

PROCJEMBENI ELABORAT – 119/19-PR



Nekretnina: **Spremište u podrumu - pravo građenja**

Lokacija: **Pula, Kašćuni 85**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o. Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Ovjera:
Alfred Bernt dipl.ing.arh.
Jeretova 18, 10000 Zagreb
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Izrada:
Goran Baković dipl. ing. građ.

Zagreb, prosinac 2019. godine

VLASNIK:

Prema priloženoj dokumentaciji

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:
Koordinate:
Interna oznaka:

Spremište u podrumu - pravo građenja

Pula, Kašćuni 85
1431 (pravo građenja)
46/68
Štinjan
46/68
Štinjan
Spremište u podrumu
05.12.2019
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja
44°53'49.9"N 13°48'56.3"E
DS1

Legalitet:

| | |
|------------------------------|------------------|
| Dozvola za građenje: | nije dostavljena |
| Uporabna dozvola: | nije dostavljena |
| Infrastruktura opremljenost: | opremljeno |
| Usklađenost ZK i katastra: | usklađeno |
| Ugovor o pravu građenja: | nije dostavljen |

Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost stambene građevine.

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

| | |
|-----------------|--------------------------------------|
| za nekretnine : | Spremište u podrumu - pravo građenja |
| na adresi: | Pula, Kašćuni 85 |

iznosi :

| |
|---------------------|
| 17.000,00 kn |
|---------------------|

ili po tečaju 1 € = 7,435724 kn

| |
|-------------------|
| 2.300,00 € |
|-------------------|

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

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

Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-136/17
Zagreb, 15. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Alfred Bernt, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

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

1. Popis primijenjenih propisa i literature

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

● Građevinski propisi:

| | |
|---|---------------------------|
| Zakon o prostornom uređenju | (NN 153/13, 65/17) |
| Zakon o gradnji | (NN 153/13, 20/17) |
| Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama | (NN 86/12, 143/13, 65/17) |

● Propisi o vrednovanju:

| | |
|--|-------------|
| Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina | (NN 78/15) |
| Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina | (NN 105/15) |
| Podatak o etalonskoj cijeni građenja | (NN 100/12) |
| Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine | (NN 59/10) |

● Propisi o vlasništvu

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

Zakon o zemljišnim knjigama
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

● Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, zk. Odjel Pula od 24.11.2019.

Napomene i ograde:

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

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

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

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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: udio prava građenja s kojim je povezano vlasništvo na posebnom dijelu "G" u podrumu - spremište površine 4,40 m².

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 05.12.2019

Datum kakvoće: 05.12.2019

Datum vrednovanja: 05.12.2019

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

| | |
|---------------------------|--|
| Z.K. izvadak: | Izvadak iz zemljišne knjige od 14. svibnja 2002. |
| Zemljišnoknjižni uložak: | 1431 (pravo građenja) |
| Zemljišnoknjižna čestica: | 46/68 |
| Zemljišnoknjižna k.o.: | Štinjan |
| Katastarska čestica: | 46/68 |
| Katastarska općina: | Štinjan |
| Opis nekretnine: | Spremište u podrumu - pravo građenja |
| Vlasnik: | Prema priloženoj dokumentaciji |

Legalitet:

Za građevinu u kojoj se nalazi predmetno spremište nisu dostavljene Građevinska ni Uporabna dozvola, kao Glavni projekt. Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost nekretnine.

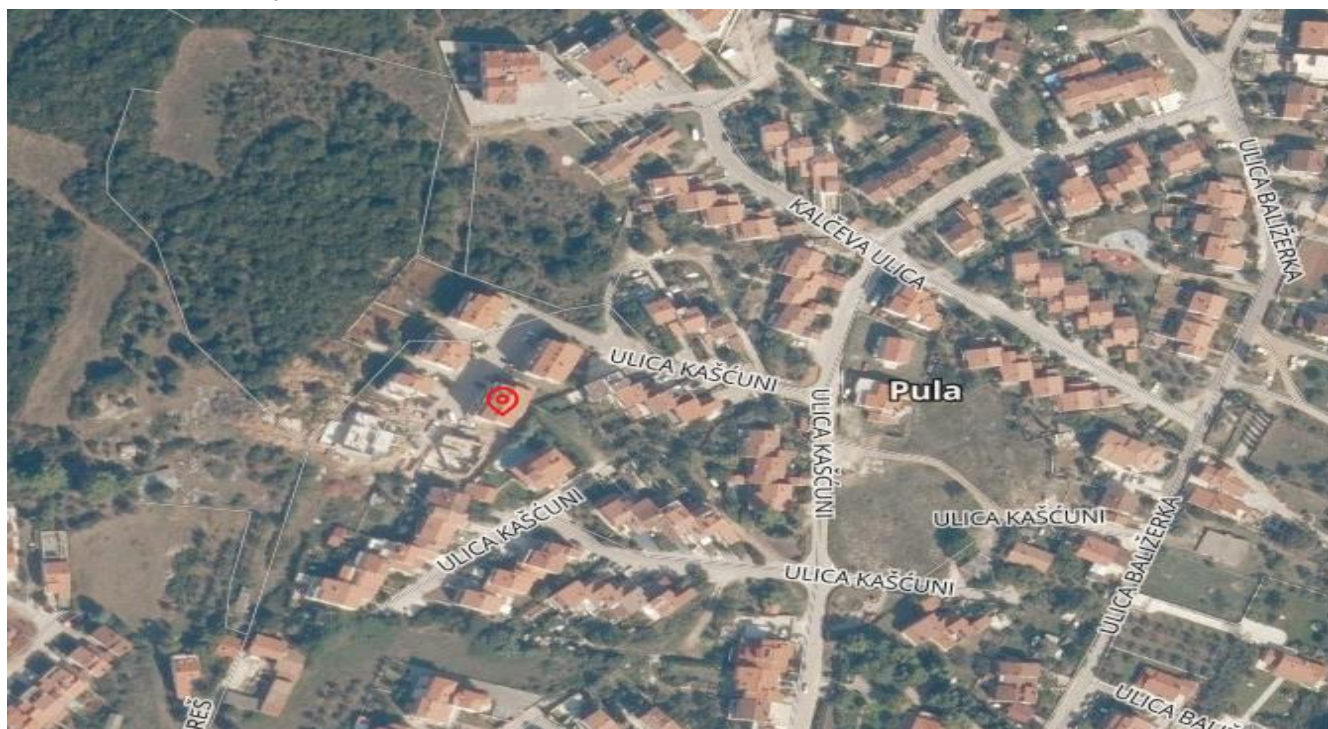
LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u Puli na adresi Kaščuni 85. Pristup je omogućen dvosmjernom asfaltiranom prometnicom standardnih gabarita.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

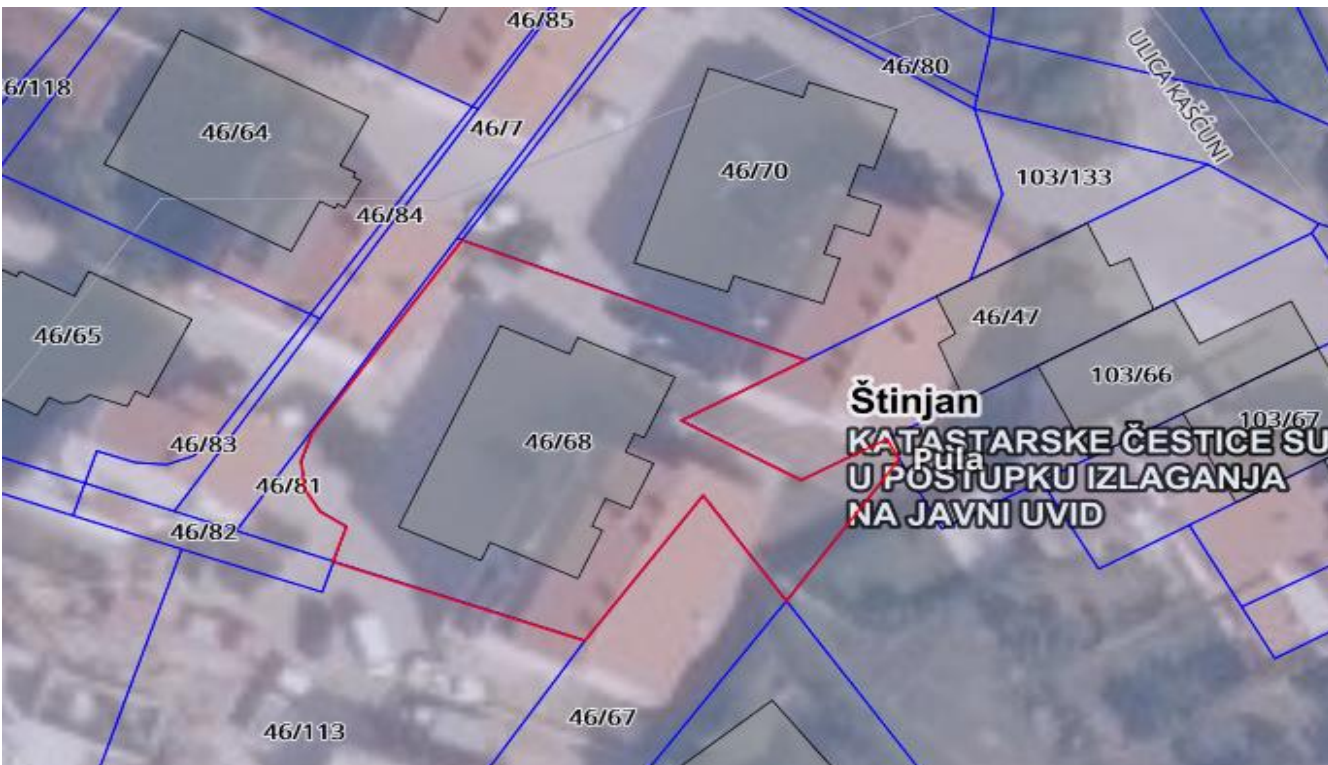
Očividom na licu mjesta dana 05.12.2019. godine, identificirana je predmetna nekretnina: Spremište u podrumu - udio u pravu građenja.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Pregled unutrašnjosti predmetne nekretnine nije bio omogućen, već je očevid izvršen samo sa javne prometne površine.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Namjena: | spremište u podrumu stambene zgrade |
| Godina izgradnje: | cca 2007 |
| Adaptacija: | - |
| Katnost: | podrum |

KONSTRUKCIJA

| | |
|-------------------------|---|
| Temelji: | armiranobetonski |
| Nosiva konstrukcija: | zidana opekom s AB serklažima i nadvojima |
| Pregradni zidovi: | opeka |
| Međukatna konstrukcija: | AB ploča |
| Krovište i pokrov: | dvostrešno, pokrov crijep |

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

| | |
|----------------------|--------------|
| Pročelje: | DEMIT fasada |
| Limarija: | pocinčana |
| Obrada podova: | - |
| Obrada zidova: | - |
| Obrada stropova: | - |
| Unutarnja stolarija: | - |
| Vanjska stolarija: | - |

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

| | |
|----------------------|---|
| Vodovod: | lokacija je komunalno opremljena vodovodnom instalacijom |
| Kanalizacija: | lokacija je komunalno opremljena instalacijama odvodnje |
| Struja: | lokacija je komunalno opremljena električnom instalacijom |
| Plin: | - |
| Grijanje: | - |
| Dodatne instalacije: | - |

STANJE - ODRŽAVANJE

Dobro, novija gradnja

VANJSKO UREĐENJE

Okoliš uređen

INFRASTRUKTURA

Pristup omogućen dvosmjernom asfaltiranom prometnicom standardnih gabarita.

Pregled unutrašnjosti predmetne nekretnine nije bio mogućen.

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz zk. Izvatka u prilogu elaborata.

5.1. Neto korisna površina (NKP)

| <i>PODRUM</i> | <i>m²</i> | <i>k</i> | <i>NKP</i> |
|------------------|----------------------|----------|---------------------|
| <i>spremište</i> | 4,40 | 0,50 | 2,20 |
| <i>Ukupno:</i> | | | 2,20 m ² |

$$\text{NKP} = 2,20 \text{ m}^2$$

5.2. Bruto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 2,20 \times 1,20 \\ \text{BRP} &= 2,64 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

5.3. Bruto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 2,64 \times 2,80 \\ \text{BVO} &= 7,39 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

| | | |
|--------------|-------------|----------------------|
| NKP = | 2,20 | m² |
| BRP = | 2,64 | m² |
| BVO = | 7,39 | m³ |

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

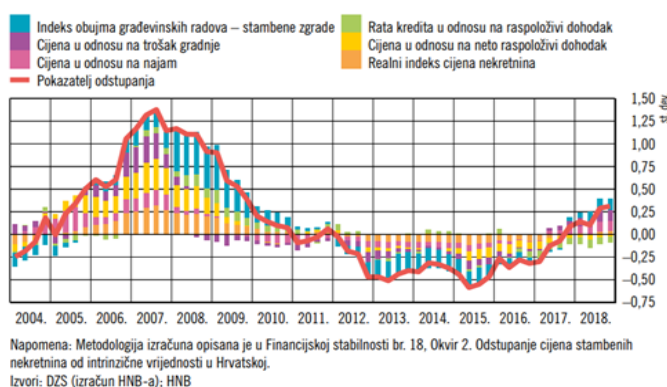
6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Sadašnja građevinska vrijednost

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

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

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

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena stanova u usporedivim zgradama

Usporedba 1 **ID Nekretnine (PU)** 4069146

Lokacija: Pula
Datum ugovora: 09.04.2019 **ICSN:** 119,24
K.č.: 46/68
K.o.: Štinjan
Površina stana BRP (m²): 46,44
Cijena (€): 59.907,07 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,436368
Cijena (€/m²): 1.289,99

| Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|----------------|----------------------|
| | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1129790 |
| Datum pregleda | | 10.12.2019. |
| Vrsta nekretnine | | ST - STAN/APARTMAN |
| ID PN (PU) | | 4069146 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | | 46,44 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 445.491,00 |
| Datum ugovora | | 09.04.2019 |
| Status podatka | | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | | ŠTINJAN - STAMBENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | S - STAMBENA NAMJENA |



Usporedba 2 **ID Nekretnine (PU)** 3544616

Lokacija: Pula
Datum ugovora: 02.12.2016 **ICSN:** 101,39
K.č.: 46/70
K.o.: Štinjan
Površina kuće BRP (m²): 68,56
Cijena (€): 75.898,79 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,442939
Cijena (€/m²): 1.107,04

| Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|----------------|----------------------|
| | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 788277 |
| Datum pregleda | | 10.12.2019. |
| Vrsta nekretnine | | ST - STAN/APARTMAN |
| ID PN (PU) | | 3544616 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | | 68,56 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 564.910,05 |
| Datum ugovora | | 02.12.2016 |
| Status podatka | | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | | ŠTINJAN - STAMBENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | S - STAMBENA NAMJENA |



Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)** 4129759

Lokacija: Pula
Datum ugovora: 19.07.2019 **ICSN:** 119,24
K.č.: 46/42
K.o.: Štinjan
Površina kuće BRP (m²): 91,17
Cijena (€): 87.575,05 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,421169
Cijena (€/m²): 960,57

| Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
|---|--|----------------------|
| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | | 1173522 |
| Datum pregleda | | 10.12.2019. |
| Vrsta nekretnine | | ST - STAN/APARTMAN |
| ID PN (PU) | | 4129759 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Površina u prometu | | 91,17 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 649.909,21 |
| Datum ugovora | | 19.07.2019 |
| Status podatka | | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | | ŠTINJAN - STAMBENO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | | S - STAMBENA NAMJENA |




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 119,24

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

| 13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | | | |
|--|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 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 |

* izvor: www.dsz.hr

| Lokacija | Kupoprodajna cijena | Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A) | Bazni* indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (€) | €/m ² |
|----------|---------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|--|------------------|
| Pula | 59.907,07 | 119,24 | 119,24 | 1,0000 | 59.907,07 | 1.289,99 |
| Pula | 75.898,79 | 101,39 | | 1,1761 | 89.260,99 | 1.301,94 |
| Pula | 87.575,05 | 119,24 | | 1,0000 | 87.575,05 | 960,57 |

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

| Pula, Kašćuni 85 | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Pula, Kašćuni 85 | Pula | Pula | Pula |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | -- | 59.907,07 | 89.260,99 | 87.575,05 |
| Površina (m ²) | 2,20 | 46,44 | 68,56 | 91,17 |
| Jedinična cijena po metru kvadratnom | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | |
| Starost | 2007 | isto | isto | slično |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| Tehničko stanje | novije | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| Lokacija | prosječna | ista | ista | ista |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| Cestovni pristup i parkiranje | dobar | isti | isti | isti |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| Pristup sredstvima javnog prijevoza | prosječan | isti | isti | isti |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| Komunalna infrastruktura | dobra | ista | ista | ista |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.184,17 | 1.289,99 | 1.301,94 | 960,57 |
| Ostale prilagodbe (utrživost*) | Da | Ne | Ne | Ne |
| Prilagodba | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 1.065,75 | 1.160,99 | 1.171,75 | 864,51 |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%): | | -10% | -10% | -10% |
| Indikator vrijednosti (€/m²) | 1.065,75 | 1.160,99 | 1.171,75 | 864,51 |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | |
|--------------------------------------|--------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | -95,24 | -106,00 | 201,24 | |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 9% | 10% | 19% | |
| Kvadrat odstupanja: | | 9.071 | 11.235 | 40.496 | |
| Standardno odstupanje: | 142,36 | 13% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje: | 284,73 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vrijednost nekretnine: | 2.344,65 € |
|-------------------------------|-------------------|

* s obzirom da se radi o spremištu u podrumu zgrade jedini potencijalni kupci su stanari zgrade u kojoj se nalazi predmetno spremište

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Spremište u podrumu - pravo građenja

na adresi: Pula, Kašćuni 85

z.k.č.: 46/68

k.o.: Štinjan

z.k.ul.: 1431 (pravo građenja)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

17.000,00 kn

1€ = 7,435724 kn

2.300,00 €

1.045,00 €/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

NAPOMENA:

Predmetna nekretnina je udio u pravu građenja, u naravi spremište u podrumu stambene zgrade. Ugovor o pravu građenja nije dan na uvid, te iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja da je trajanje prava građenja dovoljno dugo da se vrijednost udjela u pravu građenja može poistovjetiti s predmetnom nekretninom, odnosno spremištem.

Pošto su zasebne transakcije sličnih nekretnina iznimno rijetke (spremišta se u pravilu podaju uz stanove), kao poredbene vrijednosti korištene su transakcije stanova u predmetnoj zgradi i usporedivim okolnim zgradama koje su korigirane koeficijentom vrijednosti površina za spremište sukladno prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N. N. 105/2015)

Ovjera:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Izrada:

Goran Baković dipl. ing. građ.

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, prosinac 2019. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

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

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Zagreb, prosinac 2019. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 24.11.2019. 22:44

Katastarska općina: 324345, ŠTINJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4781/2016

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1431

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|----------------|---|----------|------|----|-----------|
| | | | jutro | hvat | m2 | |
| 1.1 | | kolektivna stambena zgrada sagrađena na pravu građenja na k. č. br. 46/68 upisane u zk. ul. br. 1375 ove opć. | | | | vezano na |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 7. | Udio prava građenja: 440/78050 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu - "G" - u podrumu-spremište, obojano oker-smeđom bojom, površine 4,40 m2 MALAGIĆ D.O.O., GUNJA, SAVSKA 13 | |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.11.2019.