



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U PULI-POLA

Broj: O-DO-794/2016
Pula, 21. listopada 2019.
AB/SL

REPUBLIKA HRVATSKA MM.
MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA
513-07-18 PODRUČNI URED PAZIN

Prijava: 24-10-2019		
Klasifikacijska oznaka: 41502/14-01/96		Org. jed.
Prethodni broj: 42-19-20		Pril. Vrij.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
Područni ured Pazin
M.B.Rašana 2/4
52000 Pazin

Klasa: 415-02/2014-001/00096

PREDMET: REPUBLIKA HRVATSKA
PROTIV: HO RUK d.o.o.
Radi: naplate

U označenom predmetu, u prilogu vam na znanje dostavljamo nalaz i mišljenje vještaka Gea inženjering d.o.o. od 11. rujna 2017. godine.



ZAMJENICA
OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA
Milena Paskas Medica

Prilog:
kao u tekstu

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI-POLA

Primijeno: 20. 09. 2017

OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI-POLA
PRIMLJENO

Broj: _____ Prilog: _____

Dne 11. 09. 2017

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SPREMIŠTE U PODRUMU KOLEKTIVNE STAMBENE ZGRADE IZGRAĐENE NA k.č. 3973/6 k.o. Pula



IZRADIO:

Cvjetana Polonijo

Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-2334/08
od 13. ožujka 2017.g.

52 100 Pula, Nazorova 26

PULA, 11.09.2017. god.

PREDMET : OVRŠNA STVAR

Poslovni broj:19: Ovr-6295/16-9

Ovrhovoditelj: REPUBLIKA HRVATSKA,
Ministarstvo financija

Ovršenik: HO RUK d.o.o. Pula, Ciscuttijeva ulica 11

SUDAC: MIRNA MAČEŠIĆ-BISCUOLI

SUDSKA SAVJETNICA: NATAŠA GUŠTIN

NEKRETNINA: Spremište u kolektivnoj stambenoj zgradi na k.č. 3973/6 k.o. Pula

NARUČITELJ : OPĆINSKI SUD U PULI - POLA

IZVRŠITELJ: GEA-inženjering d.o.o.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-620/13-2
od 25. ožujka 2017.g.
52 100 Pula, Rohreggerova 63

VJEŠTAK: Cvjetana Polonijo
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-2334/13
od 13. ožujka 2017.g.
52 100 Pula, Nazorova 26

DATUM : 11.09.2017. god

SADRŽAJ:

1. UVOD
2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
3. PODACI O VLASNIŠTVU
4. PODACI O LEGALITETU NEKRETNINE
5. PLANSKI STATUS
6. OPIS NEKRETNINE
7. GEOMETRIJSKI PODACI
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
10. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
11. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
13. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA
14. UTVRĐIVANJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
15. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
16. MIŠLJENJE

1. UVOD

Zaključkom Općinskog suda u Puli Posl. br.: Ovr-6295/16-9 po sucu toga suda **Mirni Mačević-Biscuoli** kao sucu pojedincu, a po prijedlogu sudske savjetnice Nataše Guštin, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja **REPUBLIKA HRVATSKA**, Ministarstvo financija zastupanog po punomoćniku Općinsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, Građansko upravni odjel, protiv ovršenika, **HO RUK d.o.o. Pula**, radi ovrhe na nekretnini, pristupit će se utvrđivanju vrijednosti nekretnine i to:

- 31. Suvlasnički udio: 1071/95938 **ETAŽNO VLASNIŠTVO** k.č. br. 3973/6 kolektivna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu „O“ u naravi spremište u podrumu upisana u zk.ul. 16171, poduložak 31, k.o. Pula, ukupne površine 697 m².

Nakon bezuspješnog kontaktiranja ovršenika višekratnim telefonskim pozivima prema telefonskim brojevima oglašenim na web stranicama tvrtke HO RUK d.o.o. Pula, vještak je tijekom srpnja i kolovoza izvršio uviđaj na lice mjesta-kolektivna stambena zgrada na navedenoj adresi nekretnine De Franceschijeva ulica 64. Očevid je obavljen u svrhu utvrđivanja općeg stanja vanjskih i vidljivih dijelova građevine, a u svrhu izrade utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

Predmetno spremište u cijeloj visini je ukopano, bez mogućnosti pristupa istom, te će se kod izrade ovog vještačenja koristiti dostupni podatci, dokumenti i isprave po izvršenom uvidu u zk.ul. br. 16171 i u priloženi etažni elaborat.

Budući vještaku nije omogućen pregled nekretnine, vještak će sačiniti okvornu procjenu vrijednosti predmetne nekretnine temeljem raspoloživih podataka i uviđaja na lice mjesta.

Kako vještaku nije omogućen izvid nekretnine, vještak nema saznanja je li ovršenik u posjedu i korištenju predmetne nekretnine.

Temeljem dostavljenih i prikupljenih podataka, očevidom na lice mjesta, evidentiranju općeg stanja vanjskih dijelova građevine, te fotodokumentiranje nekretnine, vještak je sačinio ovaj pisani nalaz, procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Dokumentacija koja je prikupljena za identifikaciju i utvrđenje činjeničnog stanja predmetne nekretnine:

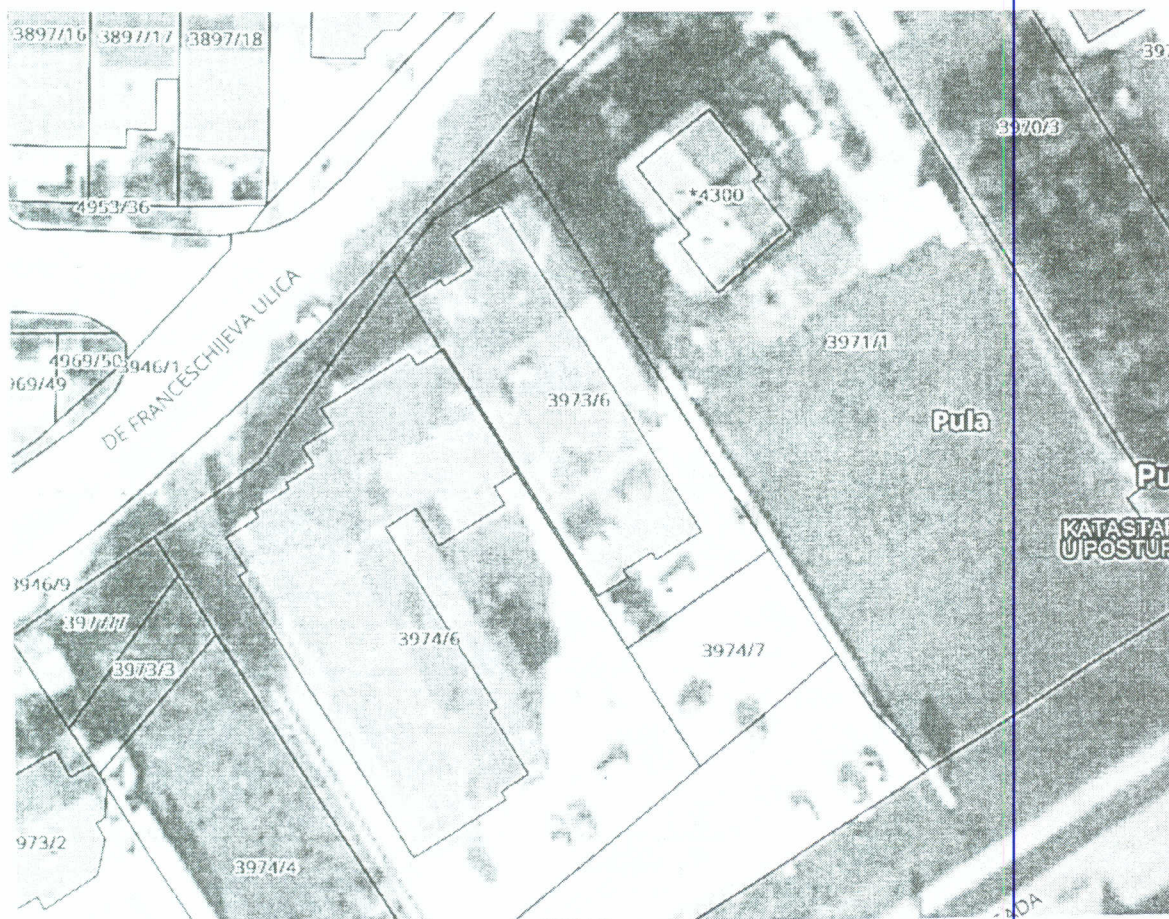
- e- izvod iz zemljišne knjige zk.ul. broj 16171 k.o. Pula
- e-kopija katastarskog plana za k.č. 3973/6 k.o. Pula
- Uvjerenje o statusu k.č. 3973/6 k.o. Pula prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji izdano RH Istarska Županija, Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni susutav i imovinu, Odsjek za gradnju, KLASA: 350-01/16-02/297, URBROJ:2168/01-03-05-0410-16-2 od 07.11.2016. godine
- Uvid u GUP Grada Pula (SN 9/17)

Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine proveden je na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kao i važećih propisa u graditeljstvu, iskustvenih podataka, tržišnih uvjeta i kretanju cijena nekretnina vezano za područje Grada Pula.

2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Identifikaciju lokacije kolektivne stambene zgrade izgrađene na na k.č. 3973/6 k.o. Pula, u kojoj je smješteno spremište u podrumu, izvedena je temeljem uvida u katastarski plan i očevidom na lice mjesta.

- e-Kopija katastarskog plana za k.č. 3973/6 k.o. Pula



3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Poša
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 25.07.2017. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PU LA

Broj ZK uložka: 16171

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20746/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne pločbe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SU VLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 31 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čty	m ²	
I.	3973/6	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA U PULI DE FRANCESC HIJEVA ULICA 64. DVORIŠTE I Z. STAMBENU ZGRADU			697	
		UKUPNO:			697	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
31.	Suvlasnički dio: 1071/95938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) I. u kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu "O", u naravi spremište s podrumu, ukupne površine 10,71 m ² , koji se sastoji od jedne prostorije - spremišta HORI K D.O.O., PULA, CISCUTTIJEVA 11	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.	Na suvlasnički dio: 31 (1071/95938)		
1.1	Zaprimljeno 24.02.2014. broj Z-1835/14 Temeljem ovosudnog Rješenja posl. br. Ovr-359/14 od 21. veljače 2014. godine te odredbe čl. 84a Zakona o zemljišnim knjigama, zahtijevaju se pokretanja postupka kod ovog suda, pod posl. br. Ovr-359/14.		
1.2	Zaprimljeno 04.03.2014. broj Z-2191/14 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-359/14 od 28. veljače 2014. godine te čl. 84.a st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama, uknjižuje se založno pravo na mjestu provenstva upisu izvršenog ovosudnom rješenjem posl.br. Z-1835/14, pod C red. br. 1.1., za iznos od 5.694,23 kn, uz naznaku izvršivosti tražbine te ostale uvjete iz rješenja, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA		
5.	Na suvlasnički dio: 31 (1071/95938)		
5.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-29547/2016 ZABIJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrzi, posl.br. Ovr-6295/16 od 7. listopada 2016. godine, zahtijevaju se OVRHA.		vezano uz B 31 (1.1.)
11.	Na suvlasnički dio: 31 (1071/95938)		

Zemljišnoknjižni izvadak (dijelom) - svjetlo otisak

26.07.2017. 09:58:47

Stranica: 3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256. PULA

Broj ZK uložka: 16171

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM ODMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 21.06.2017 g. pod brojem Z-18326/2017 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Na temelju čl. 84.a Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi pred ovim sudom, Stalna služba u Buzina-Buzac, pod posl. br. Ovr-3250/2017.		vizano uz B 31 (L1)
12. Na suvlasnički dio: 31 (1071/95938)			
12.1	Zaprimljeno 13.07.2017 g. pod brojem Z-20746/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl. br. Ovr-3250/17-6 od 05. srpnja 2017. godine, uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbene u iznosu od 817,14 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku izvršivosti tražbene, određeno temeljem pravomoćnog i izvršnog rješenja o ovrsti Javnog bilježnika Denisa Krajačara iz Pule posl. br. Ovr-1383/14 od dana 6. kolovoza 2014. godine, u korist: PLJANIK UPRAVLJANJE SPZ D.O.O., OIB: 20023951273, FLANATIČKA ULICA 37, PULA, HRVATSKA	817,14 KN	vizano uz B 31 (L1)
12.2	Zaprimljeno 13.07.2017 g. pod brojem Z-20746/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl. br. Ovr-3250/17-6 od 05. srpnja 2017. godine, uključuje se založno pravo radi osiguranja troška izvršnog postupka u iznosu od 462,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku izvršivosti tražbene, određeno temeljem pravomoćnog i izvršnog rješenja o ovrsti Javnog bilježnika Denisa Krajačara iz Pule posl. br. Ovr-1383/14 od dana 6. kolovoza 2014. godine, u korist: PLJANIK UPRAVLJANJE SPZ D.O.O., OIB: 20023951273, FLANATIČKA ULICA 37, PULA, HRVATSKA	462,50 KN	
12.3	Zaprimljeno 13.07.2017 g. pod brojem Z-20746/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl. br. Ovr-3250/17-6 od 05. srpnja 2017. godine, uključuje se založno pravo radi osiguranja troška izvršnog postupka u iznosu od 700,06 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku izvršivosti tražbene, određeno temeljem pravomoćnog i izvršnog rješenja o ovrsti Javnog bilježnika Denisa Krajačara iz Pule posl. br. Ovr-3177/16 od dana 21. prosinca 2016. godine, u korist: PLJANIK UPRAVLJANJE SPZ D.O.O., OIB: 20023951273, FLANATIČKA ULICA 37, PULA, HRVATSKA	700,06 KN	
12.4	Zaprimljeno 13.07.2017 g. pod brojem Z-20746/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl. br. Ovr-3250/17-6 od 05. srpnja 2017. godine, uključuje se založno pravo radi osiguranja troška izvršnog postupka u iznosu od 818,75 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku izvršivosti tražbene, određeno temeljem pravomoćnog i izvršnog rješenja o ovrsti Javnog bilježnika Denisa Krajačara iz Pule posl. br. Ovr-3177/16 od dana 21. prosinca 2016. godine, u korist: PLJANIK UPRAVLJANJE SPZ D.O.O., OIB: 20023951273, FLANATIČKA ULICA 37, PULA, HRVATSKA	818,75 KN	

Potsrdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.07.2017.

4. PODACI O LEGALITETU NEKRETNINE

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu vještak je utvrdio: Predmetna stambena zgrada izgrađena na k.č. 3973/6 k.o. Pula, ucrтана je u katastarski operat, upisana u zemljišne knjige kao etažno vlasništvo sa određenim omjerima. Predmetno spremište upisano je kao 31. Suvlasnički udio: 1071/95938 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31), smatra se legalno izgrađenim dijelom navedene stambene kolektivne zgrade.

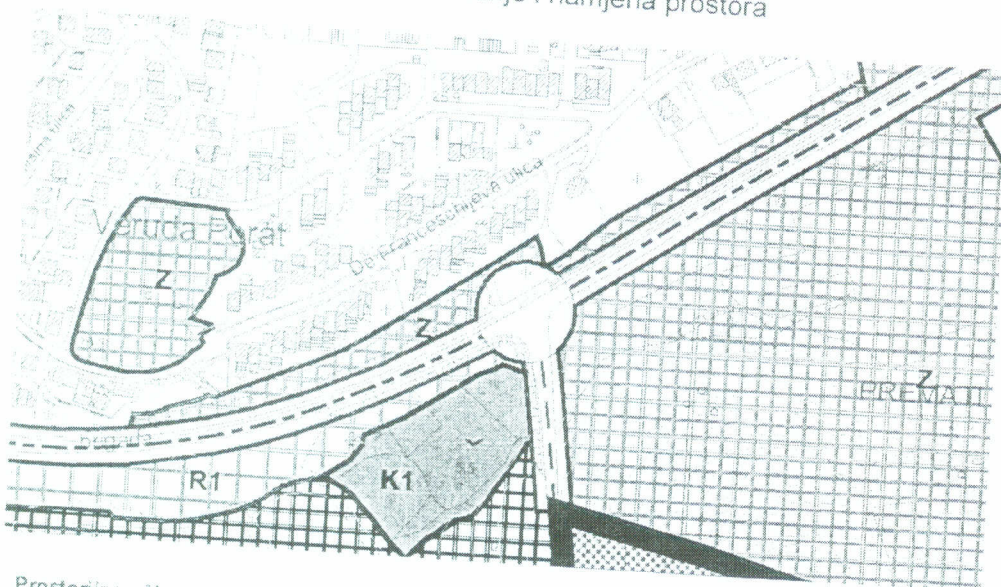
5. PLANSKI STATUS

Ostvarenim uvidom u službene web stranice Grada Pule, utvrđeno je da je na predmetnom području na snazi prostorni plan uređenja Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine br. 9/17)

Predmetna katastarska čestica nalazi se:

- k.č. 3973/6 k.o. Pula, nalazi se u unutar granica građevinskog područja Grada Pule, stambene namjene

- kartografski prikaz 1. korištenje i namjena prostora



Prostori/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

s	Stambena namjena stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
---	--

6. OPIS NEKRETNINE

Spremište, predmet procjene, smješteno je u podrumskoj podzemnoj etaži, u stambenoj zgradi izgrađenoj na k.č. 3973/6, upisana uzak. ul. br. 16171, etažno vlasništvo sa određenim omjerima, suvlasnički udio redni broj: 31, na adresi De Franceschijeva br.64, u Puli. Sastoji se od jedne prostorije, ukupne površine 10,71 m², kojem se pristupa preko zajedničkog unutarnjeg stubišta, kroz prostor u kojem se nalaze zajedničke drvarnice. Predmetno spremište nema direktan pristup iz unutarnjeg stubišta, bez mogućnosti vanjskog pristupa.

48
5

KONZALTING MARKETING NEKRETNINE

Pula, Rohreggerova 63

Stambena zgrada smještena na k.č. 3973/6, u naravi je poluugrađena građevina na četiri nadzemne etaže i jednom podzemnom, smještena na parceli je pravilnog pravokutnog oblika ukupne površine 697,00 m².

Prema općem stanju vanjskih dijelova nekretnine procjenjuje se da je predmetna nekretnina novija građevina izgrađena 2005-tih godina.

Smještena je neposredno uz gradsku obilaznicu, u okruženju višestambenih građevina u naselju obiteljskih kuća, u neposrednoj blizini turističke zone grada Pula.

Pješački i kolni pristup zgradi je sa asfaltirane gradske prometnice.

Pročelja su finalno obrađena, razvedena izdvojenim površinama. Vanjska stolarija je PVC stolarija sa termo izolacijskim staklom sa ugrađenim roletama u funkciji zaštite od sunca. Pokrov je izveden od kanalisa. Izvedena je odvodnja voda sa krovnim ploha horizontalnim i vertikalnim pocinčanim oličenim olučnim cijevima.

Unutarne stubište zgrade izvedeno je kao dvokrako stubište, sa kamenim stubama. Podesti su opločeni kamenim pločama.

Prema općem stanju nekretnine, procjenjuje se da je unutarnji dio spremišta završno je uređen, zidne i stropne površine finalno su obrađene i izvedena je završna obrada podne površine.

Temeljem navedenih saznanja izvesti će se okvirna procjena vrijednosti predmetne nekretnine.

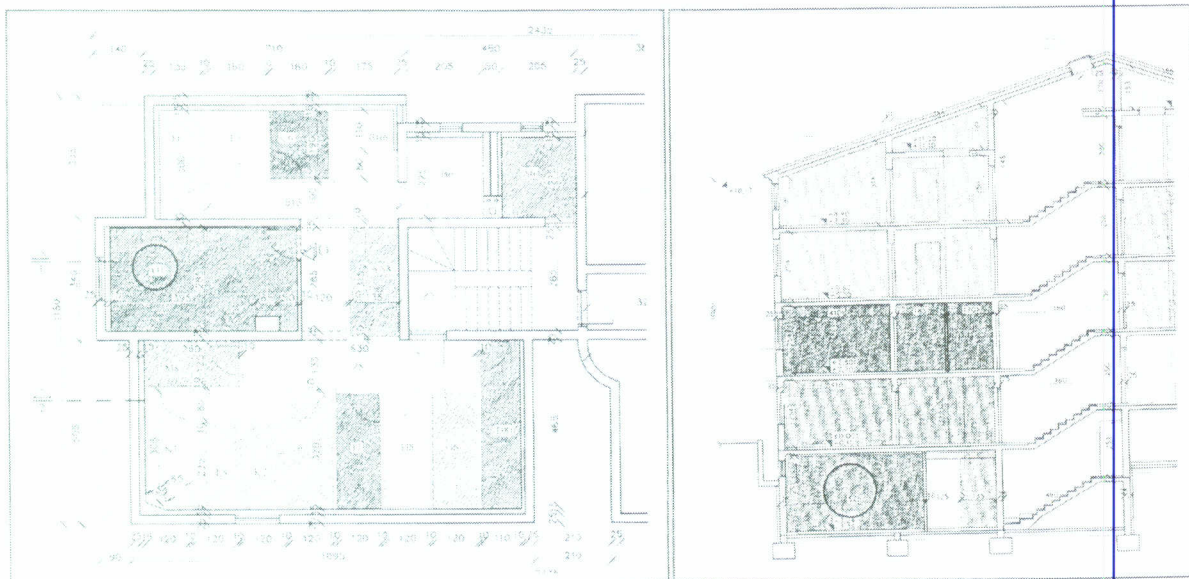
Stambena kolektivna zgrada locirana je u komunalno opremljenoj zoni.

Lokacija je opremljena uređajima i opremom zajedničke potrošnje, kao što su: asfaltirana prometnica, javna rasvjeta, te ostala komunalna oprema.

Budući vještaku nije omogućen ulaz u nekretninu, vještak će sačiniti okvirnu procjenu vrijednosti predmetnog spremišta temeljem općeg stanja vidljivih vanjskih dijelova nekretnine i iskustvenim saznanjima o standardnoj opremljenosti prostora spremišta smještenih u stambenim građevinama.

TLOCRT PODRUMA - LOKACIJA SPREMIŠTA

PPRESJEK 1-1



LEGENDA

- Posebni dio nekretnine O
- Zajednički dijelovi nekretnine Z

KONZALTING MARKETING NEKRETNINE

Pula, Rohreggerova 63

7. GEOMETRIJSKI PODACI

7.1. POVRŠINA SPREMIŠTA

- Neto korisna površina spremišta preuzeta iz zk.ul. br. 16171 k.o. Pula i iznosi:
Nkp= 10,71 m²

Bruto površina iznosi:

Bpg = 14,00 m²

Bruto volumen iznosi:

BV = 46,00 m³

7.2. POVRŠINA ZEMLJIŠTA

- Površina zemljišta prema prikazu zk. uložka br. 16171:
k.č. 3973/6 k.o. Pula iznosi 697,00 m²

Pripadajuća površina zemljišta predmetnom spremištu:

Pzs = 1071/95938 x 697,00 = 7,80 m²

Pripadajuća površina zemljišta

Pzs = 7,80 m²

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum procjene vrijednosti 11.09.2017.

Dan procjene kakvoće 11.09.2017.

Pri utvrđivanju vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su slijedeći propisi i uputstva:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci za poredbu skinuti su web stranice ministarstva graditeljstva putem aplikacije: <https://e-nekretnine.mgipu.hr/>

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

9. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Trendovi vladine politike za predviđanje budućih tržišta, dostupnost kapitala, porezne stabilnosti, dobiti, regulative, faktori rasta područja, populacijski trendovi, socijalni trendovi, pokazuju neznatne pozitivne rezultate.

Na tržištu nekretnina na južnom području Istre, ponuda i potražnje za nekretninama je u nerazmjeru zbog recesije koja je pogodila, kako svjetsko tako i domaće gospodarstvo. Tržište obiluje ponudama nekretnina dok je potražnja u sa neznatnim pozitivnim pomacima.

S obzirom na trenutno političko i gospodarsko stanje u državi i društvu ne upućuju na tendenciju bitnog rasta tržišta nekretnina. Vrijeme potrebno za prodaju imovine je neizvjesno.

10. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno Zakonu o procjeni nekretnina, budući se radi o nekretnini koju čini spremište smješteno u kolektivnoj stambenoj zgradi, to se za potrebe ovog vještačenja primjenjuje poredbena metoda

za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, te troškovna metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti spremišta.

Prema čl. 24 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina poredbena metoda u prvom redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te će se i tržišna vrijednost procjenjivanog zemljišta, potrebnih za procjenu predmetnog vještačenja utvrditi poredbenom metodom.

11. Vrijednost građevinskog zemljišta

Analizira se ponuda poredbenih nekretnina građevinskog zemljišta sličnih svojstava kao procjenjivane nekretnine na širem području grada Pule. Sukladno Provedbenim odredbama GUP GP, procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine smještene su u granicama građevinskog područja, pa će se poznata kupoprodajna cijena staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

Izvršene transakcije sklopljene su u razdoblju od studenog 2013. do travnja 2014. godine, te je sukladno čl. 7 Pravilnika potrebno provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indexnih nizova (baznih indexa) Državnog zavoda za statistiku RH, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Podaci o nekretnini		Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ŽKE	277103	ID ŽKE	278089
Datum pregleda	10.12.2014	Datum pregleda	10.12.2014
Vrsta nekretnine	G2 - Građevinsko zemljište	Vrsta nekretnine	G2 - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3010419	ID PN (PU)	2918881
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Okupna površina nekretnine u prometu (m2)	720,00	Okupna površina nekretnine u prometu (m2)	309,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	1.080.000,00	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	353.818,79
Datum ugovora	14.04.2014	Datum ugovora	03.12.2013
Status podatka	Preuzeto od PU	Status podatka	Preuzeto od PU

Podaci o nekretnini		Podaci o nekretnini	
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ŽKE	276883	ID ŽKE	276883
Datum pregleda	10.12.2014	Datum pregleda	10.12.2014
Vrsta nekretnine	G2 - Građevinsko zemljište	Vrsta nekretnine	G2 - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	2904825	ID PN (PU)	2904825
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Okupna površina nekretnine u prometu (m2)	801,00	Okupna površina nekretnine u prometu (m2)	801,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	937.454,58	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	937.454,58
Datum ugovora	12.11.2013	Datum ugovora	12.11.2013
Status podatka	Preuzeto od PU	Status podatka	Preuzeto od PU

ID	m2	kn	datum	kn/m2	€/m2
277103	720	1.080.000,00	1.4.2014	1.500,00	200,00
278089	309	353.818,79	3.12.2013	1.145,04	152,67
276883	801	937.454,58	12.11.2013	1.170,36	156,05

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indexa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane procjeniteljskog povjerenstva Istarske Županije, koristiti će se dostupni podaci Državnog zavoda za statistiku RH, indeksi cijena stambenih nekretnina.

Za izračun međuvremenskog izjednačenja primjenjuju se indeksi cijena stambenih nekretnina DZZS RH od 17. kolovoza 2017. godine, s prikazom baznih indexa prema tromjesečjima za razdoblje od 2013. godine do 2017. godine u skladu s čl. 7 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.

Godine	Trimesečje	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾			Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		ukupni	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti			
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013	Q1	106,28	110,72	102,69	106,33	106,73	103,00
	Q2	104,62	109,07	103,19	103,16	106,24	104,98
	Q3	104,97	105,24	103,05	103,19	106,99	101,94
	Q4	103,85	107,39	102,91	102,36	104,13	104,30
2014	Q1	102,94	105,29	101,98	102,04	105,26	103,24
	Q2	103,90	106,19	102,83	102,73	104,71	104,47
	Q3	103,00	107,94	100,87	102,29	102,89	105,94
	Q4	102,14	106,89	100,07	102,17	102,00	99,43
2015	Q1	101,05	100,97	101,12	101,62	101,09	100,20
	Q2	99,13	98,67	98,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,98	100,98	99,37	98,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,49	100,19	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,99	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,58	101,39	98,28
2017	Q1	100,88	92,80	102,51	100,72	102,25	95,43

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

r.br.	Katastr. općina	Naziv atributa ID ZKC	Površina katstarske čestice	Kupoprodajna cijena	Nadnevak sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod.	Bazni indeks na dan vrednov	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
	k.o.		m2	kn/m2		(A)	(B)	(B)/(A)	kn/m2	€/m2
1.	Pula	277103	720	1.500,00	1.4.2014	104,71	102,25	0,97651	1.464,76	195,30
2.	Pula	278089	309	1.145,04	3.12.2013	104,13	102,25	0,98195	1.124,37	149,92
3.	Pula	276883	801	1.170,36	12.11.2013	104,13	102,25	0,98195	1.149,23	153,23

Sukladno čl. 19. Pravilnika, potrebno je provesti interkvalitativno izjednačenje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u kakvoći - mjeri građevinskog korištenja)

rb.	k.o.	Naziv atributa ID ZKC	Površina	Međuvrem. izjednačena cijena	Mjera građ. Korištenja	Prilagodba procjenjivana nekretnina /promatrana nekretnina			Koefficient za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
						l ktg	oblik	prost.pol		
1.	Pula	277103	720	1.464,76	1	1	1	1	1	1.464,76
2.	Pula	278089	309	1.124,37	1	1	1	1	1	1.124,37
3.	Pula	276883	801	1.149,23	1	1	1	1	1	1.149,23
prosječna jedinična cijena										1.246,12

cijena u kunama

1.246,12 kn/m2

12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Tržišna jedinična cijena građevinskog zemljišta za promatrano područje grada Pule, utvrđene kakvoće iznosi:

$$Jc = 1.246,12 \text{ kn/m}^2$$

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta data je kao umnožak procijenjene prosječne jedinične cijeni na tržištu u vrijeme izrade procjene i pripadajuće površine zemljišta

rb.	k.o. k.č. br.	Površina	Jedinična cijena Jc	Ukupna vrijednost Tvz
		m2	kn/m2	kn
1.	k.č. 3973/6 k.o. Pula	7,80	1.246,12	9.719,74

$$Tvzs = 9.719,74 \text{ kn}$$

13. Vrijednost komunalnog doprinosa

Obračun komunalnog doprinosa prema Odluci o komunalnom doprinosu Grada Pule stambena zgrada nalazi se u II zoni

$$VKd = BVpp \times Kdop$$

m3	kn/m3	kn
46,00	96,80	4.452,80

$$VKd = 4.452,80 \text{ kn}$$

14. Utvrđivanje građevinske vrijednosti spremišta

Procjena vrijednosti spremišta utvrditi će se temeljem troškova gradnje ekvivalentnog objekta. Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt površine i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH te korištenjem podataka nove građevinske vrijednosti objavljenih u stručnoj literaturi Hrvatske komore arhitekata „Pokazatelji troškova građenja“, koji podaci se baziraju na podacima iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi građenja 2013), Baukosten-informationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Navedeni pokazatelji troškova građenja za višestambenu stambenu zgradu, klasične gradnje i standarda izvedeni su na bazi iskustvenih saznanja po izrađenoj novelaciji. Podaci za Hrvatsku procijenjeni su uvažavajući karakteristike tržišta građevinskih usluga.

Procjena troškova građenja iskazana je u kn/m² bruto površine, bez PDV-a, uključivo sa svim troškovima u vezi s izgradnjom, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Struktura troškova sa postotkom udjela u ukupnim troškovima zgrade:

Zgrada građevinska konstrukcija		
1.	građevna jama	1,80
2.	temeljenje	7,90
3.	vanjski zidovi	27,20
4.	Unutarnji zidovi	16,50
5.	Stropovi-podovi	16,20
6.	Krovovi	9,70
7.	Građevinske ugradnje	0,50
8.	Ostale građevinske konstrukcije	1,60
		81,40
Instalacije		
1.	Vodovodna i odvodna instalacija	6,50
2.	Grijanje	8,00
3.	Elektroinstalacija	3,60
3.	Telekomunikacija i IT instalacija	0,50
		18,60

Troškovi građenja prema navedenim pokazateljima za stambenu zgradu, srednjeg standarda iznosi 2.900,00 kn/m² bruto površine.

Utvrđena jedinična cijena građenja umanjuje se za neizvedene radove, faktor izgrađenosti Fi.
Fi = 52%

Utvrđuje se jedinična cijena spremišta sa procijenjenim stanjem na dan izrade ove procjene
2.900,00 kn/m² x 52% x PDV 25% = 1.508,00 kn

Građevinska vrijednost spremišta data je kao umnožak bruto površine i procijenjene prosječne jedinične cijene sa stanjem u vrijeme izrade procjene.

$$Gv = BP \cdot Jc$$

POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA	IZNOS	
		kn	€
m ²	kn/m ²		
14,00	1.508,00	21.112,00	2.814,93

15. Tržišna vrijednost

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Spremište je smješteno na podrumskoj etaži i nema direktan ulaz sa zajedničkog stubišta. Pristup i ulaz u spremište je kroz prostor drvarnica.

Procjenjujem slab interes za predmetnu nekretninu isključivo iz razloga njenog smještajnog položaja na podrumskoj etaži sa pristupom kroz drvarnice i bez mogućeg direktnog vanjskog pristupa.

KOEFIČIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su **koeficijenti za prilagodbu, koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji**. Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, **te opisana obilježja procjenjivane nekretnine** (lokacija, smještaj nekretnine na podrumskoj etaži bez direktnog ulaza), određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu $T_f = -1,30$

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	T_f	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
21.112,00	1-1,30	14.778,40

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

RB	OPIS	IZNOS U kn	IZNOS U €
1.	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	9.719,74	1.278,91
2.	KOMUNALNI DOPRINOS	4.452,80	585,89
3.	TRŽIŠNA VRIJEDN. SPREMIŠTA	14.778,40	1.944,53
UKUPNA VRIJEDNOST		28.950,94	3.809,33

Prema čl. 68. st. 5 Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos tržišne vrijednosti predmetne nekretnine iznosi:

- k.č. 3973/6 k.o. Pla procijenjeni iznos 29.000,00 kn

54 15

MIŠLJENJE

Na temelju ove procjene, procijenjena je tržišna vrijednost spremišta, koje se sastoji od jedne prostorije, ukupne površine 10,71 m², smještenog na podrumskoj etaži kolektivne stambene zgrade, izgrađene na k.č. br. 3973/6, upisano u zk.ul. 16171 k.o. Pula, redni broj 31. Suvlasnički udio: 1071/95938 ETAŽNO VLASNIŠTVO s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu „O“ u naravi spremište u podrumu u ukupnom iznosu od:

Tv = 29.000,00 kn

Obračun je napravljen prema tečaju 1€ = 7,50 kn

Ova procjena sačinjena je u četiri istovjetna primjerka od kojih se tri predaju naručitelju, a jedan ostaje u arhivi izvršitelja.

PULA, 11.09.2017.god.



Procjenu izradila:

Cvjetana Polonijo

Rjesenje o imenovanju broj: 4 Su-2334/8
od 13. ožujka 2017.g.
52 100 Pula, Nazorova 26

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Cvjetana Polonijo".



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED PAZIN
ISPOSTAVA PULA - POLA

KLASA: 410-20/20-04/11
URBROJ: 513-07-18-01-20-02

Pula, Carrarina 5, 03.kolovoz 2020.

MINISTARSTVO FINANCIJA
POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED PAZIN
Služba za naplatu i ovrhu

Predmet: podatak o vrijednosti nekretnina (HO RUK d.o.o.Pula.)
- dostava odgovora na upit

Veza: e – mail dopis od 27.07.2020. godine.

Poštovani,

vezano uz Vaš podnesak kojim tražite da izvršimo procjenu nekretnina iz priloženih zk.izvatka , za k.č.br.3974/7 u naravi pašnjak sa 199 m2, zk.ul.8028 k.o.Pula, i k.č.3973/6 kolektivna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu (Etažno vlasništvo – E-31, spremište sa 10,71 m2) u Puli, Franceshijeva 64, ukupne površine 697 m2, upisana u zk.ul.16171 k.o.Pula, nastavno odgovaramo:

Sukladno Zakonu o poreznoj upravi („Narodne novine“ broj 115/16 i 98/19) kojim su propisane zadaće Porezne uprave, Porezna uprava nema ovlasti utvrđivati tržišne vrijednosti nekretnina, prosječne vrijednosti nekretnina i sl, već samo prati vrijednosti koje se ostvaruju na tržištu nekretnina, a za potrebe oporezivanja nastalih prometa nekretnina koristi vlastitu bazu podataka generiranih vrijednosti nekretnina koja se formira na vrijednostima nekretnina iskazanim u ugovorima o kupoprodaji koje se vrijednosti koriste kao usporedba je li stjecatelj isplatio iznos naknade približno jednak vrijednostima koje se postižu ili mogu postići na tržištu za sličnu nekretninu s približno istog područja u približno isto vrijeme i ti se podaci ne mogu koristiti u druge svrhe. Dakle isto nije službena evidencija tržišnih vrijednosti nekretnina te dana vrijednost ne odražava nužno i vrijednost predmetne nekretnine već je ista prikaz generiranih vrijednosti sličnih nekretnina s približno istog područja postignutih na tržištu nekretnina u traženom vremenskom razdoblju.

Uvidom u Evidenciju prosječnih cijena u ISPU utvrđeno je da prosječna cijena građevinskog zemljišta na području k.o.Pula (k.č.3974/7 pašnjak koji se nalazi do zgrade sagrađene na k.č.3973/6, k.o.Pula) čija je površina u rasponu od 0 – 1000 m2, iznosi 764,66 kn/m2, za prosječnu cijena spremišta sagrađenog na k.č.3973/6. k.o.Pula nismo u mogućnosti dostaviti traženi podatak iz razloga što u informacijskom sustavu Porezne uprave ne pratimo promet takve vrste nekretnine.

Navedeni podaci iz Evidencije ISPU dani su za 07.mjesec 2020.godine kad ste nam uputili zahtjev.

S poštovanjem,

Službena osoba

Aldo Peruško



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 14.10.2020. 23:25

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27689/2017
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8027

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 36 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3974/6	KOLEKTIVNA STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE U PULI, DE FRANCESCHLJEVA ULICA 62 - PODUL. 1 - 40			1631	
		UKUPNO:			1631	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
36.	Suvlasnički dio: 303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade oznake "Q" - stan u stambenom potkrovlju zgrade, obojan tamno maslinasto zelenom bojom, koji se sastoji od spremišta, hodnika, kupaonice, dvije spavaonice, stambene kuhinje, terase i potkrovlja, ukupne površine 68,25 m2. VIDOVIĆ JAKOV, PULA, PROLAZ KOD KAZALIŠTA 4	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 36 (303/10000)			
1.1.	Primljeno 08. srpnja 2004. br. Z-6803/04 Na temelju Ugovora o kreditu od 24. lipnja 2004. g., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 70.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D ZAGREB, PAROMLINSKA 2	70.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 36 (303/10000)			
2.1.	Primljeno 04. kolovoza 2004. g. br. Z-7901/04 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. srpnja 2004. g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 6.790,00 EUR-a i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: HO RUK D.O.O., PULA, CISCUTJEVA 11	6.790,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.10.2020.