

ALPHA

CONSULTING D.O.O.

Pula, Lošinjska ulica 19 a

OIB: 17986621934

e-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

k.č. zgr.br. 56/1, k.č.zgr.br.57/1, k.č.zgr.br.58/3, k.č.br. 2637 i k.č.br. 2638/2
sve k.o. Šaini , *(prema upisima u zemljišnoj knjizi dvorište, cisterna, kuća,
dvorište, zgrada, dvorište, oranica, oranica)*



Adresa nekretnine:
Bičići, općina Barban

Naručitelj procjene:
Stečajna masa iza VIA BRITANNICA d.o.o. u stečaju,
Zagreb, Nova cesta 64/1,
OIB: 11358480435

VRIJEDNOST NEKRETNINA

242.000,00 kn = 31.989,42 €

06.02.2021.

Sažetak

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza VIA BRITANNICA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Nova cesta 64/1, OIB: 11358480435
Vlasnici:	VIA BRITANNICA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 17473211122, BIČIĆI 4, 52207 BARBAN, HRVATSKA
Adresa nekretnine:	Bičići, Općina Barban
Vrste nekretnina: Katastarska općina: z.k.ul.: PL	Šaini 1082 1000
zemljišno-knjižna čestica Površina zemljišta (m ²):	Zgr.56/1: dvorište, cisterna 182
zemljišno-knjižna čestica Površina zemljišta (m ²):	Zgr.57/1: kuća i dvorište 61
zemljišno-knjižna čestica Površina zemljišta (m ²):	Zgr.58/3: zgrada i dvorište 24
zemljišno-knjižna čestica Površina zemljišta (m ²):	2637: oranica 507 (površina zemljišta nije upisana u zemljišnoj knjizi već samo u posjedovnom listu)
zemljišno-knjižna čestica Površina zemljišta (m ²):	2638/2: oranica 250
Nekretnine se procjenjuju kao kompleks:	
Ukupna površina zemljišta (m ²):	1.024
NKPkuća (m²):	63,45
Ukupna tržišna vrijednost (kn):	242.489,20
Ukupna tržišna vrijednost (€):	31.989,42

Procjenitelj:

Ana Hećimović, dipl. ing. građ.



SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD

2.1. PRIJEDLOG

2.2. ZADATAK

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

3.2.2. Katastar

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

3.4. ZATEČENO STANJE

3.4.1. Opis zatečenog stanja

3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura...)

3.4.3. Buka i zagađenja

3.4.4. Iskaz površina

3.4.5. Tehnički opis

3.4.6. Fotodokumentacija

3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

4.3. IZRAČUN TROŠKOVNA METODA

5. IZJAVA PROCJENITELJA

6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

7. ZAKLJUČAK

8. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJA O OVLAŠTENJU I IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

r i j e š i o j e

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



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

Broj: 4 Su-92/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građevinarstva, OIB:48382717379, od oca Ante, rođena 24. ožujka 1975., iz Pule, Lošinjska 19 a, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

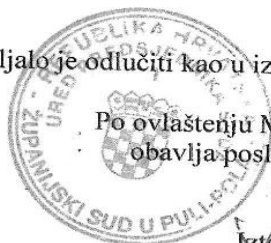
II Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 4. Pravilnika i čl. 126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-92/09
Datum: 20. ožujka 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.124. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim tumačima („Narodne Novine“ br. 88/08, 119/08 i 28/13), 20. ožujka 2018.,

riješio je

Ispravlja se u toč. I. dio Rješenja Županijskog suda u Puli-Pola od 13. ožujka 2017., broj: 4 Su-92/09 o imenovanju stalne sudske vještakinje Ane Hećimović graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, OIB: 48382717379, iz Pule, Lošinjska 19a, na način da umjesto pogrešno navedenog datuma rođenja "24. ožujka 1975." pravilno treba stajati "rođena 16. veljače 1963."

U preostalom dijelu gore navedeno rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine – procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi Ane Hećimović ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Uvidom u naprijed navedeno rješenje utvrđeno je da je očitom omaškom u pisanju pogrešno naveden datum rođenja stalne sudske vještakinje.

Slijedom navedenog postupajući po službenoj dužnosti valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.



DNA:

1. Ana Hećimović, Pula, Lošinjska 19a
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

rev
Recognised European Valuer

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

Na temelju naloga naručitelja izrađena procjene tržišne vrijednosti nekretnina u k.o. Šaini.

Predmet procjene je k.č.zgr.br. 56/1 k.o. Šaini upisana u z.k.ul.1082 kao dvorište i cisterna površine 182 m² (u posjedovnom listu br. 1000 k.o.Šajini upisana kao cisterna površine 182), k.č.zgr.br. 57/1 k.o. Šaini upisana u z.k.ul.br.1082 kao kuća i dvorište površine 61 m² (isti upis u posjedovnom listu br. 1000 k.o.Šajini, k.č.zgr.br. 58/3 k.o. Šaini upisana u z.k.ul.br.1082 kao zgrada i dvorište površine 24 m² (u posjedovnom listu br. 1000 k.o. Šajini upisana kao kuća i dvorište površine 24 m²), k.č.br. 2637 k.o. Šaini upisana u z.k.ul. 1082 kao oranica (površine nije upisana, u posjedovnom listu br. 1000 k.o. Šajini upisana kao oranica površine 507 m²), te k.č.br. 2368/2 k.o. Šaini upisana u z.k.ul. 1082 k.o. Šaini kao oranica površine 250 m² (isti upis u posjedovnom listu br. 1000 k.o. Šajini). .

Nekretnine u naravi čine jedan kompleks, kuću polugrađenog načina gradnje izgrađenu na k.č.zgr.br. 57/1 i k.č.zgr.br. 58/3 k.o. Šaini, cisternu izgrađenu na k.zgr.br. 56/1 k.o. Šaini te građevinsko zemljište oznake k.č.br. 2637 i k.č.br. 2638/2 k.o. Šaini.

Nekretnine nemaju pristup na javnu površinu, za sve nekretnine omogućen je pristup preko zemljišta oznake k.č.zgr.br. 58/4 k.o. Šaini, teret prolaza upisan je na poslužnoj nekretnini (k.č.zgr.br. 58/4 k.o. Šaini).

2. 2. ZADATAK

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

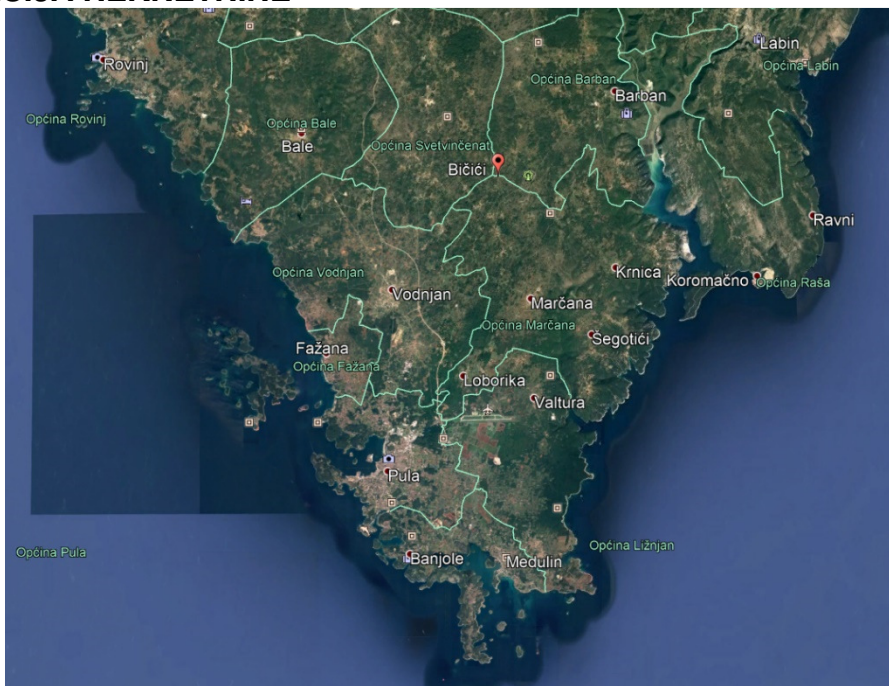
Očevid na nekretnini obavljen je 28.01.2021. godine, kada je obavljen pregled, izmjera te fotografiranje nekretnina.

Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća službena i neslužbena dokumentacija:

- e- ZK izvadak
- e-Prijepis posjedovnog lista
- e- Digitalna kopija katastra

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE



Izvor: google earth

Nekretnine se nalaze u naselju Bičiči, unutar granica građevinskog područja naselja. Bičiči su naselje u centralnoj [Istri](#), u sastavu općine [Barban](#), [Istarska županija](#). Naselje, prema popisu stanovništva iz 2001. godine ima osmadeset i osam stanovnika, dvadeset i sedam obiteljskih kućanstava, udaljeno od Pule, kojoj gravitira, dvadesetak km.

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 03.02.2021. 00:36

Katastarska općina: 324329, ŠAINI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15327/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1082

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	56/1 ZGR.	DVORIŠTE, CISTERNA			182	
2.	57/1 ZGR.	KUĆA, DVORIŠTE			61	
3.	58/3 ZGR.	ZGRADA, DVORIŠTE			24	
4.	2637	ORANICA				
5.	2638/2	ORANICA			250	
		UKUPNO:			517	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VIA BRITANNICA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 17473211122, BIČIĆI 4, 52207 BARBAN, HRVATSKA	
1.4	Zaprimljeno 14.10.2020.g. pod brojem Z-15327/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR: ST-231/2020-8 (RANIJI ST-84/2020), OD 09.10.2020. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Via Britannica d.o.o. Barban, OIB:17473211122 iz Barbana, Bičići 4.	na 1 (1.2), 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.02.2021.

3.2.2. Katastar



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.02.2021. 00:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAJINI (Mbr. 324329)

Posjedovni list: 1000

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VIA BRITANNICA D.O.O., BIČIĆI 4, BIČIĆI (VLASNIK)	

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
*		56/1	BIČIĆI	182	17		
			CISTERNA	182			
*		57/1	BIČIĆI	61	17		
			KUĆA I DVORIŠTE	61			
*		58/3	BIČIĆI	24	17		
			KUĆA I DVORIŠTE	24			
		2637	SIČAN DOLAC	507	11		
			ORANICA	507			
		2638/2	SIČAN DOLAC	250	11		
			ORANICA	250			
Ukupna površina katastarskih čestica				1024			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.02.2021. 00:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAJINI (Mbr. 324329)

Posjedovni list: 1000

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VIA BRITANNICA D.O.O., BIČIĆI 4, BIČIĆI (VLASNIK)	

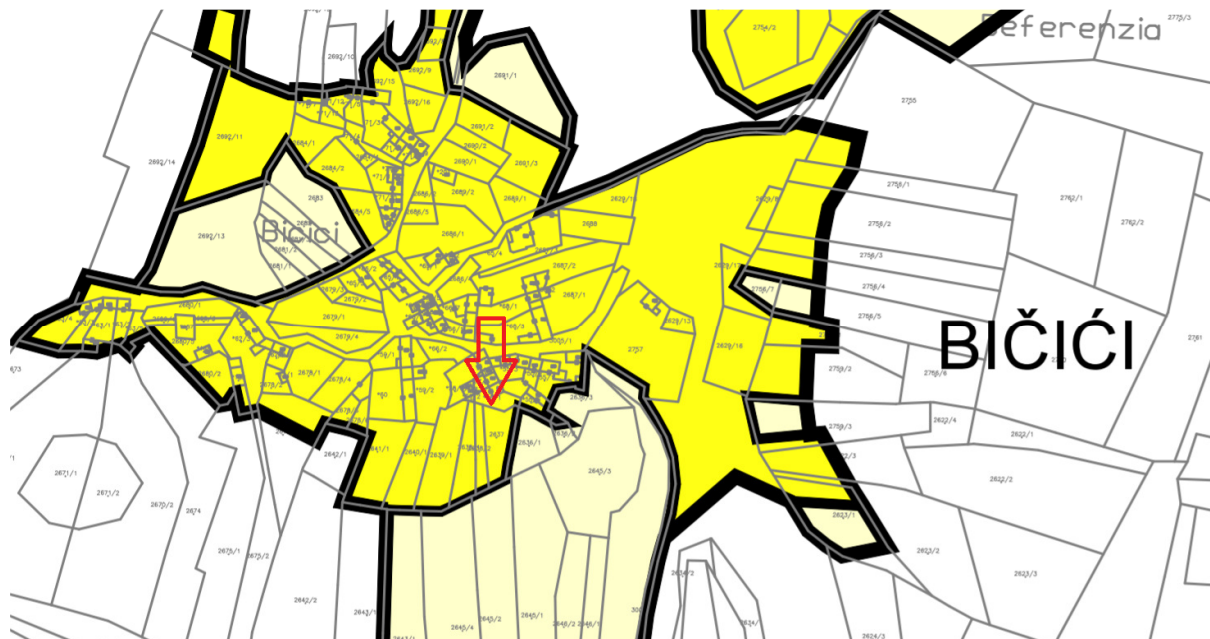
Podaci o katastarskim česticama

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
*		56/1	BIČIĆI	182	17		
			CISTERNA	182			
*		57/1	BIČIĆI	61	17		
			KUĆA I DVORIŠTE	61			
*		58/3	BIČIĆI	24	17		
			KUĆA I DVORIŠTE	24			
		2637	SIČAN DOLAC	507	11		
			ORANICA	507			
		2638/2	SIČAN DOLAC	250	11		
			ORANICA	250			
Ukupna površina katastarskih čestica				1024			

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

3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje na snazi je Prostorni plan uređenja općine Barban, nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja, izgrađeni dio (II Izmjene i dopune PPUO Barban, Službene novine Općine Barban br. 26/19):



Izvor: <http://barban.hr/opcinski-dokumenti/prostorni-plan/>

3.4. ZATEČENO STANJE

3.4.1. Opis zatečenog stanja

Predmetne nekretnine u naravi koriste istarsku kuću sa cisternom i okućnicom te građevinsko zemljište. Nekretnine se duži niz godina ne koriste, isključene su voda i struja, očišćene su od stvari. Prilaz do nekretnina je preko zemljišta u vlasništvu druge osobe. Cisterna, izgrađena uz jugoistočno pročelje kuće, se ne koristi, vidljivi su tragovi oštećenja (kamene ploče), pristupno stubište. Nema podataka je li vodotijesna. Iako je njezina građevinska vrijednost mala za nekretninu je bitna tradicijska vrijednost kao vrijednost autohtone građevine.

Komunalna infrastruktura (NN mreža, vodovodna mreža, pristupni put i JR) u naselju su izgrađeni.

Na zemljištu k.č.zgr.br. 58/3 i k.č.zgr.br. 57/1 k.o. Šaini (u katastru zemljišta naziv k.o. je Šajini) izgrađena je građevina stambene namjene, etažnosti prizemlja i kata, po načinu gradnje poluugrađena građevina.

Ulaz u građevinu je na jugozapadnom pročelja, iz dovorišta. Pregledom građevine utvrđeno je da se u prizemlju i na katu nalaze po dvije prostorije, etaže su međusobno povezane drvenim jednokrakim stubištem.

Pod je u prizemlju betonski; u prizemlju, u prostoriji u koju se ulazi izvana i u kojoj se nalaze stepenice za kat međukatna konstrukcija je drvena, obložena daskama sa gornje strane greda koje su ujedno i pod etaže kata. U drugoj prostoriji prizemlja vidljive su grede između etaža, daščani pod je većim dijelom uklonjen. Stropne konstrukcije između kata i tavanskog prostora nema.

Na zidovima su vidljivi tragovi boje, žbuka i boja su dotrajali.

Zgrada nije priključena na infrastrukturu, nisu uređeni sanitarni čvorovi odnosno kupaonice.

3.4.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje infrastruktura)

Prometnice: pravo služnosti prolaza preko zemljišta u vlasništvu druge osobe, teret prolaza upisan na poslužnoj nekretnini (k.č.zgr.br. 58/4 k.o. Šaini).

Infrastruktura: nije priključena na komunalnu infrastrukturu.

3.4.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

3.4.4. Fotodokumentacija





3.4.5. Izračun površina i volumena

- prema prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i izmjeri:

Prizemlje, visina prostorija 2,30 m: 30,52 m2 netto

Prostorija 1 (ulazna) : 18,48 m2 netto

Prostorija 2 (sa ognjištem): 12,04 m2 netto

Kat: visina 1,95 m: 29,93 m2 netto

Prostorija 3: 15,87 m2 netto

Prostorija 4 (urušen pod): 14,06 m2 netto

NKP = 60,45 m²

V = (30,52m²*2,50 m +29,93 m² *2,50 m) * 1,25 = 220,16 m³

3.4.6. Tehnički opis objekta

NKP:	60,45 m ²	
Namjena:	stambena	
Godina izgradnje:	Prije cca 100 godina, starost veća od vijeka trajanja .	
Adaptacija	-	
Katnost:	P+1	
Konstrukcija:	Temelji: kameni nabačaj Zidovi: kameni, pregrada na katu prema susjednoj građevini od opeke Međukatna konstrukcija: drvene grede Krovna konstrukcija: kosa, drveno krovište, pokrov crijep	
Pročelje:	Ožbukano, dotrajalo	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, dotrajalo	
Obrada podova:	Betonska podloga, daske, dotrajalo	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	nema
	Fasadna st.:	Drvena, jednostruki prozori
Instalacije:	Električne:	-
	Telefon:	-
	Vodovod:	-
	Kanalizacija:	-
	Plin:	-
	Grijanje:	-
	Ostalo:	-
Održavanje i oprema:	Zgrada se ne koristi,	
Nedostaci i oštećenja:	-	
Energetski certifikat:	Nije predložen	

3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa intereneta 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.

Procjenjuje se da je građevina izgrađena i evidentirana u katastru zemljišta prije 15.02.1968. godine te se smatra zakonito izgrađenom građevinom.

Nekretnina nema neposredan pristup na javnu površinu.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

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

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje 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 nekretnine - odabrana je **TROŠKOVNA metoda**, a POREDBENA metoda se koristi kao pomoćna metoda pri izračunu vrijednosti zemljišta.

Troškovna 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 adekvatnih nekretnina.

To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje 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 zemljišta adekvatnu lokaciju preuzeti su iz baze <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

- Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja

4.2.2. Poredbene nekretnine

Sve poredbene nekretnine nalaze se u k.o. Šaini, naselja Butkovići i Bičići, zemljišta su prve kategorije. Prva kategorija zemljišta obuhvaća gradiva građevinska zemljišta na kojima je moguće ishoditi akt za gradnju sukladno pozitivnim propisima.

POREDBA 1.....ID ZKC 1091914

Građevinsko zemljište -1 k.č. u k.o. Šaini, Butkovići, površine 1.525 m², kupoprodajni ugovor od 25.10.2017., cijena 225.015,06 kn (147.55 kn/m²).

POREDBA 2.....ID ZKC 1076260

Građevinsko zemljište -1 k.č. u k.o. Šaini, Butkovići, površine 2.075 m², kupoprodajni ugovor od 28.12.2018., cijena 296.721,40 kn (143,00 kn/m²).

POREDBA 3.....ID ZKC 1265800

Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Šaini,Bičići, površine 2.314 m², kupoprodajni ugovor od 14.04.2020., cijena 266.710,92 kn (115,26 kn/m²).

4.2.2. Prilagodba vrijednosti

Međuvremensko izjednačavanje

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
Godina	Tromjesečje						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21
	2.tr.	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52
	3.tr.	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74
	4.tr.	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26
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

www.dzs.hr

4.2.3. Izračun – poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-općina	Barban	Barban	Barban	Barban
Lokacija	Bičići	Butkovići	Butkovići	Bičići
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	-	25.10.2017.	28.12.2018.	14.04.2020.
prodajna / tražena cijena		225,015.06	296,721.40	266,710.92
Površina m ²	1,024.00	1,525.00	2,075.00	2,314.00
Cijena po m ²		147.55	143.00	115.26
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	126.91	108.67	113.50	126.30
Vremensko usklađenje		1.17	1.12	1.00
Korigirana vrijednost po m ²		172.32	159.90	115.82
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		172.32	159.90	115.82
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		172.32	159.90	115.82
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		172.32	159.90	115.82
Indikator vrijednosti po m²	149.35	172.32	159.90	115.82
Usklađena vrijednost zemlj. I kategorije (kn/m ²)	149.35			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		-22.97	-10.55	33.53
Odstupanje od prosjeka (%)		-15.38%	-7.07%	22.45%
Kvadrat odstupanja		527.77	111.37	1,124.04
σ (standardno odstupanje)	24.24	16%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	48.48	32%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

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%.

Tržišna vrijednost zemljišta, 5 k.č. u k.o. Šaini, ukupne površine 1.024 m²:

k.č. zgr.br. 56/1, k.č.zgr.br.57/1, k.č.zgr.br.58/3, k.č.br. 2637 k.č.br. 2638/2	1.024 m ²	*	149,35 kn/m ²	=	152.934,40 kn
--	----------------------	---	-----------------------------	---	----------------------

4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

Vrijednost novogradnje

Etalonska cijena građenja dana je u Narodnim Novinama 100/2012 – 6.000,00 kn/m²

U etalonsku vrijednost uračunati su svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Cijena građenja

Obzirom na tipologiju i način izgradnje odabrana cijena građenja je 4.000,00 kn/m², nisu izvedeni završni i instalaterski radovi, dio konstruktivnih radova.

Komunalni i vodni doprinos

Prema Odluci o komunalnom doprinosu Općine Barban komunalni doprinos utvrđen je u iznosu od 30,00 kn/m³.

Vodni doprinos uračunat je u cijenu građenja

Priključci na komunalnu infrastrukturu

Objekt nema izvedene priključke na NN i vodvodnu mrežu.

Objekt nije spojen na kanalizacijsku mrežu, nije izgrađena septička jama.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Starost građevine veća je od amortizacijskog vijeka.

Objekt je izgrađen prije više od 100 godina, tijekom godina je održavan, s obzirom na zatečeno stanje procjenjuje se prosječna starost od 60 godina.

Održivi vijek trajanja objekta obzirom na tipologiju izgradnje je 80 godina.

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Nema umanjenja

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Nema umanjenja.

Faktor korištenja zgrade
(FK)

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

Starost građevine (G) - prosječno	god.	60
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	80
Preostali vijek korištenja (OVG-G)	god.	-20
Faktor korištenja - odabran iz FK MATRICE	FK	4.0
Relativna starost (G/OVK)	%	75%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - prilog 10	25.0%	20.00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	60.00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	75.0%

Alpha consulting d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima

Elementi izračuna	k.č. zgr.br. 56/1, k.č.zgr.br.57/1, k.č.zgr.br.58/3, k.č.br. 2637, k.č.br. 2638/2	k.o. Šaini
--------------------------	---	-------------------

Zemljište	1,024.00 m²		
	1,024.00 m ² ×	149.35 kn/m ² =	152,934.40 kn
UKUPNO:			152,934.40 kn

Građevina -stambena			
NKP	60.45 m ²		
BV	220.16 m ³		
Komunalni doprinos	220.16 m ³ ×	30.00 kn/m ³ =	6,604.80 kn
Troškovi komunalnih priključaka	60.45 m ² ×	0.00 kn/m ² =	0.00 kn
Ukupni troškovi			6,604.80 kn
Nova građevinska vrijednost	60.45 m ² ×	4,000.00 kn/m ² =	241,800.00 kn
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	75.0%		181,350.00 kn
Preostala vrijednost zgrade			60,450.00 kn

Cisterna			
Ukupni troškovi gradnje (iskopi, gradnje zidova, grla, opločenje, stepenice)			70,000.00 kn
Linerani otpis	75.0%	=	52,500.00 kn
Preostala vrijednost pomoćne građevine			17,500.00 kn

UKUPNA VRIJEDNOST		
Vrijednost zemljišta		152,934.40 kn
<i>stambena građevina</i>		
Preostala vrijednost zgrade		60,450.00 kn
Komunalni doprinos		6,604.80 kn
Troškovi priključenja		0.00 kn
<i>pomoćna građevina</i>		
Preostala vrijednost građevine		17,500.00 kn
Komunalni doprinos		
<i>Uređenje okoliša, procjenjuje se</i>		5,000.00 kn
Preliminarna vrijednost nekretnine		242,489.20 kn

Koeficijent za prilagodbu 1.00

Tržišna vrijednost nekretnine 242,489.20 kn

Za predmetnu nekretninu nisu pronađeni podaci za prilagodbu tržištu te je odabrana vrijednost koeficijenta 1.00

5. 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 u 3 istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje u arhivi procjenitelja

Vještak:

Ana Hećimović, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina



Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.



6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

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 i 65/17)

Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

Podatke o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim cijenama građenja 1 m³ 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, 141706, 146/08)

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)

Ostalo

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

7. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, k.č. zgr.br. 56/1, k.č.zgr.br.57/1, k.č.zgr.br.58/3, k.č.br. 2637 i k.č.br. 2638/2 sve k.o. Šaini, upisane u ZK uložak br. 1082 kod Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišno-knjižni odjel Pula, Katastarska općina Šaini, naselje Bičići, unutar granica građevinsko područja, iznosi:

242.489,20 kn

Zaokruženo:

242.000,00 kn = 31.989,42 €

Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine

Tečaj: 1 EUR = 7,565 kn (srednji tečaj HNB na dan 06.02.2021.)

Izradila:

Ana Hećimović, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i za procjenu vrijednosti nekretnina

Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.



8. PRILOZI

- svi elementi procjene i korišteni podaci sadržani su u elaboratu