

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj

(Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4-Su-2014/08 od 24.12.2012 i

Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4-Su-2014/08-22 od 16.09.2015)

Pula, Divkovićeve 4

OIB: 84664416870

Posl.br. OVR-6129/15

Mob: 098/ 555 – 902

Pula, 15. travnja 2016. god

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA

Temeljem zaključka Općinskog suda u Puli-Pola, posl.br. Ovr-6129/15 od 28.prosinca 2015. godine u ovršnom predmetu ovrhovoditelja **OPĆINE MEDULIN**, Centar 223, Medulin, OIB:70537271639, protiv ovršenika **ELITA STAN** d.o.o., Gundulićeva 18, Pula, OIB:45562504358 radi naplate novčane tražbine, određeno je vještačenje tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika.

U tu svrhu prikupio sam potrebne elemente i podatke te pristupio dana 7. travnja 2016. godine očevidu na licu mjesta na adresi Munida 128/C kojom prilikom nisam nikoga zatekao, te sam obavio očevid promatranjem nekretnine izvana. Na temelju izvršenog očevida podnosim slijedeći vještački:

n a l a z i m i š l j e n j e

PROCJEMBENI ELABORAT

Predmet utvrđivanja vrijednosti nekretnine ovršenika je:

- **7.ETAŽA: 4225/41330** dijela k.č. 713/7 stambena zgrada, dvorište, površine 417 m², podul. 7, upisane u zk.ul. 3834 , k.o. Medulin, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu koji u naravi predstavlja potkrovlje, oznake „G“, korisne površine 42,25 m².

Zadatak vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti navedene nekretnine na dan procjene. Za obavljanje postavljenog zadatka nisam stupio sam u kontakt s ovršenikom, odnosno vlasnikom ELITA STAN d.o.o., koja je rekla da nije u posjdu tog stana i da ona s time nema ništa. Izvršio sam očevid promatranjem nekretnine izvana, koristeći podatke iz zemljišnih knjiga i preslik katastarskih planova Ureda za katastar u Puli.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1 Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	Višestambena građevina P+2+T	
Adresa nekretnine		
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud	Pula
Izvadak iz Zk.ul.	Zk.ul. 3834	Poduložak 7, k.o. Medulin
k.o. Medulin	k.č.	713/7
	Opis	potkrovlje ukupne površine 42,25 m2
	Površina	42,15 m2
Upisi	Vidi u prilogu – izvadak iz ZK.ul.	
Vlasnik	ELITA STAN d.o.o. Pula	
Tereti	Pema zk. izvatku	
Mjesni odbor/Adresa	Munida 128/c, Medulin	
Osnova za izradu nalaza	Prema Rješenju od 28.prosinca 2015.	
Zadatak vještaka	Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine	

1.2. PODACI O OČEVIDU I VREDNOVANJU

DAN VREDNOVANJA:	15. travnja 2016.
DAN KAKVOĆE:	15. travnja 2016.
DAN OČEVIDA:	07. travnja 2016.
OPSEG OBILASKA :	Prilikom obilaska, pregledana je nekretnina izvana. Izvršen je pregled okoliša zgrade, ulaznog dijela i zajedničkih dijelova. Iz Zk.izvatka je preuzeta površina nekretnine. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete
NA OČEVIDU PRISUTNI:	Nitko
KORIŠTENA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Izvadak iz Zk.ul. - preslik katastarskih planova

1.3. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Uvidom u ZK.ul. vidljivo je da se radi o nekretnini koja je povezana sa zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli. Pretpostavka ove procjene je da je zgrada legalna, a da se predmetno potkrovlje koristi kao stan.

Zgrada je završena i uporabljiva.

1.3. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Prilikom očevida koji sam obavio na predmetnoj nekretnini, vidljivo je da se radi o višestambenoj zgradi poluugrađenoj zgradi, etažnosti P+2+T. S obzirom na zatečeno stanje i godinu izgradnje smatra se legalnom građevinom. Zgrada je evidentirana u katastarskom planu kao k.č. 713/7 k.o. Medulin i upisana u zemljišnim knjigama.

Zgrada je u cijelosti završena i uporabljiva.

2. LOKACIJA



Položaj nekretnine

Prilaz nekretnini je omogućen neposredno, sa javno prometne površine.

2.1. MAKROLOKACIJA – naselje Medulin**2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ – Munida 128/C**

- Nekretnina se nalazi u naselju Medulin, na rubnom sjeverozapadnom dijelu u odnosu na centar naselja medulin. Pristupna cesta nije asfaltirana, i nije komunalno opremljena komunalnom infrastrukturom kao javnom gradskom kanalizacijom, oborinskom odvodnjom i javnom rasvjetom. Pristupna prometnica nema izgrađen nogostup. U blizini se nalaze zelene površine, škole, market i drugih urbani sadržaji.

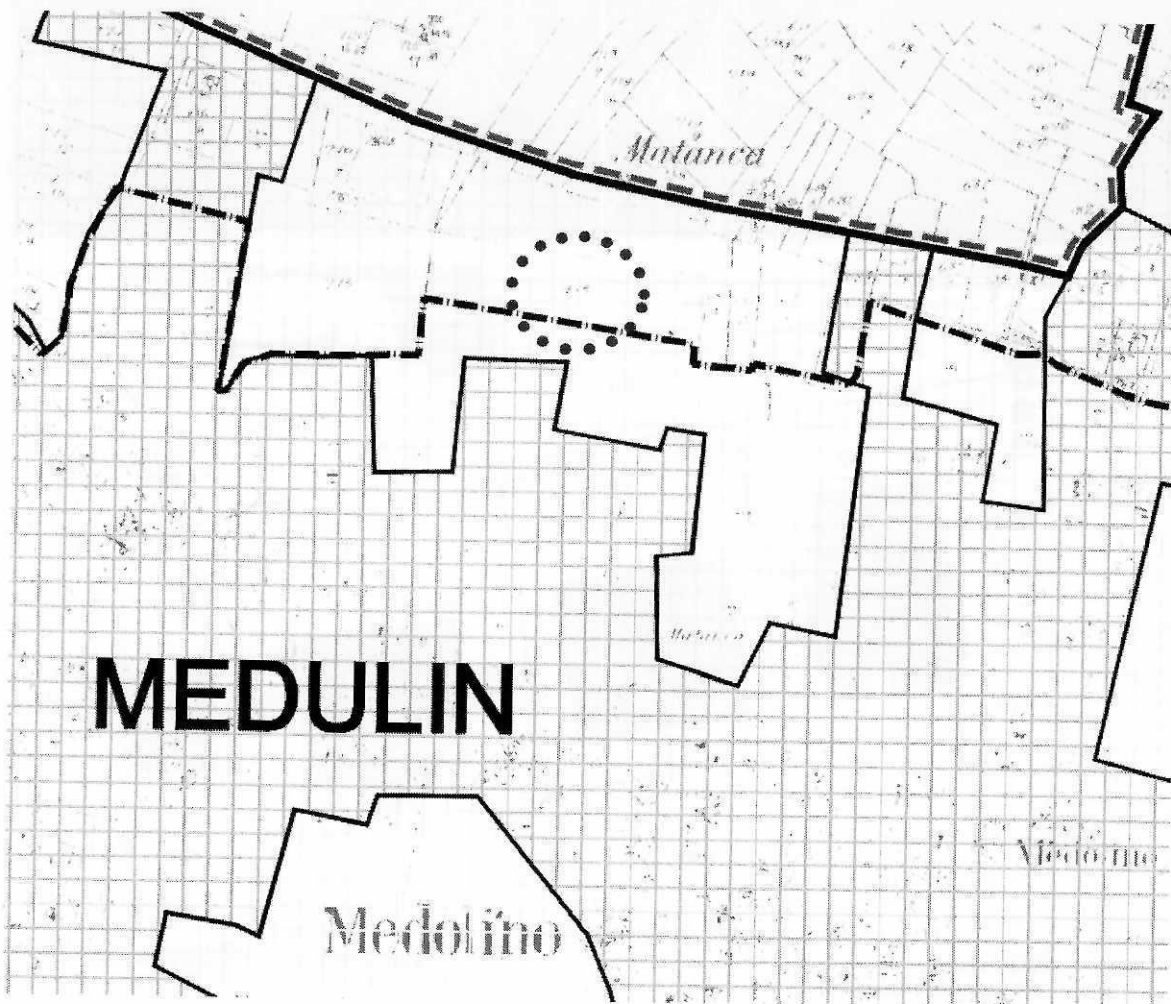
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okruženju predmetne nekretnine nalaze se izgrađene višestambene stambene zgrade sličnih obilježja.

















2.2 ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene stranice Općine Medulin

<http://www.medulin.hr/hr/uprava/opcinska-uprava/uo-za-prostorno-planiranje-i-komunalni-sustav/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/prostorni-plan-ureenja-opcine-medulin/>



GRAĐEVINSKO PODRUČJE

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -izgrađeni dio		GRANICE GRAĐEVINSKO PODRUČJE
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -netzgrađeni dio		ZASTIČENO OBALNO PODRUČJE MORA
	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE -izgrađeni dio - hoteli - T1, turističko naselje - T2, autokamp - T3,		ZBUNJENI DIOLOVI NASELJA
	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE -netzgrađeni dio - hoteli - T1, turističko naselje - T2, autokamp - T3,		ARHEOLOŠKI LOKALITETI
	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE PROIZVODNE NAMJENE -izgrađeni dio - pretežno zanatstva - I2		OBUHVAAT OBAVEZNE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA
	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE PROIZVODNE NAMJENE -netzgrađeni dio - pretežno zanatstva - I2		OBUHVAAT OBAVEZNE IZRADE UPLA-a
	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - sportača namjena - R1		PLANOWI NA SNAZI
	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE - jahački centar - R3,		OBUHVAAT PROSTORNIH PLANOWA NA SNAZI

2.2.2. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: JPG, cestovna gradska povezanost - dobra

Prometnice:

Prilazna cesta je javna gradska cesta lokalnog karaktera. Prilazna cesta nije asfaltirana.

Infrastruktura

Pregledom građevine utvrđeno je da je zgrada priključena na vodovodni, elektro, i kanalizacijski priključak putem sabirne jame.

Parkiranje:

Parkiranje je riješeno u dvorišnom dijelu s prednje strane

2.2.3 Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili prepoznati i uočeni

Zagađenja: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili prepoznati očevitom i uočeni

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena višestambena poluugrađena zgrada.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mjenjati namjena ni veličina izgrađenog objekta. Građevina ima legalan status.

3.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST

stan u potkrovlju

NKP	42,25 m2
BRP	---- m2
BVO	---- m3
Površina parcela	417 m2
Namjena	Stambena
Godina izgradnje	Oko 2007 god.
Katnost	P+2+T
Gradska Zona	Medulin, Munida 128/C
Prometne veze	Lokalna cesta – nije asfaltirana
Parkiranje	- u dvorištu – parkirno mjesto
Konstrukcija	
- Temelji	Betonski
- Nosivi zidovi	Blok opeka
- Međukatna konstrukcija	„Fert„ konstrukcija
- Krovna konstrukcija	„Fert„ konstrukcija
- Limarija	Bojani lim
Pročelje	Ožbukano
Obrada zidova	Ožbukano/obojano
Obrada podova	Keramika/laminat – pretpostavka
Stolarija	
- Unutrašnja stolarija	Drvena - pretpostavka
- Vanjska stolarija	Drvena - PVC
Instalacije	
- Elektroinstalacije	- Ima
- Telefon	
- Vodovodna instalacija	- Ima
- Kanalizacija	- Sabirna jama
- Dimnjak	-
- Parlafon	-
- Centralno grijanje	-
Klima uređaj	- ima
Sanitarni čvor	Ima – pretpostavka
Održavanje	-
Okoliš	Osrednji
Opći dojam	<p>POZITIVAN</p> <p>Blizina centra naselja, market, prometna povezanost, stambeno okruženje, građevina priključena na struju i vodu, status zgrade – legalan, etažno uređena nekretnina u zemljišnim knjigama, dobra toplinska fasadba obloga - demit fasada, novija gradnja, parkirna mjesta u sklopu okućnice</p> <p>NEGATIVAN</p> <p>- nema asfaltiranu prometnicu, nije priključena na komunalnu infrastrukturu (kanalizacija, oborinska odvodnja, javna rasvjeta)</p>

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na k.č. 713/7 k.o. Medulin, u Medulinu, Munida 128/C.

Prema PPU Općine medulin, nekretnina se nalazi unutar navedenog plana, unutar građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio.

Na predmetnoj parceli, izgrađena je poluugrađena višestambena građevina koja se sastoji od prizemlja, dva kata i potkrovlja.

Udaljenost od centra naselja, iznosi cca 500 m a do rive oko 750 m zračne linije.

Pristup samoj zgradi je sa neasfaltirane pristupne prometnice. Pristupna cesta nema formiran nogostup, bez ulične rasvjete i bez riješene oborinske odvodnje i sustava gradske (fekalne) kanalizacije. Mikrolokacija je dobra. Zgrada ima riješeno parkiranje u sklopu okućnice.

3.3. OPĆI OPIS NEKRETNINE

Prema dostupnim podacima zgrada je izgrađena oko 2007. godine.

Pregled potkrovlja nije bio moguć. Svi potrebni podaci o zgradi su prikupljeni na licu mjesta promatranjem nekretnine izvana i uz dostupnu dokumentaciju.

Zgrada je u dobrom stanju, urednog pročelja, su završnim izolacijskim slojem (Demit fasada) i bojom. Unutarnji zajednički hodnici i stubišta su očekivano održavani. Zgrada nema dizalo.

Zgrada je zidana blok opekom. Za temelje se pretpostavlja da su betonski temeljeni na čvrstoj vapnenačkoj stijeni. S obzirom na vrijeme gradnje, zgrada ima temeljnu hidroizolaciju. Međukatne konstrukcije su izvedene kao „fert“ polumontažne konstrukcije kao i krovna konstrukcija.

Krov je izveden na dvije vode, s pokrovom sa mediteran crijepom. Višim etažama se pristupa putem dvokrakog stubišta.

Vanjska limarija kao horizontalni i vertikalni oluci, je izvedena od obojanog lima.

Predmetni nekretnina nalazi se na III etaži, odnosno u potkrovlju.

pretpostavka je da se predmetno potkrovlje koristi kao stambeni prostor jer je vidljivo da ima i ugrađeni klima uređaj.

Stan je priključen na zasebni vodomjerni sat i elekropriključak.

Potkrovlje ima dva prozora koji su pozicionirani na istočnoj strani pored kojih je instalirana vanjska jedinica klima uređaja. Budući se nije moglo pristupiti predmetnom potkrovlju, isto ce se ovim procjembenim elaboratom, tretirati kao stambeni prostor.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji NN 153/13
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14
- 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
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 100/12
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 83/15
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06; 135/10; 55/12
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama (V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 (Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
 - Prostorni plan uređenja Općine Medulin

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Prilikom utvrđivanja procjene vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda.

Podatke o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina na predmetnom području preuzeo sam s aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>) te ću koristiti poredbenu metodu kod izrade ovog procjemenog elaborata, kojom prilikom ću uzeti u obzir poredbene pokazatelje, stanje nekretnine, koeficijente za prilagodbu, ICSN index cijena nekretnina (izvor DZS) i opće pokazatelje stanja nekretnina na tržištu.

4.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazuju kako su prosječne tražene cijene stanova tijekom ožujka bile 0,3 posto niže no mjesec ranije. U odnosu na isti mjesec lani, cijene su u prosjeku pale za 0,5 posto.

Najveći mjesečni pad cijena stanova tijekom ožujka je zabilježen u Sisku i Zagrebu, dok je porast cijena zabilježen samo u gradovima na Jadranu.

Cijene stanova se na mjesečnoj razini nisu promijenile u Bjelovaru, Rijeci i Vukovaru, dok su neznatne promjene od 0,1 posto zabilježene u Umagu, Poreču i Osijeku.

U Sisku, koji bilježi najveći mjesečni pad, cijene su bile se je 8,3 posto niže no mjesec ranije, a za „kvadrat“ stana u prosjeku se tražilo 700 eura.

Zagrebačkim se stanovima prosječna tražena cijena tijekom ožujka spustila za 2,2 posto, te je iznosila 1577 eura po metru kvadratnom.

Prema podacima portala Crozilla.com najveći porast cijena stanova bilježe Senj, u kojem su cijene porasle za 2,1 posto te se popele na 1241 euro, i Split u kojem se za „kvadrat“ stana u prosjeku tražilo 2256 eura što je 1,9 posto više no mjesec ranije.

Na godišnjoj razini najveći pad cijena stanova zabilježen je u Bjelovaru gdje su cijene bile niže za 7,4 posto, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 804 eura, jednako kao i mjesec ranije.

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako je u Dubrovniku zabilježen najveći godišnji porast cijena, koji iznosi 4,4 posto. Tamošnjim je stanovima cijena porasla i na mjesečnoj razini, za 0,9 posto, pa se za jedan metar kvadratni u prosjeku tražilo 3119 eura.

IZVOR: <http://news.crozilla.com/porasle-cijene-stanova-na-jadranu/>

4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

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

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Kupoprodajna cijena KN/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	kat	sobnost
1.	Medulin	713/5	56,13	8160,32	29.09.2015.	I	2,0
2.	Medulin	687/1	51,87	9273,33	22.11.2013.	II	2,0
3.	Medulin	713/6	32,82	9.444,92	23.05.2014.	PR	-
4.	Medulin	713/9	32,82	9873,07	10.06.2014.	PR	-
5.	Medulin	697/2	49,49	7412,52	11.7.2015	PR	-
6.	Medulin	713/2	49,34	6991,07	12.12.2014.	II	1,0
7.	Medulin	713/2	46,69	7491,1	05.05.2014.	PR	1,0
8.	Medulin	713/2	46,74	7494,74	17.10.2013.	I	1,0
9.	Medulin	713/2	35,44	8565,98	03.05.2013.	PR	-

Pula, travanj 2016.

Izradio:
Suad Kadrić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

izvor: www.dzs.hr

GRAD ZAGREB		Indeksi (Q 2010 = 100) Indeksi (Q 2010 = 100)							Promjena indeksa (prethodni kvartal = 100) Quarterly indices (previous quarter = 100)							Godišnji indeksi (izh. iz prethodne godine = 100) Annual indices (base value of previous year = 100)						
Godina	Trimestar	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadrans	Other	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadrans	Other	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadrans	Other			
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other			
2010	Q1	101,45	102,58	100,02	102,75	100,19	100,78	98,08	88,82	97,80	98,27	98,38	101,89	91,42	92,16	90,85	90,44	93,45	92,26			
	Q2	100,82	99,21	100,08	99,78	101,20	100,74	98,59	86,72	100,17	98,12	101,01	99,98	93,25	90,22	95,53	89,58	90,54	95,84			
	Q3	98,14	98,69	99,52	98,82	98,34	98,49	98,72	92,46	98,82	100,86	97,16	98,76	94,11	90,73	90,56	93,10	94,28	95,13			
	Q4	99,39	99,54	99,27	98,87	100,27	99,01	100,26	100,88	99,75	99,25	101,36	99,51	99,08	95,71	99,39	92,63	98,46	100,11			
2011	Q1	98,50	98,40	98,55	97,94	99,11	98,78	99,16	88,85	99,28	99,66	98,85	99,78	97,09	95,84	99,04	95,32	98,92	98,04			
	Q2	100,08	101,72	98,98	98,14	101,68	98,87	101,55	103,17	100,31	101,23	102,58	100,18	100,64	102,53	98,17	100,38	100,48	99,24			
	Q3	100,76	102,55	99,47	100,44	101,75	99,60	100,70	100,82	100,62	101,31	100,68	100,64	101,64	103,61	99,59	100,82	103,47	103,12			
	Q4	101,38	104,42	99,18	101,01	102,22	100,65	100,61	101,83	99,71	100,57	100,45	101,69	102,60	104,61	99,61	102,16	101,55	101,70			
2012	Q1	100,80	103,90	99,58	99,99	101,73	100,74	99,43	99,50	99,39	98,99	99,52	100,05	102,34	100,69	100,02	102,00	102,64	101,98			
	Q2	99,45	102,79	97,10	96,12	100,57	99,91	98,66	98,90	98,50	98,12	98,84	99,17	99,39	101,02	98,22	98,86	98,91	100,84			
	Q3	99,75	101,58	99,70	97,25	99,83	99,82	99,30	98,85	99,59	99,12	99,27	99,71	98,01	99,05	97,22	96,83	98,11	100,01			
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,38	95,46	95,81	96,82	88,28	98,85	98,05	95,82	95,28	94,12	93,82	94,43	94,41	93,39	95,25			
2013	Q1	96,91	98,68	92,37	93,58	96,65	94,98	96,86	101,95	98,63	98,14	101,25	99,03	94,55	95,64	93,70	93,59	95,01	94,28			
	Q2	94,71	97,26	92,82	91,67	96,21	90,83	99,38	97,01	100,49	97,60	99,54	101,33	95,24	94,68	95,09	93,43	95,06	95,33			
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,79	97,80	92,36	100,32	101,06	99,97	100,63	101,66	97,01	95,22	95,82	95,06	94,28	97,96	93,72			
	Q4	93,81	98,60	91,78	90,96	95,19	95,34	98,72	90,31	99,88	99,20	97,33	102,13	98,32	98,89	97,87	95,35	99,71	99,41			
2014	Q1	93,18	94,78	91,72	90,88	94,39	94,64	98,33	98,04	99,68	99,68	99,19	99,59	97,79	95,09	99,20	96,80	97,60	99,64			
	Q2	93,88	95,69	92,50	90,85	95,71	94,85	100,85	100,68	100,65	100,10	101,40	100,22	99,23	98,26	99,65	99,10	99,40	99,50			
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	95,67	96,30	98,21	101,56	98,88	100,67	98,67	101,62	98,12	98,72	97,69	99,13	95,98	103,15			
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15	96,17	99,09	98,20	99,68	100,11	94,05	98,59	99,11	98,10	99,61	96,73	95,60			
2015	Q1	91,47	90,81	90,98	90,31	92,33	91,85	98,83	94,39	101,05	99,47	98,24	100,77	98,18	95,01	99,17	99,60	97,91	97,06			
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	89,13	98,30	87,81	98,23	98,24	97,50	100,30	95,48	92,82	96,60	97,66	94,05	97,13			
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	88,09	100,74	102,35	100,84	100,08	101,58	98,85	99,95	93,94	98,51	97,58	97,40	94,30			

Izračun vrijednosti zemljišta preko INDEXA CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI (ICSN) sa stranica DSZ-a

4.4. POSTUPAK UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

Primijeniti će poredbeni postupak.

Poredbeni postupak obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnosti koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti stanova, koji daje srednju cijenu za nekretnost na dan utvrđivanja iste. No, očividno bi bilo potrebno utvrditi odgovara li predmetna nekretnost svojim karakteristikama ostalim nekretnostima za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni. Stan, koji je predmet ove procjene ima slijedeće fizičke karakteristike: smješten je u blizini poredbenih stanova, opremljen je komunalnom infrastrukturom i priključcima. Zgrada je također infrastrukturno opremljena, osim blizine javnog prijevoza ima mogućnost direktnog pristupa cestovnim vozilom sa prometnice, a okoliš je uređen.

Utvrđeno odstupanje odnosi se na tehničke karakteristike zgrade u kojoj su smještene poredbene nekretnosti kao i vrijeme izgradnje zgrada, no važno je istaknuti da je bilo neophodno utvrditi promatranu nekretnost kao mikroloakciju, vrijeme izgradnje odnosno održavanje iste i druge karakteristike.

Pretpostavka je da su promatrane nekretnosti opremljene u okviru srednjih standarda iste tipologije izgradnje, te da od vremena izgradnje nije bilo većih ulaganja u iste, kao ni devastacije istih, već prosječno održavanje i korištenje.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Kupoprodajna cijena KN/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 15. 4. 2016. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Medulin	713/5	56,13	8160,32	29.09.2015.	91,43	91,43	1,00	8160
2.	Medulin	687/1	51,87	9273,33	22.11.2013.	95,19	91,43	0,96	8907
3.	Medulin	713/6	32,82	9.444,92	23.05.2014.	95,71	91,43	0,96	9023
4.	Medulin	713/9	32,82	9873,07	10.06.2014.	95,71	91,43	0,96	9432
5.	Medulin	697/2	49,49	7412,52	11.7.2015	91,43	91,43	1,00	7413
6.	Medulin	713/2	49,34	6991,07	12.12.2014.	93,98	91,43	0,97	6801
7.	Medulin	713/2	46,69	7491,1	05.05.2014.	95,71	91,43	0,96	7156
8.	Medulin	713/2	46,74	7494,74	17.10.2013.	95,19	91,43	0,96	7199
9.	Medulin	713/2	35,44	8565,98	03.05.2013.	96,21	91,43	0,95	8140

* izvor: <http://www.dsz.hr>

Pula, travanj 2016.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Suad Kadrić, ovl.ing.grad. HR – 52100 Pula, Divkovića 4

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4-Su-2014/08 od 24.12.2012 i Rješenje Županijskog suda u Puli br. 4-Su-2014/08-22 od 16.09.2015

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Medulin	713/5	56,13	8160	1,1	0,9	0,90	7344
2.	Medulin	687/1	51,87	8907	1,1	0,9	0,90	8016
3.	Medulin	713/6	32,82	9023	1,1	0,9	0,90	8121
4.	Medulin	713/9	32,82	9432	1,1	0,9	0,90	8489
5.	Medulin	697/2	49,49	7413	1,1	0,9	0,90	6672
6.	Medulin	713/2	49,34	6801	1,1	0,9	0,90	6121
7.	Medulin	713/2	46,69	7156	1,1	0,9	0,90	6440
8.	Medulin	713/2	46,74	7199	1,1	0,9	0,90	6479
9.	Medulin	713/2	35,44	8140	1,1	0,9	0,90	7326

Pula, travanj 2016.

Izradio:
 Suad Kadrić
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	K.O.	Katastarska čestica	Površina stana	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena KN/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena KN/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Medulin	713/5	56,13	29.09.2015.	8160,32	8160	7344	-1,67%	-120,89	14614,12
2.	Medulin	687/1	51,87	22.11.2013.	9273,33	8907	8016	-10,98%	-792,89	629672,79
3.	Medulin	713/6	32,82	23.05.2014.	9.444,92	9023	8121	-12,43%	-897,89	806204,46
4.	Medulin	713/9	32,82	10.06.2014.	9873,07	9432	8489	-17,53%	-1265,89	1602474,68
5.	Medulin	697/2	49,49	11.7.2015	7412,52	7413	6672	7,63%	551,11	303723,46
6.	Medulin	713/2	49,34	12.12.2014.	6991,07	6801	6121	15,26%	1102,11	1214648,90
7.	Medulin	713/2	46,69	05.05.2014.	7491,1	7156	6440	10,84%	783,11	613263,01
8.	Medulin	713/2	46,74	17.10.2013.	7494,74	7199	6479	10,30%	744,11	553701,35
9.	Medulin	713/2	35,44	03.05.2013.	8565,98	8140	7326	-1,42%	-102,89	10586,12

Prosjeck (medijan):	7223	1449491,37
Standardno odstupanje (s):	455,05	
Pravilo dva-sigma (±):	910,10	6,30%

$$\text{Tržišna vrijednost nekretnine } 42,25 \text{ m}^2 \times 7223 \text{ KN/m}^2 = 305172 \text{ KN}$$

ZAKRUGUŽENO:

Pula, travanj 2016.

Izradio:
 Suad Kadrić
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

4.4. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

KOEFIJICIENTI POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

$$K_p = 0,28 \times K_k + 0,09 \times K_o + 0,22 \times K_{gps} + 0,27 \times K_{uo} + 0,14 \times K_{sks}$$

$$K_p = 0,28 \times 1,00 + 0,09 \times 0,92 + 0,22 \times 1,00 + 0,27 \times 0,92 + 0,14 \times 0,50$$

$$= 0,28 + 0,0828 + 0,22 + 0,2484 + 0,07 = 0,9012$$

$$TV = 305.171,75 \text{ €} \times 0,9012 = 275.020,78 \text{ €}$$

- K_k – koef. katnosti stana
 K_o – koef. orijentacije stana
 K_{gps} – koef. geografskog položaja stana
 K_{uo} – koef. utjecaja okoliša
 K_{sks} – koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja

5. ZAVRŠNO MIŠLJENJE**Tržišna vrijednost nekretnine**

izgrađene na k.č. 713/7 k.o. Medulin na adresi Munida 128/C u Medulinu,
 - 7.ETAŽA: 4225/41330 dijela k.č. 713/7 stambena zgrada, dvorište, površine 417 m², podul.
 7, upisane u zk.ul. 3834, k.o. Medulin, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom
 dijelu koji u naravi predstavlja potkrovlje, oznake „G“, korisne površine 42,25 m².

uz srednji tečaj HNB na dan izrade procjene od 1€ = 7,470 KN
 predstavlja ekvivalent od:

Red. Br.	k.o. Medulin zk.ul.3834 podul.7	Površina M2	Kuna KN	=	Euro €
1.	Potkrovlje	42,25	275.020,78	=	36.816,70
USVOJENO			275.000,00 KN		

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE OVRŠENIKA**ELITA STAN d.o.o., Gundulićeva 18, Pula****OIB: 45562504358****iznosi****275.000,00 KN**

Napomena:

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Munida 128/C u Medulinu. Budući da nisam uspio pristupiti predmetnoj nekretnini u Medulinu, u potkrovlju, nisam mogao utvrditi da li je nekretnina slobodna od stvari i osoba.

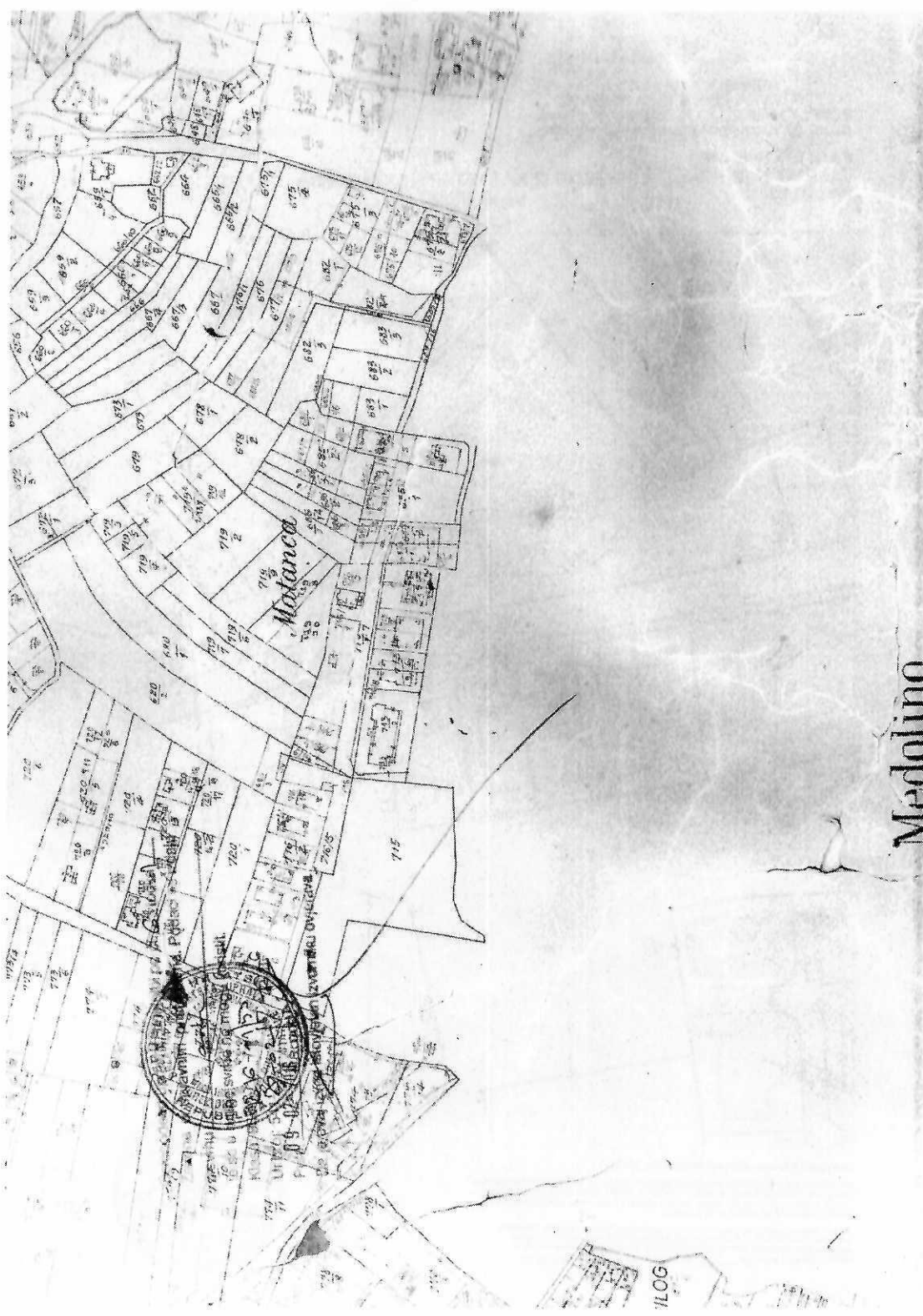
Prilog:

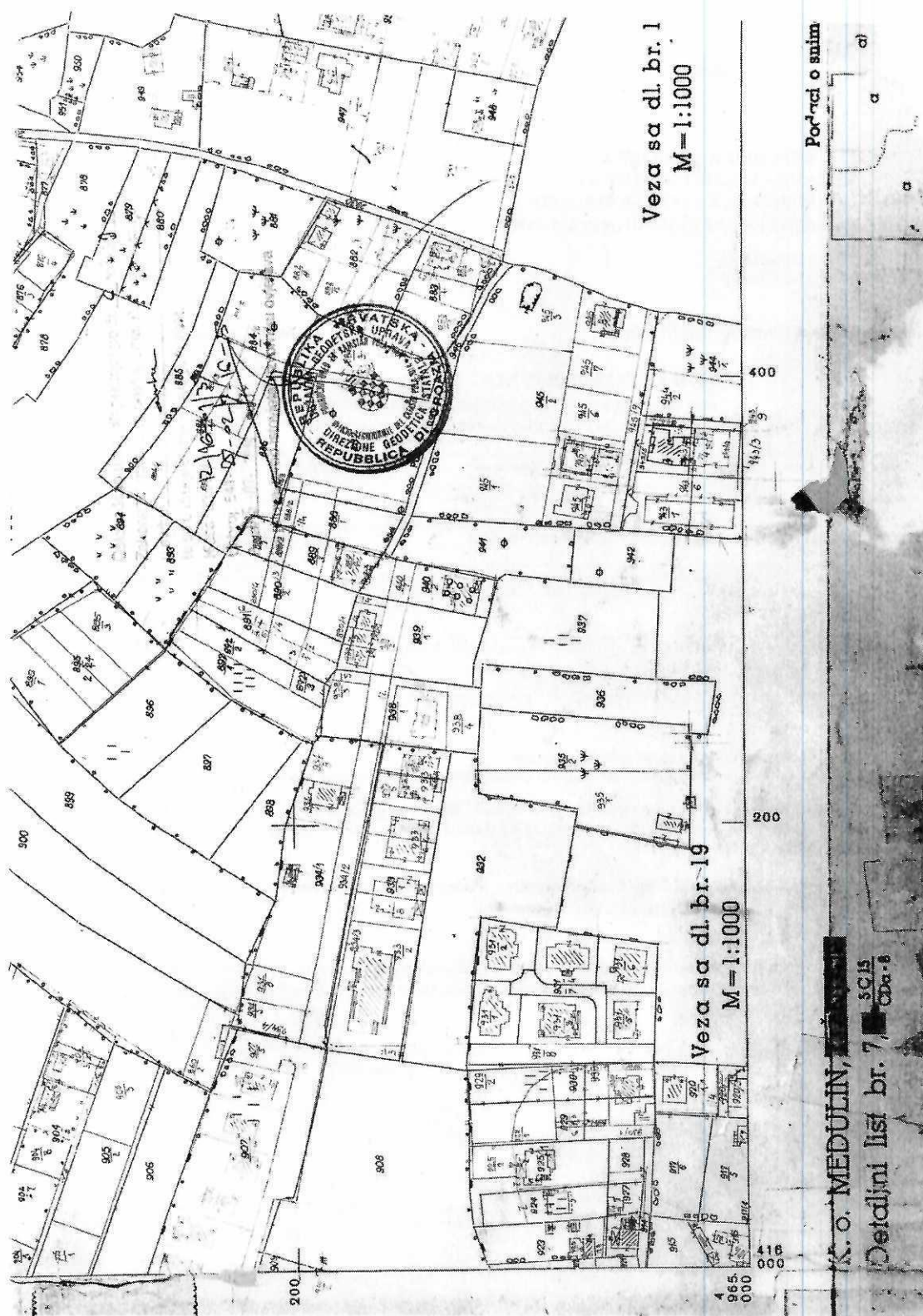
1. Katastarski plan
2. Izvod iz posjedovnog lista
3. Izvadak iz zemljišne knjige – e:izvadak
4. Fotografije

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Suad Kadrić, ovl.ing.grad.

Pula, 15.travnja 2016. godine







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

KLASA: 935-12/16-01/53
URBROJ: 541-27-02/7-16-2
Pula, 26.01.2016.

KATASTARSKA OPĆINA: MEDULIN

MATIČNI BROJ: 324191

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA BROJ 4894

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

POSEBNI IZVOD: DIO REDNI BROJ E7 (OSTALI DJELOVI KAO NEPOTREBNI IZOSTAVLJENI)

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Suvlasnički dio na dijelu	OIB	Primjedba
E7	4225/41330	ELITA STAN D.O.O., GUNDULIČEVA 18, PULA	1/1	45562504358	
Z D G I R O	Broj katastarske čestice	Broj detaljnog lista	Adresa katastarske čestice (naziv ručine ulice, trga i sl)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina ha a m2 Posebni pravni režimi
	713/7	6	MUNIDA	STAMBENA ZGRADA	1 66
	713/7	6	MUNIDA	DVORIŠTE	2 51
Stanje na dan 26.01.2016.			UKUPNO:	4 17	

Napomene

"*" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

Oslobodeno od naplate upravnih pristojbi temeljem čl. 6. točka 1. Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11).

Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o pravu vlasništva, a izdaje se u svrhu OVRHE, te se u druge svrhe ne može koristiti.

Oslobodeno naplate stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina po čl. 8. st. 3. Pravilnika o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina (NN 148/08, 75/09, 51/13).

stručni referent za geodetske poslove
Ivan Klarić



Strana: 1

Strana za pl: 1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 12.04.2016. 23:12

Katastarska općina: 324191, MEDULIN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8959/2015
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3834

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	713/7	STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE			417	
		UKUPNO:			417	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.f	Zaprimljeno 20.12.2007. broj Z-21185/07 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti puta prolazom, provozaom i prohodom od 20. prosinca 2007. godine, uknjižuje se pravo služnosti puta prolazom, provozaom i prohodom u korist kč.br. 713/7, a na teret kč.br. 716/5 iste k.o.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 4225/41330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) 1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu koji u naravi predstavlja potkrovlje, oznake "G", korisne površine 42,25 m2 ELITA STAN D.O.O., PULA, J. PULJANINA 9	

C

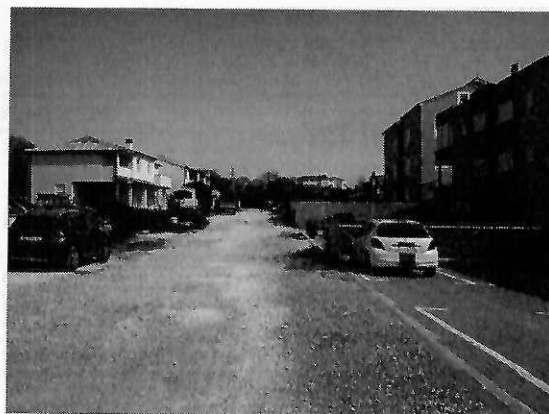
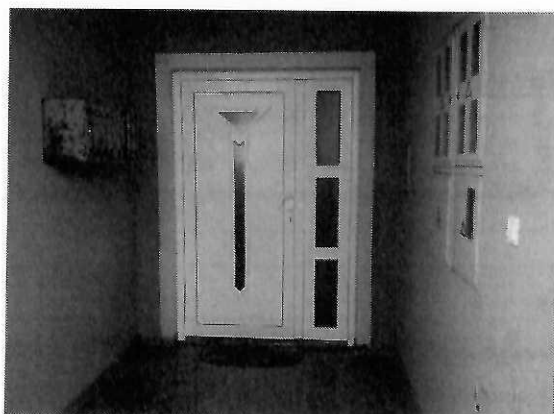
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 7 (4225/41330)		
2.1	Zaprimljeno 17.11.2008. broj Z-14218/08 Na temelju Ugovora o zalogu od 24. listopada 2008. godine, uknjižuje se prava zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 30.000,00 EUR -a i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: MALIĆ DRAGICA, SLOVENIJA, LJUBLJANA, BRODARJEVA TRG 003 MALIĆ MILAN, SLOVENIJA, LJUBLJANA, BRODARJEVA TRG 003		U 1/2 DIJELA U 1/2 DIJELA
4.	Na suvlasnički dio: 7 (4225/41330)		
4.1	Zaprimljeno 04.09.2015. broj Z-8959/15 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-6129/15 od 2. rujna 2015. godine, zabilježuje se OVRHA.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)

13.04.2016. 17:43:09

Stranica: 1



Pristupna cesta