

Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrlčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com
OIB: 99144587644



PROCJEMBENI ELABORAT

procjena

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul.br.
20333, k.o. Pula

vještačenje

energetsko
certificiranje

INTERNA OZNAKA

011/2020

etažiranje

NEKRETNINA

Zemljište i zgrade na zk.č.br. zgr 978/3 u Puli, Besenghijeva 1

legalizacija

NARUČITELJ

Uljanik strojogradnja diesel d.d. u stečaju

savjetovanje

DATUM

**UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST NEKRETNINE (zemljišta i
zgrade)**

1.673.874 kn

224.983 €

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet procjene tržišne vrijednosti nekretnine.....	4
2.1 Lokacija.....	4
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	10
2.3.1 Namjena i karakteristika zemljišta.....	12
2.4 Iskaz površina.....	13
2.5 Tehnički opis	14
2.6 Fotodokumentacija.....	16
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	17
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	17
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	17
3.1.2 Obuhvat.....	17
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	18
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	19
4.1 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	21
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	21
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	23
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	24
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	25
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	26
4.2 Procjena tržišne vrijednosti zgrade 1 – troškovna metoda.....	28
4.2.1 Procjena troškova gradnje.....	31
4.2.2 Uzgredni troškovi.....	31
4.2.3 Ukupna vrijednost zgrade1.....	32
5 Rekapitulacija.....	36
6 Izjava vještaka.....	39

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. br. 20333, k.o. Pula
Naručitelj:	Uljanik strojogradnja diesel d.d. u stečaju
Nekretnina:	Zemljište i zgrade na zk.č.br. zgr 978/3 u Puli, Besengijeva 1
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe stečajnog postupka
Datum pregleda nekretnine:	12.02.2020.
Dan kakvoće:	12.02.2020.
Dan vrednovanja:	19.02.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	1.673.874 kn	ili	224.983 €
---	--------------	-----	-----------

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

Prilikom izvida predmetne nekretnine izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata.

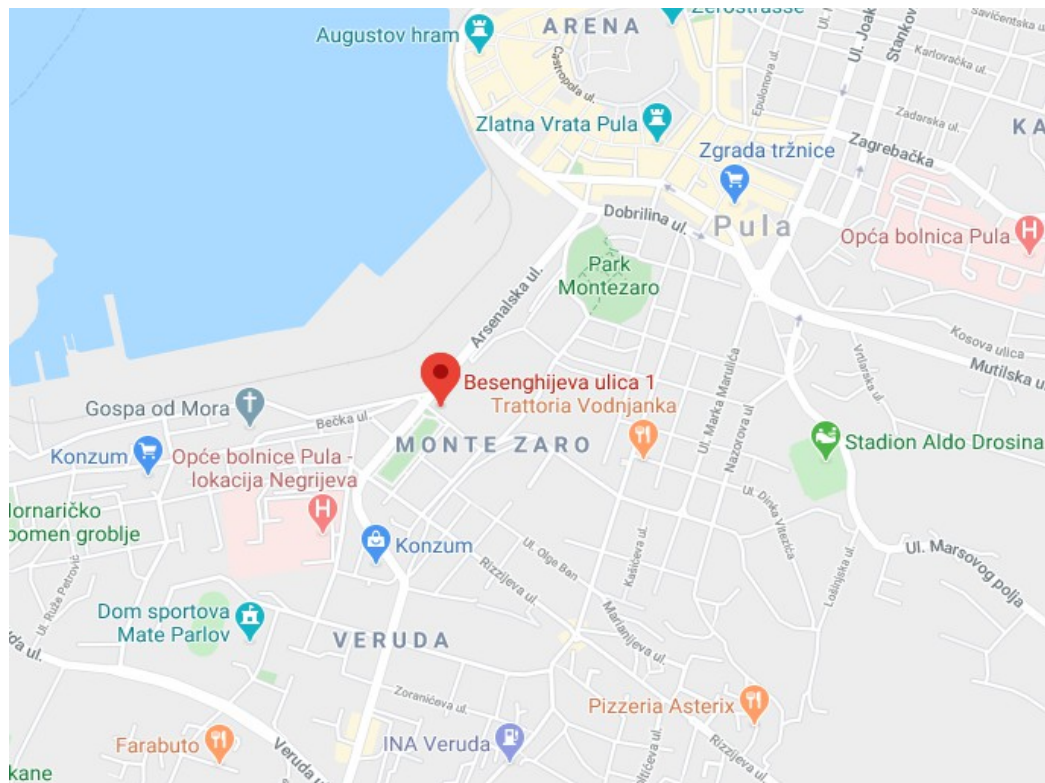
Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretninama.

U Rijeci, 19. veljače 2020. godine

2 PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1 LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavlja zemljište i dvije zgrade u Puli, na adresi Besenghijeva 1. Prometna povezanost je vrlo dobra i ostvarena je gradskom prometnicom.



-prikaz lokacije u odnosu na šire područje grada Pule-



-mikrolokacija nekretnine-

2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Nekretnina je upisana u zk.ul.br. 20333, na k.č.br. 978/3 ZGR., k.o. Pula.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.02.2020. 23:16

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1190/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20333

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	978/3 ZGR.	NEPLODNO			1112	
		UKUPNO:			1112	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 53/10000		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK JE: BRODOGRADILIŠTE I TVORNICE DIZEL MOTORA "ULJANIK", PULA		
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Uslijed prijenosa nekretnine prenosi se i sljedeći upis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabjeležuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flaciusova 1, OIB: 21764428190 za uknjižbu prava vlasništva na k.č.br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. R3-4383/2000 od 13. ožujka 2000. godine, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi imovinsko pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevina između društava Uljanika, Uvjerenja izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Klasa. 943-01/11-02/463, Urbroj: 360-03-03/01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.	
2. Suvlasnički dio: 8536/10000		
ULJANIK BRODOGRADILIŠTE D.D., OIB: 21764428190, PULA, FLACIUŠOVA 1		
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Uslijed prijenosa nekretnine prenosi se i sljedeći upis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabjeležuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flaciusova 1, OIB: 21764428190 za uknjižbu prava vlasništva na k.č.br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. R3-4383/2000 od 13. ožujka 2000. godine, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi imovinsko pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevina između društava Uljanika, Uvjerenja izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Klasa. 943-01/11-02/463, Urbroj: 360-03-03/01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.	
2.2	Zaprimljeno 24.05.2019.g. pod brojem Z-7925/2019 ZABILEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 10 ST-34/2019-27 OD 16.05.2019. zabjeležuje se otvaranje stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Pazinu, pod posl.br. St-34/2019.	

3. Suvlasnički dio: 1324/10000	
ULJANIK STROJOGRAĐNJA D.D., OIB: 36934697422, PULA, FLACUSOVA 1	
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Usljed prijenosa nekretnine prenosi se i sljedeći opis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabijeljuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flaciusova 1, OIB: 21764428190 za uknjižbu prava vlasništva na kč.br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rjeci, posl. br. R3-4383/2000 od 13. ožujka 2000. godine, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi imovinsko pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevina između društava Uljanika, Ugovorenja izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Klasa. 943-01/11-02/463, Urbroj: 360-03-03/01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.
3.2	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-6484/2019 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem odredbe čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabijeljuje se prigovor predlagatelja Grada Pule-Pola, OIB:79517841355, podnesenog protiv ovisudnog Rješenja posl. br. Z-4930/19 od 2. travnja 2019. na 3 (1.1)
3.3	Zaprimljeno 29.05.2019.g. pod brojem Z-8146/2019 ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temeljem odredbe čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabijeljuje se žalba predlagatelja Grada Pule-Pola, OIB:79517841355, podnesene protiv ovisudnog Rješenja posl. br. Z-4930/19, provedba pod posl. br. Z-7003/19 od 9. svibnja 2019. na 3 (1.1)
3.4	Zaprimljeno 06.08.2019.g. pod brojem Z-12221/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 4 ST-117/19-50 29.07.2019, i to nad dužnikom ULJANIK STROJOGRAĐNJA DIESEL d.d. u stečaju, Pula, Flaciusova 1, OIB: 35951488983
4. Suvlasnički dio: 87/10000	
87/10000 ULJANIK BRODOGRAĐEVNI PROJEKTI D.O.O., OIB: 52293691007, PULA,	
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Usljed prijenosa nekretnine prenosi se i sljedeći opis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabijeljuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flaciusova 1, OIB: 21764428190 za uknjižbu prava vlasništva na kč.br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rjeci, posl. br. R3-4383/2000 od 13. ožujka 2000. godine, Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi imovinsko pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevina između društava Uljanika, Ugovorenja izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Klasa. 943-01/11-02/463, Urbroj: 360-03-03/01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (8536/10000)			
1.1	Zaprimljeno 02.10.2018.g. pod brojem Z-30339/2018 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju ovisudnog rješenja, stalne službe u Rovinju-Rovigno, posl. br. Ovr-3714/2018 od 26. rujna 2018. godine, zabijeljuje se pokretanje postupka koji se vodi kod ovog suda pod posl. br. Ovr-3714/2018 pri Stalnoj službi u Rovinju-Rovigno.		vezano uz B 2 (1.1)
2. Na suvlasnički dio: 2 (8536/10000)			
2.1	Zaprimljeno 10.10.2018.g. pod brojem Z-31052/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNOG RJEŠENJA O OSIGURANJU, STALNE SLUŽBE ROVINJ-ROVIGNO, POSL.BR. OVR-3714/2018 OD 03.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 225.770,07 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, uz ovršivost tražbine, u korist: KABLAR MARIJA, OIB: 92472187453, BENČIĆEVA ULICA 13, PULA 52100 PULA (POLA)	225.770,07 KN	vezano uz B 2 (1.1)
3. Na suvlasnički dio: 2 (8536/10000)			
3.1	Zaprimljeno 10.10.2018.g. pod brojem Z-31052/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNOG RJEŠENJA O OSIGURANJU, STALNE SLUŽBE ROVINJ-ROVIGNO, POSL.BR. OVR-3714/2018 OD 03.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 29.706,57 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, uz ovršivost tražbine, u korist: KABLAR LEONA MLT, OIB: 13553826560, BENČIĆEVA ULICA 13, PULA 52100 PULA (POLA)	29.706,57 KN	vezano uz B 2 (1.1)
4. Na suvlasnički dio: 2 (8536/10000)			
4.1	Zaprimljeno 10.10.2018.g. pod brojem Z-31052/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNOG RJEŠENJA O OSIGURANJU, STALNE SLUŽBE ROVINJ-ROVIGNO, POSL.BR. OVR-3714/2018 OD 03.10.2018, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 29.706,57 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, uz ovršivost tražbine, u korist: KABLAR MATIJA MLT, OIB: 22397397599, BENČIĆEVA ULICA 13, PULA 52100 PULA (POLA)	29.706,57 KN	vezano uz B 2 (1.1)

6. Na svlasnički dio: 2 (8536/10000)		
6.1	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-4852/2019	6.261.327,85 KN vezano uz B 2 (1.1)
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-177/2019-2 OD DANA 22.03.2019, PRIEDLOG RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZIBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OD DANA 18.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine: - u iznosu od 78.565,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 495,55 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 9.427,80 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 59,48 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 2.086.109,75 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 13.157,76 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 176.050,20 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 1.110,39 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 498.397,36 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 3.143,53 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 39.915,77 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 251,77 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 175.592,49 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 1.107,50 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 14.314,60 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 90,28 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 37.525,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 236,68 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 4.503,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 28,40 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 564.171,75 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 3.558,43 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 49.333,50 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 311,15 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 1.490.436,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 9.400,64 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 124.157,40 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 783,09 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 96.339,50 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 607,65 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 11.560,74 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 72,91 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 9.595,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 60,52 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 2.014,95 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 12,72 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 204.656,60 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 759,71 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 22.894,05 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 102,04 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 19.290,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 2.893,50 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 990,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 148,50 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 403.727,39 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 2.546,45 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 85.947,83 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 542,10 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 12.215,10 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 77,04 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 1.221,51 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 7,70 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 640,02 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 122,85 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 18,42 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa; - u iznosu od 28,78 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja o osiguranju, istog prvenstvenog reda upisa, sve u korist:</p> <p>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA</p>		

8. Na suvlasnički dio: 3 (1324/10000)		
8.1	Zaprimljeno 09.05.2019.g. pod brojem Z-7003/2019	vezano uz B 3 (1.1)
	ZABILJEŽBA, ODBIENI PRJEDLOG, radi provedbe Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli-Pola, SS Rovinj-Rovigno br. Ovr- 175/2019 na udio pod rednim brojem 3.	
9. Na suvlasnički dio: 3 (1324/10000)		
9.1	Zaprimljeno 29.05.2019.g. pod brojem Z-8146/2019	vezano uz B 3 (1.1)
	ZABILJEŽBA, ŽALBA, Temejem odredbe čl. 127. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba predlagateja Grada Pule-Pola, OIB:79517841355, podnesene protiv ovosudnog Rješenja posl. br. Z-4930/19, provedba pod posl. br. Z-7003/19 od 9. svibnja 2019.	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.02.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Predmetna nekretnina se nalazi na k.č.br. *978/3, k.o. Pula i upisana je u posjedovni list br. 106895 k.o. Pula.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.02.2020. 23:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

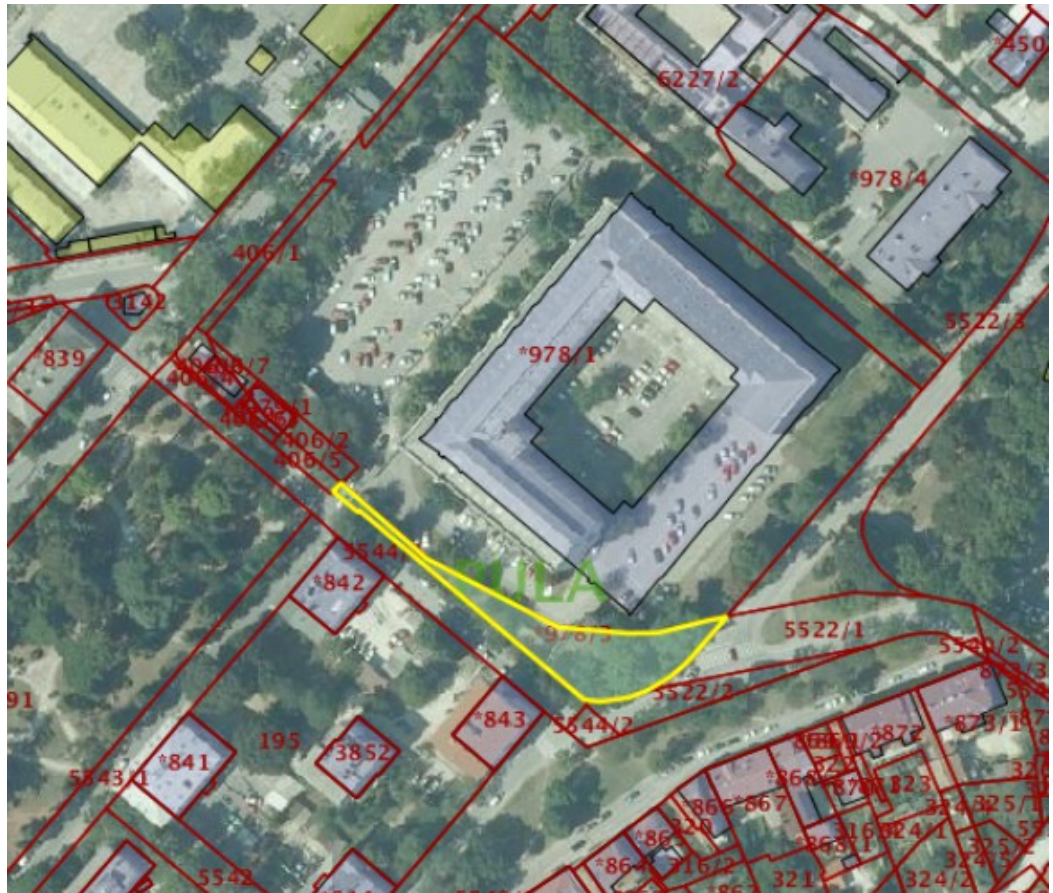
Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)
Posjedovni list: 106895

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
53/10000	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, (VLASNIK)	
8536/10000	ULJANIK BRODOGRADILIŠTE D.D., FLACIUSOVA ULICA 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	21764428190
1324/10000	ULJANIK STROJOGRAĐNJA D.D., FLACIUSOVA ULICA 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	36934697422
87/10000	ULJANIK BRODOGRAĐEVNI PROJEKTI D.O.O., FLACIUSOVA ULICA 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	52293691007

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		978/3		1112	51		
			OSTALO NEPLODNO	1112			
Ukupna površina katastarskih čestica				1112			

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



položaj na katastarskom planu -

Dvije zgrade koje su predmet ove procjene i nalaze se na k.č.br. *978/3 nisu upisane u gruntovnici te nisu upisane i ucrtane u katastarskom operatu.

2.4 ISKAZ POVRŠINA

Površina zemljišta utvrđena je na temelju podataka upisanih u zk.ul.br. 20333, k.o. Pula.

ZEMLIŠTE	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. zgr.978/3 upisano u zk.ul.br.20333 k.o.Pula	1.112,00
Ukupno:	1.112,00

Površina zgrade 1 (menze) utvrđena izmjerom prilikom uviđaja prikazana je u nastavku:

PROSTORIJA	BRP (m ²)	NP (m ²)	OCJENA KORISNOSTI	KP (m ²)
ZGRADA 1				
menza	203,70	173,15	1,00	173,15
SVEUKUPNO:	203,70	173,15		173,15

Površina zgrade 2 (garaže) utvrđena izmjerom prilikom uviđaja prikazana je u nastavku:

PROSTORIJA	BRP (m ²)	NP (m ²)	OCJENA KORISNOSTI	KP (m ²)
ZGRADA 2				
garaža	71,36	60,66	1,00	60,66
SVEUKUPNO:	71,36	60,66		60,66

2.5 TEHNIČKI OPIS

Nije ustanovljena buka i vibracije.

Vizualnim pregledom nekretnine nisu uočene kontaminacije.

Zgrada 1 (menza)

LOKACIJA	Pula, Besenghijeva 1
GODINA GRADNJE	Cca. 1860. godine
BROJ ETAŽA	P+VP
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Obrađeno, u lošem stanju
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Kameni
HIDROIZOLACIJA	Nema
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Nosivi zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA	Armirano betonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, dijelom keramičke pločice u sanitarnim prostorima
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Keramika
PROZORI	Drveni
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Nema
GRIJANJE	Nema
SPECIFIČNOSTI	Zgrada menze je građena materijalima karakterističnim za vrijeme građenja, loše je održavana u zapuštenim stanju. Prilazna gradska ulica dvosmjernog prometa, opremljena i uređena, nalazi se na sjeverozapadu, jugozapadu i jugoistoku parcele. Predmetna katastarska čestica priključena je na svu infrastrukturu, kolni i pješački prilaz ima preko k.č. br. zgr. 978/1. Parkiranje omogućeno na vlastitoj parceli. Lokacija vrlo dobra.

Zgrada 2 (garaža)

LOKACIJA	Pula, Besenghijeva 1
GODINA GRADNJE	Cca. 1900. godine
BROJ ETAŽA	P
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Obrađeno, u lošem stanju
LIMARIJA	Nema
TEMELJI	Kameni
HIDROIZOLACIJA	Nema
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Nosivi zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA	Drveni grednici
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Beton
PROZORI	Drveni
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Nema
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Nema
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Nema
GRIJANJE	Nema
SPECIFIČNOSTI	Zgrada garaže je građena materijalima karakterističnim za vrijeme građenja, loše je održavana u zapuštenim stanju. Prilazna gradska ulica dvosmjernog prometa, opremljena i uređena, nalazi se na sjeverozapadu, jugozapadu i jugoistoku parcele. Predmetna katastarska čestica priključena je na svu infrastrukturu, kolni i pješački prilaz ima preko k.č. br. zgr. 978/1. Parkiranje omogućeno na vlastitoj parceli. Lokacija vrlo dobra.

2.6 FOTODOKUMENTACIJA



3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

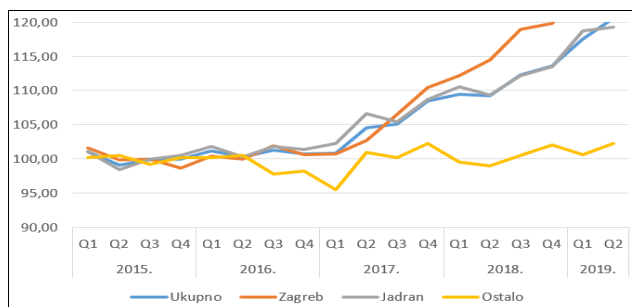
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

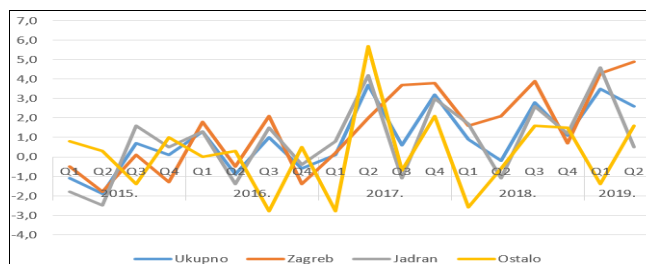
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q3	99,86	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,2
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu, a prema metodologiji usaglašenoj sa Wüstenrot stambenom štedionicom d.d. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web servisa eNekretnine.

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
1216329	4187208	ISTARSKA	PULA		PULA	154/21	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	17.01.2020.	29.768,95 KN	20,61 M ²
1226144	4197804	ISTARSKA	PULA		PULA	259	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	09.01.2020.	22.350,00 KN	20,00 M ²
1203629	4172246	ISTARSKA	PULA		PULA	3871/7	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	07.08.2019.	41.906,00 KN	47,00 M ²
1116334	4052434	ISTARSKA	PULA		PULA	318	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	05.03.2019.	61.190,00 KN	69,00 M ²
1091164	4022572	ISTARSKA	PULA		PULA	5550/3	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	13.11.2018.	152.859,00 KN	173,00 M ²
1058927	3984727	ISTARSKA	PULA		PULA	5016/17	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	09.07.2018.	204.053,20 KN	177,00 M ²
897565	3588948	ISTARSKA	PULA		PULA	3877/21	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	01.06.2017.	444.741,96 KN	340,00 M ²
621929	3464731	ISTARSKA	PULA		PULA	3885/156	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJI...	KP - KUPOPRODAJA	14.10.2016.	73.797,63 KN	82,00 M ²

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Isključene su transakcije pod rednim brojem 7, 8, 9, 10 i 11 zbog visoke cijene po m², a transakcija pod rednim brojem 1 zbog niske cijene po m².

R. BR.	ID ZKC.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA
		K.Č.	K.O.					
1	1216329	154/21	Pula	20,61	29.768,95	1.444,39	17.01.2020	Građevinsko zemljište
2	1226144	259	Pula	20,00	22.350,00	1.117,50	09.01.2020	Građevinsko zemljište
3	1203629	3871/7	Pula	47,00	41.906,00	891,62	07.08.2019	Građevinsko zemljište
4	1116334	318	Pula	69,00	61.190,00	886,81	05.03.2019	Građevinsko zemljište
5	1091164	5550/3	Pula	173,00	152.859,00	883,58	13.11.2018	Građevinsko zemljište
6	1058927	5016/17	Pula	177,00	204.053,20	1.152,84	09.07.2018	Građevinsko zemljište
7	897565	3877/21	Pula	340,00	444.741,96	1.308,06	01.06.2017	Građevinsko zemljište
8	621929	3885/156	Pula	82,00	73.797,63	899,97	14.10.2016	Građevinsko zemljište

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	ID ZKC.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m ²]
		K.Č.	K.O.								
1	1216329	154/21	Pula	20,61	29.768,95	1.444,39	17.01.2020	Građevinsko zemljište	119,24	119,24	1.444,39
2	1226144	259	Pula	20,00	22.350,00	1.117,50	09.01.2020	Građevinsko zemljište	119,24	119,24	1.117,50
3	1203629	3871/7	Pula	47,00	41.906,00	891,62	07.08.2019	Građevinsko zemljište	119,24	119,24	891,62
4	1116334	318	Pula	69,00	61.190,00	886,81	05.03.2019	Građevinsko zemljište	118,67	119,24	891,07
5	1091164	5550/3	Pula	173,00	152.859,00	883,58	13.11.2018	Građevinsko zemljište	113,50	119,24	928,26
6	1058927	5016/17	Pula	177,00	204.053,20	1.152,84	09.07.2018	Građevinsko zemljište	112,20	119,24	1.225,18
7	897565	3877/21	Pula	340,00	444.741,96	1.308,06	01.06.2017	Građevinsko zemljište	106,58	119,24	1.463,44
8	621929	3885/156	Pula	82,00	73.797,63	899,97	14.10.2016	Građevinsko zemljište	101,39	119,24	1.058,41

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine označene crvenom bojom su isključene iz daljnjeg izračuna.

R. BR.	ID ZKC.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m ²]	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
		K.Č.	K.O.							
1	1216329	154/21	Pula	20,61	29.768,95	1.444,39	17.01.2020	Građevinsko zemljište	1.444,39	28,11
2	1226144	259	Pula	20,00	22.350,00	1.117,50	09.01.2020	Građevinsko zemljište	1.117,50	-0,89
3	1203629	3871/7	Pula	47,00	41.906,00	891,62	07.08.2019	Građevinsko zemljište	891,62	-20,92
4	1116334	318	Pula	69,00	61.190,00	886,81	05.03.2019	Građevinsko zemljište	891,07	-20,97
6	1091164	5550/3	Pula	173,00	152.859,00	883,58	13.11.2018	Građevinsko zemljište	928,26	-17,67
7	1058927	5016/17	Pula	177,00	204.053,20	1.152,84	09.07.2018	Građevinsko zemljište	1.225,18	8,66
8	897565	3877/21	Pula	340,00	444.741,96	1.308,06	01.06.2017	Građevinsko zemljište	1.463,44	29,80
9	621929	3885/156	Pula	82,00	73.797,63	899,97	14.10.2016	Građevinsko zemljište	1.058,41	-6,13
Prosjek:									1.127,48	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	ID ZKC	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA IZ UGOVORA (kn)	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [kn/m ²]
		K.Č.	K.O.						
1	1216329	154/21	Pula	20,61	29.768,95	1.444,39	17.01.2020	Građevinsko zemljište	1.444,39
2	1226144	259	Pula	20,00	22.350,00	1.117,50	09.01.2020	Građevinsko zemljište	1.117,50
3	1203629	3871/7	Pula	47,00	41.906,00	891,62	07.08.2019	Građevinsko zemljište	891,62
4	1116334	318	Pula	69,00	61.190,00	886,81	05.03.2019	Građevinsko zemljište	891,07
6	1091164	5550/3	Pula	173,00	152.859,00	883,58	13.11.2018	Građevinsko zemljište	928,26
7	1058927	5016/17	Pula	177,00	204.053,20	1.152,84	09.07.2018	Građevinsko zemljište	1.225,18
8	897565	3877/21	Pula	340,00	444.741,96	1.308,06	01.06.2017	Građevinsko zemljište	1.463,44
9	621929	3885/156	Pula	82,00	73.797,63	899,97	14.10.2016	Građevinsko zemljište	1.058,41
Prosjek:									1.127,48

S obzirom da je tržišna vrijednost procijenjeni iznos, izračunata veličina će se zaokružiti, te procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **1.127,00 kn/m²**.

R.br.	Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena vrijednost (kn/m ²)	Procijenjena vrijednost (€/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)
1	Zemljište zk.č.br. zgr.978/3 upisano u zk.ul.br.20333 k.o.Pula	1.112,00	1.127,00	151,48	1.253.224,00	168.444,09
Ukupno:					1.253.224,00	168.444,09

Tečaj 1 € =

7,44 kn

U sljedećoj tablici prikazana je vrijednost suvlasničkog dijela nekretnina:

R.br.	Nekretnina	SUVLASNIČKI UDIO	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)
1	Zemljište zk.č.br. zgr.978/3 upisano u zk.ul.br.20333 k.o.Pula	1324/10000	165.926,86	22.302,00

7,44 kn

4.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE 1 (MENZA)– TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

4.2.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem 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 umanjene vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Površina predmetnog objekta [m ²]	173,15
Nova vrijednost [kn/m ²]	5.500,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	952.297,50
Prosječna starost objekta [godina]	160
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	-60
Relativna starost [%]	160
Odabrani faktor korištenja	4,00
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	30
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	30
Zamjenska starost zgrade [godina]	70,00
Linearni otpis [%]	70
Linearni otpis [kn]	692.572,50
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	259.725,00
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m ²]	1.500,04

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

4.2.2 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgređni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgređni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Izračun uzgređnih troškova	Vrijednost novogradnje (kn)	(%)	Ukupno (kn)
Zgrada 1 (menza) u Puli, Besenghijeva 1	952.297,50	7,00	66.660,83

4.2.3 UKUPNA VRIJEDNOST ZGRADE 1 (MENZA)

Ukupna procijenjena vrijednost kuće prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgređnih troškova.

Zgrada 1 (menza) u Puli, Besenghijeva 1	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	259.725
Ukupni uzgređni troškovi	66.661
Ukupno:	326.386

4.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADE 2 (GARAŽA)– TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

4.3.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem 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 umanjene vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Površina predmetnog objekta [m ²]	60,66
Nova vrijednost [kn/m ²]	4.200,00
Vrijednost novogradnje-ukupno [kn]	254.755,20
Prosječna starost objekta [godina]	120
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	-20
Relativna starost [%]	120
Odabrani faktor korištenja	4,00
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	30
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	30
Zamjenska starost zgrade [godina]	70,00
Linearni otpis [%]	70
Linearni otpis [kn]	178.323,60
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	76.431,60
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m ²]	1.260,08

FK matrica

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

4.3.2 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgređni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishodaženjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgređni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Izračun uzgređnih troškova	Vrijednost novogradnje (kn)	(%)	Ukupno (kn)
Zgrada 2 (garaža) u Puli, Besenghijeva 1	254.755,20	7,00	17.832,86

4.3.3 UKUPNA VRIJEDNOST ZGRADE 2 (GARAŽA)

Ukupna procijenjena vrijednost kuće prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgređnih troškova.

Zgrada 2 (garaža) u Puli, Besenghijeva 1	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	76.432
Ukupni uzgređni troškovi	17.833
Ukupno:	94.264

REKAPITULACIJA

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Sukladno tome da ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine, na ovom području, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za procjenu tržišne vrijednosti zgrade, dok će se procjena zemljišta izvršiti poredbenom metodom, kako je naprijed opisano.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za zemljište pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, dok će zgrada biti procijenjena troškovnički, jer su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednosti predmetne nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Zemljište zk.č.br. zgr.978/3 upisano u zk.ul.br.20333 k.o.Pula	1.253.224,00	168.444,09
Zgrada 1 (menza) u Puli, Besenghijeva 1	326.385,83	43.869,06
Zgrada 2 (garaža) u Puli, Besenghijeva 1	94.264,46	12.669,95
UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :	1.673.874,29	224.983,10

Tečaj 1 € = 7,44 kn

U sljedećoj tablici prikazana je vrijednost suvlasničkog dijela nekretnina:

NEKRETNINA	SUVLASNIČKI UDIO	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Zemljište zk.č.br. zgr.978/3 upisano u zk.ul.br.20333 k.o.Pula	1324/10000	165.926,86	22.302,00
Zgrada 1 (menza) u Puli, Besenghijeva 1	1324/10000	43.213,48	5.808,26
Zgrada 2 (garaža) u Puli, Besenghijeva 1	1324/10000	12.480,62	1.677,50
UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :		221.620,96	29.787,76

Tečaj 1 € = 7,44 kn

Kod zgrade 1 (menze) i zgrade 2 (garaže) uzeti su isti suvlasnički udjeli koje naručitelj (Uljanik strojogradnja diesel d.d. u stečaju) ima u udjelu zemljišta upisanog u zk.ul.br. 20333, k.o. Pula.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretninama.

Procjena se ne može koristiti u hipotekarne svrhe.

U Rijeci, 19. veljače 2020. godine.

5 IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Rijeci, 19. veljače 2020. godine

Izradio:

Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Zagreb, Škrilčeva 39



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su-635/17-5
Zadar, 29. studenog 2017.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Zadru, Ardena Bajlo

riješila je

Žarko Željko iz Sukošana, Ždralovac 6, rođen 07. srpnja 1958. godine u Zagrebu, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina s danom 29. studenog 2017. godine na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 30. lipnja 2017. godine Žarko Željko podnio je zamolbu da se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina navodeći da je posljednji put imenovan sudskim vještakom 2015. godine rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, ali da je promijenio adresu prebivališta pa stoga traži imenovanje.

Imenovani je uz zamolbu dostavio životopis, preslik osobne iskaznice, elektronički zapis iz knjige državljana, elektronički zapis o prebivalištu, preslik diplome Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu, rješenje Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za upravu i pravosuđe Klasa: UP/I-222-02/92-01/306, Urbroj: 251-02-06-92-6 od 22. prosinca 1992., potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, policu Euroherc osiguranja broj 804078705, uvjerenje o nekažnjavanju, popis predmeta u kojima je provedeno vještačenje i procjena vrijednosti nekretnina i rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-718/15 od 01. srpnja 2015. godine.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv vještaka ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj 4 Su-718/15 od 01. srpnja 2015. godine utvrđeno je da je Žarko Željko imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

Uvidom u elektronički zapis iz knjige državljana, osobnu iskaznicu i elektronički zapis o prebivalištu utvrđeno je da je imenovani hrvatski državljanin te da ima prebivalište u Sukošanu. Uvidom u rješenje Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za upravu i pravosuđe Klasa: UP/I-222-02/92-01/306, Urbroj: 251-02-06-92-6 od 22. prosinca 1992. utvrđeno je da je imenovani promijenio prezime iz Jovanović u Željko.

Iz diplome Fakulteta građevinskih znanosti broj 7779 od 12. srpnja 1985. vidljivo je da imenovani ima stečenu visoku stručnu spremu te je stekao stručni naziv diplomirani inženjer građevinarstva.

Uvidom u policu Euroherc osiguranja broj 804078705 utvrđeno je da je osiguranik Žarko Željko osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 08. srpnja 2017. godine do 08. srpnja 2018. godine.

Uvidom u potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje utvrđeno je da imenovani ima više od 8 godina radnog iskustva u struci.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DNA:

1. Žarko Željko, uz poziv za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn,
2. Ministarstvo pravosuđa, ✓
3. Pismohrana – ovdje