673, k.o. Pula i to stana u prizemlju stambene zgrade, površine 45,60 m² na adresi Pješćana uvala 2. Ogranak 10. Pula, prijebojem kupoprodajne cijene sa tražbinom vjerovnika Natalia Bediagina.

Tražbina vjerovnika Natalia Bediagina iz Rusije, Rusija, Moskovskaja oblast, Himki, Pansionat, Novogorsk 101 st.3. OIB:84080349846 priznata u cijelosti u iznosu od 693.236,98 kn, kao tražbina petog nižeg isplatnog reda na ispitnom ročištu održanom dana 4. siječnja 2019. godine na Trgovačkom sudu u Pazinu.

Predmetna nekretnina vlasništvo stečajnog dužnika BEDYAGIN d.o.o. OIB: 25585527035, označene kao k.č. 4765/3, upisana u zk. ul. 11673, k.o. Pula i to stan u prizemlju stambene zgrade, površine 45,60 m² na adresi Pješćana uvala 2. Ogranak 10. Pula, prema procijeni ovlaštenog sudskog vještaka graditeljske struke i procjeniteljice nekretnina Jelene Grubišić d.i.g. iz Pule od dana 25. siječnja 2019. godine, utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iznosi 512.000,00 kuna./ Dokaz: u prilogu procjembeni Elaborat br.1. od 23.siječnja 2019 god../.

Predlagateljica NATALIA BEDIAGINA, Rusija, Moskovskaja oblast, Himki, Pansionat Novogorsk 101 st. 3, OIB: 84080349846, po punomoćniku predložila je nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe s obzirom da je društvo BEDYAGIN d.o.o., Pula, nad kojim je skraćeni stečajni postupak otvoren i zaključen, upisano kao vlasnik nekretnine u k.o. Pula.

Stečajni vjerovnici (2 vjerovnika) prijavili su tražbine stečajnom upravitelju u roku od 30 dana od dana 21. lipnja 2018.godine u ukupnom iznosu od 1.500,29 kn, a koje se odnose na tražbine vjerovnika II višeg isplatnog reda u iznosu 1.500,29 kn. Prijavljene tražbine su ispitane i utvrđene, te su na ročištu dostavljeni dokazi da je tražbina RH podmirene u cijelosti, a prijavljena i utvrđena tražbina Hrvatske vode, naknadno dostavljeni dokazi da je u cijelosti podmirena. Stečajni upravitelj nije zaprimio obavijest o postojanju razlučnog prava niti izlučnog prava. Izvještajno ročište održano je dana 12. rujna 2018. godine na kojem je stečajni upravitelj podnjela izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima. Obzirom da na ročištu nije bilo vjerovnika koji čine Skupštinu predložene odluke nisu se donosile.

Na prijedlog stečajne upraviteljice a temeljem odredbe čl. 257. st. 5. i 6. SZ-a (Narodne novine 71/15,) Rješenjem Trgovačkog suda od 12. rujna 2018. godine pozvani su vjerovnici nižih isplatnih redova ovog stečajnog dužnika prijaviti tražbine. Ročište je zakazano za 30. listopada 2018. godine.

Pristigle su dvije prijave potraživanja nižeg isplatnog reda: Republika Hrvatska , Ministarstvo financija prijavilo je tražbinu s osnove kamata u iznosu od 77,81 kn, tražbina priznata u cijelosti i namirena.

Natalia Bediagina iz Rusije , Rusija , Moskovskaja oblast , Himki , Pansionat , Novogorsk 101 st.3. OIB : 84080349846, prijavila je tražbinu u iznosu 693.236,98kn s osnove pozajmice - osnivača i vlasnika društva, o kojoj se stečajni upravitelj nije mogao izjasniti dok ne pribavi dokaze na okolnost tko je izvršio uplatu pozajmice od 693.236,98 kn. Novo ročište za ispitivanje prijave potraživanja zakazano je za 14. siječnja 2019. godine., na kojem je stečajna upraviteljica nakon prikupljenih dokaza priznala tražbinu u cijelosti , kao tražbina petog nižeg isplatnog reda.

Punomoćnik u ime vjerovnice Natalie Bediagin izjavljuje namjeru kupnje, odnosno preuzimanja nekretnine stečajnog dužnika prijebojem kupoprodajne cijene sa tražbinom vjerovnika po tržišnoj vrijednosti nekretnine koja je utvrđena u iznosu od 512.000,00 kuna U suglasnosti sa stečajnim upraviteljem i vjerovnikom zatražena je procijena od ovlaštenog procijenitelja da procijeni tržišnu vrijednost nekretnine radii prodaje, odnosno preuzimanja nekretnine kao i radi odluke o nagradi i naknadi troškova stečajnoj upraviteljici koja procijena se dostavlja u privitku.

U Rijeci 23. 02. 2019. godine.

Stečajni upravitelj:
Ljubica Juranović-Skočić, ovl. revizor

Stečajna masa iz
BEDYAGIN d.o.o.
u stečaju
KASTAV

U prilogu: preslika - procjembeni elaborat -1/2019.

GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o.
JELENA GRUBIŠIĆ d.i.g.
stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjeniteljica nekretnina
Pula, Valsaline 33

PROCJEMBENI ELABORAT - 01/19



Nekretnina: **Stan u prizemlju stambene zgrade**

Lokacija: **52100 PULA, Pješćana Uvala, 2. ogranak 10**

Naručitelj: **NATALIA BEDIAGINA**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

VLASNIK: BEDYAGIN d.o.o.
IZVRŠITELJ: GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Stan u prizemlju stambene zgrade
Adresa:	52100 PULA, Pješčana Uvala, 2. ogranak 10
Zemljišnoknjižni uložak:	11673
Suvlasnički udio redni broj:	6
Zemljišnoknjižna čestica:	4765/3
ZK katastarska općina:	Pula
Katastarska čestica:	4765/3
Katastarska općina:	Pula
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	19.01.2019.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	69.000,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	32.000,00	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Stan u prizemlju stambene zgrade
na adresi: 52100 PULA, Pješčana Uvala, 2. ogranak 10

iznosi :

512.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,425262 kn

69.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

108



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - PULA
URED PRIJESJEDNIKA SUDA
Kramčevićeva 8, 52100 Pula - Pula

Broj: 4 Su-107/13
Datum: 10. veljače 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pula na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16), dana 10. veljače 2017.,

riješio je

Tvrtka GRUBIŠIĆ NEKRETNOSTI d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, OIB:55047294098, iz Pule, Valsaline 33 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljske usluge i procjenu vrijednosti nekretnina.

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine računajući od dana 4. veljače 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Grubišić direktorica tvrtke GRUBIŠIĆ NEKRETNOSTI d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, sa sjedištem u Puli, Valsaline 33, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za graditeljske usluge i procjenu vrijednosti nekretnina te je uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju odnosno rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke stalnim sudskim vještakom, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje i potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl.4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl.126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci.

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



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSIJEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-2272/08
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuđa RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I JELENA GRUBIŠIĆ, diplomirana inženjerka građevinarstva, OIB: 66759121338, od oca Ivana, rođena 6. rujna 1957. iz Pule, Valsaline 33, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Jelena Grubišić podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina rada sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, potvrde o stručnom usavršavanju, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.

Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/12

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine

(NN 59/10

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 88/17

- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**

(NN 93/17

- **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15

- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina**, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

- **Publikacija "Financijska stabilnost"**, br. 18 od svibnja 2017., HNB, www.hnb.hr

- **Priručnik za procjenu nekretnina**, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima**

(NN 112/17,

- **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, z.k.odjel Pula

2. Posjedovni list - neslužbena verzija

3. Kopija katastarskog plana - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: stan H u prizemlju stambene zgrade u Pješčanoj Uvali, 2. ogranak 10, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 19.01.2019.

Datum kakvoće: 19.01.2019.

Datum vrednovanja: 19.01.2019.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak Općinskog suda u Puli z.k. odjel Pula
Katastarska općina:	Pula
Zemljišnoknjižni uložak:	11673
Suvlasnički udio r.br.:	6
Zemljišnoknjižna čestica:	4765/3
Zemljišnoknjižna k.o.:	Pula
Katastarska čestica:	4765/3
Katastarska općina:	Pula
Opis nekretnine:	Stan H u prizemlju zgrade
Površina prostora:	45,60 m ²
Vlasnik:	BEDYAGIN d.o.o.
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

Legalitet:

Na temelju Uvjerjenja za uporabu od 19.12.2007.g. Izvršen je upis pozitivne zabilježbe u zemljišnik. Zgrada je evidentirana i snimljena u katastarskom operatu. Pristup zgradi je neposredan s jpp.

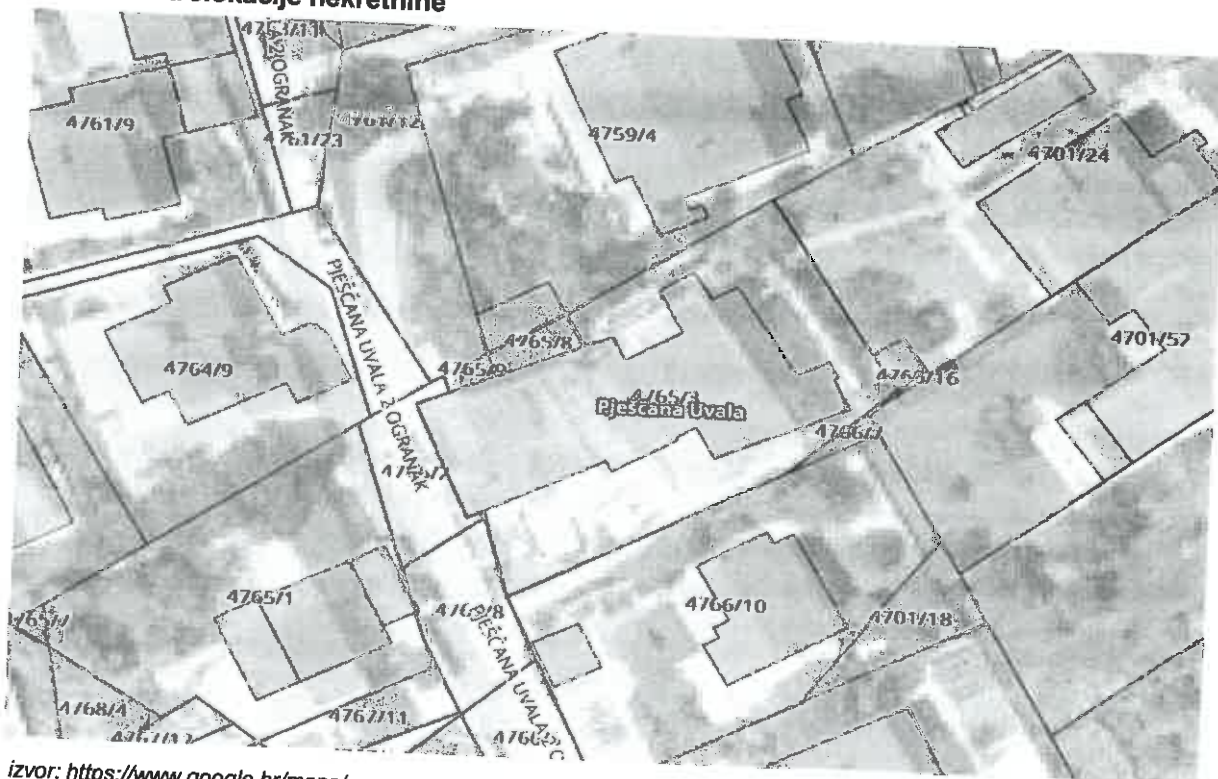
LOKACIJA

Predmetna nekretnina, stambena zgrada u kojoj je smješten predmetni stan nalazi se u naselju Pješćana Uvala, koje sustavno pripada Općini Medulin. Riječ je o odličnoj mikrolokaciji koju karakterizira izgrađena stambena namjena sa apartmanskim jedinicama. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje nije osigurano.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 19.01.2019. godine, identificirana je predmetna nekretnina: stan H u prizemlju stambene zgrade, koja se nalazi na području Općine Medulin, naselje Pješćana Uvala, 2. ogranak 10, izgrađene na z.k.č. 4765/3, k.o. Pula. Sastoji se od dvije sobe, d. boravka, hodnika, kupaoane, kuhinje i terase. Okolna gradnja su građevine pretežito individualne stambene namjene sa apartmanskim jedinicama.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2000
Katnost:	Po+P+1+Pk
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	opeka
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	ab
Krovište i pokrov:	ab, pokrov kanalice

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbukano i bojano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	keramičke pločice, parket
Obrada zidova:	žbukani i bojani, dijelom keramika
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu, zajednički kontrolni sat
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	-
Telefon:	-
Grijanje:	struja
Dodatne instalacije:	klima uređaj

STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je dobro održavan.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra - blizina važnih gradskih prometnica, osobni i javni gradski prijevoz - autobus.

5. Prikaz površina

Površina stana preuzeta je iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige i kontrolirana izmjerom na dan očevida:

5.1. Netto korisna površina (NKP)

<i>stan H</i>	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>soba</i>	7,25	1,00	7,25
<i>soba</i>	9,25	1,00	9,25
<i>d. boravak</i>	13,65	1,00	13,65
<i>hodnik</i>	2,61	1,00	2,61
<i>kupaona</i>	3,68	1,00	3,68
<i>kuhinja</i>	2,60	1,00	2,60
<i>terasa</i>	8,75	0,75	6,56
UKUPNO:			45,60

$$\text{NKP} = 45,60 \text{ m}^2$$

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 45,60 \times 1,17 \\ \text{BRP} &= 53,35 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

5.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 53,35 \times 2,95 \\ \text{BVO} &= 157,38 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	45,60	m²
BRP =	53,35	m²
BVO =	157,38	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokom povjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokor i povećanje korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

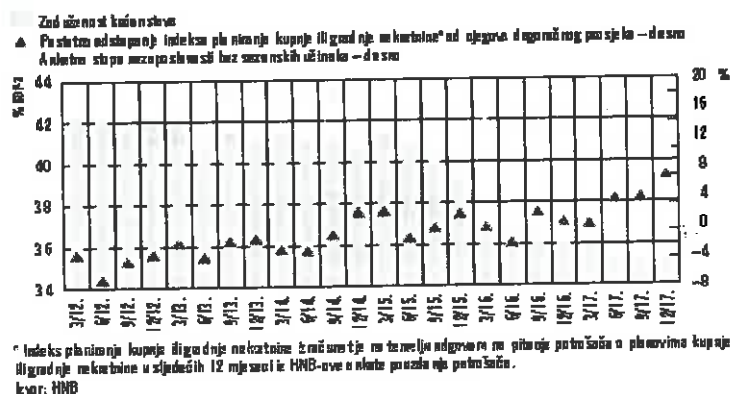
Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohodcima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima

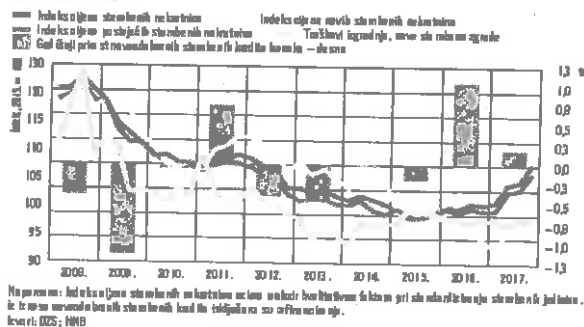
za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

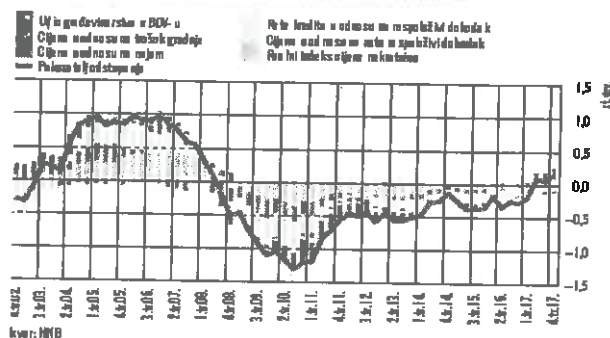


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu, prosjek cijena po kvadratu, 2008. – 2017.

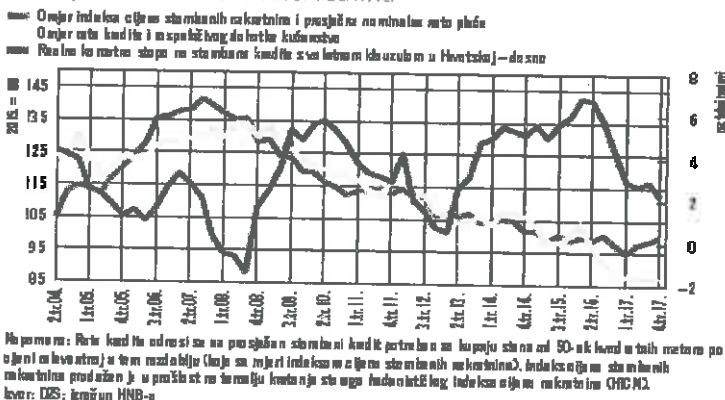


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina u Zagrebu, prosjek cijena po kvadratu, 2008. – 2017.



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti ras cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka MGIPO RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 3544304

Lokacija: Pješćana Uvala-ista zgrada kao procjenjivana nekretnina

Datum ugovora: 01.12.2016. ICSN: 101,39

K.o.: Pula

Površina (m²): 34,68

Namjena: S

Cijena (€): 49.000,00

Cijena (€/m²): 1.412,92

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	687595
Datum pregleda	21.1.2016
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3544304
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	34,68
Vrijednost nekretnine (KN)	369.236,56
Datum ugovora	01.12.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	PJEŠĆANA UVALA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 3198685

Lokacija: Pješćana Uvala-ista zgrada kao procjenjivana nekretnina

Datum ugovora: 18.05.2015. ICSN: 98,47

K.o.: Pula

Površina (m²): 47,51

Namjena: S

Cijena (€): 59.000,00

Cijena (€/m²): 1.241,84

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	921655
Datum pregleda	18.05.2015
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3198685
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	47,51
Vrijednost nekretnine (KN)	445.468,17
Datum ugovora	18.05.2015
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	PJEŠĆANA UVALA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO

121

Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)** 3254312

Lokacija: Pješćana Uvala, 4. ogranak
Datum ugovora: 28.09.2015.


ICSN: 100,01

K.o.: Pula
Površina (m²): 40,66
Namjena: s
Cijena (€): 60.000,00
Cijena (€/m²): 1.475,65

Podaci o nekretnosti

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	506128
Datum uređenja	27.1.2015
Vrsta nekretnosti	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3254312
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	40,66
Vrijednost nekretnosti (KN)	456.758,34
Datum ugovora	28.09.2015
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	PJEŠĆANA UVALA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 112,20

172

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3

INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA*

HOUSE PRICE INDICES*

Molimo korisnika da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

(objavljeno 18.01.2019.g.)

Državni zavod za statistiku

Croatian Bureau of Statistics

Godina	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2007	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2008	100,49	100,20	111,94	111,14	110,70	109,89
2009	100,52	109,63	110,63	112,10	107,56	106,53
2010	100,80	110,57	113,35	113,25	109,89	108,00
2011	108,81	109,30	109,35	110,21	108,42	107,70
2012	110,53	112,39	109,50	111,00	111,23	107,80
2013	111,31	113,91	110,59	113,02	111,32	108,55
2014	111,99	110,00	110,20	113,05	111,82	108,84
2015	111,36	115,41	109,59	112,55	111,29	109,89
2016	109,88	114,15	107,55	112,41	110,02	108,56
2017	108,09	112,85	107,50	109,44	109,21	108,07
2018	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,22
2019	105,28	110,72	102,65	105,31	105,75	103,60
2020	104,55	106,07	103,19	102,16	105,24	104,56
2021	104,97	109,24	103,05	103,19	105,99	101,54
2022	103,63	107,36	102,01	102,35	104,13	104,00
2023	102,94	105,29	101,95	102,01	103,26	105,21
2024	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
2025	103,00	107,34	100,87	102,29	102,59	105,04
2026	102,14	106,85	100,07	102,17	102,80	99,43
2027	101,35	105,87	101,12	101,62	101,00	100,20
2028	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
2029	99,86	100,98	99,37	99,92	100,06	99,14
2030	99,90	99,48	100,19	98,62	100,51	100,15
2031	101,29	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
2032	100,26	99,80	101,23	99,91	100,33	100,53
2033	101,31	98,87	102,30	101,55	101,80	97,74
2034	100,75	94,84	101,87	100,55	101,39	98,20
2035	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	96,53
2036	104,55	95,71	106,17	102,65	106,58	100,92
2037	105,13	97,75	106,65	105,45	105,46	100,20
2038	106,45	98,73	110,45	110,45	108,07	102,25
2039	109,44	99,33	111,55	112,19	110,54	99,57
2040	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2041	112,32	100,75	114,55	118,30	112,20	100,51

Informacije/Information

Telefon/Phone: +385 (0) 1 4806-138, 4806-154

Elektronička pošta/E-mail: stat.info@dsz.hr

Objavljeno/Published: 2001-2019

Aktualizirano/Updated: 18.01.2019

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m²
Pješčana Uvala-ista zgrada kao procenijavana	49.000,00	101,39	112,20	1,1066	54.224,28	1.563,56
Pješčana Uvala-ista zgrada kao procenijavana	59.000,00	98,47		1,1394	67.226,57	1.415,00
Pješčana Uvala, 4. ogranak	60.000,00	100,01		1,1219	67.313,27	1.655,52

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, čl. 19.)

52100 PULA, Pješćana Uvala, 2. ogranak 10		Procjenjiva: 1a nekretnine 52100 PULA, Pješćana Uvale, 2 ogranak 10	Usporedba 1 Pješćana Uvala- ista zgrada kao procjenjivana nekretnine	Usporedba 2 Pješćana Uvala- ista zgrada kao procjenjivana nekretnine	Usporedba 3 Pješćana Uvala, 4. ogranak
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena					
Netto korisna površina			54.224,28	67.226,57	67.313,27
Cijena po metru kvadratnom	45,60	34,68	47,51	40,66	40,66
	1.158,52	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost					
Prilagodba	19	isto	isto	slično	slično
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Tehničko stanje					
Prilagodba	vrlo dobro	slično	slično	slično	slično
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Lokacija					
Prilagodba	odlična	ista	ista	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Veličina prostora					
Prilagodba	45,60	34,68	47,51	40,66	40,66
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Atraktivnost nekretnine					
Prilagodba	veća	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Parkiranje					
Prilagodba	nije osigurano	slično	slično	slično	slično
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Pristup sredstvima javnog prijevoza					
Prilagodba	dobar	isti	isti	isti	isti
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Komunalna infrastruktura					
Prilagodba	kompletna	slična	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1.544,69	1.563,56	1.415,00	1.655,52	1.655,52
Ostale prilagodbe - etaža					
Prilagodba	prizemlje	prizemlje	potkrovlje	prizemlje	prizemlje
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
	1.521,11	1.563,56	1.344,25	1.655,52	1.655,52
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-5%	0%	
Indikator vrijednosti		1.521,11	1.563,56	1.344,25	1.655,52
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:					
Odstupanje od prosjeka u postotku:		-42,45	176,86	-134,41	
Kvadrat odstupanja:		3%	12%	9%	
Standardno odstupanje:		1.802	31.279	18.065	
Dvostruko standard. odstupanje:		130,57	9%	zadovoljava	zadovoljava
		261,14	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost nekretnine:		69.358,73 €			

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan u prizemlju stambene zgrade
na adresi: 52100 PULA, Pješćana Uvala, 2. ogranak 10
z.k.č.: 4765/3
k.o.: Pula
z.k.ul.: 11673
suvl.u.r.br.: 6

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

512.000,00 kn

1€ = 7,425262 kn

69.000,00 €

1.510,00 €/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

238.000,00 kn

32.000,00 €

Izradila:

Stalna sudska vještakinja za procjene nekretnina

Jelena Grubišić dipl.ing.

GRUBIŠIĆ NEKRETNOSTI

d.o.o.
Pula, Valsaline 33



*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Pula, 23.01.2019. godine

125

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom prikorištenih su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva, internoprostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internestrani: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijenezemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspektkontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecajetržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja bukepredmetnoj nekretnosti i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištupostoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikauposlovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemanikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Jelena Grubišić d.i.g.
Stalna sudska vještakinja za procjene nekretnina



GRUBIŠIĆ NEKRETNINE
d.o.o.
Pula, Valsaline 33

Pula, 23.01.2019. godine

FOTOGRAFIJE



127



928

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 21.01.2019. 23:23

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20116/2018
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11673

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OLMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čkv	m2	
1.	4765/3	STAMBENA ZGRADA PJEŠČANA UVALA 2. OGRANAK 10, DVORIŠTE			762	
		UKUPNO:			762	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.05.2012. broj Z-5588/12 Na temelju čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za kč. 4765/3 priložen akt za uporabu, odnosno uvjerenje za uporabu Ureda državne uprave u Istarskoj županiji. Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo klasa: 361-05-07-01-506, Ur.br. 2163-04-03-07 od 19. prosinca 2007. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 5112/76200 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	
1.	Posebni dio H - stan u PRIZEMLJU koji se sastoji od dvije sobe, dnevne sobe, hodnika, kupaoznice, kuhinje, terase ukupne površine 45, 60 m2, sve obojeno sivom bojom u planu posedaom dijela zgrade. BEDYAGIN D.O.O., OIB: 25585527035, PULA, TRŠČANSKA 22	
4.1	Zaprimljeno 28.10.2008. broj Z-13379/08 Zabilježuje se odbijen prijedlog Bedyagin d.o.o. za ukupnju prava vlasništva, temeljem Ugovora o prodaji br. OU-466-08 od 27. listopada 2008. godine.	
6.1	Zaprimljeno 27.06.2018 g. pod brojem Z-20116/2018 ZABILJEŽBA, RJEŠENJA TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU BROJ 2 S1-227/2018-10 (PRIDE ST-472/17) 21.06.2018. zabilježuje se nastavak postupka radi naknade dnože nad Stečajnom masom iza Bedyagin d.o.o. u stečaju	na bč 2.

129

Katastarska općina: 324256. PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

POSEBNI IZVADAK

Broj ZK uložka: 11673

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMIJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2019.

130



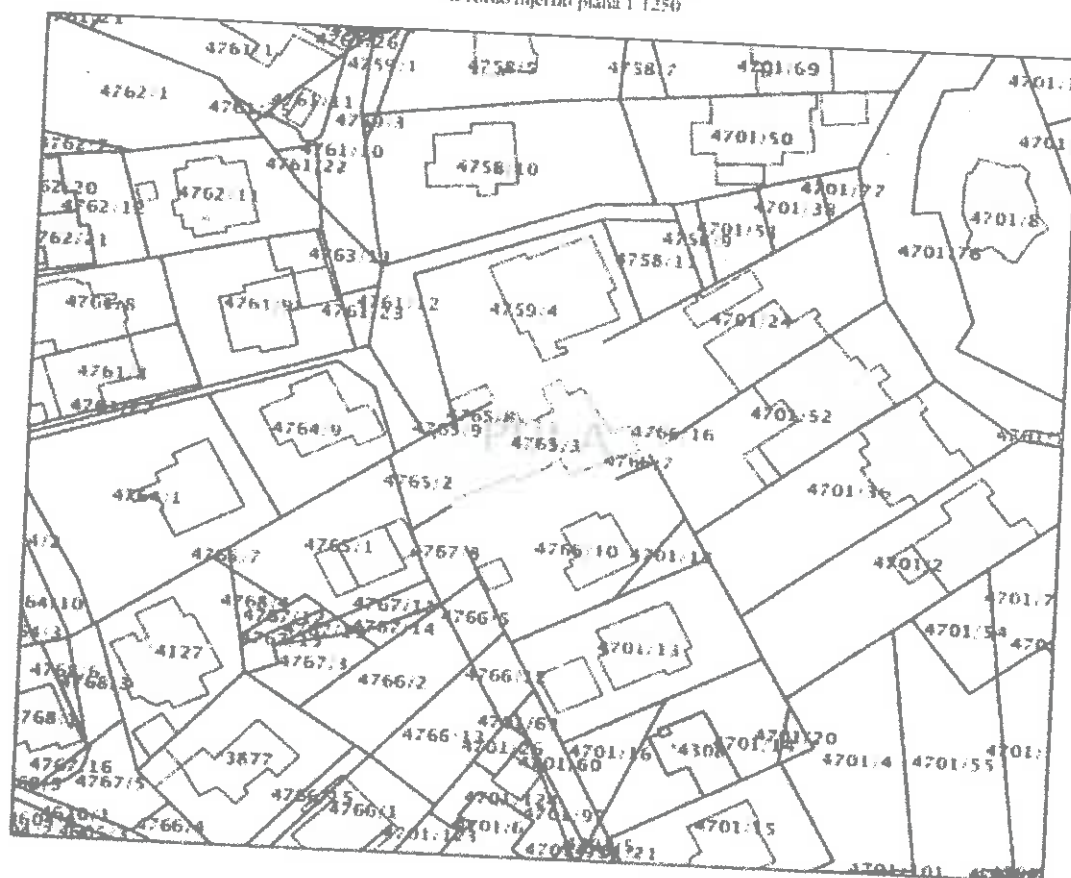
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI RED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

KoPIJA 324256
Lc br 47653

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa 23.01.2019

131



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.01.2019. 23.23

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 12175

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5325/152400	MATOŠEVIĆ ALEKSJE, PRILAZ RUNC14, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	57868736308
16352/152400	PARKER ISABEL, STAFFORDSHIRE WS6 7PB & POOL MEADOW CHESLYN HAY, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	
7006/152400	PRPIĆ NEHAJKA, SUNČANA 3, SLATINA (VLASNIK)	05149857650
12555/152400	KEEBLE JOSIE MARGARET, TWYFORD, BERKSHIRE, READING RG45 COLLETON DRIVE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	
8410/152400	PRELAC ALEKS. VITASOVIĆEVA ULICA 20, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	65655780616
18726/152400	UGGLA LARSEN INGRID EMY MAUD, M.A SCHULTZ VEJ 15, DANSKA, DK-9000 AALBORG (VLASNIK)	
	UGGLA LARSEN INGRID EMY MAUD, DK-9000 AALBORG M.A.SCHULTZ VEJ 15, DANSKA (PLODOUŽIVATELJ)	
5833/152400	OELMÜLLERS HARALD WOLFGANG, 73061 EBERSBACH IN DEN MESSENWIESEN 16, NJEMAČKA (VLASNIK)	
5833/152400	POYSA-OELMÜLLERS RITA ANNELI, 73061 EBERSBACH IN DEN MESSENWIESEN 16, NJEMAČKA (VLASNIK)	
11412/152400	SANDRI ALDO, II OGRANAK 10, PJEŠČANA UVALA (VLASNIK)	65704237888
12555/152400	PEARSE NICHOLAS GILES NATHAN, TWYFORD, BERKSHIRE, READING RG45 COLLETON DRIVE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	
7682/152400	JAMES PHILIP IAN, WESTBURY ON TRYM, BRISTOL BS9 3TR, 36 DOWNS COTE DRIVE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	
7804/152400	WOOLLAMS STEPHEN RAYMOND, CROCKENHILL, SWANLEY, KENT S WESTED FARM COTTAGES, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	
7682/152400	JAMES KAREN, WESTBURY ON TRYM, BRISTOL BS9 3TR, 36 DOWNS COTE DRIVE, VELIKA BRITANIJA (VLASNIK)	
5325/152400	MATOŠEVIĆ MILENA, ULICA FRANJE MOŠNJE 82, SIŠAN (VLASNIK)	70002240179
10224/152400	BEDIAGIN D.O.O., TRŠČANSKA 22, PULA (VLASNIK)	
9676/152400	ROSANDA MARJA, NAZOROVA ULICA 48, PULA (VLASNIK)	44966132857

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
-----	-----	--------------------------	--	--------------	-----------	-----------------------	-----------