

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.SU.-227/2020
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Zadarska 1-3, Rijeka

Vještačenje : 22-04/2021

Veza : Posl.br. 14 St-141/2019-18

Stečajna masa : **OIL RIJEKA društvo s ograničenom odgovornošću** za veleprodaju i
maloprodaju naftnih derivata „u stečaju“ Pula, Dobrilina 9, OIB:
18952617738

***DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG
VJEŠTAKA***

X 3

Rijeka, 22.04.2021.

Izradila:

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, **Poslovni broj 14 St-141/2019-18**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi prometnu vrijednost nekretnine :

- k.č.br. 1720/5 – PUT površine 9 m², z.k.ul. 6567 k.o. Vodnjan

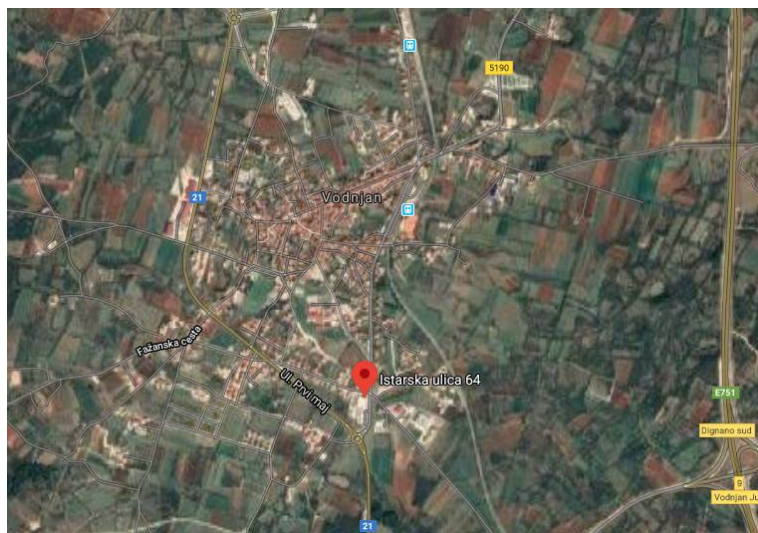
1.2. Podaci o očevidu

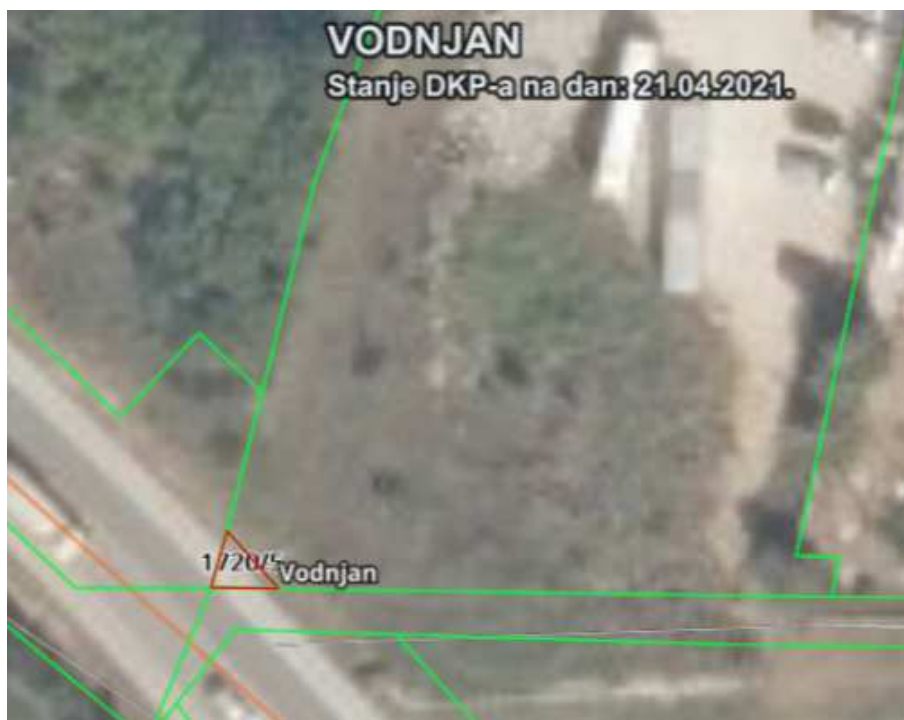
Datum procjene vrijednosti: 22.04.2021.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je zemljište koje se nalazi u gradu Vodnjanu . Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE (DOF5)

(k.č. 1720/5, k.o. Vodnjan)

2.1.1. Makrolokacija

Vodnjan je grad u Istri, Hrvatska, desetak kilometara sjeverno od Pule. Gradu Vodnjanu pripada 4 naselja, to su: Gajana, Galižana, Peroj i Vodnjan. Grad je u unutrašnjosti svoje povijesne jezgre sačuvao svoj poseban srednjovjekovni izgled s vežama i uskim uličicama koje nepravilno vijugaju među kućama, s kaldrmama i pročeljima od obrađenog kamena, starim ulicama s još uvijek upečatljivo raspoznatljivim gotičko-venecijanskim, renesansnim i baroknim stilom, te brojnim crkvama bogatima sjećanjem i djelima. U crkvi sv. Blaža nalazi se svjetski poznata zbirka relikvija u Vodnjanu kao i Vodnjanske mumije svetaca. Grad se urbanistički širi i zahvaća periferiju ne nagrađujući profil gradskog naselja nadvišenog najvišim zvonikom u Istri.

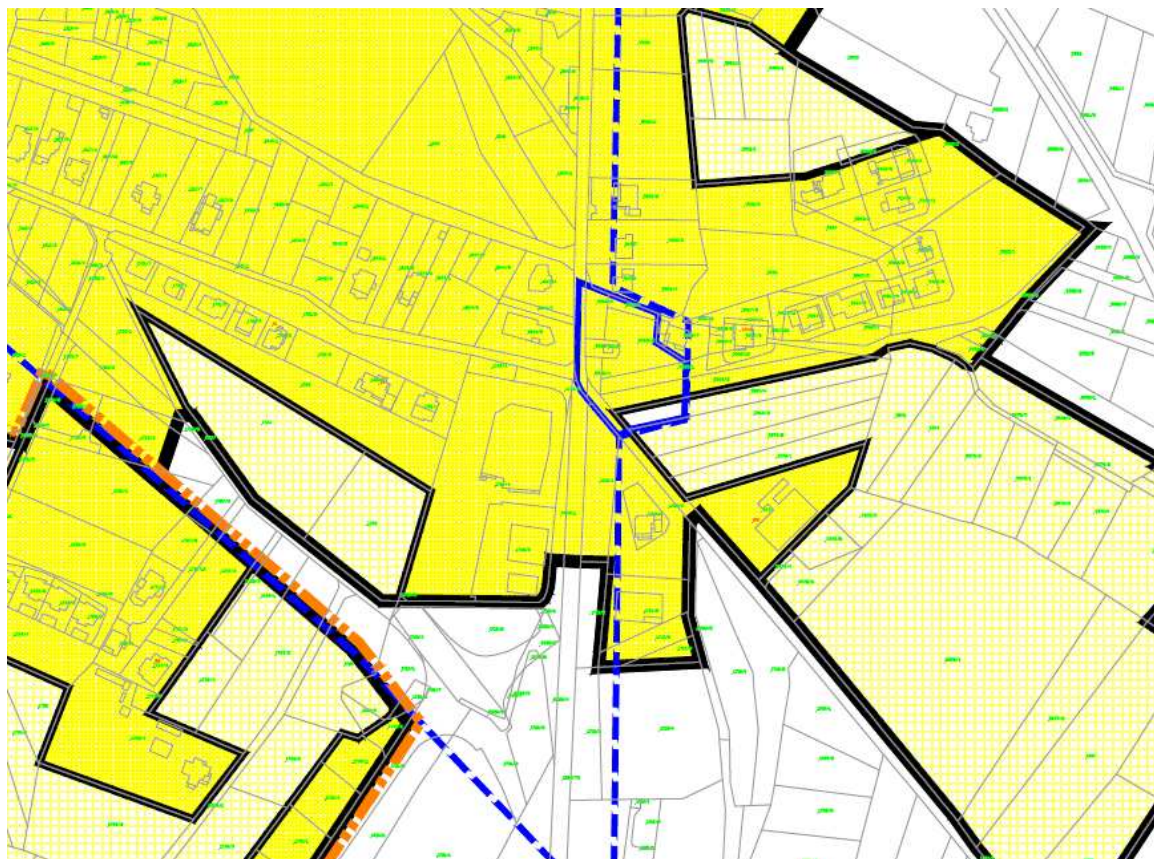
2.1.2. Lokalni položaj

Predmetna nekretnina nalazi se u širem području grada Vodnjan, u zoni koja se nalazi oko 350 metara od centra grada, u okruženju poslovnih i stambenih objekata. Blizina svih sadržaja.

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: http://www.vodnjan.hr/poslovati-na-vodnjanstini/prostorni_planovi/razradeni-pozonama-sa-slikama



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA NASELJA

 GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Županija | ISTARSKA ŽUPANIJA | |
| Općina/grad | GRAD VODNJAN - DIGNANO | |
| Naziv prostornog plana: | V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VODNJANA - DIGNANO | |
| Naziv kartografskog prikaza: | GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA GRAD VODNJAN, SAN ANTONIO I ŠALVELA, SPORTSKA NAMJENA BARUTANE, TP VISANEL, TP ŠALVELA, GOSPODARSKA NAMJENA KONTEJNERI, SANTA LUCIA, VODNJAN SJEVER I CALDERIVA I JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA CALDERIVA | |
| Broj kartografskog prikaza: | 4.1 | Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000 |
| Odluka o izradi plana: (službeno glasilo): | Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): | |
| "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 6/16, 10/16 | "Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 12/2018. | |

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Članak 23.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, građevine mješovite namjene (stambeno-poslovne građevine odnosno poslovno stambene), građevine javnih namjena, poslovne građevine, građevine ugostiteljsko - turističke namjene (sve vrste iz skupine "hoteli" i vrste kamp i kamp odmorište iz skupine "kampovi", sukladno posebnom propisu), građevine i površine za sport i rekreaciju, prometne, komunalne, građevine infrastrukture i druge građevine u skladu s odredbama ovog Plana pod uvjetom da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene koje se ne grade kao pojedinačne smještajne građevine - hoteli, planiraju se unutar turističkih zona (TZ), u naseljima određenim člankom 30a. ovih odredbi.

OPĆI UVJETI GRAĐENJA I UREĐIVANJA GRAĐEVNIH ČESTICA

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 28.

Najmanja veličina građevne čestice ovisno o vrsti građevine određuje se kako slijedi:

- kod obiteljskih kuća i kuća za povremeno stanovanje najmanje 320 m² za slobodnostojeće građevine, 240 m² za poluugrađene građevine i 200 m² za ugrađene građevine*
- kod višeobiteljskih građevina najmanje 600 m²*
- kod višestambenih građevina najmanje 800 m²*
- kod građevina javne i društvene namjene najmanje 600 m²*
- kod građevina gospodarske namjene-poslovne namjene 600 m²*
- kod građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke) iz skupine "hoteli" najmanje 800 m², osim za vrstu turističko naselje - najmanje 3.000 m².*
- kod građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke) vrste kamp iz skupine kampovi najmanje 1.200 m², a vrste kamp odmorište najmanje 1.000 m².*

Izuzetno kod interpolacije i gradnje u zaštićenim urbanim cjelinama naselja Vodnjan i Galižana veličina građevnih čestica može biti i manja. U zbijenim dijelovima ostalih postojećih naselja (izgrađeni dio građevinskog područja utvrđen ovim Planom) veličina građevnih čestica može biti manja isključivo kod obiteljskih kuća koje se grade kao ugrađene građevine.

Članak 30.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi i građevine gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene na samostalnim građevnim česticama, u skladu s odredbama ovog plana. U okviru takve namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

- ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),*
- ne narušavaju vrijednosti ambijenta i okoliša,*
- ne pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.*

Građevine iz ove točke moraju na vlastitoj građevnoj čestici ostvariti mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

U zonama stambene namjene iznimno se mogu graditi i građevine javne i društvene – upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, sportsko-rekreacijske, vjerske ili slične namjene na samostalnim građevnim česticama u skladu s odredbama ovog plana.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 40.

Izgrađenost građevne čestice određuje se najvećim koeficijentom izgrađenosti (kig) i najvećim koeficijentom iskoristivosti (kis) pri čemu kod svake građevine moraju biti zadovoljena oba parametra.

Koeficijent izgrađenosti je ovim odredbama izražen u postotnim dijelovima a koeficijent iskorištenosti kao omjer.

Članak 41.

Kod obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina najveća izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/za slobodnostojeće građevine

“kig” za građevne čestice površine od 320 m² do 500 m²

jednak je zbiru 160 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m²

a “kis” iznosi 1.00,

“kig” za građevne čestice površine od 500 m² do 800 m²

jednak je zbiru 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m²

a “kis” iznosi 0.85,

“kig” za građevne čestice iznad 800 m²

jednak je zbiru 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m²

a “kis” iznosi 0.70,

b/za poluugrađene građevine:

“kig” za građevne čestice površine od 240 m² do 400 m²

jednak je zbiru 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m²

a “kis” iznosi 1.35 ,

“kig” za građevne čestice površine iznad 400 m²

jednak je zbiru 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m²

a “kis” iznosi 1.20,

c/za ugrađene građevine:

- “kig” za građevne čestice površine od 200 m² do 350 m²

jednak je zbiru 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m²

a “kis” iznosi 1.80

- “kig” za građevne čestice površine iznad 350 m²

jednak je zbiru 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m²

a “kis” iznosi 1.60

Izuzetno, kod interpolacija poluugrađenih i ugrađenih građevina na građevnim česticama unutar registriranih urbanih cjelina naselja Vodnjan i Galižana i unutar urbane cjeline naselja Peroj na postojećim građevnim česticama površine do 200 m², najveći koeficijent izgrađenosti može iznositi 80% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne narušava bitne zahtjeve za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl.) na susjednim građevnim česticama.

Kod višestambenih građevina izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0.3 a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0.8.

Kod pojedinačnih smještajnih građevina - hotela, unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi maksimalno 1,50.

Kod ostalih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi maksimalno 1,50.

Direktan pristup je na javnu površinu k.č. 2338/1 k.o. Vodnjan (pašnjak) - Javno dobro u općoj uporabi (Broj ZK uložka 2353) .



2.2.2. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.3. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Prema prostornom planu Grada Vodnjan zemljište se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog zemljišta. Zemljište je neizgrađeno i nalazi se uz cestu .

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služiti ćemo se:

Sukladno Zakonu za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

- **POREDBENA METODA** (kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području VODNJANA)

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>

4.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.1.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

kategorija zemljišta: II kategorija

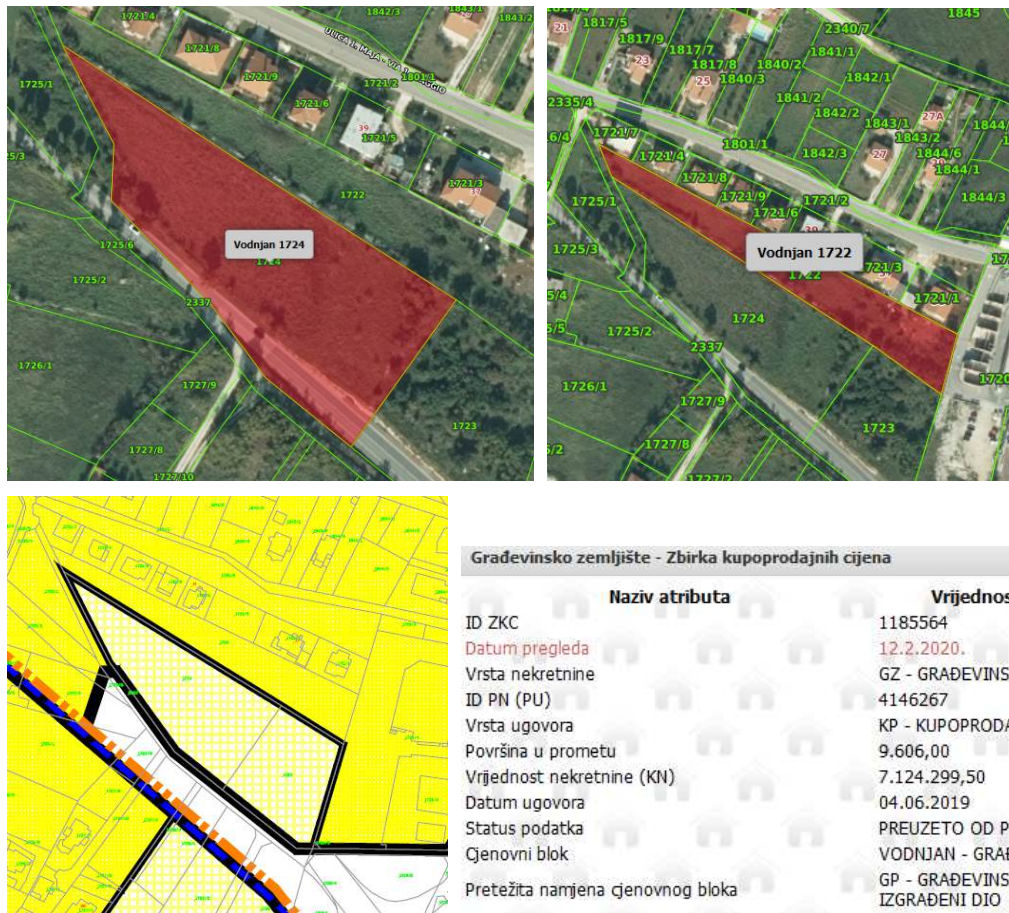
vrsta: građevinsko zemljište

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

4.1.2. Vrijednost zemljišta

USPOREDBA 1



k.č. 1724, 1722, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 9606 m²

Datum kupoprodaje : 04.06.2019. (7,416510)

Kupoprodajna cijena : 7.124.299,50 kn (960.600,00 EUR) -100,00 EUR/ m2

Zemljišne knjige: 1722 - 4138 m2, 1724 - 6068 m2

USPOREDBA 2



| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
|---|---|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 997997 |
| Datum pregleda | 12.2.2020. |
| Vrsta nekretnine | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| ID PN (PU) | 3773850 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | 4.891,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.422.812,36 |
| Datum ugovora | 08.03.2018 |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO |

k.č. 2062/2, 2062/1, 2062/4, 2062/3, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 4891 m²

Datum kupoprodaje : 08.03.2018. (7,425562)

Kupoprodajna cijena : 2.422.812,36 kn (326.280,00 EUR) - 66,71 EUR/ m2

Zemljišne knjige: ukupno: 4891m2

USPOREDBA 3



| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|---|--|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa | |
| ID ZKC | 1170739 | |
| Datum pregleda | 12.2.2020. | |
| Vrsta nekretnine | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | |
| ID PN (PU) | 4126703 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Površina u prometu | 3.402,00 | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 2.523.096,70 | |
| Datum ugovora | 04.06.2019 | |
| Status podatka | PREUZETO OD PU | |
| Cjenovni blok | VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1 | |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO | |

k.č. 1723, k.o. Vodnjan

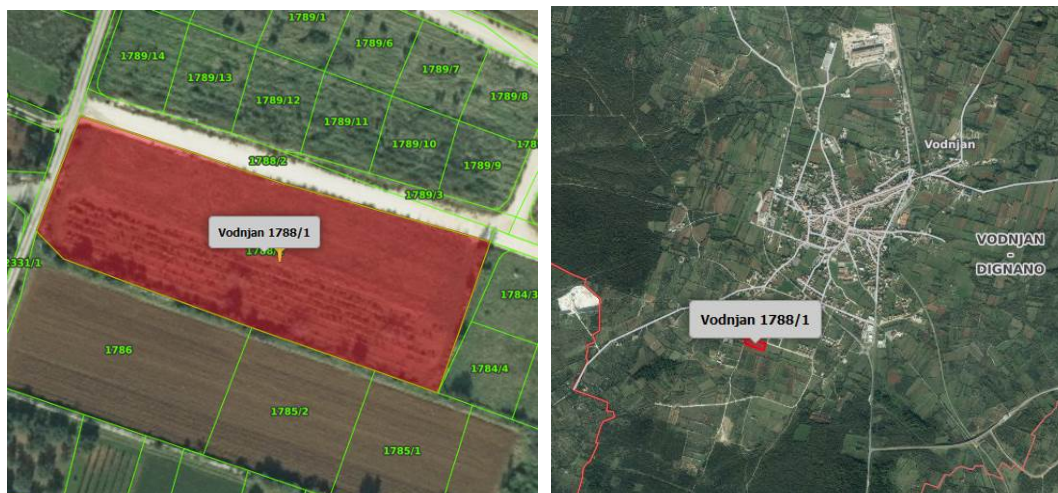
Površina zemljišta : 3402 m²

Datum kupoprodaje : 04.06.2019. (7,416510)

Kupoprodajna cijena : 2.523.096,70 kn (340.200,00 EUR) - 100,00 EUR/ m2

Zemljišne knjige: 3402 m2

USPOREDBA 4





| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|---|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1137418 |
| Datum pregleda | | 12.2.2020. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| ID PN (PU) | | 4080643 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | | 3.081,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 1.495.653,66 |
| Datum ugovora | | 17.04.2019 |
| Status podatka | | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | | VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO |


k.č. 1788/1, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 3081 m²

Datum kupoprodaje : 17.04.2019. (7,429724)

Kupoprodajna cijena : 1.495.653,66 kn (201.306,76 EUR) - 65,34 EUR/ m2

Zemljišne knjige: čestice 1788/1, 1788/3, 1788/4, 1788/5 i 1788/6 ukupne površine 3081 m2

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Godina | Tromjesečje | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| Year | Quarter | | | | | | |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |

Izvor: Državni zavod za statistiku

| Podaci | Zabilježba |
|--|----------------------------|
| OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Adresa nekretnine | Istarska ulica 64, Vodnjan |
| Vrsta nekretnine | Građevinsko zemljište |
| zk.ul.br. | 6567 |
| zk.č.br. | 1720/5 |
| k.o. | Vodnjan |
| Posjedovni list broj | 4947 |
| k.č.br. | 1720/5 |
| k.o. | Vodnjan |
| Površina zemljišta | 9,00 m2 |
| Tržišna vrijednost nekretnine | 5.300,00 kn |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi | NE |
| DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN) | |
| Položaj (Lokacija) | Dobra |
| Suvlasnički udio: 1/1 | 100,00% |
| Kategorija zemljišta | II Kategorija zemljišta |
| Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju | 80,00% |
| Namjena zemljišta | Građevinsko zemljište |
| Indeks na dan procjene - DZS | 119,45 |
| Mjera građevinskog korištenja (k _i) | 1,50 |
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | 1,23 |

| | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---|-------|--------|-----------------------------|-------|
| Građevinsko zemljište Istarska ulica 64, Vodnjan | | | | | | | | | |
| ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN) | REDNI BROJ TRANSAKCIJE | 1. | 2. | 3. | 4. | | | | |
| | ADRESA | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | | | | |
| | Z.K.Č. | 1724, 1722 | 2062/2, 2062/1, 2062/4, 2062/3 | 1723 | 1788/1 | | | | |
| | ZK. O. | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | | | | |
| | K.Č. | 1724, 1722 | 2062/2, 2062/1, 2062/4, 2062/3 | 1723 | 1788/1 | | | | |
| | K.O. | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | | | | |
| | VRSTA NEKRETNOSTI | ZE | ZE | ZE | ZE | | | | |
| | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE | 9606,00 m2 | 4891,00 m2 | 3402,00 m2 | 3081,00 m2 | | | | |
| | KUPOPRODAJNA CIJENA | 960.600,00 € | 326.280,00 € | 340.200,00 € | 201.306,76 € | | | | |
| | JEDINIČNA CIJENA | 100,00 € | 66,71 € | 100,00 € | 65,34 € | | | | |
| | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 04.06.2019. | 08.03.2018. | 04.06.2019. | 17.04.2019. | | | | |
| | PROSTORNI PLAN | PPU Grada Vodnjana | PPU Grada Vodnjana | PPU Grada Vodnjana | PPU Grada Vodnjana | | | | |
| | GUP / UPU / DPU | - | - | - | UPU San Antonio | | | | |
| | NAMJENA | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | građevinsko zemljište | M2 ₁ - poslovno-stambena gradnja | | | | |
| | URBANA PRAVILA | / | / | / | / | | | | |
| | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | | | | |
| | NAPOMENA | / | / | / | / | | | | |
| | Odabrana vrijednost | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | | | | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika | 1. | 1. | 1. | 1. | | | | | |
| CJENOVNI BLOK | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | VODNJAN | | | | | |
| MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE | ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | | | | |
| | RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE | | | | | | | | |
| | MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | |
| | Indeks na dan transakcije | 102,24 | 99,57 | 102,24 | 102,24 | | | | |
| | Korektivni faktor (PN/UN) | 1,17 | 1,20 | 1,17 | 1,17 | | | | |
| | INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE | | | | | | | | |
| | Koeficijent za preračunavanje (KP) | 1,23 | 1,23 | 1,23 | 1,23 | | | | |
| | Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | |
| | ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA | | | | | | | | |
| | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | I Kategorija zemljišta: 100% | | | | |
| ODABRANI ODNOS | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | | | | | |
| Korektivni faktor (PN/UN) | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | | | | | |
| MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA | 93,47 €/m2 | 64,02 €/m2 | 93,47 €/m2 | 61,07 €/m2 | | | | | |
| STATISTIKA | PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA: | 78,01 €/m2 | | | | | | | |
| | APSOLUTNO ODSTUPANJE | 15,46 €/m2 | -13,98 €/m2 | 15,46 €/m2 | -16,94 €/m2 | | | | |
| | RELATIVNO ODSTUPANJE | 19,82% | -17,93% | 19,82% | -21,71% | | | | |
| | ULAZI U PRORAČUN | DA | DA | DA | DA | | | | |
| | VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI | 93,47 €/m2 | 64,02 €/m2 | 93,47 €/m2 | 61,07 €/m2 | | | | |
| | KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 239,01 | 195,52 | 239,01 | 286,87 | | | | |
| | SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA | 960,41 | | STANDARDNA DEVIJACIJA | | 17,89 | 22,94% | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | 35,78 |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | 78,01 €/m2 | | | | | | | | |

| | | | | | |
|--|---------------|---------|--|-------------|--|
| Građevinsko zemljište | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| NEKRETNINA | | | | ZEMLJIŠTE | |
| Prosječna cijena | | | | 78,01 €/m2 | |
| Ukupna površina zemljišta | | | | 9,00 m2 | |
| Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta | | 100,00% | | 9,00 m2 | |
| Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta: | | | | | |
| | | 0,00% | | 0,00 m2 | |
| Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu | | 100,00% | | 78,01 €/m2 | |
| Suvlasnički udio 1/1 (100 %) | | | | 100,00% | |
| VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE | | | | 702,06 € | |
| | | | | | |
| KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST | | | | | |
| ODBICI | | | | | |
| Utjecaj buke | Neznatan: 0 % | | | 0,00% | |
| Utjecaj zagađenja zraka | Nema: 0 % | | | 0,00% | |
| UKUPNO ODBICI | | | | 0,00 | |
| | | | | | |
| DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA | | | | IZNOS | |
| Teret služnosti | | Nema | | 0,00 € | |
| Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja | | | | 0,00 € | |
| UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA | | | | 0,00 € | |
| | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA | | | | 702,06 € | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN) | | | | 5.312,89 kn | |
| ZAOKRUŽENO | | | | 5.300,00 kn | |

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnine upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula, k.č.br. 1720/5 put površine 9 m², z.k.ul. 6567 k.o. Vodnjan, razumno predstavlja iznos od:

5.300,00 kn (700,35 €)

ZA DAN 22.04.2021. 1EUR : 7,567595 kn

Rijeka, 22.04.2021. Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 31.01.2021. 22:53

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29551/2016

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6567

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 1720/5 | PUT | | | 9 | |
| | | UKUPNO: | | | 9 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|-----------|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| OIL RIJEKA D.O.O. RIJEKA, PULA, KANDLEROVA 8 | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-3973/09 Na temelju Rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, posl. br. Ovrš-250/09 od 24. travnja 2009. godine, čl. 81. i čl. 82. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se spor koji se vodi kod javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, pod posl. br. Ovrš-250/09. | |
| 5.1 | Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-6665/12 Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 14 St-643/2011 od 19. lipnja 2012. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom OIL RIJEKA društvo sa ograničenom odgovornošću za veleprodaju i maloprodaju naftnih derivata u stečaju, Pula, Kandlerova 8, OIB: 18592633677. | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------------------|---|----------------|-----------|
| 2. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 12.06.2006. broj Z-9371/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06. lipnja 2006. godine, a po Ugovoru o dugoročnom kreditu od 02. lipnja 2006. godine, broj 8510005888 od 06. lipnja 2006. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostali uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine (kao sporedni uložak), u korist: CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | 250.000,00 EUR | |
| 3. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 12.06.2006. broj Z-9371/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06. lipnja 2006. godine, a po Ugovoru o izdavanju garancije od 02. lipnja 2006. godine, broj: 8310002938 od 06. lipnja 2006. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostali uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine (kao sporedni uložak), u korist: | 250.000,00 EUR | |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

02.02.2021. 21:16:30

Stranica: 1

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|--|-------|-----------|
| CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | | | |
| 4. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 12.01.2007. broj Z-461/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. siječnja 2007. godine i Punomoći od 07. rujna 2006. godine uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 6.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | | |
| 5. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 5.1 | Zaprimljeno 12.01.2007. broj Z-461/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. siječnja 2007. godine i Punomoći od 07. rujna 2006. godine uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.157.046,45 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | | |
| 8. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 30.07.2007. broj Z-11452/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. svibnja 2007. godine i Punomoći od 07. veljače 2007. godine, uknjižuje se založno pravo na teret kč.br. 1720/5, u iznosu od 2.000.000,00 kn, i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | | |
| 11. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 11.1 | Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se sljedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007. god., Izjave od 21. siječnja 2008. god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovom zbirici isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo za iznos od 2.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o izdavanju garancije br. 8140007943, uz ovršivost tražbine, u korist:" CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | | |
| 12. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 12.1 | Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se sljedeći upis: " Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007. god., Izjave od 21. siječnja 2008. god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovom zbirici isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 6.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8440004771, uz ovršivost tražbine, u korist:" CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58 | | |
| 13. Na suvlasnički dio: 1 | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6567

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|----------------------------------|---|-----------------|-----------|
| 13.1 | <p>Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08</p> <p>Usljed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se sljedeći upis:</p> <p>* Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovom zbirici isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 1.157.046,45 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8410039531, uz ovršivost tražbine, u korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58</p> | | |
| 14. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 14.1 | <p>Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08</p> <p>Usljed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se sljedeći upis:</p> <p>* Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovom zbirici isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 2.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8440004860, uz ovršivost tražbine, u korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58</p> | | |
| 15. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 15.1 | <p>Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08</p> <p>Usljed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se sljedeći upis:</p> <p>* Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovom zbirici isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 1.816.107,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8510005888, uz ovršivost tražbine, u korist:</p> <p>CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58</p> | | |
| 18. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 18.1 | <p>Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-3973/09</p> <p>Zabilježuje se odbijeni prijedlog EURO-PETROL d.o.o., Rijeka, Martinkovac 143b za upis zabilježbe ovrhe, temeljem Rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, posl. br. Ovr-250/09 od 24. travnja 2009. godine.</p> | | |
| 19. Na suvlasnički dio: 1 | | | |
| 19.1 | <p>Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-14431/09</p> <p>Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2401/09 od 05. studenog 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.712.086,90 kuna te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN</p> | 2.712.086,90 KN | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2021.

Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.04.2021. 23:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODNJAN (Mbr. 324370)

Posjedovni list: 4947

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | OIL RIJEKA D.O.O., KANDLEROVA ULICA 8, PULA (VLASNIK) | 18998176867 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1720/5 | SV.NEDJELJA | 9 | 27 | | |
| | | | PUT | 9 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 9 | | | |

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

Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VODNجان, 324370
k.č. br.: 1720/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 22.04.2021