

PRO CJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište površine 3.874,00 m²
koje se nalazi na lokaciji Pula, Kandlerova
(z.k.č. br. 493/4 ZGR k.o. Pula odgovara k.č. br.
*493/4 i 493/13 obje k.o. Pula



Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica
odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, studeni 2019.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ
Adresa nekretnine	Pula, Kandlerova
Tip nekretnine	zemljište unutar obuhvata GUP-a grada Pule dijelom unutar zone - mješovite namjene oznake M i dijelom unutar zone - namjene kulture oznake D7
z.k.ul.	9714
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	493/4 ZGR.
k.o.	Pula
k.č. br.	*493/4 i 493/13
k.o.	Pula
zemljište površine (m ²)	3.874,00 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	12.610.000,00 kn
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.

Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu društva PZ Ulaganja d.o.o. u stečaju od 1854/9685 dijelu iznosi 2.410.000,00 kn.

NAPOMENA: komentar procijenjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine glede ograničenja (vremenskih i materijalnih).

Budući da verificiranje (i kvalitativno i kvantitativno) navoda iz GUP-a Grada Pule koji se odnose na zgradu broj 11 Bloku 16 (nekretnina koja je predmet procjene) a glasi "Uz obavezu rekonstrukcije, sanacije i prezentacije arheološkog nalazišta" nadilazi činjenice meritorne za procjenu koje se nalaze u zoni spekulacija (rokovi kada bi se moglo početi sa izgradnjom i koliki su troškovi da bi se zadovoljila navedena ograničenja) predmijeva se za navedena tržišna vrijednost predmetne nekretnine omogućuje konzumaciju gradnje P+4 i P+5 bez vremenskih ograničenja.

Također je u mišljenju Konzervatorskog odjela u Puli Klasa 612-08/19-23/4326 od 05. 10. 2019., u točki 1. navedeno da je potrebno izraditi Konzervatorski elaborat za potrebe utvrđivanja posebnih uvjeta zaštite kulturnog dobra.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	14
2.11. Identifikacija i usklađenost	15
2.12. Prostorno uređenje	15
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	25
3.1. Odabir metode i obrazloženje	25
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	26
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	30
4. MIŠLJENJE	47
5. PRILOZI	48

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 493/4 ZGR k.o. Pula (odgovara k.č. br. *493/4 i 493/13 obje k.o. Pula), koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 3.874,00 m², na lokaciji Pula, Kandlerova.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.). Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U tu svrhu izvršio sam očevid dana 28. 10. 2019., na lokaciji 52100 Pula, Kandlerova ulica, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 15. 11. 2019.

Datum kakvoće: 15. 11. 2019.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-147/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 52100 PULA, Kandlerova

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište unutar obuhvata GUP-a grada Pula unutar granica građevinskog područja djelom mješovite namjene oznake M i dijelom unutar zone namjene kultura oznake D7

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 9714 k.o. Pula označena kao z.k.č. br. 493/4 ZGR k.o. Pula opisana kao dvorište površine 3874,00 m², odgovara k.č. br. *493/4 k.o. Pula opisane kao dvorište površine 3.708,00 m² upisane u posjedovni list broj 12944 k.o. Pula i k.č. br. 493/13 k.o. Pula opisane kao dvorište površine 166,00 m², upisane u posjedovni list broj 12862 k.o. Pula, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 3.874,00 m², koje se prema GUP-u grada Pule nalazi unutar granica građevinskog područja dijelom u zoni mješovite namjene oznake M i dijelom u zoni namjene kultura oznake D7 na lokaciji Pula, Kandlerova ulica.

NAPOMENA: u z.k.ul. br. 12422 k.o. Pula pod Rb 1.2. upisano je pravo građenja na k.č. br. Zgr. 493/4 i k.č.br. 493/13 obje k.o. Pula.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 15. 11. 2019. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 9714 i 12422 oba k.o. Pula

2.4.2. Posjedovni listovi broj 12944, 12863, 12862 i 12945 svi k.o. Pula

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Izvod iz GUP-a Pula

2.4.5. Mišljenje Konzervatorskog odjela u Puli Klasa 612-08/19-23/4326 od 09. 11. 2019.

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Nekretnina označena kao z.k.č. br. 493/4 ZGR k.o. Pula upisana u z.k.ul. br. 9714 k.o. Pula odgovara (identična po obliku, površini i opisu) katastarskim česticama označenim kao k.č. br. *492/4 i 493/13 obje k.o. Pula upisane u Posjedovne listove 12944 i 12862 oba k.o. Pula.

U Vlastovnici z.k.ul. br. 9714 k.o. Pula zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad vlasnikom PZ ulaganja d.o.o. iz Zagreba, P. Hatza I, Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu ST-6934/16-22 od 03. 07. 2017.

2.6. OPIS LOKACIJE

U naravi je riječ o zemljištu unutar građevinskog područja dijelom u zoni mješovite namjene, oznake M i dijelom u zoni namjene kulture oznake D7 na lokaciji Pula, Kandlerova (zapadno od ulice) i južno od ulice Svetog Ivana.

Predmetno zemljište označeno kao k.č. br. Zgr 493/4 i k.č. br. Zgr 493/13 obje k.o. Pula u naravi je neizgrađeno građevinsko zemljište unutar građevinskog područja naselja - izgrađeni dio a nalazi se unutar područja Zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Pule upisanog u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Predmetno zemljište ima izravan pristup na Kandlerovu ulicu.

Lokacija je okružena izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištima, namjera M, G, D7 i JZ.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: *493/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 18.09.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 18.09.2019

2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarsko plana

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 18.09.2019



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: *493/13

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 18.09.2019

2.9. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 28. 10. 2019.

FOTODOKUMENTACIJA





2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 493/4 ZGR k.o. Pula upisane u z.k.ul. br. 9714 k.o. Pula, odgovara k.č. br. 493/4 ZGR i 493/13 ZGR obje k.o. Pula upisane u Posjedovne listove 12944 i 12862 oba k.o. Pula.

Predmet procjene je građevinsko zemljište dijelom u zoni mješovite namjene M i dijelom u zoni kulture oznake D7, površine 3.874,00 m².

Vrsta nekretnine – zemljište.

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – građevinsko zemljište dijelom u zoni mješovite namjene oznake M i dijelom u zoni kulture oznake D7

Mjera korištenja (koeficijent izgrađenosti): 5,42

Procjena mjere korištenja (koeficijent iskoristivosti) procijenjen je na sljedeći način (sukladno GUP-u grada Pule iz 2018. godine) katnost objekta 11. (čija tlocrtna površina odgovara k.č. *493/4 od 3708 m²) iz Bloka 16 moguće izgradnje P+5 i P+4 uz pretpostavku 2/3 katnosti P+5 i 1/3 katnosti P+4 u odnosu na ukupnu površinu nekretnine koja je predmet procjene, tj. z.k.č. br. 493/4 ZGR k.o. Pula površine 3874 m² odnosno $(3.708,00 \text{ m}^2 \times 2/3 \times 6 + 3780,00 \text{ m}^2 \times 1/3 \times 5)/3.874,00 \text{ m}^2 = 5,42$.

Kategorija – I

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim komunalnim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja
- plin

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>k.o. Pula broj z.k.ul.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>k.o. Pula broj PL</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina (m²) prema z.k. izvatku</i>	<i>Površina (m²) pre- ma posjedovnom listu</i>
9714	493/4 ZGR	12944	493/4 ZGR	3.874	3.708
		12862	493/13 ZGR		166
UKUPNO				3.874	3.874

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom na terenu, izjavljujem da su nekretnine u skladu s upisom u zemljišne knjige i katastar.

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Uvjeranju Upravnog odjela za prostorno uređenje komunalni sustav i imovinu grada Pule Klasa 350-01/19-02/280 od 11. 11. 2019. godine Predmetno zemljište nalazi se unutar obuhvata:

1. Prostornog plana uređenja grada Pule (Službene novine grada Pule broj 12/06, 12/12, 5/14, 8/14, 7/15, 10/15, 5/16, 8/16, 2/17, 5/17, 8/17, 20/18, 1/19, 11/19 i 13/19.
2. Generalnog urbanističkog plana grada Pule (Službene novine grada Pule broj 5A/08, 12/12, 5/14, 8/14, 10/14, 19/14, 7/15, 9/15, 2/17, 5/17, 9/17, 20/18, 2/19, 8/19 i 11/19)

NAMJENA PROSTORA

– zemljište unutar građevinskog područja namjene dijelom u zoni mješovite namjene oznake M i dijelom u zoni namjene kulture oznake D7

MJERA KORIŠTENJA

Predmetno zemljište nalazi se u Bloku broj 16, lokacija broj 11 planirana je nova gradnja uz obavezu rekonstrukcije i prezentacije arheološkog lokaliteta do etažnosti P+5, odnosno do etažnosti P+4 na uličnom dijelu uz Kandlerovu ulicu.