

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

PROCJEBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Predmet procjene:

KUĆA, VRT, DVORIŠTE

Lokacija nekretnina:

Grad Vodnjan, naselje Peroj

- | | |
|---------------------|--------|
| 1. Zk. Uložak: | 491 |
| K.č.br. | zgr.19 |
| Katastarska općina: | Peroj |
| 2. Zk. Uložak: | 491 |
| K.č.br. | 878/1 |
| Katastarska općina: | Peroj |
| 3. Zk. Uložak: | 473 |
| K.č.br. | zgr.28 |
| Katastarska općina: | Peroj |

Naručitelj procjene:

Main International Trading Organization d.o.o. u stečaju putem:

Stečajni upravitelj Vladimir Veljović, univ.spec.

Medulin, Fucane 1A

Broj elaborata:

28/12/23-2



Izrađivačica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*

Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

Pula, prosinac 2023. godine

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
 - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINA
 - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
 - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
 - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
 - 6.3. Buka i zagađenje
 - 6.4. Iskaz površina i volumena građevine izgrađene na k.č.br. zgr. 18 k.o. Peroj
 - 6.5. Tehnički opis građevine izgrađene na k.č.br. zgr. 18 k.o. Peroj
 - 6.6. STATUS LEGALNOSTI GRAĐEVINA
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području grada Vodnjana, naselje Peroj
 - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
 - 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č.br. *19 k.o. Peroj
 - 8.2.1. Obilježja zemljišta k.č.br. *19 k.o. Peroj
 - 8.2.2. Poredbene nekretnine
 - 8.2.3. Izračun - poredbena metoda
 - 8.2.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE na k.č.br. *19 k.o. Peroj
 - 8.2.5. ELEMENTI IZRAČUNA
 - 8.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č.br. 878/1 k.o. Peroj
 - 8.3.1. Obilježja zemljišta k.č.br. 878/1 k.o. Peroj
 - 8.3.2. Poredbene nekretnine
 - 8.3.3. Izračun - poredbena metoda
 - 8.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj
 - 8.4.1. Obilježja zemljišta k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj
 - 8.4.2. Poredbene nekretnine
 - 8.4.3. Izračun - poredbena metoda
 - 8.4.4. Procjenjena tržišna vrijednost pomoćne građevine - spremište
9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
10. IZJAVA PROCJENITELJA
11. PRILOG
 - 11.1. Nalog
 - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 11.3. Izvod iz katastarskog plana i posjedovni list

1. SAŽETAK

Svrha	—	procjena vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu posl.br.St-30/2023
Naručitelj procjene:	—	Main International Trading Organization d.o.o. u stečaju putem: Stečajni upravitelj Vladimir Veljović, univ.spec. Medulin, Fucane 1A
Predmet procjene:	—	KUĆA, VRT, DVORIŠTE
KUĆA:		
Katastarska općina	—	Peroj
z.k. uložak	—	491
Zemljišno knjižna čestica	—	zgr.19
Površina zemljišta - ukupna (m ²)	—	36
Bruto površina građevine (m ²) - procjenjivana	—	108
Neto korisna površina NP (m ²) - procjenjivana	—	80,00
Vlasnik nekretnine	—	MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA) OIB: 30335140809
VRT		
Katastarska općina	—	Peroj
z.k. uložak	—	491
Zemljišno knjižna čestica	—	878/1
Površina zemljišta - ukupna (m ²)	—	101
Vlasnik nekretnine	—	MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA) OIB: 30335140809
DVORIŠTE		
Katastarska općina	—	Peroj
z.k. uložak	—	473
Zemljišno knjižna čestica	—	zgr.28
Površina zemljišta - ukupna (m ²)	—	18
Vlasnik nekretnine	—	1. Suvlasnički dio 1/4 AGREŽ NADJA JOVANKA POK. VLADIMIRA, OIB: 24411690462, REPUBLIKA SLOVENIJA, LJUBLJANA, KOMENSKEGA ULICA 042 2. Suvlasnički dio: 1/4 AGREŽ NADA, LJUBLJANA, ČRTOMIROVA 21 10. Suvlasnički dio 6/12 MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU OIB: 30335140809, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA)

Lokacija nekretnina	—	Grad Vodnjan, naselje Peroj
Tip nekretnina, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, namjena stanovanje
Kategorija zemljišta	—	I i II kategorija

Nekretnina k.č.br. zgr.18 k.o. Peroj:		
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m ²)	—	86,47 €/m ²
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)	—	3.112,92 €
Vrijednost GRAĐEVINE (€)	—	33.330,00 €
Koeficijent prilagodbe tržištu	—	1,09
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	—	39.722,78 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€) (ZAOKRUŽENO)	—	39.700,00 €

Nekretnina k.č.br. 878/1 k.o. Peroj:		
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m ²)	—	69,18 €/m ²
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)	—	6.986,78 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	—	6.986,78 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€) (ZAOKRUŽENO)	—	7.000,00 €

Nekretnina k.č.br. zgr.28 k.o. Peroj:		
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m ²)	—	69,18 €/m ²
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)	—	1.245,17 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)	—	1.245,17 €
u suvlasničkom dijelu MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU: 6/12		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	—	622,58 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€) (ZAOKRUŽENO)	—	600,00 €

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA U VLASNIŠTVU MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30335140809, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA iznosi:	
47.300,00 €	

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina

2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:
Ela Soić
Križulja
Vrijeme potpisivanja:
24-02-2023
09:40:03
DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97#0C1156415448522D3438353433373332373135
OU=Signature
S=Soić, Križulja
G=Ela
CN=Ela Soić, Križulja

Broj zapisa: dzi-5207774
Kontrolni broj: m5wwr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i
savjetovanje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - Pružanje usluga vještačenja iz područja
arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti
nekretnina
- * - Poslovanje nekretninama
- * - Djelatnost iznajmljivanja nekretnina
- * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje
nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina

D002, 2023-02-24 09:39:42

Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-486/2019-13
Datum: 23. studenog 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 23. studenog 2020.

riješio je

Karla Božac, OIB: 27420165358, rođena 13. veljače 1976., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Vodnjana, Sv. Cecilija 20, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Karla Božac podnijela je dana 5. rujna 2019. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Iz dokumentacije priložene zamolbi proizlazi da je diplomirala na Građevinskom fakultetu u Rijeci (diploma broj II-782 od 21. prosinca 2000.) i stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirane inženjerke građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radila na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Karla Božac državljanka Republike Hrvatske, da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentirana kao osuđena osoba.

Kandidatkinja za stalnu sudsku vještakinju upućena je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je prijedlog urbroj: So-2430/2020 od 12. kolovoza 2020. iz kojeg proizlazi da Karla Božac posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudske vještakinje pa predlaže da se istu imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Prije imenovanja za stalnu sudsku vještakinju kandidatkinja Karla Božac dostavila je dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Iz svega navedenog slijedi da je Karla Božac u cijelosti udovoljila uvjetima za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja 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. Karla Božac, Vodnjan, Sv. Cecilija 20
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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 gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19 i 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (MM 88/17 i 90/20)
- Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana - Dignano („Službene novine“ br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, 07/15, 12/18, 06/19, 05/23, 09/23)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Baukosten 2022 (Troškovi građenja 2022), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije za XII 2021. IGH
- Indeks potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku RH

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 491, k.o. Peroj, stanje na dan 19.12.2023.
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 473, k.o. Peroj, stanje na dan 19.12.2023.
3. E - Izvodi iz katastarskog plana, stanje na dan 19.12.2023.
4. E - posjedovni list br. 233 k.o. Peroj, stanje na dan 19.12.2023.
5. E - posjedovni list br. 428 k.o. Peroj, stanje na dan 19.12.2023.

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta: e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju pisanog zahtjeva Naručitelja (u prilogu)

Main International Trading Organization d.o.o. u stečaju putem:

Stečajni upravitelj Vladimir Veljović, univ.spec.

Medulin, Fucane 1A

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina:

1. Zk. Uložak:	491	
K.č.br.	zgr.19	
Katastarska općina:	Peroj	na lokaciji: naselje Peroj, Peroj 73
2. Zk. Uložak:	491	
K.č.br.	878/1	
Katastarska općina:	Peroj	na lokaciji: naselje Peroj, između Peroj 70 i 33B
3. Zk. Uložak:	473	
K.č.br.	zgr.28	
Katastarska općina:	Peroj	na lokaciji: naselje Peroj, južno od Peroj 73

sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta identificirane su nekretnine. Pregledani su svi vanjski i unutarnji dijelovi stambene zgrade na k.č.br. *19 k.o. Peroj. Izvršen je vanjski pregled pomoćne zgrade na k.č.br. *28 k.o. Peroj te je izvršen očevid nekretnine k.č.br. 878/1 k.o. Peroj. Izvršeno je fotografiranje pregledanih nekretnina, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

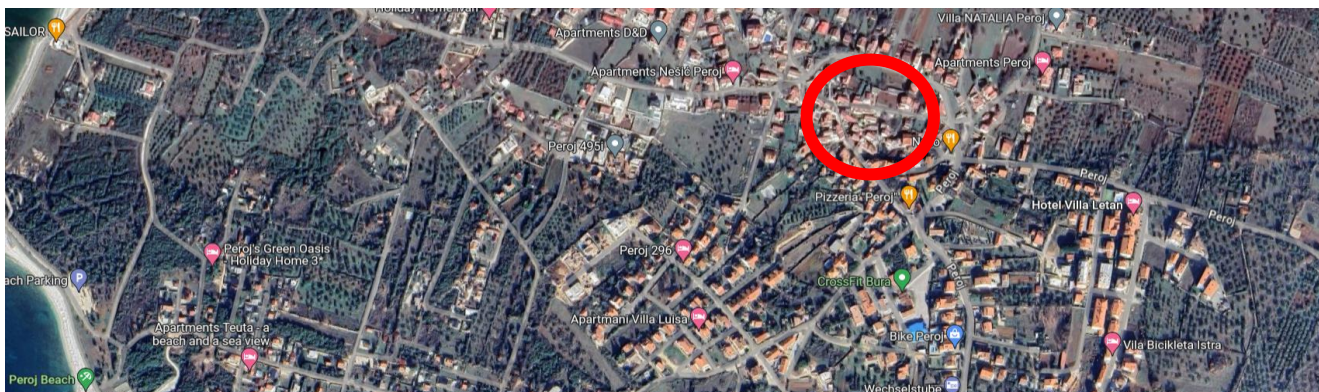
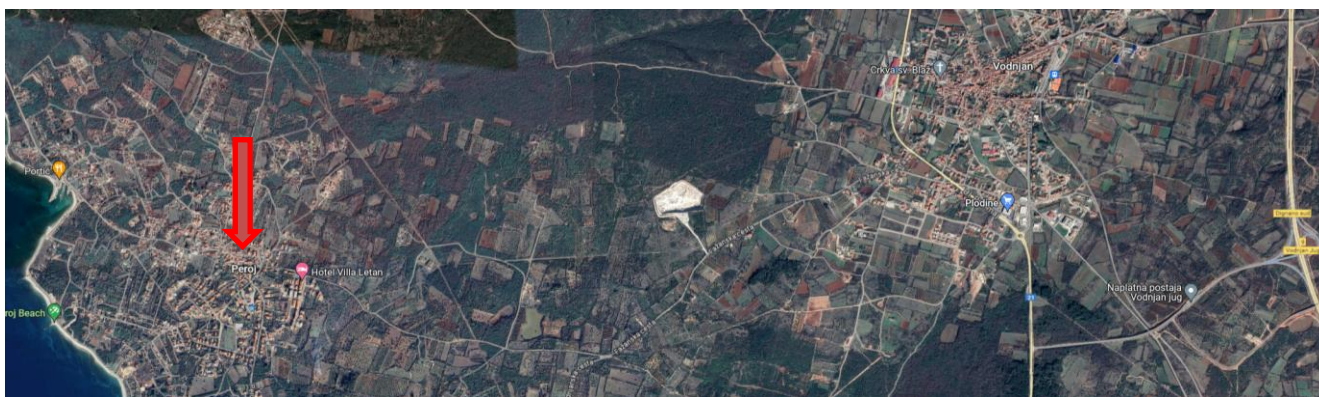
DATUM KAKVOĆE: 14.11.2023. (dan očevida)

DATUM VREDOVANJA: 5.12.2023. (dan izrade procjembenog elaborata)

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina nalazi se u neselju Peroj, pet kilometara zapadno od Vodnjana. Starogradska jezgra Peroja udaljena je od mora cca 1km. Starogradsku jezgru uglavnom čine ugrađene i poluugrađene obiteljske kuće dok su na ostalom području uglavnom samostojeci objekti - obiteljske, višeeobiteljske i višestambene građevine. Predmetne nekretnine nalaze se unutar starogradske jezgre Peroja.



<https://www.google.com/maps>

5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

1. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. zgr.19

K.o. Peroj

upisana u ZK uložak: 491

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, upisana je pod oznakom kao **KUĆA** površine 36 m².

Prema vlastovnici: MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA)

Upisani tereti ne utječu na vrijednost nekretnine.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, način uporabe:

K.č.br. zgr.19

K.o. Peroj

kuća (m²) — 36



2. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. 878/1

K.o. Peroj

upisana u ZK uložak: 491

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, upisana je pod oznakom kao **VRT**.

Prema vlastovnici: MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA)

Upisani tereti ne utječu na vrijednost nekretnine.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, način uporabe:

K.č.br. 878/1

K.o. Peroj

oranica (m²) — 101



3. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. zgr.28

K.o. Peroj

upisana u ZK uložak: 473

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Pula, upisana je pod oznakom kao **DVORIŠTE** površine 18 m².

Prema vlastovnici: 1. Suvlasnički dio 1/4
AGREŽ NADJA JOVANKA POK. VLADIMIRA, OIB:
24411690462, REPUBLIKA SLOVENIJA, LJUBLJANA,
KOMENSKEGA ULICA 042
2. Suvlasnički dio: 1/4
AGREŽ NADA, LJUBLJANA, ČRTOMIROVA 21
10. Suvlasnički dio 6/12 MAIN
INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U
STEČAJU OIB: 30335140809, MLETAČKA ULICA - VIA
VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA)

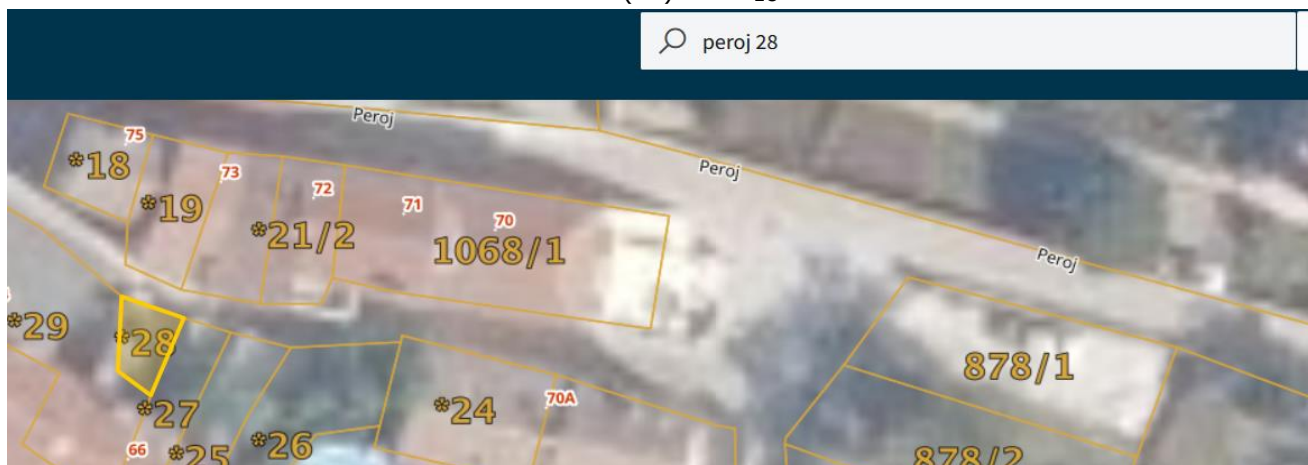
Upisani tereti ne utječu na vrijednost nekretnine.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, način uporabe:

K.č.br. 878/1

K.o. Peroj

dvorište (m²) — 18



5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je:

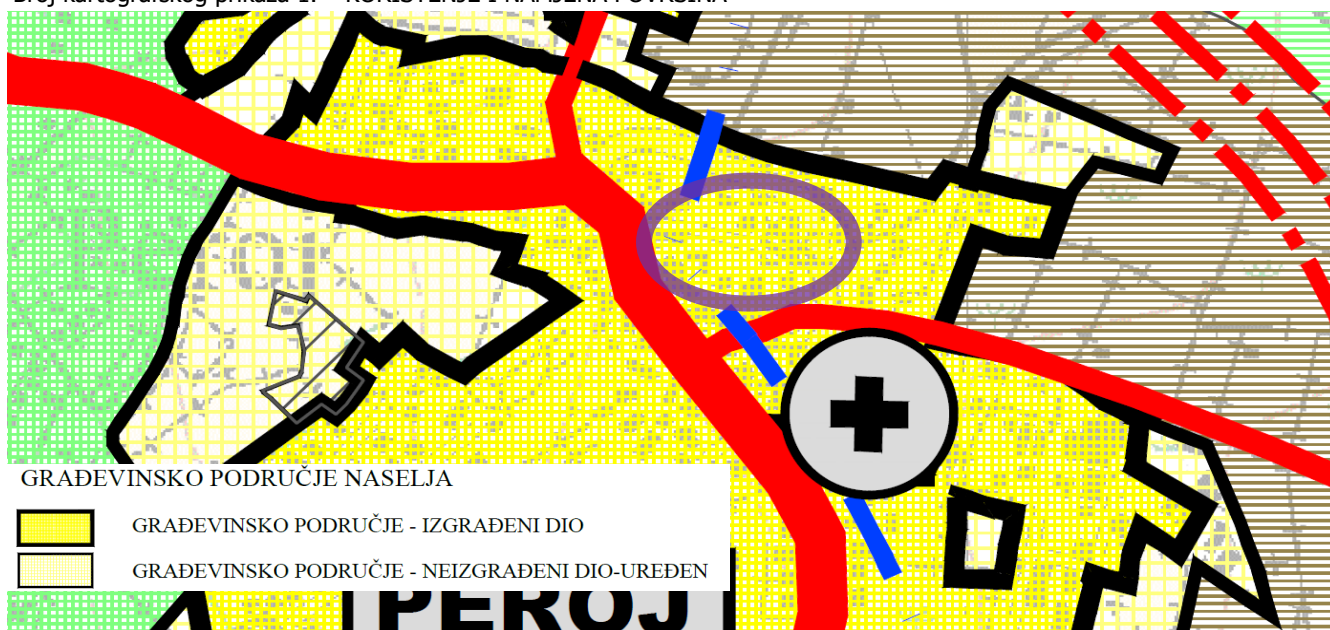
Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana - Dignano („Službene novine“ br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, 07/15, 12/18, 06/19, 05/23, 09/23)

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

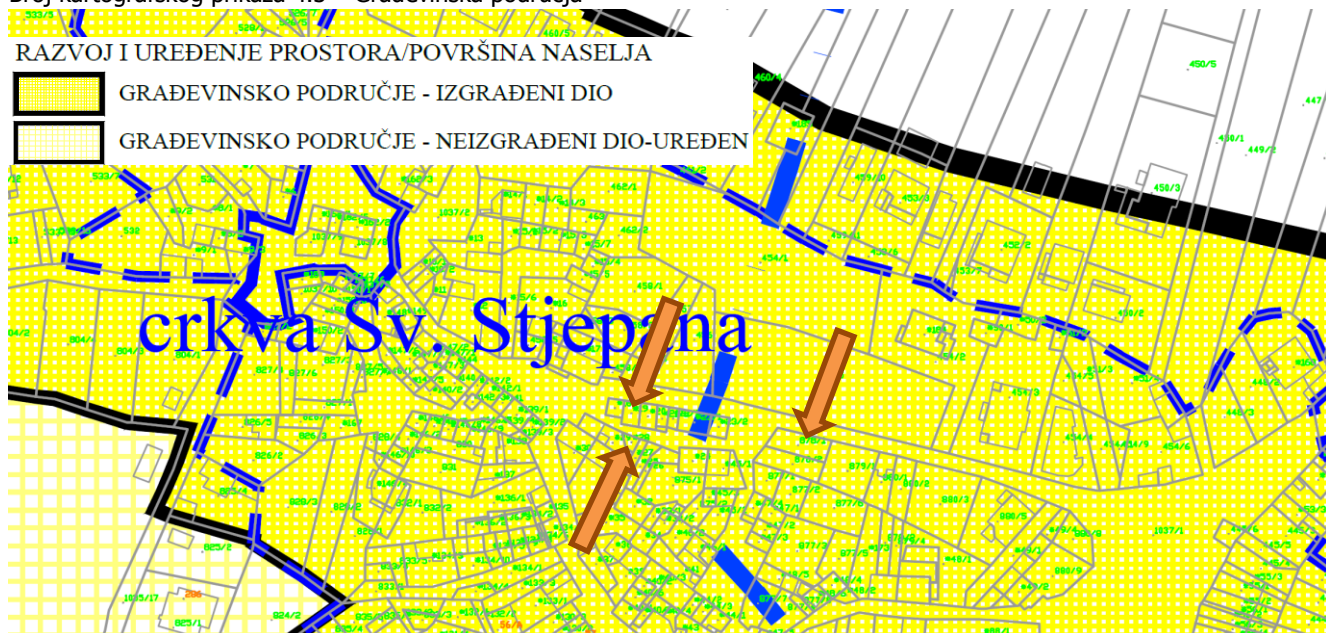
Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađen dio.

Prostorni plan uređenja Grada Vodnjana - Dignano („Službene novine“ br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, 07/15, 12/18, 06/19, 05/23, 09/23)

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Broj kartografskog prikaza 4.3 – Građevinska područja



C. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

OPĆI UVJETI GRAĐENJA I UREĐIVANJA GRAĐEVNIH ČESTICA

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 27.

Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se izgradnja na čestici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu parcelu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

Oblik i veličina građevne čestice moraju biti takvi da zadovoljavaju posebne odredbe ovoga Plana, osnovne standarde urbanističke prakse u pogledu mogućnosti smještaja građevina i priključenja na prometnice i infrastrukturu, te očuvanja morfologije i tipologije već izgrađenih dijelova građevnih područja, pri čemu odnos najduže i najkraće stranice (granične linije) građevne čestice ne smije prelaziti omjer 1: 4.

Članak 28.

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

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

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

NAMJENA GRAĐEVINE

Članak 29.

Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno stanovanju, a zatim i svim drugim sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za višim standardom života, radom, kulturom, odmorom itd. Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi višebiteljske i višestambene građevine koje mogu imati prostorije namijenjene vršenju javnih i poslovnih djelatnosti a koje ne utječu štetno na okoliš i ne ugrožavaju odvijanje osnovne (stambene) namjene, te graditi javne i poslovne građevine istih djelatnosti, koje mogu imati prostorije namijenjene stanovanju.

Unutar prostora ograničenja ZOP-a gradnja se planira i namjena utvrđuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 41.

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

a/za slobodnostojeće građevine

"kig" za građevne čestice površine od 320 m² do 500 m² jednak je zbiru 160 m² i 30% površine građevne čestice iznad 300 m² a "kis" iznosi 1.00; "kig" za građevne čestice površine od 500 m² do 800 m² jednak je zbiru 210 m² i 25% površine građevne čestice iznad 500 m² a "kis" iznosi 0.85; "kig" za građevne čestice iznad 800 m² jednak je zbiru 285 m² i 20% površine građevne čestice iznad 800 m² a "kis" iznosi 0.70,

b/za poluugrađene građevine:

"kig" za građevne čestice površine od 240 m² do 400 m² jednak je zbiru 132 m² i 40% površine građevne čestice iznad 240 m² a "kis" iznosi 1.35 ; "kig" za građevne čestice površine iznad 400 m² jednak je zbiru 196 m² i 30% površine građevne čestice iznad 400 m² a "kis" iznosi 1.20;

c/za ugrađene građevine:

- "kig" za građevne čestice površine od 200 m² do 350 m² jednak je zbiru 130 m² i 50% površine građevne čestice iznad 200 m² a "kis" iznosi 1.80;- "kig" za građevne čestice površine iznad 350 m² jednak je zbiru 205 m² i 30% površine građevne čestice iznad 350 m² a "kis" iznosi 1.60.

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

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

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

6. OPIS NEKRETNNE

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina k.č.br. zgr. 19 k.o. Peroj

Nekretnina k.č.br. zgr. 19 k.o. Peroj u cijelosti je izgrađena. Izvedena je ugrađena stambena građevina, zidana kamenom i opekom, koja je u fazi kompletne adaptacije. Etažnosti je P+2. Procjenjujem da je izvorno izgrađena prije više od 100 godina. Sa sjeverne i južne strane graniči sa javno prometnom površinom. Radovi na adaptaciji nisu dovršeni a prema dispoziciji prostora procjenjujem da će u zgradi biti smještena jedna stambena jedinica. Etaže su međusobno povezane unutarnjim AB stubištem. U prizemlju se nalazi ulazni hodnik iz kojeg vode stepenice na ostale etaže, kupaonica te kuhinja zajedno sa blagavaonicom i dnevnim boravkom. Na prvom katu nalazi se kupaonica i jedna prostorija (spavaća soba). Na drugom katu nalazi se kupaonica i jedna prostorija (spavaća soba) i nenatkrivena terasa. Vanjska i unutarnja stolarija je djelomično postavljena. Unutarnji zidovi su djelomično dovršeni kao i podovi. Stropovi oličeni. Pregradni zidovi su od gips kartonskih ploča. Krov je dvostrešan, pokrov kanalice.



južno ulazno pročelje



zapadno pročelje



sjeverno pročelje



ulaz



prizemlje



prizemlje



1. kat



1. kat



1. kat



1. kat



2. kat



2. kat



2. kat



2. kat

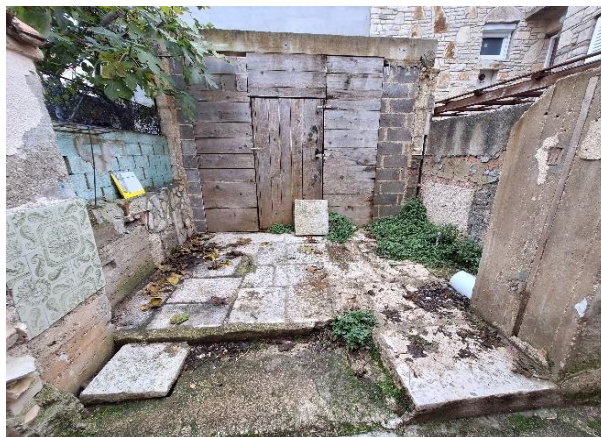
Nekretnina k.č.br. 878/1 k.o. Peroj

Nekretnina k.č.br. 878/1 k.o. Peroj je u naravi betonirana površina sa tri strane omeđena betonskim zidovima na kojima se nalazi žičana ograda. Sa sjeverne i zapadne strane graniči sa javno prometnom površinom a pristup joj je sa zapadne strane. Nekretnina se koristi kao parkiralište.



Nekretnina k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj

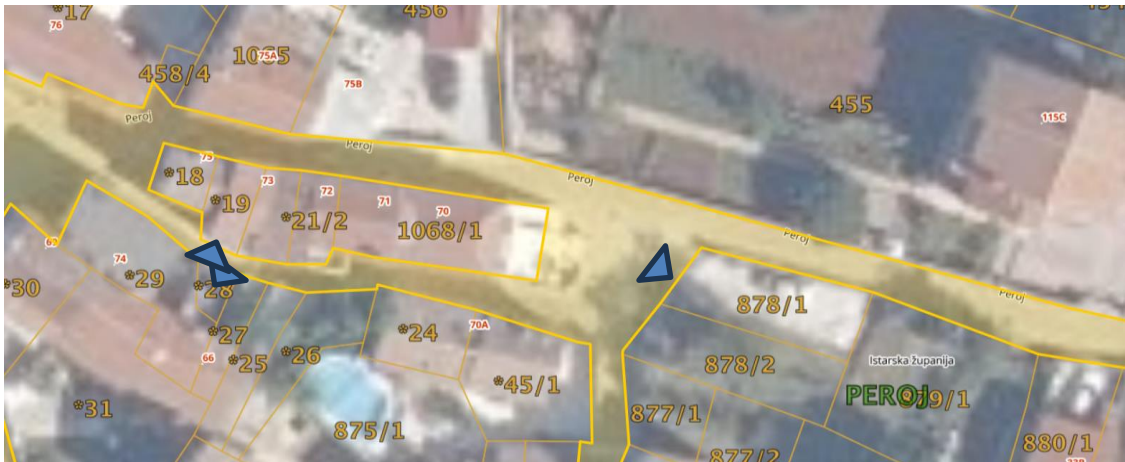
Nekretnina k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj djelomično je izgrađena. Sa sjeverne strane graniči sa javno prometnom površinom. Nekretnina je neodržavana. Sjeverni dio nekretnine je većinom popločen. Na južnom dijelu je izgrađeno poluizgrađena nedovršena pomoćna građevina - spremište, etažnosti prizemlja. Pregled spremišta nije bio omogućen. Spremište je izgrađeno betonskim bloketima, neožbukano. Sa sjeverne strane postavljena su daščana vrata. Krov ravni.



6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Nekretnine imaju direktan pristup sa javno prometnih površina - k.č.br. 1037/1 k.o. Peroj - PUT - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPOTREBI.



Parkiranje:

Parkiranje na nekretninama k.č.br. *19 i *28 obje k.o. Peroj nije omogućeno. Na nekretnini k.č.br. 878/1 k.o. Peroj parkiranje je osigurano u sklopu iste.

Infrastruktura:

U postupku izrade ovog elaborata procjenjujem da je sva komunalna infrastruktura u zoni nekretnina izvedena. Nekretnina k.č.br. *19 k.o. Peroj, s obzirom da je u fazi adaptacije, nemam podatak da li je spojena na komunalnu infrastrukturu. Nekretnine k.č.br. *19 i 878/1 obje k.o. Peroj nisu spojene na komunalnu infrastrukturu.

6.3. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema uočenih izvora buke osim uobičajene buke od prometa.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

6.4. Iskaz površina i volumena građevine izgrađene na k.č.br. zgr. 18 k.o. Peroj

Prema prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019) te vanjskim pregledom zgrade i izmjerom sa <https://geoportal.dgu.hr/> pretpostavljene su sljedeće veličine građevine na:

K.č.br. zgr.19

K.o. Peroj

- maksimalne vanjske dimenzije cca 8,00m × 4,50m
- visina građevine od konačno zaravnatog terena do niže kote vijenca cca 8,00 m
- bruto površina građevine: 108,00 m² (procjenjeno)
- volumen građevine: 300,00 m³ (procjenjeno)
- neto korisna površina: 80,00 m² (procjenjeno)

6.5. Tehnički opis građevine izgrađene na k.č.br. zgr. 18 k.o. Peroj

Neto površina (m ²):	- 80,00
Neto korisna površina (m ²):	- 80,00
BRP (m ²):	- 108
BV (m ³)	- 300
Namjena:	- Stambena namjena
Godina izgradnje:	- 1920. g. (procjenjeno)
Adaptacija:	- prije cca 3 god, nedovršeno

<i>Katnost:</i>	- P+1+2
<i>Konstrukcija:</i>	- temelji: kamen
	- vanjski zidovi: kamen, cigla
	- unutarnji nosivi zidovi: nema
	- unutarnji zidovi: gips kartonski
	- međukatna konstr.: nepoznato
	- stubište: AB
	- krovna konstr.: nepoznato
<i>Pročelje:</i>	- ožbukano i oličeno
<i>Obrada zidova:</i>	- dio u kamenu (dovršeno), dio oličen, dio nedovršen
<i>Obrada podova:</i>	- keramičke pločice - nedovršeno
<i>Stolarija:</i>	- fasadna st.: djelomično - PVC
	- unutarnja st.: djelomično - drvena
<i>Instalacije:</i>	- električne: većinom postavljene, nisu u funkciji, upitna sigurnost
	- telefon: nepoznato
	- vodovod: većinom postavljen, nije u funkciji
	- kanalizacija: većinom postavljena, nije u funkciji
	- plin: nepoznato
	- grijanje: nema
	- dimnjak: nepoznato
	- ostalo: -
<i>Održavanje i oprema:</i>	- nema
<i>Nedostaci i oštećenja:</i>	- u fazi adaptacije
<i>Energetski certifikat:</i>	- nema
<i>Okoliš:</i>	- nema okoliš
<i>Opći dojam</i>	- Loše. Započeta adaptacija ali nije više u tijeku. Vanjska stolarija nije postavljena tako da je unutarnji prostor izložen vanjskim utjecajima. Većina radova je izvedena u visini od 80-90% ukupnih radova, međutim niti jedni radovi nisu izvedeni 100%.

6.6. STATUS LEGALNOSTI GRAĐEVINA

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Uvidom na <https://geoportal.dgu.hr/> utvrđeno je da je zgrada izgrađena na k.č.br. * 19 k.o. Peroj izgrađena prije 15.02.1968. godine te se stoga smatra legalno izgrađenom zgradom.

Uvidom na <https://geoportal.dgu.hr/> utvrđeno je da zgrada izgrađena na k.č.br. * 28 k.o. Peroj nije vidljiva na snimci iz zraka na dan 15.02.1968. godine. Drugi akt o legalnosti nije predložen.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Prema prvim ocjenama Eurostata, u razdoblju od srpnja do rujna 2023. gospodarska se aktivnost europodručja blago smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje, a anketni podaci upućuju na to da bi ekonomska aktivnost mogla ostati slaba i krajem godine.

HNB-ova ocjena kretanja realnog BDP-a Hrvatske za treće tromjesečje malo je povoljnija u odnosu na prethodne procjene, pa bi se tekuća aktivnost mogla samo blago smanjiti (0,2%).

Realni BDP mogao bi se tako u razdoblju od srpnja do rujna ove godine povećati za 2,0% u odnosu na isto razdoblje lani (Slika 3.). Industrijska se proizvodnja u rujnu relativno snažno povećala na mjesečnoj razini, pri čemu je ostvaren snažan rast proizvodnje kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, ali je i nadalje, zbog nepovoljnih kretanja u prethodna dva mjeseca, industrijska proizvodnja prosječno bila niža u odnosu na ostvarenja iz drugog tromjesečja.

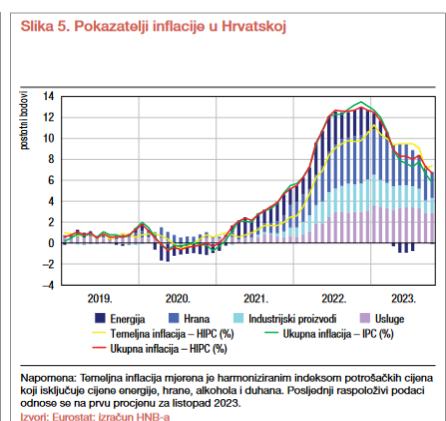
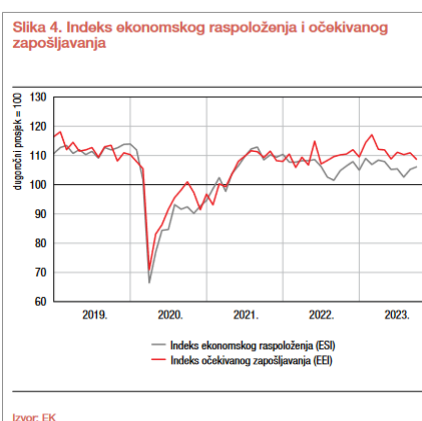
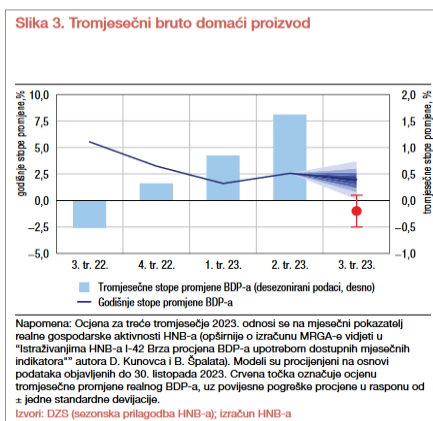
Nakon stagnacije u srpnju i kolovozu, izrazito povoljna kretanja u rujnu zabilježio je i promet od trgovine na malo te se tako nastavio njegov rast na tromjesečnoj razini. Rast realnog prometa od trgovine na malo podržao je nastavak rasta zaposlenosti i realnih plaća, iako su i na pokazateljima s tržišta rada vidljivi prvi znaci usporavanja gospodarske aktivnosti.

Građevinska aktivnost u srpnju i kolovozu također je porasla u odnosu na prosjek razdoblja od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a pao obujam radova na ostalim građevinama.

Anketni podaci upućuju na povoljna kretanja i na samom početku posljednjeg tromjesečja ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja poboljšao se u odnosu na prethodno tromjesečje, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma. Posebno je izražen rast optimizma u industriji, nakon što je od kraja prošle godine bio na silaznoj putanji. U građevini su se očekivanja donekle pogoršala, međutim, poslovni optimizam u svim djelatnostima nalazi se na razinama iznad svoga dugoročnog prosjeka. Malo su slabija i očekivanja glede budućeg zapošljavanja (Slika 4.), ali nedostatak kvalificirane radne snage i nadalje je jedan od glavnih ograničavajućih čimbenika u svim djelatnostima.

Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u Hrvatskoj, mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena, u listopadu se usporila na 6,7% sa 7,4% u rujnu (Slika 5.), što odražava usporavanje inflacije cijena hrane i energije.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, studeni 2023., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten; studeni 2023>)



7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području grada Vodnjana, naselje Peroj

Razvoj Grada Vodnjana, naselje Peroj prvenstveno se temelji na održivom korištenju bogate kulturne i prirodne baštine, jačanju poljoprivrede (najvažnija privredna grana je tradicionalno maslinarstvo, proizvodnja ekstra djevičanskog maslinovog ulja) i osobito turizma zbog blizine mora, šljunčanih plaža i pogleda na otočje Brijuni, te privlačenju novih investicija.

Prostornim planom utvrđena su građevinska područja na kojima se predviđa gradnja, odnosno proširenje postojećeg naselja. U površinama naselja smještaju se, osim stanovanja, i sve spojive funkcije sukladne namjeni, rangi ili značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, gospodarska namjena (zanatska, poslovna, ugostiteljsko-turistička, turistička i sl.), sportsko-rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja, itd.

Naselje Peroj, s obzirom na svoj položaj blizu mora te udaljenost od desetak kilometara od najvećeg grada Istarskog poluotoka Pule privlači veći broj stanovnika za stalno stanovanje a posebno za povremeno.

Intenzivnija gradnja, uglavnom obiteljskih kuća i kuća za odmor (posebice vikendica) te višestambenih građevina (uglavnom za najam), započela je unatrag dvadesetak godina tako da se Peroj ravnomjerno širi u svim smjerovima u odnosu na starogradsku jezgru a osobito na južnom dijelu. Intenzivna gradnja nastavlja se i danas.

Prema podacima sa e-nekretnina evidentirane su kupoprodaje nekretnina.

7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračun indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2023/hr/29208>)

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86

<https://podaci.dzs.hr> > media > msi-cijene

8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnosti na predmetnoj lokaciji.

8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivanih nekretnosti, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštovanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnosti: K.č.br. zgr.19
K.o. Peroj

za zgradu odabrana je TROŠKOVNA metoda, a POREDBENA metoda se koristi kao pomoćna metoda pri izračunu vrijednosti zemljišta.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnosti: K.č.br. 878/1
K.o. Peroj

odabrana je POREDBENA metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnosti: K.č.br. zgr.28
K.o. Peroj

za zgradu odabrana je TROŠKOVNA metoda, a POREDBENA metoda se koristi kao pomoćna metoda pri izračunu vrijednosti zemljišta.

troškova metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih kupoprodajnih cijena odgovarajućih nekretnina.

To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

Nekretnine koje su predmet procjene uspoređuju se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz baze <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č.br. *19 k.o. Peroj

8.2.1. Obilježja zemljišta k.č.br. *19 k.o. Peroj

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – izgrađeni dio.

Zemljište se nalazi na području koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje pravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 36 m².

Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu a svojim oblikom i površinom čini građevnu česticu na kojoj je izgrađena zgrada te se procjenjuje kao **zemljište I kategorije**.

8.2.2. Poredbene nekretnine

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se na području naselja Peroj, u radijusu od cca 400 m, iste namjene i načina gradnje prema prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su I kategorije - gradiva građevinska zemljišta.

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

Koeficijent izgrađenosti je prema odredbama PPUG Vodnjana izražen u postotnim dijelovima a koeficijent iskorištenosti kao omjer.

Za poredbene nekretnine, neovisno o njihovoj veličini, iz razloga što prema prostorno planskoj dokumentaciji vrijede iste odredbe za poredbene nekretnine i predmetnu nekretninu, koristit će se isti kis.

POREDBA 1 - ID ZKC 1943929	POREDBA 2 - ID ZKC 1943929	POREDBA 3 - ID ZKC 1452835
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj	Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj	Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj
Površina (m ²): 32,00	Površina (m ²): 458,00	Površina (m ²): 206,00
Kupoprodajni ugovor od: 16.12.2022	Kupoprodajni ugovor od: 21.10.2022	Kupoprodajni ugovor od: 17.2.2021
Cijena (€): 2.560,00	Cijena (€): 40.000,00	Cijena (€): 13.100,00
Cijena (€/m ²): 80,00	Cijena (€/m ²): 87,34	Cijena (€/m ²): 63,59

8.2.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad / Općina	Vodnjan	Vodnjan	Vodnjan	Vodnjan
Lokacija / Naselje	Peroj	Peroj	Peroj	Peroj
Nekretnina	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		16.12.2022	21.10.2022	17.2.2021
prodajna / tražena cijena (€)		2.560,00	40.000,00	13.100,00
Površina m ²	36	32,00	458,00	206,00
Cijena €/m ²		80	87,34	63,59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	170,86	160,87	160,87	132,80
Vremensko usklađenje		1,06	1,06	1,29
Korigirana vrijednost po m ²		84,80	92,58	82,03
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku				
Prilagodba	I	I	I	I
Prilagođena prodajna cijena po m ²		84,80	92,58	82,03
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		84,80	92,58	82,03
Indikator vrijednosti po m²	86,47	84,80	92,58	82,03
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m ²)				
86,47				
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		1,67	-6,11	4,44
Odstupanje od prosjeka (%)		1,93	-7,07	5,13
Kvadrat odstupanja		2,79	37,33	19,71
σ (standardno odstupanje)	4,47	5%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	8,94	10%	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi:

86,47 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

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

8.2.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE na k.č.br. *19 k.o. Peroj

Vrijednost novogradnje

Etalonska cijena građenja u iznosu od 796,34 €/m² korisne površine stana dana je u Narodnim Novinama 154/22.

Vrijednost etalonske cijene građenja podrazumijeva sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada, uključujući porez na dodanu vrijednost, osim troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Cijena građenja predmetne građevine

Etalonska cijena građenja utvrđena je od 796,34 €/m² (6.000,00kn) u NN 154/22. Isti iznos od 796,34 €/m² utvrđen je u NN 100/2018 - Podatak o etalonskoj cijeni građenja te se odnosi na opseg radova utvrđen i u Podatku o etalonskoj cijeni građenja NN 154/22. U Podatku o etalonskoj cijeni građenja iz 2012. godine NN 100/2012 utvrđen je iznos od 796,34 €/m² a koji se odnosio na radove također utvrđenim u Podacima o etalonskoj cijeni građenja 2018. i 2022. godine uvećano za vodni doprinos a koji je tada iznosio 31,50 kn/m³, odnosno 4,18 €/m³. Pod pretpostavkom da je za stambene građevine prosječna visina etaža 3,00m proizlazi da je cijena vodnog doprinosa cca 4,18/3=1,39 €/m². Prema navedenom proizlazi da je današnja etalonska vrijednost građenja tek neznatno veća od vrijednosti iz 2012. godine, odnosno da etalonska vrijednost građenja ne prati godišnji rast cijena na tržištu.

Nadalje, prema rekalkulaciji etalonskih cijena za 2022. godinu objavljene na https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2023/DANI%207/D7_4_2_BILANDZIC.pdf a koja je izrađena na temelju podataka objavljenih u publikacijama: "Baukosten 2022" (Troškovi građenja 2022), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart; Biltenu standardne kalkulacije za XII 2021. IGH i Indeksu potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku RH utvrđeno je da za obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard troškovi gradnje u €/m³ bruto površine, procjena, bez poreza na dodanu vrijednost iznosi od 907,00 do 1.235,00 €/m². Sa porezom na dodanu vrijednost troškovi gradnje iznose od 1.133,75 €/m² do 1.543,75 €/m².

Obzirom na tipologiju, način i vrijeme izgradnje odabrana cijena građenja iznosi **1.150 €/m²**

Komunalni i vodni doprinos

Prema Odluci o komunalnom doprinosu Grada Vodnjana nekretnina se nalazi u zoni I, komunalni doprinos za građevine stambene namjene utvrđen je u iznosu od 18,32 €/m³.

Komunalni doprinos	300,00 m ³	×	18,32 €/m ³	=	5.496,00 €
--------------------	-----------------------	---	------------------------	---	------------

Prema Uredbi o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/2020) visina vodnog doprinosa za procjenjivanu nekretninu iznosi 0,78 €/m³ - Zona A.

Vodni doprinos	300,00 m ³	×	0,78 €/m ³	=	234,00 €
----------------	-----------------------	---	-----------------------	---	----------

Priključci na komunalnu infrastrukturu

Očevidom nije utvrđeno da je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Nova građevinska vrijednost umanjuje se zbog starosti objekta.

Objekt je izvorno izgrađen prije cca 100 god. (Obiteljske kuće - izgradnja na licu mjesta, masivna gradnja)

Održivi vijek trajanja objekta obzirom na tipologiju izgradnje je 70-100 godina, odabrano 100 godina.

Izvršena je adaptacija prostora u procjenjenoj visini radova od 90% ukupnih radova prije

cca 3 god. (jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće - montažne kuće)

Kao prosječna starost uzima se:

Starost zgrade $G = (G_z + 2 \times G_r) / 3 = (100 + 2 \times 3) / 3 = 35,33$ godina.

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Umanjenja su iskazana kroz fk matricu.

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovolјna ponude	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovolјavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Starost građevine (G) - prosječno	god.	100
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	0
Faktor korištenja - odabran iz FK MATRICE	FK	3
Relativna starost (G/OVK)	%	100%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - prilog 10	40%	40
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	60
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	60%

8.2.5. ELEMENTI IZRAČUNA

A) ZEMLJIŠTE:

U postupku procjene utvrđena je vrijednost zemljišta za **I kategoriju**.

$$J_c = 1 \times 86,47 \text{ €/m}^2 = \mathbf{86,47 \text{ €/m}^2}$$

Zemljište	K.č.br.	zgr.19	k.o. Peroj	površine:	36 m ²		
građevna čestica - zemljište I kategorije				36 m ²	×	86,47 €/m ²	= 3.112,92 €
UKUPNO							3.112,92 €

U procjenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

B) GRAĐEVINA:

Građevina stambene namjene na k.č.br.	zgr.19	k.o. Peroj		
NKP		80,00 m ²		
BV		300,00 m ³		
Komunalni doprinos			=	5.496,00 €
Vodni doprinos			=	234,00 €
Ukupni troškovi				5.730,00 €

Nova građevinska vrijednost	80,00 m ²	×	1.150,00 €/m ²	=	92.000,00 €
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	60%				55.200,00 €
Preostala vrijednost zgrade					36.800,00 €

Umanjenje zbog nedovršenih radova procjenjuje se na iznos od 10% odabrane vrijednosti nove gradnje:					
10%	*	1.150 €/m ²	*	80,00 m ²	= 9.200,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST :

A) Vrijednost zemljišta:	3.112,92 €
B) Građevina stambene namjene:	
Ukupni troškovi	5.730,00 €
Preostala vrijednost zgrade	36.800,00 €
Umanjenje zbog nedovršenih radova procjenjuje se na iznos od 10% odabrane vrijednosti nove gradnje:	9.200,00 €
UKUPNO:	33.330,00 €

Preliminarna vrijednost nekretnine (A+B) 36.442,92 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

S obzirom da Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina nisu propisani koeficijenti za prilagodbu tržištu koristit će se procjenitelju tržišni pokazatelji. Na temelju poznatih odnosa na tržištu građevina i građevinskog zemljišta na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta na području Grada Vodnjana, naselje Peroj i iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine (lokacija, smještaj nekretnine na zemljištu, prometna povezanost, blizina zdravstvenih ustanova, uslužnih djelatnosti...), određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu od 1,09.

Koeficijent za prilagodbu 1,09

Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. zgr. 19 k.o. Peroj	39.722,78 €
-----------------------------------------------------------------	--------------------

8.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č.br. 878/1 k.o. Peroj

8.3.1. Obilježja zemljišta k.č.br. 878/1 k.o. Peroj

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – izgrađeni dio.

Zemljište se nalazi na području koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje pravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 101 m².

Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu, međutim svojom površinom ne čini građevnu česticu na kojoj se može izgraditi zgrada (čl. 28. PPUG Vodnjana) te se procjenjuje kao **zemljište II kategorije**.

8.3.2. Poredbene nekretnine

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se na području naselja Peroj, u radijusu od cca 400 m, iste namjene i načina gradnje prema prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su I kategorije - gradiva građevinska zemljišta.

S obzirom da procjenjivana nekretnina zbog svoje površine ne može činiti građevnu česticu a sve sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljište je II kategorije. Stoga će se utvrditi jedinična cijena zemljišta I kategorije i sukladno prilogu 4. Pravilnika utvrditi će se vrijednost zemljišta II kategorije.

Za poredbene nekretnine, neovisno o njihovoj veličini, iz razloga što prema prostorno planskoj dokumentaciji vrijede iste odredbe za poredbene nekretnine i predmetnu nekretninu, koristit će se isti kis.

POREDBA 1 - ID ZKC 1943929	POREDBA 2 - ID ZKC 1943929	POREDBA 3 - ID ZKC 1452835
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj Površina (m ²): 32,00 Kupoprodajni ugovor od: 16.12.2022 Cijena (€): 2.560,00 Cijena (€/m ²): 80,00	Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj Površina (m ²): 458,00 Kupoprodajni ugovor od: 21.10.2022 Cijena (€): 40.000,00 Cijena (€/m ²): 87,34	Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj Površina (m ²): 206,00 Kupoprodajni ugovor od: 17.2.2021 Cijena (€): 13.100,00 Cijena (€/m ²): 63,59

8.3.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
<i>Grad / Općina</i>	Vodnjan	Vodnjan	Vodnjan	Vodnjan
<i>Lokacija / Naselje</i>	Peroj	Peroj	Peroj	Peroj
<i>Nekretnina</i>	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.
<i>Izvor podataka</i>	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
<i>Vrsta podataka</i>		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
<i>Datum transakcije</i>		16.12.2022	21.10.2022	17.2.2021
prodajna / tražena cijena (€)		2.560,00	40.000,00	13.100,00
<i>Površina m²</i>	36	32,00	458,00	206,00
<i>Cijena €/m²</i>		80	87,34	63,59
PROTOK VREMENA				
<i>indeks cijena stambenih nekretnina</i>	170,86	160,87	160,87	132,80
<i>Vremensko usklađenje</i>		1,06	1,06	1,29
<i>Korigirana vrijednost po m²</i>		84,80	92,58	82,03
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
<i>Prilagodba</i>		1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>		84,80	92,58	82,03

Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno				
Prilogu 11. Pravilnika	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		84,80	92,58	82,03
Indikator vrijednosti po m²	86,47	84,80	92,58	82,03

Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m²)

86,47

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			1,67	-6,11	4,44
Odstupanje od prosjeka (%)			1,93	-7,07	5,13
Kvadrat odstupanja			2,79	37,33	19,71
σ (standardno odstupanje)	4,47	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	8,94	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi:

86,47 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

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

U postupku procjene utvrđuje se vrijednost zemljišta za II kategoriju kako slijedi:

S obzirom na Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU pri čemu je udjel za zemljište II kategorije u odnosu na zemljišta I kategorije 0,50-0,80 (50% do 80%) za zemljište koje je predmet ovog postupka odabran je udjel od 80 % u odnosu na zemljište I kategorije.

PRILOG 4.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

$$J_c = 0,80 \times 86,47 \text{ €/m}^2 = \mathbf{69,18 \text{ €/m}^2}$$

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

K.č.br. 878/1

K.o. Peroj

površine 101 m²

iznosi:

površina k.č. (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
101	69,18	1	6.986,78

Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 878/1 k.o. Peroj

6.986,78 €

8.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj

8.4.1. Obilježja zemljišta k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – izgrađeni dio.

Zemljište se nalazi na području koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje pravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 18 m².

Zemljište ima pristup na javno prometnu površinu, međutim svojom površinom ne čini građevnu česticu na kojoj se može izgraditi zgrada (čl. 28. PPUG Vodnjana) te se procjenjuje kao **zemljište II kategorije**.

8.4.2. Poredbene nekretnine

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine, nalaze se na području naselja Peroj, u radijusu od cca 400 m, iste namjene i načina gradnje prema prostorno planskoj dokumentaciji, zemljišta su I kategorije - gradiva građevinska zemljišta.

S obzirom da procjenjivana nekretnina zbog svoje površine ne može činiti građevnu česticu a sve sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, zemljište je II kategorije. Stoga će se utvrditi jedinična cijena zemljišta I kategorije i sukladno prilogu 4. Pravilnika utvrditi će se vrijednost zemljišta II kategorije.

Za poredbene nekretnine, neovisno o njihovoj veličini, iz razloga što prema prostorno planskoj dokumentaciji vrijede iste odredbe za poredbene nekretnine i predmetnu nekretninu, koristit će se isti kis.

POREDBA 1 - ID ZKC 1943929	POREDBA 2 - ID ZKC 1943929	POREDBA 3 - ID ZKC 1452835
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj	Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj	Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Peroj
Površina (m ²): 32,00	Površina (m ²): 458,00	Površina (m ²): 206,00
Kupoprodajni ugovor od: 16.12.2022	Kupoprodajni ugovor od: 21.10.2022	Kupoprodajni ugovor od: 17.2.2021
Cijena (€): 2.560,00	Cijena (€): 40.000,00	Cijena (€): 13.100,00
Cijena (€/m ²): 80,00	Cijena (€/m ²): 87,34	Cijena (€/m ²): 63,59

8.4.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad / Općina	Vodnjan	Vodnjan	Vodnjan	Vodnjan
Lokacija / Naselje	Peroj	Peroj	Peroj	Peroj
Nekretnina	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.	građ. zemlj.
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		16.12.2022	21.10.2022	17.2.2021
prodajna / tražena cijena (€)		2.560,00	40.000,00	13.100,00
Površina m ²	36	32,00	458,00	206,00
Cijena €/m ²		80	87,34	63,59
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	170,86	160,87	160,87	132,80
Vremensko usklađenje		1,06	1,06	1,29
Korigirana vrijednost po m ²		84,80	92,58	82,03
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		84,80	92,58	82,03
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		84,80	92,58	82,03

Indikator vrijednosti po m²	86,47	84,80	92,58	82,03
<i>Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m²)</i>	86,47			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		1,67	-6,11	4,44
Odstupanje od prosjeka (%)		1,93	-7,07	5,13
Kvadrat odstupanja		2,79	37,33	19,71
σ (standardno odstupanje)	4,47	5%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	8,94	10%	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 86,47 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

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

U postupku procjene utvrđuje se vrijednost zemljišta za II kategoriju kako slijedi:

S obzirom na Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU pri čemu je udjel za zemljište II kategorije u odnosu na zemljišta I kategorije 0,50-0,80 (50% do 80%) za zemljište koje je predmet ovog postupka odabran je udjel od 80 % u odnosu na zemljište I kategorije.

PRILOG 4.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

$$J_c = 0,80 \times 86,47 \text{ €/m}^2 = \mathbf{69,18 \text{ €/m}^2}$$

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta:

K.č.br. zgr.28
K.o. Peroj
površine 18 m²
iznosi:

površina k.č. (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
18	69,18	1	1.245,17

8.4.4. Procijenjena tržišna vrijednost pomoćne građevine - spremište

U postupku procjene nije dostavljen akt kojim se dozvoljava gradnja pomoćne građevine na k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj, isti nije evidentiran na <https://ispu.mgipu.hr/#/> te zgrada nije vidljiva na snimku iz zraka na dan 15.02.1968. godine stoga procjenjujem da je za istu potrebno ishodovati valjanu dokumentaciju čiji iznos procjenjujem u visini građevinske vrijednosti pomoćne građevine.

Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. zgr. 28 k.o. Peroj	1.245,17 €
-----------------------------------------------------------------	-------------------

9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

K.č.br.	zgr.19	k.o.	Peroj	iznosi	39.722,78 €	zaokruženo:	39.700,00 €
K.č.br.	878/1	k.o.	Peroj	iznosi	6.986,78 €	zaokruženo:	7.000,00 €
K.č.br.	zgr.28	k.o.	Peroj	iznosi	1.245,17 €	zaokruženo:	1.200,00 €
SVEUKUPNO:							47.900,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u vlasništvu Main International Trading Organization d.o.o. u stečaju Pula, Mletačka ulica – Via Venezia 12:

K.č.br.	zgr.19	k.o.	Peroj	u vlasničkom dijelu 1/1			
				iznosi	39.722,78 €	zaokruženo:	39.700,00 €
K.č.br.	878/1	k.o.	Peroj	u vlasničkom dijelu 1/1			
				iznosi	6.986,78 €	zaokruženo:	7.000,00 €
K.č.br.	zgr.28	k.o.	Peroj	u suvlasničkom dijelu 6/12			
				iznosi	622,58 €	zaokruženo:	600,00 €
SVEUKUPNO:							47.300,00 €

Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Utrživost nekretnine: 3-6 mjeseci.

10. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Procjena je izrađena i potpisana u elektronskom obliku.

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene
nekretnina*

Ovaj elaborat izrađen je i potpisan u elektronskom obliku. Naručitelju je dostavljen u elektronskom obliku.
Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene
nekretnina*

11. PRILOG

11.1. Nalog

Main International Trading Organization d.o.o. u stečaju
Pula, Mletačka ulica – Via Venezia 12
OIB: 30335140809

Stečajni upravitelj Vladimir Veljović, univ.spec.
Medulin, Fucane 1A, mob: 099/8082297
stecajni.vladimir.veljovic@gmail.com

Karla Božac, dipl.ing.građ.
*Sudska vještakinja graditeljske
struke i procjene nekretnina
putem*
DL Studio d.o.o.
Sv. Cecilija 20, Vodnjan

Sukladno čl. 67. st. 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/215)
naručujem sljedeću procjenu:

IZRAĐIVAČ: Karla Božac, dipl.ing.građ., *Sudska vještakinja graditeljske struke i procjene
nekretnina*

ZADATAK: Izrada elaborata procjena vrijednosti nekretnina: 10.suvlasnički dio 6/12 dijela
k.č.br.28/zgr. dvorište površine 18m2 upisana u zk.ul.473 k.o. Peroj; k.č.br.
19/zgr. kuća površine 36 m2 i k.č.br. 878/1 vrt obije upisane u zk.ul. 491 k.o.
Peroj; k.č.br. 6718/3 pašnjak površine 16050 m2 upisan u zk.ul. 2446 k.o.
Vodnjan i k.č.br. 6718/4 oranica površine 3114 m2, upisana u zk.ul. 2988 k.o.
Vodnjan.

DAN VREDNOVANJA: dan izrade nalaza i mišljenja

DAN KAKVOĆE: dan očevida

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE: k.č.br.28/zgr. dvorište, k.č.br. 19/zgr. kuća k.č.br.
878/1 vrt sve k.o. Peroj; k.č.br. 6718/3 pašnjak i
k.č.br. 6718/4 oranica sve k.o. Vodnjan

SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA: procjena vrijednosti nekretnine za
potrebe stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu posl.br.St-30/2023

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(NN 105/15)

VLADIMIR VELJOVIĆ Digitalno potpisao:
VLADIMIR VELJOVIĆ Datum: 2024.01.17
19:07:11 +01'00'

11.2. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.12.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324213, PEROJ

Broj ZK uložka: 491

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3849/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	19/ZGR.	KUĆA			36	
2.	878/1	VRT				
		UKUPNO:			36	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Vlasnički dio: 1/1		
MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30335140809, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA)		
8.3	Zaprimljeno 02.03.2023.g. pod brojem Z-3849/2023	na 8 (8.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL.BR. ST-30/2023 02.03.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Main International Trading Organization d.o.o., OIB:30335140809, Pula, Mletačka ulica – Via Venezia 12.		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8			
1.2	Zaprimljeno 09.01.2023.g. pod brojem Z-280/2023	33.005,29 EUR	na 1.1
Prvenstveni red upisa: Z-24565/2022			
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 13.12.2022, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-1310/2022 02.01.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 248.678,34 kuna/33.005,29 eura, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, na mjestu zabilježbe pokretanja postupka, u korist:			
REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487			



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.12.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324213, PEROJ

Broj ZK uložka: 473

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3849/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	28/ZGR.	DVORIŠTE			18	
		UKUPNO:			18	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/4	AGREŽ NADJA JOVANKA POK. VLADIMIRA, OIB: 24411690462, REPUBLIKA SLOVENIJA, LJUBLJANA, KOMENSKEGA ULICA 042	
2. Suvlasnički dio: 1/4	AGREŽ NADA, LJUBLJANA, ČRTOMIROVA 21	
10. Suvlasnički dio: 6/12	MAIN INTERNATIONAL TRADING ORGANIZATION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 30335140809, MLETAČKA ULICA - VIA VENEZIA 12, PULA 52100 PULA (POLA)	
10.3	Zaprimljeno 02.03.2023.g. pod brojem Z-3849/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL.BR. ST-30/2023 02.03.2023, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Main International Trading Organization d.o.o., OIB:30335140809, Pula, Mletačka ulica – Via Venezia 12.	na 10 (10.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 10 (6/12)			
1.2	Zaprimljeno 09.01.2023.g. pod brojem Z-280/2023 Prvenstveni red upisa: Z-24565/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 13.12.2022, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-1310/2022 02.01.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 248.678,34 kuna/33.005,29 eura, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, na mjestu zabilježbe pokretanja postupka, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487	33.005,29 EUR	na 1.1

11.3. Izvod iz katastarskog plana i posjedovni list



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

Stanje na dan: 19.12.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PEROJ
k.č.br.: *19

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PEROJ
k.č.br.: 878/1

Stanje na dan: 19.12.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PEROJ
k.č.br.: *28

Stanje na dan: 19.12.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

Stanje na dan: 19.12.2023. 13:49

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEROJ (Mbr. 324213)

Posjedovni list: 233

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/6	LUKACEVIC SYLVIE, 06790 ASPREMONT, 1625 ROUTE DE NICE LES TEMPLIERS, FRANCUSKA (VLASNIK)	11736582716
3/6	LUKACEVIC MARIANNE, LA GAUDE, 647 CHEMIN COLLE DE ROUGE, FRANCUSKA (VLASNIK)	51662032903

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		19	PEROJ 73	36	08		
			KUĆA, PEROJ 73	36			
		878/1	VRTA	101	08		
			ORANICA	101			
Ukupna površina katastarskih čestica				137			

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



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

Stanje na dan: 19.12.2023. 13:49

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEROJ (Mbr. 324213)

Posjedovni list: 428

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	AGREŽ NADA, LJUBLJANA, ČRTONIROVA 21, SLOVENIJA (VLASNIK)	
3/12	LUKACEVIC SYLVIE, 06790 ASPREMONT, 1625 ROUTE DE NICE LES TEMPLIERS, FRANCUSKA (VLASNIK)	11736582716
3/12	LUKACEVIC MARIANNE, LA GAUDE, 647 CHEMIN COLLE DE ROUGE, FRANCUSKA (VLASNIK)	51662032903
1/4	AGREŽ NADJA JOVANKA, KOMENSKEGA ULICA 042, LJUBLJANA (VLASNIK)	24411690462

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		28	PEROJ	18	08		
			DVORIŠTE	18			
Ukupna površina katastarskih čestica				18			

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