

4 St-6216/16

**«SATURA SENSUUM» d.o.o.**

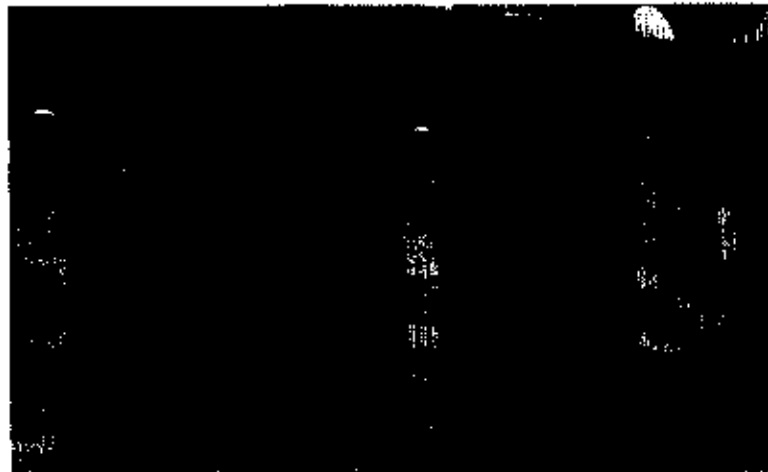
Tel: 01 4818 577

Gramča 4, 10000 Zagreb

OIB: 05607405140

**NARUČITELJ:** Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom  
„BRALO GRADNJA“ d.o.o. u stečaju, Nazorova 64, 10000  
Zagreb, OIB: 82771025500

**PROCJEMBENI ELABORAT**



**PREDMET:** STAMBENI PROSTOR oznake F, Sp6, G  
P=128,56m<sup>2</sup>

**LOKACIJA:** GALIŽANA, Monte Lesso 17/B

**ZEMLJIŠNO**  
**KNJIŽNA OZNAKA:** zk.č.br. 767/1, zk.ul.br. 3213, k.o. Galižana,  
6. suvlasnički dio 2370/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6),

**VLASNIK:** BRALO GRADNJA“ d.o.o. u stečaju, Nazorova 64,  
10000 Zagreb, OIB: 82771025500

**B.P:** P – SS- 12 / 17

Procijenjena tržišna vrijednost **910.205,00kn ili 122.917,60 €**

**PROCJENU IZRADILA:** Bojana Sajko d.i.a.  
Sudski vještak za građevinarstvo,  
arhitekturu i izračun nekretnina

odgovorna osoba:  
Bojana Sajko, dipl.ing.arh.

ZAGREB, ožujak 2017.

## **SADRŽAJ:**

1. SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA
2. UVOD
  - 2.1. Predmet procjene
  - 2.2. Metodologija
  - 2.3. Podaci o očevidu i korištenoj literaturi
3. NALAZ
  - 3.1. Opći podaci
  - 3.2. Položajna obilježja
  - 3.3. Identifikacija
  - 3.4. Stanje (kakvoća) nekretnine
  - 3.5. Geometrijski podaci
4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 4.1. POREDBENA METODA
    - 4.1.1. Kupoprodajne cijene za stambeni prostor
    - 4.1.2. Evaluacija podataka
  - 4.2. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
5. ZAKLJUČAK
6. PRILOZI
  - o Foto dokumentacija
  - o Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014
  - o Izvadak iz sudskog registra

## 1. SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA

NARUČITELJ .....	Stečajni upravitelj Milan Kanjer u stečajnom postupku nad dužnikom BRALO GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 82771025500 Zagreb, Nazorova 64,
NEKRETNINA .....	4-sobni stan na mansardi, spremište, garaža u podrumu
LOKACIJA .....	stambena zgrada s dvorištem na adresi: Monte Lesso 17/B, Pula
POVRŠINA .....	stan s terasom (F) ..... NKP= 91,13m <sup>2</sup> spremište na 2.katu (Sp6) ..... NKP= 1,20m <sup>2</sup> garaža u podrumu (G) ..... NKP= 36,23m <sup>2</sup> ukupno: NKP=128,56m <sup>2</sup>
ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE ...	zk.ul.br. 3413, k.o. Gallžana 6. suvlasnički dlo 2370/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6),
VLASNIŠTVO .....	BRALO GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Nazorova 64, OIB: 82771025500
TERETOVNICA .....	ustupljeno založno pravo u korist B2 KAPITAL d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb OIB: 57509775367
GODINA IZGRADNJE .....	2009. godine

TRŽNA VRIJEDNOST .....	910.205,00 kn ili 122.917,60 €
------------------------	--------------------------------

IDENTIFIKACIJA ..... običnim pregledom potvrđujem da je nekretnina u naravi u skladu s kopijom priloženog izvatka iz zemljišne knjige

DAN KAKVOĆE NEKRETNINE ..... 24. ožujak 2017.godine  
DAN VREDNOVANJA PROCJENE ..... 24. ožujak 2017.godine

Bojana Sajko d.i.a.  
Sudski vještak za građevinarstvo,  
arhitekturu i procjenu nekretnina

## 2. UVOD

### 2.1. PREDMET PROCJENE

Temeljem narudžbe Naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjer u stečajnom postupku nad dužnika BRALO GRADNJA d.o.o. u stečaju, Nazorova 64, Zagreb (OIB: 82771025500) pozvana sam da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina izradim Procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti posebnog dijela nekretnine u naravi stambenog prostora – stan (apartmana) na mansardi s terasom, spremištem na 2.katu i garažom u podrumu

- na adresi: Monte Lesso u Puli,
- upisan u zk.ul.br. 3413, k.o. Galijana, 6. suvlasnički dio 2370/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6),

Na predmetnoj adresi u Puli, Monte Lesso 17/B u naravi je novija višekatna stambena zgrada s okućnicom. Pristup i okoliš su uređeni.

Dan vrednovanja procijenjene nekretnine određen je 24. ožujak 2017.godine koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

### 2.2. METODOLOGIJA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je njena tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Procjena se temelji na jednoj ili dvije metode od 3 navedene:

1. Troškovnoj metodi uz korekciju tržišnih elemenata.
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Prilikom izrade ovog elaborata korištena je poredbena metoda u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105715).

- **POREDBENA METODA** koristi se 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. Ista se primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i ugovorene najviše 4 (četiri) godine unatrag. Za utvrđivanje poredbene vrijednosti evaluiraju se podaci kupoprodajnih cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da procjenjivana nekretnina odstupa svojim obilježjima od usporednih nekretnina ili poredbenih pokazatelja onda se ta odstupanja uzimati u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi način. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od procjembene nekretnine, a vrijednosni odnosi su temeljeni na usporedivim cijenama nekretnina, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje, odnosno usporedbom njihovih svojstava cijenu odrediti u odnosu na 1m<sup>2</sup>.

## 2.3. PODCI O OČEVIDU I KORIŠTENJOJ LITERATURI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi uličnog lokala izrađena je na osnovu obilaska lokacije, utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na licu mjesta te podataka od naručitelja. Detaljni pregled i očevid procjembene nekretnine obavljen je 23.03.2017.godine uz nazočnost stečajnog upravitelja Milana Kanjer .

Procjena predmetne nekretnine izrađena je u svemu prema službenim podacima, pozitivnim zakonskim propisima i normama Republike Hrvatske:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 .... 146/08);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96 ..... 126/10)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/14) u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14 i 123/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Pored navedenih podataka korišteno je vlastito i iskustvo drugih sudskih procjenitelja te dobivena dokumentacija:

- izvatka iz zemljišne knjige zk.ul.br 3413, k.o. Galižana
- Plan posebnih dijelova građevine na k.č.767/1, k.o. Galižane izrađen u rujnu 2010.godine od strane Dine Kelemen Kocijen, ured ovlaštene arhitekture iz Zagreba

Predmetna nekretnina je procijenjena kao da se prodaje na otvorenom tržištu uzimajući u obzir posebna značajna obilježja i stanje (kakvoća) iste. Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata odabrane i korištene metode uz poštivanje značaja kojeg ista daje.

Posebno se napominje

- Da je procjena stručno mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
- Da predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene

- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti pre-dmetne nekretnin

Na zahtjev Naručitelja prilikom izrade procijene izvršeno je preračunavanje i izričaj prometne vrijednosti nekretnine u €-ima te je za to korišten srednjem tečaju NBH za € na dan vrednovanja 24.03.2017.godine:

$$1 \text{ €} = 7,467 \text{ kn}$$



### 3. NALAZ

#### 3.1. OPĆI PODACI

Predmet procjene je odgovarajući posebni dio nekretnine – **STAMBENI PROSTOR** oznake F, Sp6, G, odnosno četverosobni stan na 2.katu-mansardi sa spremišt看 na 2.katu i garažom za 2 osobna auta u podrumu zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Građevina	adresa lokacija	<b>Monte Lesso 17/b Galižana</b> naselje je cca 4km južno od Vodnjana i 9km sjeverno od Pule
	okoliš: namjena prostora	u području niže individualne stambene izgradnje <b>apartman u novijoj višestambenoj zgradi</b>
Godina izgradnje zgrade:		<b>2009. godine</b> izgrađena u skladu s Glavnim projektom na temelju kojeg je dobivena Građevinska dozvola
Prometna povezanost: Komunalna infrastruktura:		<b>individualni prijevoz cestom i vlakom</b> lokacija je <b>priključena</b> na postojeću mrežu u koridoru pristupne prometnice



#### 3.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Galižana je naselje u sastavu grada Vodnjana u Istarskoj županiji. Smješteno je uz glavnu lokalnu cestu Vodnjan - Pula i udaljeno cca 6km istočno od Fažane. Naselje ima povijesno-urbanistički kontinuitet od rimskog doba. U južnom rubnom dijelu Galižana smještena je poslovno-industrijska zona. Stanovništvo se bavi uzgojem tradicionalnih kulture: vinova loze i maslina te stočarstvom. Pored poljoprivrede turizam ima značajnu ulogu pogotovo ljeti.

### 3.3. IDENTIFIKACIJA

Nekretnina predmet procjene upisana je u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli u Zemljišnoknjižni odjel i to:

➤ zk.ul.br. 3413, k.o. Galižana,

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 01.02.2017. 23:39

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3413

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OBLIKOVIMA

Broj račnog dnevnika: Z-35991/2016  
Aktivne planše: Z-1944/2017, Z-2573/2017

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jestro	čkv	m2	
1.	767/1	STAMPENA ZGRADA, MONTE LESSO 17/B, DVORIŠTE			548	
		UKUPNO:			548	

### 6. suvlasnički dio 2370/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

#### 6. Suvlasnički dio: 2370/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. s kojim je povezane prava vlasništva na četverosobni stambeni objekt (oznake F), sadrži: kuhinja s blagovaonicom, dnevni boravak, ulazni prostor, kupatilo, soba, soba, predprostor, wc, površine 81,98 m<sup>2</sup> s terasom površine 36,60 m<sup>2</sup>, kojem pripada spremište oznake Sp6 na 2. katu površine 1,28 m<sup>2</sup>, dva garažna mjesta oznake G u podrumu površine 48,38 m<sup>2</sup>, označene u planu posebnih dijelova zgrade rasom bojom.  
BRALO GRADNJA D.O.O., OIB: 82771025008, ZAGREB, NAZOROVA 64

Na predmetnoj nekretnini su zabilježbe:

#### 1.2. Zaprimljeno 10.08.2016.g. pod brojem Z-23009/2016

UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem Ugovora o prijenosu od 13. lipnja 2016. godine, uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 612/08-1 od 17. lipnja 2008. godine i Specijalne punomoći od 23. lipnja 2008. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-8320/08 pod C red.br. 1.1. uknjižuje se založno pravo u istom prvenstvenom redu upisa sa imena ovlaštenika prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 a, (OIB: 23057039320), u korist ovlaštenika:

B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000  
ZAGREB, HRVATSKA



3.1 Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-57/12

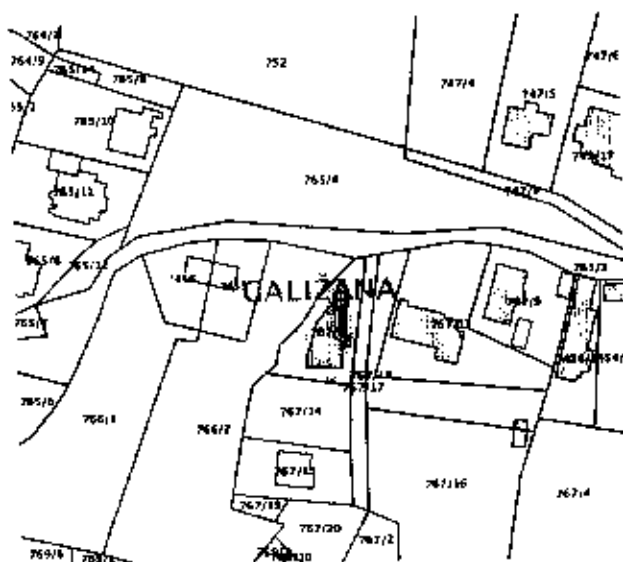
Na temelju Ugovora o osnivanju trajnih stvarnih tereta na nekretninama od 2. siječnja 2012. godine i čl. 259. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uknjižuje se stvarni teret koji obvezuje svagdašnjeg vlasnika te nekretnine da na teret vrijednosti te nekretnine trajno, a dospijećem 15. prosinca svake godine, isplaćuje iznos od 20.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB na dan dospijeća plaćanja, u korist:

**BRALO ZELIMIR, OIB: 07273030033, ZAGREB, VLADIMIRA NAZORA 64**

3.2 Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-57/12

I njegovih nasljednika.

Katastar / upisano: **da, posjedovni list 3221**  
k.č.br. **767/1**  
k.o. **Galižana**  
površina: dvorište ..... 382 m<sup>2</sup>  
stambena zgrada .. 166 m<sup>2</sup>  
ukupno: **548m<sup>2</sup>**



k.č. 767/1, k.o. Galižana

**Legalitet zatečenog stanja**

- Na terenu je zatečena višekatna stamben samostojeća zgrada s dvorištem
- Zk.č.br. 767/1, upisana u zk.ul.br. 3413, k.o. Galižana identična je k.č.br. 767/1, k.o. Galižana
- Stambena zgrada ima građevinsku dozvolu, upisana je u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu te ucrтана u katastarskom planu
- Ukupna površina građevne parcele (zgrada i dvorište) u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu je usklađena površinama
- Zgrada je etažirana tako da je apartman na 2.katu-mansardi upisan kao 6. suvlasnički dio: 2370/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
- Zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik nije ista pravna osoba

- Na uvid mi je dan Plan posebnih dijelova građevine izrađen u rujnu 2010.godine
- Energetski certifikat nije prezentiran

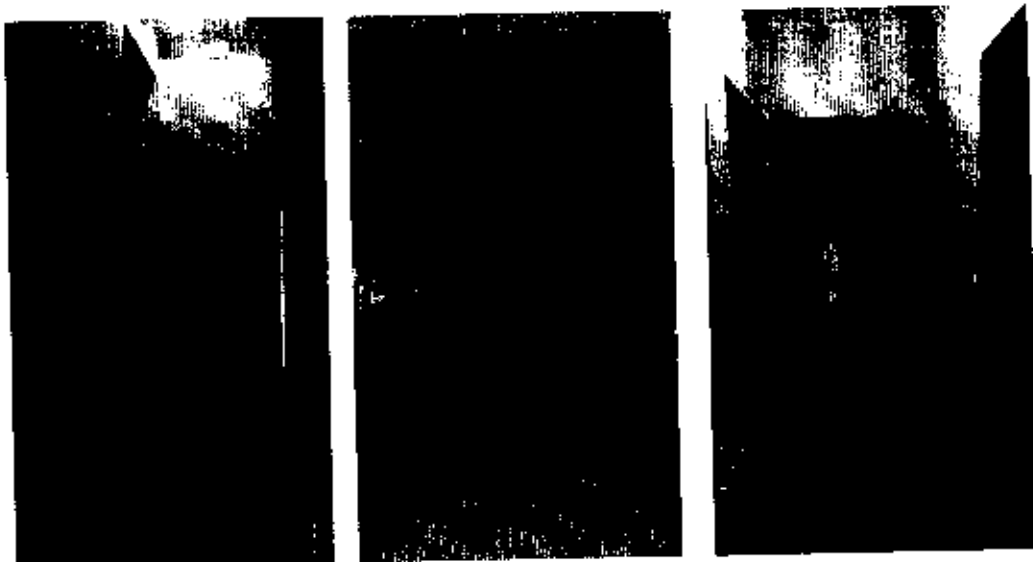
### 3.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

KAKVOĆA NEKRETNINE su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva i položaj nekretnine, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, položajna obilježja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost te daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost).

- Nekretnina je stara cca 7 godina, dobro održavana, te nisu primjećena nikakva građevinska oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost
- Zgrada ima 5 etaža (podrum, prizemlje, 2 kat i mansardu) s 6 stanova, a ulaz u pojedine stanove je na poluetažama.
- Stan (apartman) nije korišten, a proteže se dijelom na 2.katu, djelom na mansardi orijentiran na sve 4 strane svijeta.
- Nosivu konstrukciju čine zidovi od blok opeke d=25cm, vertikalni i horizontalni armirano-betonski serklaži te armiranobetonska ploča d=20cm. Krov je kosi 2 x dvostrešni s pokrovom od mediteran crijeva
- Nekretnina je u komunalno opremljenom naselju (asfaltirana prometnica te vodovod, kanalizacija i struja), instaliran je split-klima uređaj.
- Solarne čelije na krovu služe za pripremu tople vode, ali nisu u funkciji
- Naselje Galižane je južno cca 9km od grad Pula

Stan (oznake F) ima ulaz na 2.etaži gdje je kuhinja i blagovaonica, desno odvojene 2 sobe i kupaonica te stepenice za pristup dnevnom boravku na mansardi s velikom terasom orijentiranom na jug. Uz boravak na mansardi je još jedna soba i wc.



Ulazna vrata su protuprovalna, prozori su pvc bravarija ostakljena izo staklom, a 2-krilna klizna pvc stijena je prema terasi. Obloga na podu je parket ili kermeničke pločice ovisno o namjeni prostorija, stepenice i ulazni prostor su kamene ploče. U blagovaonici je izveden kamin. Na terasi izvedena je hidroizolacija.

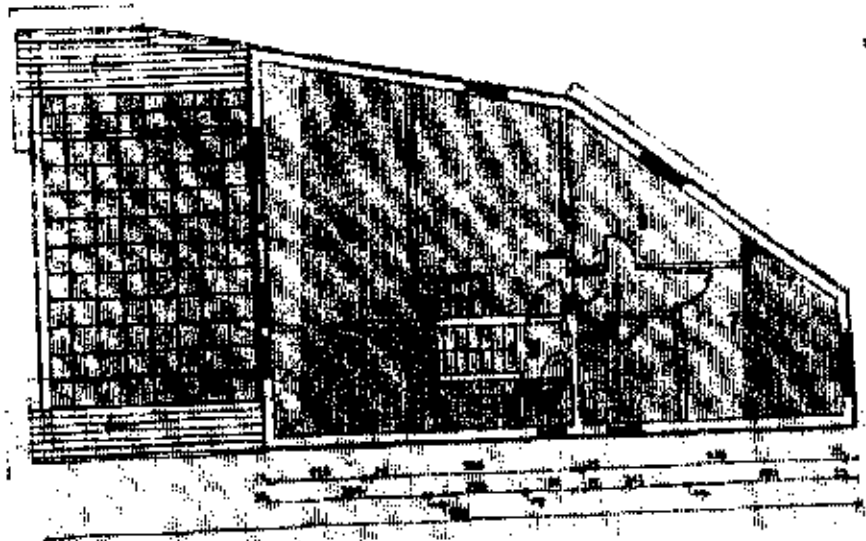
Prostor je uredan, bez namještaja, ali terasa nije opločena. Pregledom na licu mjesta nisu primijećeni tragovi vlage na zidovima niti na stropovima te se može zaključiti da je prostor bio redovito provjetravan i održavan.

### 3.5. GEOMETRIJSKI PODACI

Korisna vrijednost, odnosno neto korisna površina nekretnine s odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 preuzeta je prema podacima iz „Plana posebnih dijelova građevine“

	Tlocna površina (m <sup>2</sup> )	Koef.	Neto površina NKP(m <sup>2</sup> )
<b>Stan F (zatvoreno)</b>	81,98	1,00	81,98
<b>terasa</b>	36,60	0,25	9,15
<b>Spremište Sp6</b>	1,20	1,00	1,20
<b>Garaža - podrum</b>	48,30	0,75	36,23
<b>Ukupno:</b>			<b>128,56</b>

TLOCRT stan br. 6



#### 4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu.

##### 4.1. POREDBENA METODA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Odabranom poredbenom metodom tržišna vrijednost se određuje iz najmanje 3 (tri) kupoprodajnih cijena (transakcija) poredbenih nekretnina, a koji ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koristile se kupoprodajne cijene nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja (lokacija, položaj, namjena i sl.).

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

##### 4.1.1. Kupoprodajne cijene za stambeni prostor

Podaci za poredbeni postupak, odnosno metodu neposredne usporedbe transakcija ili prodaja koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog stambenog prostora uzeti su prema podacima dostupnim iz „E-nekretnina“ u gradu Puli – k.o. Galižana. Odabrane su 3 kupoprodaje stanova u blizini predmetnog stana te se daju međuvremenska izjednačenja (1,2,3) u odnosu na predmetni stan, sve u zadnje 4 godine.

##### ODABRANE NEKRETNINE

Br.	Adresa K.o.	Plošćina m <sup>2</sup>	Cijena kn	Dat. prod.	HIC	NIC	U
1	k.č. 775/5 k.o. Galižana	81,45	7.243	17.07.2013	97,8	93,06	6.892
2	k.č. 527/1 k.o. Galižana	68,59	8.651	03.10.2016	93,06	93,06	8.651
3	k.č. 864/54 k.o. Galižana	56,82	8.553	01.04.2014	95,71	93,06	8.316
Prosječna jedinična cijena po m <sup>2</sup>							7.953

#### 4.1.2. Evaluacija podataka

Vrsta nekretnine .....	apartman - stan sa spremišt看 i garažom u višestambenoj zgradi
Lokacija .....	ulica Monte Lesso u Galizana
Površina za izračun .....	128,56m <sup>2</sup>
Izvor podataka o cijeni .....	„E-nekretnina“
Područje .....	u sastavu grada Vodnjana, Istarska županija
Približna godina izgradnja ..	2009.g.
Etaža .....	2.kat – mansarda, garaža u podrumu
Namjena .....	apartman, trenutno nije u funkciji

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti cijena poredbenih pokazatelja poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Interkvalitativno izjednačavanje s obzirom na osobine nekretnine i okolnosti na tržištu

\* veća NKP (za prodaju 128,56m<sup>2</sup>) / -3%/

\* apartman nije u funkciji od izgradnje / -5%/

\* solarni sistem za pripremu potrošne tople vode nije u funkciji / -3%/

Prosječna cijena usporedivih nekretnina uz interkvalitativno izjednačavanje je procijenjena tržna vrijednost procjembene nekretnine.

7.953 kn/m<sup>2</sup> \* (-)11% = 7.078,17 €/m<sup>2</sup> ..... zaokruženo 7.080,00 kn/m<sup>2</sup>

#### STAN (oznake F, Sp6, G)

NKP (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena kn/m <sup>2</sup>	Ukupno (kn)
128,56	7.080,00	910.205,00

#### 4.2. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

##### Rekapitulacija cijene nekretnine

TRŽNA VRIJEDNOST	910.205,00 kn	122.917,60 €
P= 128,56m <sup>2</sup>	7.080,00 kn/m <sup>2</sup>	956,11 €/m <sup>2</sup>

##### Mišljenje o metodi i dobivenoj vrijednosti

U ovom slučaju kod procjene STAMBENIH NEKRETNINA kad ima usporednih transakcija vrijednost nekretnine dobivenu poredbenom metodom smatram realnom sadašnjom tržišnom vrijednosti. S obzirom na tip, položaj i stanje stambene zgrade, kao i predmetnog stana u zgradi, cijena od cca 7.080.00 kn/m<sup>2</sup> odgovara predmetnom stambenom prostoru – apartmanu na 2.katu-mansardi (sa spremišt看 i garažom u podrumu) i stanju u kojem se nalazi u odnosu na položaj i namjenu, a sve vezano na globalna kretanja cijena i uvjete na tržištu.

## 5. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – **APARTMANA** oznake **F, Sp6, G** – u naravi stana na **2.katu-mansardi**, sa spremištem na **2.katu** i garažom u **podrumu**, površine **128,56m<sup>2</sup>** :

- na adresi Galižana, Monte Lesso 17/B,
- upisana u zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Puli, na zk.č.br. 767/1, z.k.ul.br. 3413, k.o. Galižana, pod 6. suvlasnički dio 2370/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
- a koja odgovara kat.čest.br. 767/1, k.o. Galižana,
- Zemljišnoknjižni vlasnik u 1/1 dijelu je trgovačko društvo **BRALO GRADNJA d.o.o.** u stečaju, Nazorova 64, Zagreb, OIB: 82771025500

prema stanju i vrijednosti u mjesecu ožujku iznosi:

<b>TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>941.060,00 kn.</b>	<b>P=</b>	<b>7.320,00 kn/m<sup>2</sup></b>
<b>dan vrednovanja 24.03.2017.godine: 1 € = 7,405 kn</b>	<b>122.917,60 €</b>	<b>128,56m<sup>2</sup></b>	<b>956,11 €/m<sup>2</sup></b>

Procjena je napravljena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje građevina ovakve ili slične znakovitosti.

Usluga pružena s moje strane obavljena je u svemu sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14). Predpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi bili predloženi.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama.

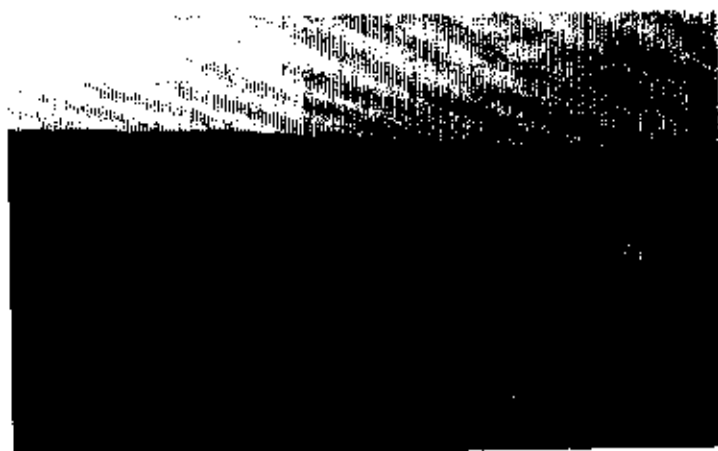
Elaborat je sačinjen u 3 ( tri ) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) dobija naručitelj, a 1 (jedan) ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

PROCJENU IZRADILA:

Bojana Sajko d.i.a.  
Sudski vještak za građevinarstvo,  
arhitekturu i procjenu nekretnina

## 6. PRILOZI

- Foto dokumentacija
- Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014
- Izvadak iz sudskog registra



Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika - Predsjedništvo suda  
Zagreb, Avaruleva 2/II

Broj: 4 - Su - 432/14  
Zagreb, 14. travnja 2014.

Predsjednica Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Bojane Sajko za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14) donosi

#### RJEŠENJE

Bojana Sajko, rođena 22. lipnja 1953. godine, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Božanova 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstvo, arhitektura i procjenu nekretnosti na vrijeme od četiri godine. Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

#### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka i dva preslika rješenja.

Predsjednica suda

Nada Nekić Plevko



[illegible]

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE		BUREAU OF PLANT INDUSTRY	
PLANT INDUSTRY REPORT		PLANT INDUSTRY REPORT	
1. Name of Plant	2. Name of Plant	3. Name of Plant	4. Name of Plant
5. Name of Plant	6. Name of Plant	7. Name of Plant	8. Name of Plant
9. Name of Plant	10. Name of Plant	11. Name of Plant	12. Name of Plant
13. Name of Plant	14. Name of Plant	15. Name of Plant	16. Name of Plant
17. Name of Plant	18. Name of Plant	19. Name of Plant	20. Name of Plant
21. Name of Plant	22. Name of Plant	23. Name of Plant	24. Name of Plant
25. Name of Plant	26. Name of Plant	27. Name of Plant	28. Name of Plant
29. Name of Plant	30. Name of Plant	31. Name of Plant	32. Name of Plant
33. Name of Plant	34. Name of Plant	35. Name of Plant	36. Name of Plant
37. Name of Plant	38. Name of Plant	39. Name of Plant	40. Name of Plant
41. Name of Plant	42. Name of Plant	43. Name of Plant	44. Name of Plant
45. Name of Plant	46. Name of Plant	47. Name of Plant	48. Name of Plant
49. Name of Plant	50. Name of Plant	51. Name of Plant	52. Name of Plant
53. Name of Plant	54. Name of Plant	55. Name of Plant	56. Name of Plant
57. Name of Plant	58. Name of Plant	59. Name of Plant	60. Name of Plant
61. Name of Plant	62. Name of Plant	63. Name of Plant	64. Name of Plant
65. Name of Plant	66. Name of Plant	67. Name of Plant	68. Name of Plant
69. Name of Plant	70. Name of Plant	71. Name of Plant	72. Name of Plant
73. Name of Plant	74. Name of Plant	75. Name of Plant	76. Name of Plant
77. Name of Plant	78. Name of Plant	79. Name of Plant	80. Name of Plant
81. Name of Plant	82. Name of Plant	83. Name of Plant	84. Name of Plant
85. Name of Plant	86. Name of Plant	87. Name of Plant	88. Name of Plant
89. Name of Plant	90. Name of Plant	91. Name of Plant	92. Name of Plant
93. Name of Plant	94. Name of Plant	95. Name of Plant	96. Name of Plant
97. Name of Plant	98. Name of Plant	99. Name of Plant	100. Name of Plant