

SUAD KADRIĆ, ovl.ing.građ.

Divkovićeve 4., 52100 Pula, HR

OIB: 98424606495

Mobitel: +385 98 555 902

e-mail: sulek555@gmail.com

Pula, 27. srpnja 2020. godine

NARUČITELJ USLUGE :

PULJANKA d.d. u stečaju

Anticova 5., 52100 Pula

OIB: 63315096047

zastupano po stečajnom upravitelju

ZINKO GRGURIĆ

Čikovići 126, 51 215 Kastav

OIB: 83423185553

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA:

Stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaoalice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m².

KATASTARSKA ČESTICA:

1731/ZGR

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

Dobricheva ulica 5, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

PULJANKA d.d.

ADRESA VLASNIKA:

Anticova 5., Pula

OIB VLASNIKA:

63315096047

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju.

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od 23. prosinca 2016.

Izradio:

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK

STAN U STAMBENOJ ZGRADI			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	PULJANKA d.d. u stečaju	
2.	Adresa naručitelja	Anticova 5., 52100 Pula	
3.	OIB naručitelja	63315096047	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Građevina	
5.	Vrsta nekretnine	Stambena	
6.	Opis nekretnine	Stan na I katu	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Dobricheva 5, Pula	
8.	Lokalna jedinica	Grad Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	Zemljišnoknjižni odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	1731/ZGR	
13.	Broj ZK uložka/poduloška/suvlasnički dio	3299/PODULOŽAK 975 KPU	
14.	Vlasništvo	PULJANKA d.d.	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	2148	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucertana	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	---	
PREDMET PROCJENE			
23.	Evidentirana površina čestice	362	m2
24.	Godina gradnje / rekonstrukcije / adaptacija	~1910	godina
25.	Katnost građevine	P+2	
26.	NKP (m2)	121,95	m2
27.	NP (m2)	121,95	m2
28.	BP (m2)	158,54	m2
29.	Parkirni prostor (broj obezbijedenih)	---	kom
30.	Grijanje	Električna grijaća tijela	
31.	Klimatizacija	NE	
32.	Enetgetski certifikat	---	
33.	Stanje nekretnine	Uporabljivo i neodražavano	
34.	Dovršenost	100	%
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
35.	Metoda procjene	Poredbena	
36.	Tržišna vrijednost	143.200,00	EUR
37.	Tržišna vrijednost	1.077.000,00	kn
38.	Sadašnja građevinska vrijednost	57.316,50	EUR
39.	Prosječna tržišna vrijednost	1.175,00	EUR/m2
40.	Dan kakvoće	27. srpnja 2020. godine	
41.	Dan vrednovanja	27. srpnja 2020. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

Broj Su-2014/08-
Datum 23. prosinca 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, 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) 23. prosinca 2016.,

riješio je

I SUAD KADRIĆ, inženjer građevinarstva, OIB 84664416870, od Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., iz Pule, Divkovićeve 4 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 23. prosinca 2016. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Suad Kadrić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

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.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa 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. Suad Kadrić, Divkovićeve 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednice – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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),
- 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),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14 i 69/17)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/09)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 103/18),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Temeljem pisanog zahtjeva naručitelja od 22. svibnja 2020. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine na slobodnom tržištu, koje čini stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaoalice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m ² , evidentiran u zgradi u Puli, Dobricheva 5, na k.č. br.: 1731/ZGR u k.o. Pula.
Dan vrednovanja:	27. srpnja 2020. godine
Dan kakvoće:	27. srpnja 2020. godine
Dan i vrijeme očevida:	22. srpnja 2020. godine, od 08.30 - 9.00 sati.
Naručitelj:	PULJANKA d.d. u stečaju
Adresa naručitelja:	Anticova 5., 52100 Pula
OIB naručitelja:	63315096047

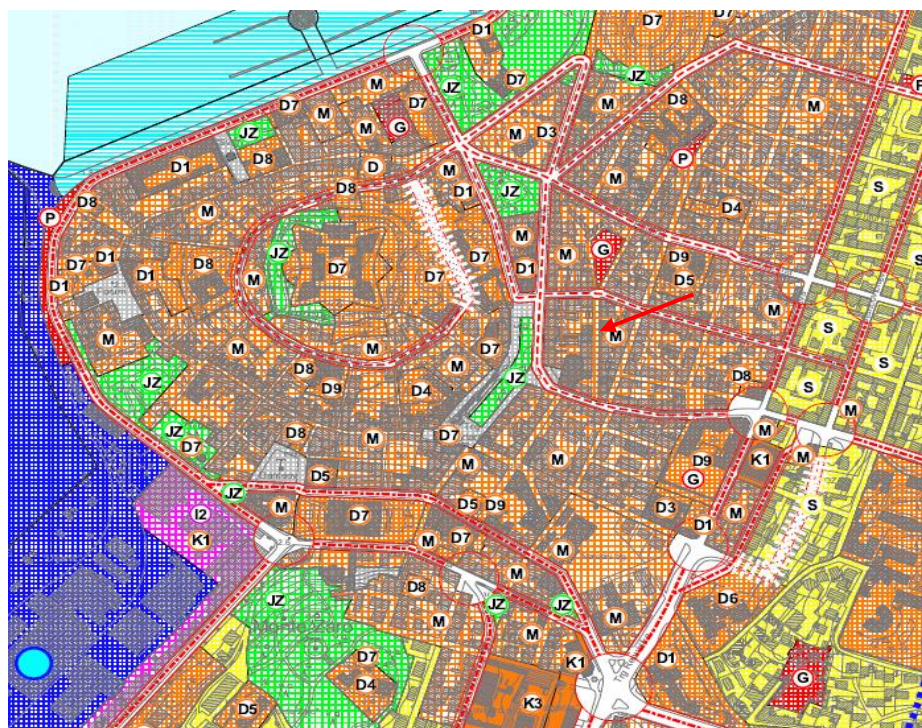
4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja o građevini i nekretnini su u okvirima obilaska nekretnine i usklađenja izvedenog stanja građevine s priloženom dokumentacijom. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, (instalacije, izolacije i dr.), procjenjuju se na temelju općeg stanja stambene jedinice, koja je u vrijeme očevida bila funkcionalno iskoristiva i pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji. Nekretnina nije adaptirana, uporabno funkcionalna, te su potrebna dodatna ulaganja u adaptaciju.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Zasebna stambena jedinica na I katu stambene zgrade u starogradskoj jezgri, evidentirana u građevini izgrađenoj na katastarskoj čestici k.č.br.: 1731/zgr, k.o. Pula, katnosti P + 2, prema opisu u nastavku.
Adresa nekretnina:	Dobricheva ulica 5, Pula
ZK odjel:	Pula.
Katastarska općina:	Pula.
Izvadak iz ZK:	3299/PODULOŽAK 975 KPU
Katastarska čestica broj:	1731/ZGR
Opis nekretnine iz ZK:	KUĆA, DVORIŠTE I SPOREDNA ZGRADA - PODULOŽAK 2864, 3158, 5828, 7583, 6904, 975, 6534 KPU
Opis nekretnine iz KPU:	stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaoalice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m ²
Sveukupna površina k.č.:	362 m ²
Posjedovni list:	2148
Adresa kat. čestice:	DOBRICHEVA 5, PULA
Netto površina stana:	121,95 m ²
Tip nekretnine:	Stambena jedinica.
Namjena nekretnine:	Stambena.

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Pula.
Gradska četvrt: Stari grad.

Prostor/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena (grfički prikaz 1B).

Položaj u naselju i
okruženje:

Nekretnina se nalazi u zoni mješovite namjene, (mješovito stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M), u užem središtu naselja pješačke zone, nastalo u 19 stoljeću. Područje karakterizira otvorenost, 2-4 kata zgrade, stambene, društvene i poslovne namjene. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini glavnog gradskog trga, povijesnih spomenika , gradske palače, te svih sadržaja za poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama, restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju priobalno naslje s razvijenim turističkom ponudom. Dio Pule, centar, ima vrtić, osnovnu školu, strukovne srednje škole i gimnaziju, kao i svim upravnim, bolničkim i dr. ustanovama. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i gusto naseljena stambena sredina.

Tip razvoja i korištenja
predmetnih nekretnina:

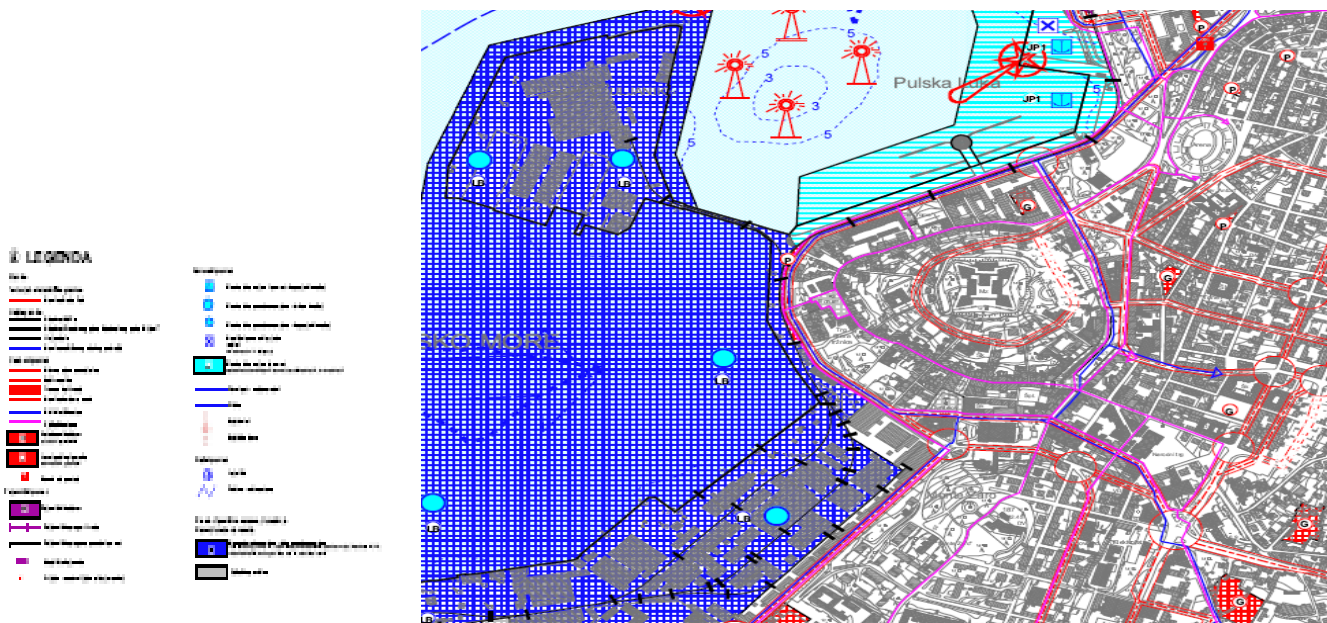
Mješovita namjena, stambeno - poslovna - javna i društvena namjena, u strukturi zatvorenog dizajna, zgrade u nizu, u dobrom i održavanom stanju. Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje, za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), hotele (T1), hostele (T3), opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1). Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam nekretnine.

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke 0,80 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 1,20 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 4,50 km.

Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 7,70 km.

Udaljenost od središta grada Pula cca 0,50 km gradskim prometnicama, pješice.



GUP GRADA PULA - Promet.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica, Dobricheva, koja graniči s promatranom nekretninom je sabirna gradska ulica, formirana između postojećih stambeno poslovnih građevina, s izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, na koju se pristupa iz ulice Zagrebačka. Pristup za korisnike predmetne nekretnine je direktan iz ulice Dobricheva, pješački, u razini ulaza i prometnice bez arhitektonskih barijera, a nema kolni ulaz u dio dvorišta.

Stanje i oštećenja:

Postojeća sabirna i glavna prometnica naselja je izgrađena, asfaltirana ulica s kompletno izvedenom komunalnom infrastrukturom, starijeg vremena gradnje u dobrom stanju.

Topografija područja:

Čestica je u blagom nagibu na maloj nadmorskoj visini, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije, prilagođen postojećim izgrađenim površinama i građevinama.

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Promatrana nekretnina, prema posjedovnom i vlasničkom listu, je smještena na k.č. 1731/ZGR u k.o. Pula, načina uporabe KUĆA, DVORIŠTE I SPOREDNA ZGRADA - PODULOŽAK 2864, 3158, 5828, 7583, 6904, 975, 6534 KPU, sveukupne površine 362 m², geometrijski nepravilnog oblika. Istočna strana k.č. 1731/ZGR, cjelokupna dužina zgrade, je ulična strana s direktnim ulazom s prometnice u prostor prizemlja. Ostali dio katastarske čestice, je vezan uz zgrade na svim ostalim stranama, sličnog oblika, načina i vremena gradnje, osim na zapadnoj strani gdje je manje dvorište u koje se pristupa kroz zgradu.

Veličina zemljišta:

362 m²

Zatečeno stanje zemljišta:

Izgrađeno građevinsko zemljište sa višestambenom građevinom. Predmetna čestica je evidentirana, a granice čestice su jasno vidljive. Identifikacijom čestica, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:
Uvjeti korištenja, zaštita
kulturne baštine:

Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.

Građevina je unutar lokaliteta pod zaštitom u skupini "A", kategorija "2", gdje je propisano da građevine ili sklopovi građevina visoke spomeničke vrijednosti šireg gradskog i regionalnog značaja. Očuvanje i obnova metodama znanstvene obrade vraćanjem građevina ili dijelova građevina u izvorno stanje. Dozvoljeno rušenje samo neadekvatnih suvremenih dodataka građevini.



GUP GRADA PULA - Uvjeti korištenja.

ZOP mora:

Unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Vodozaštitna zona:

Nekretnina se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.

Arheološko naslijeđe:

Izvan područja arheološkog lokaliteta.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom
planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji u kojem se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao povijesna jezgra, postojeće izgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz obvezu usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Takođe se nalazi u zoni "Stari grad" koje obuhvaća izradu novog prostornog plana UPU.

Lokacijski uvjeti:

Za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:

povijesna jezgra

Oznaka područja:

56

Površina izgrađenosti min:

uvjeti korištenja

Površina izgrađenosti max:

uvjeti korištenja

Maksimalni k-ig:

uvjeti korištenja

Najviša visina (m):

uvjeti korištenja

Najveći broj nadz. etaža:

uvjeti korištenja

Obveza natječaj:

uvjeti korištenja, UDV: DA

Građevina visokogradnje:

uvjeti korištenja

Pomoćne građevine:

uvjeti korištenja



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina – stan u zgradi, ugrađena višekatnica s predmetnom stambenom jedinicom, nastanjena, zgrada i zemljište oznake k.č.br. 1731/ZGR u k.o. Pula, upisane u ZK uložak: 3299 oznake zemljišta KUĆA, DVORIŠTE I SPOREDNA ZGRADA - PODULOŽAK 2864, 3158, 5828, 7583, 6904, 975, 6534 KPU i temeljem upisane anagrafske oznake S. DOBRIĆA 5, u Izvatu iz knjige položenih ugovora, broj poduloška: 975/ZK uložka 3299. Prema Izvodu iz posjedovnog lista br.: 2148, Odjela za katastar nekretnina Pula, javno dostupnim na službenim web starnicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, Odjela za katastar nekretnina Pula, nekretnina je evidentirane oznake zemljišta KUĆA I DVORIŠTE, bez evvidentirane adrese katastarske čestice, sveukupne površine katastarske čestice 362 m², te je utvrđeno da je nekretnina na kojoj nije uspostavljeno etažno vlasništvo i da nije usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju evidentirane anagrafske oznake u zemljišniku i katastarskog plana je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje građevine, predmetne nekretnine i okoliša, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrana nekretnina je evidentirana u katastarskom operatu, stari i novi premjer. Za zgradu nije predložen akt za gradnju, nije upisana zabilježba o ishoduvanom aktu za uporabu, evidentirana je u prostorno planskoj dokumentaciji kao građevina graditeljskog naslijeđa, kao i na snimku iz zraka načinjenog 1968. godine, izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz KPU, broj poduloška: 975/zk uložak 3299, sa stanjem na dan 30.06.2020. godine, utvrđeno je da:

Izvadak iz KPU, broj poduloška: 975/zk uložak 3299.

PRVI ODJELJAK:

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1.	Zgrada u PULA, S. DOBRIĆA 5, sagrađena na katastarskim česticama: 1731	

DRUGI ODJELJAK:

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1.	stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaoalice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m2	

Vlastovnica:

Ime vlasnika:

PULJANKA d.d. 1/1

Adresa vlasnika:

PULA, ANTICOVA 5

OIB:

63315096047

5.1 Zaprmljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU,
POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020

Zabilježu se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.

1.3 Zaprmljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015

ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA
NEKRETNINE, OVJERENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU
PRVENSTVENOG REDA 16.11.2015, i čl.72 i čl.74. Zakona o
zemljišnim knjigama

1.4 Zaprmljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015

UPIS, čini se vidljivim da zabilježba prvenstvenog reda namjeravanog
otuđenja nekretnine gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave
rješenja o upisu.

1.7 Zaprmljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU,
POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020,
Zabilježu se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.

Teretovnica:

2.1 Zaprmljeno 09.06.2010. broj Z-7660/10

Temeljem Ugovora o založnim pravima od 08. lipnja 2010. godine i
Punomoći 662/2010 od 26. siječnja 2010. godine - koja se nalazi u
ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-2605/10, uknjižuje se založno
pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.800.000,00 EUR u kunskoj
protuvrijednosti i u iznosu od 11.000.000,00 EUR u kunskoj
protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora o založnim pravima, u korist:
ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB,
PAROMLINSKA 2

2.2 Zaprmljeno 09.06.2010. broj Z-7660/10

Zabilježu se da je zk. ul. 16246 k.o. Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.

2.3 Zaprmljeno 09.06.2010. broj Z-7660/10

Zabilježu se da je podul. 975 k.o. Pula KPU, sporedni uložak zajedničke
hipoteke.

2.4 Zaprmljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-26728/2017

Prvenstveni red upisa: Z-7660/2010

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA

Na temelju Trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 30.
svibnja 2017. godine te Punomoći br. 458/17 od 7. lipnja 2017. godine,
Punomoći od 28. ožujka 2017. godine i Punomoći od 16. ožujka 2017.
godine - koje se punomoći nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br.
Z-26732/17, uslijed prijenosa prava potraživanja upisno ovosudnim
Rješenjem posl. br. Z-7660/10 pod C red br. 2.1., uknjižuje se pravo zaloga
u iznosu od 1.800.000,00 EUR i u iznosu od 11.000.000,00 EUR

sa imena ovlaštenika na založnom pravu Zagrebačka banka d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist novog ovlaštenika:

APS DELTA S.A., SOCIETE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L - 2350, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG

2.7 Zaprimljeno 17.12.2018.g. pod brojem Z-38750/2018

Prvenstveni red upisa: Z-7660/2010

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, GENERALNA PUNOMOĆ OD 13.09.2018, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA (JAVNI BILJEŽNIK ILINKA LISONEK, BR. OV-11520/2018) OD 04.12.2018, IZVADAK OD 04.12.2018, PUNOMOĆ OD 26.11.2018, IZVADAK OD 15.11.2018

uslijed prijenosa prava potraživanja upisano ovosudnim Rješenjem posl. br. Z- 7660/10, Z-26728/17 pod C red br. 2.4., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.800.000,00 EUR i u iznosu od 11.000.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, u korist novog ovlaštenika:

ISTRIA REAL ESTATE S.Á R.L., OIB: 70575709582, VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG, L 2449 LUKSEMBURG, 26 BOULEVARD ROYAL, LUKSEMBURG

3.1 Zaprimljeno 23.05.2011. broj Z-5666/11

Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23. svibnja 2011. godine i Punomoći 576/2011 od 26. siječnja 2011. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-1170/11, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.800.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora o založnim pravima, u korist:

ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2

3.2 Zaprimljeno 23.05.2011. broj Z-5666/11

Zabilježuje da je zk.ul. 16246 k.o. Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.

3.3 Zaprimljeno 23.05.2011. broj Z-5666/11

Zabilježuje se da je podul. 975 k.o. Pula KPU, sporedni uložak zajedničke hipoteke.

3.4 Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-26728/2017

Prvenstveni red upisa: Z-5666/2011

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA

Na temelju Trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 30. svibnja 2017. godine te Punomoći br. 458/17 od 7. lipnja 2017. godine, Punomoći od 28. ožujka 2017. godine i Punomoći od 16. ožujka 2017. godine - koje se punomoći nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-26732/17, uslijed prijenosa prava potraživanja upisno ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-5666/11 pod C red br. 3.1., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.800.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu Zagrebačka banka d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist novog ovlaštenika:

APS DELTA S.A., SOCIETE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L - 2350, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG

3.7 Zaprimljeno 17.12.2018.g. pod brojem Z-38750/2018

Prvenstveni red upisa: Z-5666/2011

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, GENERALNA

PUNOMOĆ OD 13.09.2018, PUNOMOĆ OD 26.11.2018, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA (JAVNI BILJEŽNIK ILINKA LISONEK, BR. OV-11520/2018) OD 04.12.2018, IZVADAK OD 15.11.2018, IZVADAK OD 04.12.2018

uslijed prijenosa prava potraživanja upisano ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-5666/11, Z-26728/17 pod C red br. 3.4., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.800.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, u korist novog ovlaštenika:

ISTRIA REAL ESTATE S.Á R.L., OIB: 70575709582, VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG, L 2449 LUKSEMBURG, 26 BOULEVARD ROYAL, LUKSEMBURG

4.1 Zaprimiteljeno 08.02.2013. broj Z-1531/13

Temeljem Ugovora o založnim pravima od 07. veljače 2013. godine i Punomoći 194/2013 od 26. siječnja 2013. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-1287/13, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu 11.484.741,57 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, i ostalih uvjeta iz ugovora, kao sporedni uložak zajedničke hipoteke, u korist:

ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10

4.2 Zaprimiteljeno 08.02.2013. broj Z-1531/13

Zabilježuje se da je zk.ul. 16246 k.o. Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.

4.3 Zaprimiteljeno 03.12.2019.g. pod brojem Z-19093/2019

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA (POTVRĐEN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LISONEK IZ ZAGREBA, POD POSLOVNIM BROJEM: OV-8587/2019) OD 27.09.2019

uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-1531/13, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 11.484.741,57 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz ugovora, sa imena ovlaštenika ZAGREBAČKA BANKA d.d., OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, u korist:

FAGGIAN ALBERT, OIB: 50534983291, ULICA VERUDA 52C, PULA

5.1 Zaprimiteljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017

ZABILJEŽBA, OVRHA

Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA

Zaprimiteljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO

Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br.Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist:

REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487

Stvarni tereti:

Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećena za koja nisu zasnovana prava služnosti.

Neregistrirana prava i obveze:	Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.
--------------------------------	---

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	Bez sudionika s procjeniteljem.
Izvadak iz ZK:	Dostavljen verificirani izvadak, neslužbena kopija, iz knjige položenih ugovora broj poduloška: 975/zk.uložak: 3299 sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine. Dostavljen verificirani izvadak, neslužbena kopija, iz zemljišne knjige broj 3299 sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine.
Posjedovni list:	Dostavljena neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista broj 2148, sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine, preuzet na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana:	Nije predložena, provjera izvršena na službenim stranicama DGU, Područni ured za katastar Pula, Ispostava Pula.
Akti za gradnju:	Nisu predloženi. Procjena pretpostavlja da je građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine, te da ima važeće akte za gradnju.
Akti za uporabu:	Nema.
Ostala dokumentacija:	Nije dostavljena
Plan posebnih dijelova:	Nema.
Energetski certifikat SZ:	Nema.
Ostala dokumentacija:	Nema.
Informacije sudionika:	Nema drugih informacija.

5.4. KOMENTAR LEGALITETA GRAĐEVINE

Predmetna nekretnina, stambena jedinica na prvom katu zgrade, evidentirana kao stan koji se sastoji od pet soba, izbe, predsoblja, kupatila, kuhinje i blagovaonice, ukupne evidentirane površine 121,95 m², što je prikazano u knjizi položenih ugovora. Zgrada je stambene uporabe, u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, izgrađena na k.č.br.: 1731/ZGR u k.o. Pula, približno 1910. godine, prema podacima na građevini i u skladu je s važećom prostorno planskom dokumentacijom, a za istu nije upisana zabilježba o ishodovanju akta za gradnju. Tijekom izrade procjemenog elaborata je utvrđeno da je građevina evidentirana na snimku iz zraka sačinjenog prije 15. veljače 1968. godine, javno dostupnog na stranicama MGIPU RH, te da stanje evidentirane zgrade odgovara zatečenom stanju, kao i da nema nelegalno dograđenih dijelova predmetne nekretnine. Evidentirana je kao zaštićeno kulturno dobro Skupine "A", Kategorije "2". Slijedom navedenog utvrđuje se da predmetna nekretnina i građevina u kojoj se ista nalazi izgrađena i evidentirana u katastru nekretnina u skladu s važećom zakonskom regulativom, te da je legalna.

5.5. POVRŠINA I VOLUMEN NEKRETNINE

Mjere uzete mjerenjem dužina i površina prilikom očevida laserskim mjeračem dužina, BOSCH DLE 40 Professional, (distomat), a površine dobivene izračunom uspoređivane su s knjiženom površinom, prilikom izrade procjemenog elaborata, upisane u zemljišnoj knjizi.

OBRAČUN POVRŠINA

R.br.	Naziv prostorije	Neto površina prostorija	k	NKP	
I KAT					
1.	Stan	121,95 x	1,00	121,95	m ²

		Sveukupno NKP:	121,95	m2
		Sveukupno NKP iz dokumentacije:	121,95	m2
		Sveukupno NP:	121,95	m2
		Sveukupno BP:	158,54	m2
		Razlika NKP u %:	0,00	%
		Svijetla visina prostorija:	~3,00	m
	BRV = BRP x h	121,95 x 1,25 x 3,20 =	487,80	m3

Za stambenu nekretninu, predmetom procjene, ukupne neto korisne površine 121,95 m², što se značajno ne razlikuje za više od +/- 2% (čl. 5., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina), u odnosu na površinu evidentiranu u KPU od 121,95 m², odnosno za +0,00 %, što ne čini značajan postotak, te se stoga za obračun uzima evidentirana površina nekretnine, a eventualna razlika kvadrature će se valorizirati na tržištu.

Pojmovnik: NKP - netto korisna površina k - koeficijent redukcije površine
BRP - brutto razvijena površina h - visina
BRV - brutto obujam (volumen)

5.6. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranih nekretnina.



Pročelje uz ulicu Dobriceva



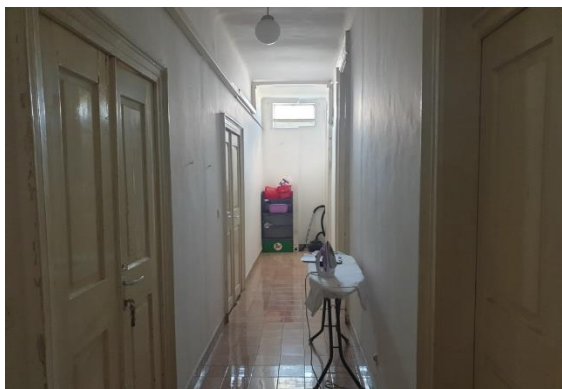
Pročelje - dvorište



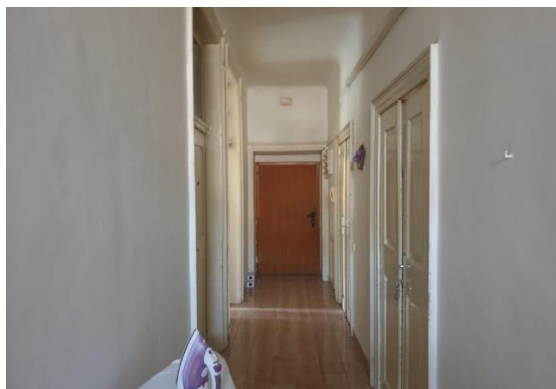
Zajedničko stubište



Ulaz u predmetni stan



Hodnik



Hodnik



Dovod struje



Kupaonica



Kupaonica



Kuhinja



Soba



Zatvorena lođa

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Godina gradnje:	Građevina je izgrađena 1910. godine prema dostupnim podacima preuzetih za potrebe ovog elaborata.
Godina adaptacije:	nekretnina nije adaptirana.
Dio adaptacije:	----
Katnost zgrade:	P + 2
Položaj stambene jedinice:	Stan se nalazi na I etaži, dvostrane poprečne orijentacije, s geografskim položajem dnevnog boravka usmjerenja jugozapad, u urbanom okolišu bez utjecaja na komfor stanovanja.
Vanjski izgled zgrade:	Pročelje su žbukana s ertama oko otvora i sa završnom obradom u dobrom i održavanom stanju.
Unutarnji zajednički dijelovi zgrade:	Stubište s drvenom stolarijom i dvostrukim staklima. Zidne i stropne površine žbukane i ličene u dobrom i održavanom stanju. Stepenice i podesti od obrađenog kamena, u dobrom stanju i propisno izvedenom ogradom i drvenim rukohvatima.
Temeljenje:	Trakasti temelji ispod nosivih zidova od kamena bez hidro izolacije, u skladu s vremenom građenja građevine.
Nosiva vanjska konstrukcija:	Fasadni vanjski, nosivi, zidovi prizemlja i katova od kamena debljine 60 cm. Pregradni zidovi su od opeke i suhomontažni debljine 10 cm. Sve u dobrom stanju bez vidljivih oštećenja na vanjskom i unutarnjem dijelu konstrukcije.
Međukatna konstrukcija:	je od drvene konstrukcije s daščanim podom i dijelom od betona. U trenutku očevida prohodna bez mogućnosti uvida u stanje konstrukcije.
Krovnna konstrukcija:	Krovnna konstrukcija, je višestrešna kosa, od drvene građe, s daščanim podom i pokrovom od kanalisa, u dobrom stanju nepozantog vremena rekonstrukcije. Odvod oborinskih voda je preko vertikala, na fasadama zgrade, u izvedenu oborinsku odvodnju prometnih površina.
Komunikacija unutar objekta:	između prizemlja i katova je unutarnjim stubištem od obrađenog kamena, u funkcionalnom stanju.
Vanjske zidne površine:	su žbukane, ulično pročelje u dobrom stanju.
Unutarnje zidne površine:	stambenog dijela na I katu su žbukane finom završnom žbukom i ličene u boji, u dobrom i održavanom stanju.
Stolarija:	Unutarnja stolarija je drvena, iz vremena adaptacije, u dobrom i održavanom stanju. Za zaštitu vanjske stolarije od insolacije i atmosferilija, na svim prozorima su montirane drvene grilje. Ulazna vrata su drvena bez protuprovalnih okova. Vanjska stolarija, prozori su od drveta s dvostrukim staklima, iz vremena gradnje u lošem stanju.
Podne površine:	keramika u kupaonici i kuhinji, drveni parketi u ostalim prostorijama.
Intalacije vode i struje:	su u funkciji.
Sanitarni predmeti:	keramička wc školjka, umivaonik i tuš kada.
Limarija:	pocinčana, u dobrom stanju.
Grijanje i dimovodi:	Grijanje prostorija je na električnu energiju, grijaća tijela. Promatrana nekretnina ima dimovodni kanal. Za hlađenje prostorija nema montirane klima uređaje.
Svijetla visina prostora:	h = 3,00 m.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Sabirna gradska prometnica na istočnoj strani čestice, za kolni i pješački promet. Osiguran pješački pristup preko sabirne ulice, a kolni ulaz nije osiguran.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	stambena jedinica priključena.
Elektroenergetska mreža:	stambena jedinica priključena.
Telekomunikacijska mreža:	stambena jedinica priključena.
Odvodnja otpadnih voda:	stambena jedinica priključena.
Plinska mreža:	stambena jedinica nije priključena.
Komunalna opremljenost prometnice:	Izgrađena javna rasvjeta i asfaltni zastor, s nogostupima i odvodnjom oborinskih voda prometnice.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je I zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za stanovanje:	Za stalno i povremeno stanovanje u mirnom okruženju.
Uvjeti za poslovnu djelatnost:	Iznajmljivanje.
Parkiranje:	Na uređenom parkingu javne uporabe.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina je sličnog oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne nekretnine. Čestica graniči sa česticama mješovite, gospodarsko poslovne namjene.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Nekretnina se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u I zoni gdje je određena jedinična cijena 110 kn/m³ obujma građevine. Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Dostupni mjesečni pokazatelji upućuju na usporavanje rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2019. godine. Nastavila su se povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća, te pad broja nezaposlenih osoba. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena ubrzala se s 0,7% u studenome na 1,4% u prosincu 2019., a najveći doprinos tome dali su hrana (poglavito snažan rast cijena svinjetine) i naftni derivati (zbog učinka baznog razdoblja). Troškovi financiranja uglavnom su se nastavili smanjivati, čemu pridonosi akomodativna monetarna politika.

Godišnji se rast plasmana banaka na kraju 2019. ubrzao na 4,2%, što je bilo rezultat rasta kreditiranja stanovništva i poduzeća. Snažniji rast plasmana stanovništvu bio je potaknut poglavito nastavkom ubrzavanja godišnjeg rasta stambenih kredita te u manjoj mjeri i gotovinskih nenamjenskih kredita. Istodobno je godišnjem porastu plasmana nefinancijskim poduzećima, osim neznatnog povećanja novog zaduživanja, u najvećoj mjeri pridonijelo iščezavanje većeg dijela negativnog učinka

aktiviranja državnih jamstava brodogradilištima krajem 2018. godine. Dostupni fiskalni podaci za treće tromjesečje 2019. godine upućuju na zaključak da su se nastavila povoljna kretanja u javnim financijama zahvaljujući rastu proračunskih prihoda koji je bio brži od snažnog rasta proračunskih rashoda.

Izvor: [HNB - Informacija o gospodarskim kretanjima - veljača 2020.](#)

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNOSTI U RH

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnosti od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijena od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnosti ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnosti pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnosti. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNOSTI NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnost je atraktivna. Radi se o nekretnosti koja se nalazi u središtu grada, povijesna jezgra, s izgrađenim trgovačkim centrima, prodajno servisnim salonima, bankama, uz glavni gradskih i državnih prometnica, pogodnoj za sve namjene - kako za stambenu i poslovnu namjene, društvenu, trgovačko-uslužnu namjene.

Kako je na tržištu nema sličnih nekretnosti u promatranoj zoni, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utvrđene za izgradnju građevina gospodarske i mješovite namjene, koja se nalaze u urbanistički uređenom području, način korištenja za gradnju građevina mješovite namjene, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnosti, stanova po površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja su u rasponu od 1.010,00 - 1.305,00 €/m² NKP.

Trenutno je blagi pomak na tržištu nekretnosti sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnosti, a ponuda nekretnosti na prodaju, te ekonomski aspekti društva, su dijelom utjecali na cijene atraktivnih nekretnosti, te je utrživost predmetne nekretnosti očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnosti (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamjenjuje hedonistički indeks cijena nekretnosti (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnosti (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.


ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

 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						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- **približna vrijednost zemljišta**
- **približna vrijednost nekretnina,**
- **pregledi tržišta nekretnina,**
- **poredbeni pokazatelji,**
- **koeficijenti za prilagodbu,**
- **koeficijenti za preračunavanje,**
- **indeksni nizovi,**
- **stope kapitalizacije.**

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, postoji djelomično uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PREDMETNI I POREDBENI PODACI

9.1. PREDMETNA NEKRETNINA - OBILJEŽJA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	121,95
Vrsta:	M (56)
Mjera:	Korištenje
Kategorija:	1.
Lokacija:	Starogradska jezgra
Dan vrednovanja:	27. srpnja 2020. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH).

S obzirom da postoji djelomično uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je četiri nekretnine, stana, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koja zadovoljavaju propisane kriterije, te se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Podaci su arhivirani u digitalnoj baz procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri nekretnine sličnih obilježja prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2016 - 2020. godine, za potrebe izgradnje građevina gospodarsko poslovne - trgovačko uslužne i mješovite namjene na usporedivom području.

9.3. PODACI POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	1016	76,28	1163	30.09.2019.	S	1,00	1.	Centar
2.	Pula	1056/1	53,94	1012	13.01.2020.	S	1,00	1.	Centar
3.	Pula	1011	81,04	1141	23.02.2018.	S	1,00	1.	Centar
4.	Pula	6139	59,34	1305	03.09.2019.	S	1,00	1.	Centar

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Poredbene nekretnine zemljišta će se analizirati prema odredbama Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina na način kako slijedi.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća

od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz baze e-nekretnina kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljišta koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	1016	76	1163	30.09.2019.	S	1,00	1.	0,67	%
2.	Pula	1056/1	54	1012	13.01.2020.	S	1,00	1.	-12,40	%
3.	Pula	1011	81	1141	23.02.2018.	S	1,00	1	-1,23	%
4.	Pula	6139	59	1305	03.09.2019.	S	1,00	1.	12,96	%
Prosječna cijena u €/m2:				1155						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze poredbene nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, pronađeno je četiri realizirana kupoprodajna ugovora, unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti, koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **1.155,00 €/m2**.

Nekretnine, koje su predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupaju svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	1016	76	1163	30.09.2019.	118,05	125,39	1,06	1232,78	€
2.	Pula	1056/1	54	1012	13.01.2020.	125,39	125,39	1,00	1012,00	€
3.	Pula	1011	81	1141	23.02.2018.	110,54	125,39	1,13	1289,33	€
4.	Pula	6139	59	1305	03.09.2019.	118,05	125,39	1,06	1383,30	€
Prosječna cijena u €/m2:									1229,35	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1016	76	1233	1,00	1,00	1,00	1,00	1233,00	€
2.	Pula	1056/1	54	1012	1,00	1,00	1,00	1,00	1012,00	€
3.	Pula	1011	81	1289	1,00	1,00	1,00	1,00	1289,00	€
4.	Pula	6139	59	1383	1,00	1,00	1,00	1,00	1383,00	€
Prosječna cijena u €/m2:				1229					1229,25	€

10.3. STATISTIČKA OBRADA POREDBENIH STANOVA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	1016	76	1163,00	1232,78	1233,00	0%	-3,75	14
2.	Pula	1056/1	54	1012,00	1012,00	1012,00	18%	217,25	47198
3.	Pula	1011	81	1141,00	1289,33	1289,00	-5%	-59,75	3570
4.	Pula	6139	59	1305,00	1383,30	1383,00	-13%	-153,75	23639
Prosjek (medijan) u €/m2:				1229,25					74421

Standardno odstupanje (+-): 136,40

11,10%

Pravilo dva sigma (+-): 272,80

22,20%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

10.4. POLOŽAJNA OBILJEŽJA - POVOLJNOST STAMBENOG PROSTORA

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

odnosno prema preporučenom izrazu za izračun koeficijenata povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT KATNOSTI STANA	$k_k = 1,08$	0,28
KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA	$k_o = 1,08$	0,09
KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA	$k_{gps} = 1,08$	0,22
KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA	$k_{uo} = 1,00$	0,27
KOEFICIJENT SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA	$k_k = 1,00$	0,14

$$K_p = 0,28 \times 1,08 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,08 + 0,27 \times 1,00 + 0,14 \times 1,00 = 1,05$$

10.5. OBILJEŽJA - POVOLJNOST STAMBENE ZGRADE I NEKRETNINE

Kako je stanje nekretnine u odnosu na poredbene drukčije, stoga je izveden koeficijent povoljnosti povoljnosti stambene zgrade i nekretnine i dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a \times k_{sz} + b \times k_{us} + c \times k_{op} + d \times k_p + e \times k_{un} + f \times k_a$$

odnosno prema izrazu za izračun koeficijenata povoljnosti položaja stambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,15 \times k_{sz} + 0,22 \times k_{us} + 0,09 \times k_{op} + 0,23 \times k_{op} + 0,14 \times k_{un} + 0,17 \times k_a$$

KOEFICIJENT STANJA I STAROSTI ZGRADE	$k_{sz} = 0,80$	0,15
KOEFICIJENT UDOBNOСТИ STANOVANJA	$k_{us} = 1,00$	0,22
KOEFICIJENT OPSKRBE I PARKIRANJA	$k_{op} = 0,90$	0,09
KOEFICIJENT POVRŠINE	$k_p = 0,90$	0,23
KOEFICIJENT UREĐENOSTI	$k_{un} = 0,80$	0,14
KOEFICIJENT DOBRE ADRESE	$k_a = 1,00$	0,17

$$K_p = 0,15 \times 0,80 + 0,22 \times 1,00 + 0,09 \times 0,90 + 0,23 \times 0,90 + 0,14 \times 0,80 + 0,17 \times 1,00 = 0,91$$

11. KUMULATIVNI IZRAČUN

Preliminarna vrijednost	1229,25	x	121,95	=	149.907,04	€
Korekcija na položajna obilježja stana:	149.907,04	x	1,05	=	157.402,39	€
Korekcija na obilježja zgrade:	157.402,39	x	0,91	=	143.236,17	€
Ukupna preliminarna vrijednost:				=	143.236,17	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	143.200,00	€

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, stana na prvom katu stambene zgrade u starogradskoj jezgri grada Pula, anagrafske oznake Dobriceva ulica 5., grada Pula, izgrađene na k.č.br.: 1731/ZGR, k.o. Pula, kao da su ponuđene na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €/kn	
Poredbena	143.236,17	7,52 kn	1.077.136,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			1.077.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U EURIMA			143.200,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m2 POVRŠINE			8.833,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m2 POVRŠINE			1.175,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost samostalne uporabne cjeline, stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m2 koji se sastoji od pet soba, kuhinje, izbe, kupaonice, lođe i predsoblja, sagrađene u centralnom dijelu starogradske jezgre, Dobricheva 5 u Puli, na k.č.br. 1731/ZGR sve k.o. Pula, upisana u knjigu položenih ugovora broj poduloška:975/zk. uložak: 3299, oznake zemljišta Zgrada u PULA, S. DOBRIĆA 5, katnosti P + 2, u vlasništvu PULJANKA d.d., Pula, u idealnom omjeru 1/1, na dan 27. srpnja 2020., razumno predstavljena iznosom od:

143.200,00 €

(slovima: stotinučetrestetritisućdvjestotine eura)

odnosno:

1.077.000,00 kn

(slovima: milionsedamdesetsedamtisuća kuna)

Srednji tečaj HNB-a na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,516 kn.

13. IZJAVE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepotpunog izvlaštenja nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu u kojoj nisu uračunata propisana porezna davanja.

Iako je elaborat rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procijenjena vrijednost može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine.

Procijenjena vrijednost uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija.

Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Elaborat podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Iskazana tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa ishodovanim dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja.

Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u broju istovjetnih pisanih primjeraka, namijenjenih za svakog vlasnika/suvlasnika, naručitelja i korisnika nepotpunog izvlaštenja, koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dio ovog elaborata su:

- 14.1. Vlasnički list, neslužbena kopija, preslika,
- 14.2. Izvod iz katastarskog plana, preslika nelužbene kopije.

U Puli, 27. srpnja 2020. godine

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo procjenu
nekretnina

14. PRIVITCI:
14.1. VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 30.06.2020 00:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: PULA

Broj poduloška: 975 / zk. uložak: 3299

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5653/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u PULA, S. DOBRIČA 5, sagrađena na katastarskim česticama: 1731	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stan na I. katu, koji se sastoji od pet soba, kuhinje, kupaonice, hodnika i lođe, ukupne površine 121,95 m ²	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
PULJANKA D.D., OIB: 63315096047, PULA, ANTICOVA 5 1/1		
Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020		
5.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020	
Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.		

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 09.06.2010. broj Z-7660/10 Temeljem Ugovora o založnim pravima od 08. lipnja 2010. godine i Punomoći 662/2010 od 26. siječnja 2010. godine - koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-2605/10, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.800.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i u iznosu od 11.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora o založnim pravima, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2		
2.2	Zaprimljeno 09.06.2010. broj Z-7660/10 Zabilježuje da je zk. ul. 16246 k.o. Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.		
2.3	Zaprimljeno 09.06.2010. broj Z-7660/10 Zabilježuje se da je podul. 975 k.o. Pula KPU, sporedni uložak zajedničke hipoteke.		

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-26728/2017		
	Prvenstveni red upisa: Z-7660/2010		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA		
2.4	Na temelju Trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 30. svibnja 2017. godine te Punomoći br. 458/17 od 7. lipnja 2017. godine, Punomoći od 28. ožujka 2017. godine i Punomoći od 16. ožujka 2017. godine - koje se punomoći nalaze u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-26732/17, uslijed prijenosa prava potraživanja upisno ovisnim Rješenjem posl. br. Z-7660/10 pod C red br. 2.1., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.800.000,00 EUR i u iznosu od 11.000.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu Zagrebačka banka d. d. OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist novog ovlaštenika: APS DELTA S.A., SOCIETE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L - 2350, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG		na 2.1
	Zaprimljeno 17.12.2018.g. pod brojem Z-38750/2018		
	Prvenstveni red upisa: Z-7660/2010		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, GENERALNA PUNOMOĆ OD 13.09.2018, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA (JAVNI BILJEŽNIK ILINKA LISONEK, BR. OV-11520/2018) OD 04.12.2018, IZVADAK OD 04.12.2018, PUNOMOĆ OD 26.11.2018, IZVADAK OD 15.11.2018		na 2.1, 2.4
	uslijed prijenosa prava potraživanja upisano ovisnim Rješenjem posl. br. Z-7660/10, Z-26728/17 pod C red br. 2.4., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.800.000,00 EUR i u iznosu od 11.000.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, u korist novog ovlaštenika: ISTRIA REAL ESTATE S.Á R.L., OIB: 70575709582, VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG, L 2449 LUKSEMBURG, 26 BOULEVARD ROYAL, LUKSEMBURG		
3.1	Zaprimljeno 23.05.2011. broj Z-5666/11 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 23. svibnja 2011. godine i Punomoći 576/2011 od 26. siječnja 2011. godine koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-1170/11, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.800.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora o založnim pravima, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2	1.800.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 23.05.2011. broj Z-5666/11 Zabilježuje da je zk.ul. 16246 k.o. Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.		
3.3	Zaprimljeno 23.05.2011. broj Z-5666/11 Zabilježuje se da je podul. 975 k.o. Pula KPU, sporedni uložak zajedničke hipoteke.		

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-26728/2017		
	Prvenstveni red upisa: Z-5666/2011		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA		
3.4	Na temelju Trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 30. svibnja 2017. godine te Punomoći br. 458/17 od 7. lipnja 2017. godine, Punomoći od 28. ožujka 2017. godine i Punomoći od 16. ožujka 2017. godine - koje se punomoći nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-26732/17, uslijed prijenosa prava potraživanja upisno ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-5666/11 pod C red br. 3.1., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.800.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu Zagrebačka banka d.d. OIB: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, u korist novog ovlaštenika: APS DELTA S.A., SOCIETE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L - 2350, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG		na 3.1
	Zaprimljeno 17.12.2018.g. pod brojem Z-38750/2018		
	Prvenstveni red upisa: Z-5666/2011		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, GENERALNA PUNOMOĆ OD 13.09.2018, PUNOMOĆ OD 26.11.2018, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA (JAVNI BILJEŽNIK ILINKA LISONEK, BR. OV-11520/2018) OD 04.12.2018, IZVADAK OD 15.11.2018, IZVADAK OD 04.12.2018		
3.7	uslijed prijenosa prava potraživanja upisano ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-5666/11, Z-26728/17 pod C red br. 3.4., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.800.000,00 EUR sa imena ovlaštenika na založnom pravu APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 Rue Jean Piret, L-2350 – Luksemburg, u korist novog ovlaštenika: ISTRIA REAL ESTATE S.Á R.L., OIB: 70575709582, VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG, L 2449 LUKSEMBURG, 26 BOULEVARD ROYAL, LUKSEMBURG		na 3.4, 3.1
	Zaprimljeno 08.02.2013. broj Z-1531/13		
4.1	Temeljem Ugovora o založnim pravima od 07. veljače 2013. godine i Punomoći 194/2013 od 26. siječnja 2013. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-1287/13, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu 11.484.741,57 EUR-a u kumskoj protuvrijednosti, i ostalih uvjeta iz ugovora, kao sporedni uložak zajedničke hipoteke, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10		
4.2	Zaprimljeno 08.02.2013. broj Z-1531/13 Zabilježuje se da je zk.ul. 16246 k.o. Pula, glavni uložak zajedničke hipoteke.		
	Zaprimljeno 03.12.2019.g. pod brojem Z-19093/2019		
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA (POTVRĐEN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LISONEK IZ ZAGREBA, POD POSLOVNIM BROJEM: OV-8587/2019) OD 27.09.2019		
4.3	uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-1531/13, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 11.484.741,57 EUR u kumskoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz ugovora, sa imena ovlaštenika ZAGREBAČKA BANKA d.d., OIB: 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, Zagreb, u korist: FAGGIAN ALBERT, OIB: 50534983291, ULICA VERUDA 52C, PULA 52100 PULA (POLA)		na 4.1

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017		
	ZABILJEŽBA, OVRHA Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.		
6.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br.Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	9.255.399,95 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 30.06.2020.

14.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



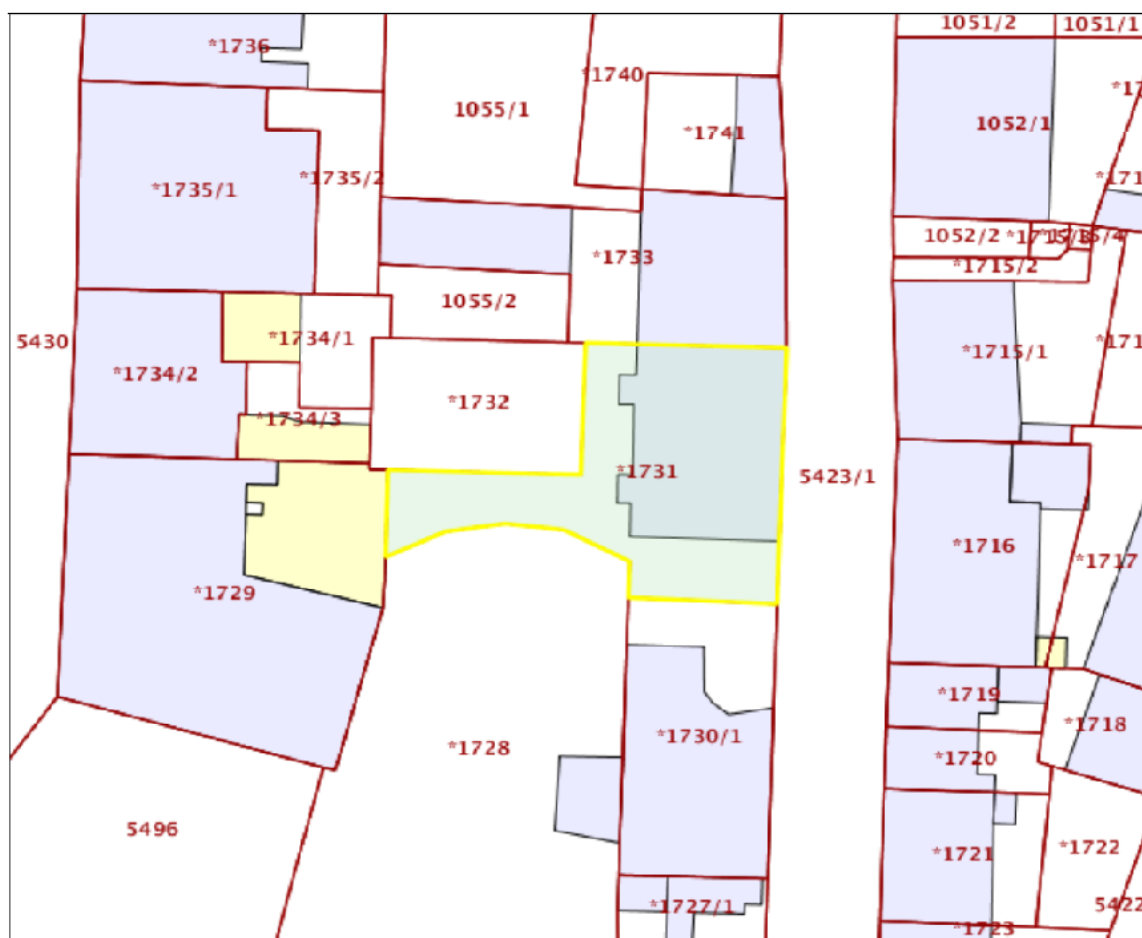
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: *1731

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 02.07.2020