

P R O C J E N A
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
PR - 51/9/21



STANOVI E-53 I E-54 NA V. KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
Pula, Marulićeva 12

NARUČITELJ:

ZORAN PERUŠKO, Pula, Marulićeva 12

VLASNIK:

ZIN D.O.O., OIB:04493355462
Pula, Marulićeva 12

PROCJENITELJ:

Nina Radovanović, građ. teh.
Stalna sudska procjeniteljica za procjenu nekretnina

Pula, rujan 2021.

RJEŠENJE O IMENOVANJU PROCJENITELJICE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-1137/14
Datum: 15. srpnja 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl. 129. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“ 64/98, 150/05, 88/08 i 28/13), 15. srpnja 2019.

riješio je

I. NINA RADOVANOVIĆ, OIB 91027968734, od oca Milana, rođena 4. siječnja 1957., građevinska tehničarka iz Pule, Voltićeva 3, ponovno se imenuje stalnom sudskom procjeniteljicom **za procjenu nekretnina i etažiranje**.

II. Mandat stalnog sudskog procjenitelja traje 4 (četiri) godine računajući od 15. srpnja 2019., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola broj 4 Su-1137/14 od 15. srpnja 2015. Nina Radovanović imenovana je stalnom sudskom procjeniteljicom za procjenu nekretnina i etažiranje.

Po isteku roka od četiri godine, a radi ponovnog produljenja mandata sudskog procjenitelja za procjenu nekretnina i etažiranje Nina Radovanović obratila se predsjedniku Županijskog suda u Puli - Pola i uz zamolbu dostavila potrebnu dokumentaciju, odnosno uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i da nije osuđena za kazneno djelo, pa kako je utvrđeno da su u cijelosti ispunjeni uvjeti iz čl. 2., 3. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Nina Radovanović, Pula, Voltićeva 3
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

STANOVI E-53 I E-54 NA V. KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

Adresa:	Pula, Marulićeva 12
ZK uložak:	4704
ZK poduložak:	53 i 54
Zemljišnoknjižna čestica:	3874/12
Katastarska općina:	Pula
Namjena:	stambena
Datum pregleda građevine:	07.09.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Korištenje procjene :	za potrebe naručitelja (stačajni postupak)

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

STANOVI E-53 I E-54 NA V. KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

na adresi: Pula, Marulićeva 12

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost stana E-53 iznosi:

256.546,08 kn

ili po tečaju 07.09.21. 1 € = 7,492048 kn
zaokruženo

34.000,00 €

- Prometna-tržišna vrijednost stana E-54 iznosi:

629.502,10 kn

ili po tečaju 07.09.21. 1 € = 7,492048 kn
zaokruženo

84.000,00 €

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.

SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Odabir metode procjenjivanja**
- 5. Tehnički opis nekretnine**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Pregled kupoprodajnih ugovora usporedivih nekretnina**
- 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**
 - 8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)
- 9. Rekapitulacija-zaključak**
- 10. Izjava**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak

Na zahtjev: ZIN D.O.O., OIB:04493355462

Pula, Marulićeva 12

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: STANOV I E-53 I E-54 NA V. KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

na adresi Marulićeva 12, Pula

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 07.09.2021.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

e - izvadak iz ZK:	od 05.09.2021. / Općinski sud u Puli, zk odjel Pula
Katastarska općina:	Pula
Zemljišnoknjižna čestica:	3874/12
ZK uložak:	4704
ZK poduložak:	53 i 54
Opis nekretnine:	STANOV I E-53 I E-54 NA V. KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
Vlasnik:	ZIN D.O.O., OIB:04493355462
	Pula, Marulićeva 12
Teret:	prema priloženom e-zk izvratku

LEGALITET

Procjenjivani stanovi su upisani u zemljišnu knjigu, a zgada u kojoj se stanovi nalaze evidentirana je u katastarskom planu.

Za zgradu je izdana pravomoćna **Uporabna dozvola** klasa: UP/I-361-05/99-01/00022 od 22.10.1999.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Puli, na adresi Marulićeva 12. Zgrada u kojoj se predmetni stanovi nalaze poluugrađena je stambeno-poslovna zgrada, u okruženju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.



3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 07.09.2021.
Datum kakvoće: 07.09.2021.
Datum vrednovanja: 07.09.2021.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis korištene dokumentacije:

1. e-izvadak iz ZK Općinskog suda u Puli, zk odjel Pula
2. e-izvod iz katastarskog plana
3. e-prijepis posjedovnog lista

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 energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju** (NN 88/17)

- **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)

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Pretpostavlja se da je sva dostavljena dokumentacija autentična, istinita i vjerna izvorniku (kao i svi predloženi kopirani dokumenti) i ne vrši se njena dodatna provjera

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

4. Odabir metode procjenjivanja

4.1. Opis metoda procjenjivanja

4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

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

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

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno 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 umanjeno 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. 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.

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.

Zaključak:

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

S obzirom na to da ima dovoljan broj dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina bit će korišteni dostupni podaci iz e-nekretnina MGIPU.

5. Tehnički opis nekretnine

Predmetne nekretnine, stanovi E-53 i E-54, smješteni su na V. katu stambeno-poslovne zgrade.

OPĆENITO

Starost građevine: 22 godine
Katnost: P+6
Vertikalna komunikacija: unutarnje stubište, lift

KONSTRUKCIJA

Temelji: betonski
Nosiva konstrukcija: ab
Pregradni zidovi: opeka
Međukatna konstrukcija: ab
Krovište i pokrov: ab krovna konstrukcija, pokrov kanalica

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: termo fasada s oblogom od kamenih ploča
Obrada podova: keramika, parket u E-54, keramika i laminat u E-53
Obrada zidova: žbukani i bojani, keramika
Obrada stropova: žbukani i bojani
Unutarnja stolarija: drvena
Vanjska stolarija: ALU, bez zaštite

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija: instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja: instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon: instalacija i priključak na TK mrežu
Plin: stan E-54 ima instalaciju i priključak na gradsku mrežu
stan E-53 ima instalaciju ali nije priključen na gradsku mrežu
Grijanje: stan E-54 ima etažno centralno na plin
stan E-53 ima klima uređaj
Dodatne instalacije: parlafon i automatsko otvaranje vrata

STANJE - ODRŽAVANJE

Zgrada ima problem s prokišnjavanjem na spojevima vanjske aluminijske stolarije i termo fasade što vlaži zidove i diže parkete, a to je vidljivo na zidu uz vanjsku stolariju u stanu E-53 gdje je i parket zamijenjen laminatom.

U stanu E-54 dnevni boravak smješten je ispod terase stana na VI. katu te je vanjski zid na sjevernoj strani mokar i pljesniv i neophodna je rekonstrukcija dijela vanjskog zida i međukatne konstrukcije. Stan je loše održavan, bilo bi ga potrebno obnoviti.

VANJSKO UREĐENJE

-

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici.

6. Iskaz površina

Neto korisna površina stana E-53 prema vlasničkom listu iznosi 28,07 m² i sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i sanitarnog čvora. Prilikom preglada stana izvršena je izmjera stana te je ustanovljeno da u naravi površina odgovara uknjiženoj u zk ulošku.

Neto korisna površina stana E-54 prema vlasničkom listu iznosi 76,53 m² i sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje, dva hodnika, dvije sobe i dva sanitarnog čvora. Prilikom preglada stana izvršena je izmjera stana te je ustanovljeno da u naravi površina odgovara uknjiženoj u zk ulošku.

6.1. Netto razvijena površina (NRP)

<i>stan E-53 na V. katu</i>	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NRP</i>
<i>dnevni boravak (s pretprostorom)</i>	<i>20,58</i>	<i>1,00</i>	<i>20,58</i>
<i>kuhinja</i>	<i>3,96</i>	<i>1,00</i>	<i>3,96</i>
<i>kupaonica</i>	<i>3,53</i>	<i>1,00</i>	<i>3,53</i>
<i>ukupno</i>	28,07		28,07 m²

<i>stan E-54 na V. katu</i>	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NRP</i>
<i>dnevni boravak</i>	<i>19,20</i>	<i>1,00</i>	<i>19,20</i>
<i>kuhinja</i>	<i>15,40</i>	<i>1,00</i>	<i>15,40</i>
<i>hodnik</i>	<i>4,60</i>	<i>1,00</i>	<i>4,60</i>
<i>hodnik</i>	<i>3,20</i>	<i>1,00</i>	<i>3,20</i>
<i>kupaonica</i>	<i>6,88</i>	<i>1,00</i>	<i>6,88</i>
<i>soba</i>	<i>12,19</i>	<i>1,00</i>	<i>12,19</i>
<i>soba</i>	<i>11,96</i>	<i>1,00</i>	<i>11,96</i>
<i>WC</i>	<i>3,10</i>	<i>1,00</i>	<i>3,10</i>
<i>ukupno</i>	76,53		76,53 m²

NRP E-53 = 28,07 m²
NRP E-54 = 76,53 m²

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP = NRP x $\frac{k}{1,17}$

BRP E-53 = 32,84 m²
BRP E-54 = 89,54 m²

6.3. Brutto volumen (BVO)

BVO = BRP x $\frac{hbr}{2,80}$

BVO E-53 = 91,96 m³
BVO E-54 = 250,71 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

stan	E-53	E-54
NRP (m ²) =	28,07	76,53
BRP (m ²) =	32,84	89,54
BVO (m ³) =	91,96	250,71

7. Pregled kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina

Poredbena 1 e nekretnine ID PN (PU) 3967624

Pula, k.č. 3874/12. Predmet kupoprodaje: stan na II. katu površine 71,18 m².

Sklopljen:	04.12.2018.	indeks DZS:	113,50
Površina:	71,18 m²	tečaj HNB-a na dan kupoprodaje 1 €= 7,40746	
Cijena:	78.000,00 €		
Cijena:	1.095,81 €		

Poredbena 2 e nekretnine ID PN (PU) 3992158

Pula, k.č. 3874/12. Predmet kupoprodaje: stan na I. katu površine 54,36 m².

Sklopljen:	16.11.2018.	Indeks DZS:	113,50
Površina:	54,36 m²	tečaj HNB-a na dan kupoprodaje 1 €= 7,417201	
Cijena:	55.000,00 €		
Cijena po m²:	1.011,77 €		

Poredbena 3 e nekretnine ID PN (PU) 4034597

Pula, k.č. 3874/12. Predmet kupoprodaje: stan u prizemlju površine 65,11 m².

Sklopljen:	15.02.2019.	Indeks DZS:	118,67
Površina:	65,11 m²	tečaj HNB-a na dan kupoprodaje 1 €= 7,403463	
Cijena:	72.000,00 €		
Cijena po m²:	1.105,82 €		

Poredbena 4 e nekretnine ID PN (PU) 4238154

Pula, k.č. 3874/12. Predmet kupoprodaje: 1/2 stana na I. katu površine 36,02 m².

Sklopljen:	13.03.2020.	Indeks DZS:	125,39
Površina:	36,02 m²	tečaj HNB-a na dan kupoprodaje 1 €= 7,557363	
Cijena:	40.000,00 €		
Cijena po m²:	1.110,49 €		

Trenutno aktualni indeks DZS-a za međuvremensko izjednačenje: **132,80**



8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa HNB-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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Izvor: Državni zavod za statistiku

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1.tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
Pula Marulićeva 12	78.000,00	113,5	132,80	1,17	91.263,44
Pula Marulićeva 12	55.000,00	113,5	132,80	1,17	64.352,42
Pula Marulićeva 12	72.000,00	118,67	132,80	1,12	80.573,02
Pula Marulićeva 12	40.000,00	125,39	132,80	1,06	42.363,82

* izvor: DZS

8.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Pula, Marulićeva 12 k.č. 3874/12	Procjenjivana nekretnina	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3	Poredbena 4
	E-53	E-54	Pula Marulićeva 12	Pula Marulićeva 12	Pula Marulićeva 12	Pula Marulićeva 12
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvr. izjednačena cijena			91.263,44	64.352,42	80.573,02	42.363,82
Netto korisna površina m²	28,07	76,53	71,18	54,36	65,11	36,02
Cijena po metru kvadratnom			1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	22	22	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.219,89	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Tehničko stanje	dobro	lošije	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Lokacija	dobra	dobra	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Veličina stana	28,07	76,53	71,18	54,36	65,11	36,02
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Atraktivnost nekretnine			slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Cestovni pristup i parkiranje	ima	ima	ima	ima	ima	ima
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Komunalna infrastruktura	kompetna	kompetna	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Ostale prilagodbe	V. Kat	V. Kat	II. Kat	I. Kat	priz	IV. Kat
Prilagodba-iskustvenim pokazateljima	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12
Indikator vrijednosti	1.219,89	1.097,91	1.282,15	1.183,82	1.237,49	1.176,12

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN ZA E-53:

Odstupanje od prosjeka:			-62,26	36,08	-17,60	43,78
Odstupanje od prosjeka u postotku:			5%	3%	1%	4%
Kvadrat odstupanja:			3.875,70	1.301,44	309,61	1.916,28
Standardno odstupanje:	43,02	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	86,04	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN ZA E-54:

Odstupanje od prosjeka:			-184,24	-85,91	-139,59	-78,21
Odstupanje od prosjeka u postotku:			17%	8%	13%	7%
Kvadrat odstupanja:			33.946,07	7.381,21	19.484,04	6.117,45
Standardno odstupanje:	129,35	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	258,71	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost m² NRP stana E-53 iznosi:	1.219,89 €
Vrijednost m² NRP stana E-54 iznosi:	1.097,91 €

9. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

STANOV I E-53 I E-54 NA V. KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

na adresi: Pula, Marulićeva 12

z.k.č.: 3874/12

k.o.: Pula

z.k.uložak: 4704

poduložak: 53 i 54

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost stana E-53 iznosi:

	256.546,08 kn	1€ = 7,492048 kn
	34.242,45 €	
	1.219,89 €/m ² NRP	
Vrijednost stana E-53 zaokruženo	34.000,00 €	

- Prometna-tržišna vrijednost stana E-54 iznosi:

	629.502,10 kn	1€ = 7,492048 kn
	84.022,70 €	
	1.097,91 €/m ² NRP	
Vrijednost stana E-54 zaokruženo	84.000,00 €	

10. Izjava

Potvrđujem da kao procjenitelj i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Pula, rujan 2021.

Izradila:

*Stalna sudska procjeniteljica
vrijednosti nekretnina*

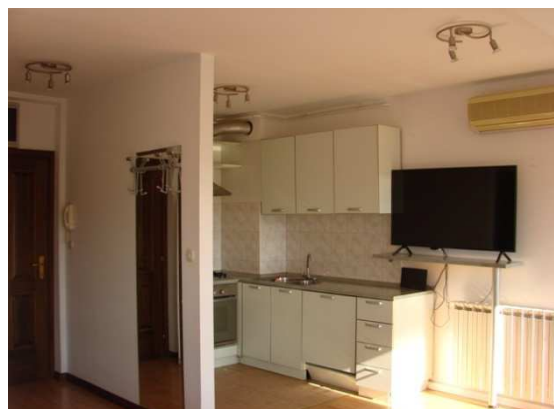
Nina Radovanović, građ.teh.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



stan E-53





stan E-54







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
 Stanje na dan: 05.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 4704

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14286/2021
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 53, 54 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3874/12	OBITELJSKO - STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE - PODUL. 1-66			1265	
		UKUPNO:			1265	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.12.2011. broj Z-13221/11 Temeljem čl. 116 st.1 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 3874/12 priložen akt za uporabu, odnosno pravomoćna Uporabna dozvola Odjeljka za graditeljstvo, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske Županije, Ispostava Pula, klasa: UP/I-361-05/99-01/00022, urbroj: 2163-05/1-99-20 od 22. listopada 1999. godine, koja se nalazi u ovisnoj zbirici isprava pod posl. br. Z-5015/08.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
53.	Suvlasnički dio: 6/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 5.53 zgrade koji u naravi predstavlja stan na petom katu koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, sanitarnog čvora, ukupne površine od 28,07 m2, a što je označeno crvenom trokutnom mrežom u planu posebnih dijelova zgrade. ZIN D.O.O., OIB: 04493355462, PULA, MARULIĆEVA 12	
53.1	Zaprimljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-16922/2019 ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 3. ST-353/2019-20 02.10.2019, zabilježba stečajnog postupak nad stečajnom masom iza ZIN d.o.o.	na 53 (1.2), 54 (1.2)
54.	Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-54) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 5.54 zgrade, koji u naravi predstavlja stan na petom katu koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje, dva hodnika, dvije sobe i dva sanitarna čvora, ukupne površine od 76,53 m2, a što je označeno crvenom trokutnom mrežom u planu posebnih dijelova zgrade ZIN D.O.O., OIB: 04493355462, PULA, MARULIĆEVA 12	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4704

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
54.1	Zaprimljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-16922/2019 ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU, POSL. BR. 3. ST-353/2019-20 02.10.2019, zabilježba stečajnog postupak nad stečajnom masom iza ZIN d.o.o.	na 53 (1.2), 54 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 54 (18/1000)			
3.1	Primlj. 22. listopada 1999. br. Z-5926/99 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 21. prosinca 1999. i Dodatka I Ugovoru o založnom pravu od 15. lipnja 2000. uknjižuje se pravo zaloge na teret posebnog dijela u iznosu od 300.000,00 DEM u kunskoj protuvrijednosti, redovne kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 14,5 %, s rokom vraćanja tražbine najkasnije 21. prosinca 2006. g., te ostalim odredbama iz Ugovora, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB - FILIJALA PULA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2021.



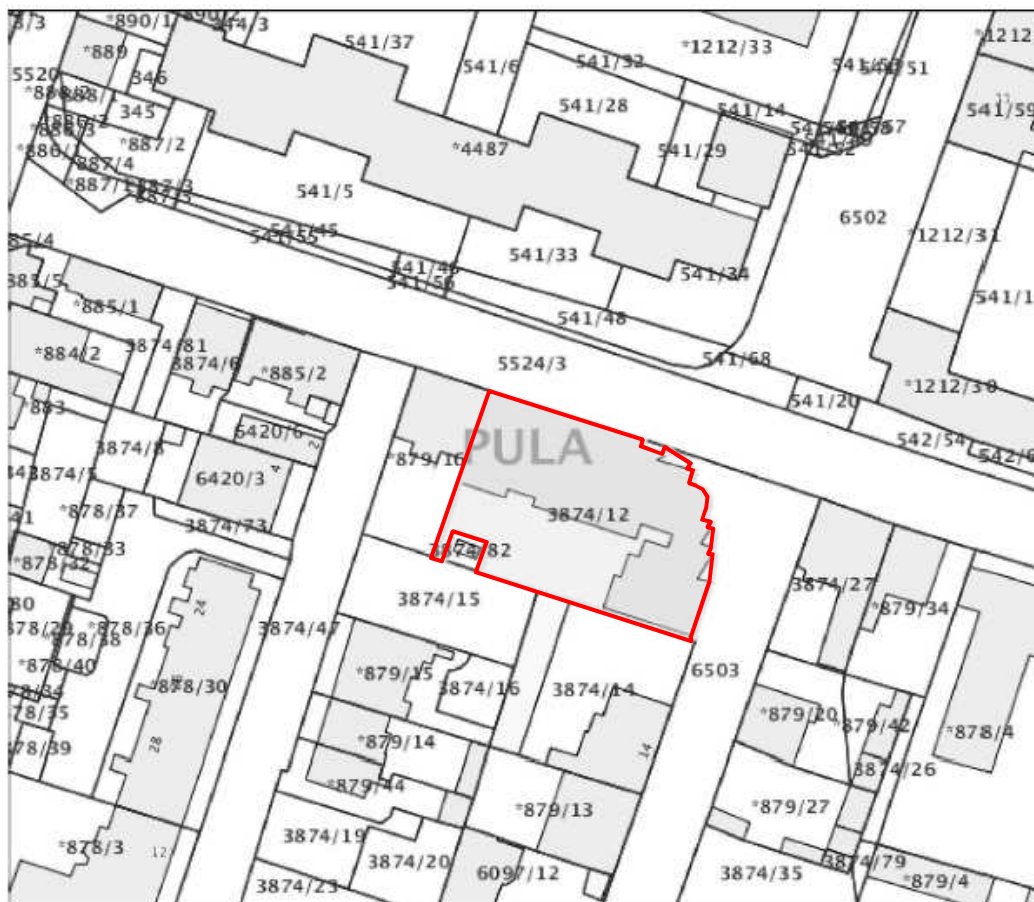
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: 3874/12

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 08.09.2021



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.09.2021. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11558
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1				
2				
.				
53	6/1000	ZIN D.O.O., MARULIĆEVA ULICA 12, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04493355462
54	18/1000	ZIN D.O.O., MARULIĆEVA ULICA 12, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04493355462

65

66

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
		3874/12	MARULIĆEVA ULICA 12	1265	52		
			OB.ST.POSL.ZGR.	830			
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	435			
Ukupna površina katastarskih čestica				1265			

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