

ODVJETNIČKI URED

**JUGOSLAV PURAN**

Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar

tel: 043/243-081, tel / fax: 043/410-090, mob: 098 377 981

e-mail: odvjetnik.puran@gmail.com

TRGOVAČKI SUD  
U VARAŽDINU

02. 12. 2016

PRIMLJENO

Na broj: 5 St-919/15

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU****Predmet: izvješće stečajnog upravitelja Stečajne mase M-PROGRES d.o.o. u stečaju  
Čakovec, O. Price 8., OIB: 40233636512**

2 puta

Postupajući po toč. II rješenja suda broj: 5 St-919/15-11 od 27. listopada 2016. godine izvršio sam pregled nekretnina koje predstavljaju stečajnu masu, a radi se o nekretninama označenima kao čkbr. 5/98-oranica sa 431 m<sup>2</sup> i čkbr. 5/99-oranica sa 427 m<sup>2</sup> upisanim u zk.ul.br. 1522/B k.o. Savudrija, zk. odjel Buje Općinskog suda u Puli.

U naravi se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu u Savudriji, samo nekoliko kilometara od granice RH s Republikom Slovenijom. U prilogu dostavljam nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Ante Babića sačinjen u spisu Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Bujama, broj: Ovr-5944/2015 dana 16. ožujka 2016. godine (napomena: u nalazu je vještak greškom naveo da se radi o nekretninama iz k.o. Umag).

Nekretnine sam obišao u naravi dana 25. studenog 2016. godine, te sam utvrdio da je njihovo stanje potpuno nepromijenjeno u odnosu na vrijeme davanja nalaza i mišljenja vještaka Ante Babića. Radi se naime o nedovršenom građevinskom objektu i to tzv. dvojnomo objektu izgrađenom na dvije čestice koje predstavljaju stečajnu masu. Objekti nisu spojeni na komunalnu infrastrukturu, a njihov stupanj dovršenosti je detaljno opisan u nalazu i mišljenju vještaka. Nitko se ne nalazi u faktičkom posjedu objekata, jer zbog njihove nedovršenosti ne postoje preduvjeti za ograničavanje ulaska u objekte, no ne postoji niti opasnost da bi neke treće osobe zauzele posjed tih nekretnina, pa stoga smatram da sam obilaskom i pregledom nekretnina preuzeo njihov posjed barem na simboličkoj posjedovnoj razini. Ne predlažem poduzimanje bilo kakvih radnji radi zatvaranja donjih vanjskih otvora objekata, jer bi to iziskivalo velike troškove, a kako sam naveo ne postoji opasnost da bi posjedovno stanje do trenutka unovčenja stečajne mase bilo promijenjeno.

Iz prikupljenih podataka od susjeda, te ranijih zakonskih zastupnika stečajnog dužnika saznao sam da se objekti u ovom stupnju dovršenosti nalazi gotovo unazad 3 godine. U određenoj mjeri na objektima nastaje manja šteta zbog ulaska vode, no to neće dovesti do funkcionalnih oštećenja i umanjivanja vrijednosti stečajne mase.



Budući da mi je vještak Ante Bandić dobro poznat iz sudskih postupaka na području istarskih sudova i smatram ga izuzetno objektivnim u procijeni vrijednosti nekretnina, prvenstveno jer poznaje lokalne prilike, predlažem da se njegov nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnina uzme mjerodavnim i da se sukladno tom nalazu i mišljenju utvrdi tržišna vrijednost za čkbr. 5/98 k.o. Savudrija u iznosu od 1.750.000,00 kn, te tržišna vrijednost za čkbr. 5/99 k.o. Savudrija također u iznosu od 1.750.000,00 kn.

Naglašavam da je samo trgovačko društvo M-PROGRES d.o.o. Čakovec osnovano isključivo radi gradnje predmetnih objekata na nekretninama koje predstavljaju stečajnu masu, te da nikakve druge poslovne aktivnosti izvan gradnje nije obavljalo.

Iz aktualnog zk. izvataka proizlazi da na predmetnim nekretninama postoji različno pravo u korist N&A d.o.o. iz Celja, pa je stoga u smislu čl. 247. st. 4. Stečajnog zakona isključena mogućnost prodaje nekretnina neposrednom pogodbom po čl. 97. st. 6. OZ-a.

Ovršni postupak koji se vodio kod Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Bujama u spisu broj: Ovr-5944/2015, sada novi broj Ovr-6956/2016 je prekinut rješenjem suda broj: Ovr-6956/16-22 od 24. listopada 2016. godine.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno i izričitu zakonsku odredbu iz čl. 247. Stečajnog zakona jedino mogu predložiti sudu da zaključkom o prodaji utvrdi vrijednost nekretnina kako je naprijed predloženo, te povjeri provedbu unovčenja FINA-i putem elektroničke dražbe sve u smislu odredbi iz čl. 95. - 103. OZ-a. Iako se u smislu odredbe iz čl. 9. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima radi o jednoj nekretnini jer su obje čestice upisane u isto zemljišno-knjižno tijelo, na česticama su izgrađena dva odvojiva objekta (tzv. dvojni objekt) pa predlažem da se uvjetima prodaje odredi prodaja izgrađenih nekretnina na obje čestice posebno, a ne kao cjelina zemljišno-knjižnog tijela.

Smatram da će se nekretnine prodati potencijalno već na prvoj dražbi budući da je sam razlučni vjerovnik zainteresiran za njihovu kupnju, a njegova tražbina gotovo doseže  $\frac{3}{4}$  vrijednosti nekretnina ispod kojeg iznosa utvrđene vrijednosti se nekretnine ne mogu prodati na prvoj dražbi.

U Bjelovaru, 30. studenog 2016. godine

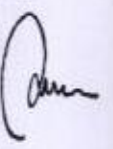
Stečajni upravitelj

**STEČAJNI UPRAVITELJ**

*Jugoslav Puran*

Bjeovar, J. Jaračića 12

OIB: 70582689973



Prilozi: zk. izvadak

preslika nalaza i mišljenja građevinskog vještaka iz spisa Ovr-5944/2015 OPS Pula,

S.S. u Bujama

fotografije sa lica mjesta

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/98	ORANICA			431	
2.	5/99	ORANICA			427	
		UKUPNO:			858	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 M-PROGRES D.O.O., ČAKOVEC, O. PRICE 8	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Uknjiženo je pravo služnosti polaganja i održavanja vodovodnih cijevi preko k.č. br. 5/98 i k.č. br. 5/99 u AI, nastale cijepanjem k.č. br. 5/92, odnosno cijepanjem k.č. br. 5/1, na ime: <b>ISTARSKI VODOVOD BUZET</b>		
2.			
2.1	Zaprimljeno 02.03.2009. broj Z-951/09 Na temelju Ugovora o kreditu i zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 18. veljače 2009. godine i Uvjerenja Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag, od 23. veljače 2009. godine, klasa: 417-01/2009-003/000084, predbilježuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine i to glavnice u iznosu od 330.000,00 EUR-a (tristotridesettisućacura) u protuvrijednosti u kunama po prodajnom tečaju NBH na dan korištenja kredita, odnosno na dan 11. rujna 2008. godine, zajedno sa ugovorenom kamatom od 8,00% godišnje, koje kamate teku od 11. rujna 2008. godine, pa do dospeljeća kredita, na ime: <b>N&amp;A D.O.O., CELJE, MALGAJEVA 2A, REPUBLIKA SLOVENIJA</b>	330.000,00 EUR	na 2.2
2.2	Zaprimljeno 24.03.2009. broj Z-1358/09 Temeljem potvrde o osobnom identifikacijskom broju od 23. ožujka 2009.g. zabilježuje se opravdanje predbilježbe na C-2 uz istovremenu uknjižbu prava zaloge		
3.			

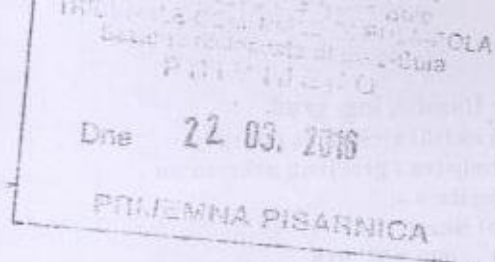


**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.09.2015. broj Z-3613/15 Temeljem Rješenja o ovrsi i Zaključka ovoga suda posl.br. Ovr-5944/15-2 od 24. kolovoza 2015.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2016.

Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina  
N. Goričica 4,  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918  
Rijeka  
Josipa Mohorića 26  
Tel: 051 639 394  
E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)  
Ovlaštenje: 4-Su-462/12-4  
Trgovački sud u Rijeci  
Ovlaštenje: 4-Su-21/09-25  
Županijski sud u Puli



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U PULI – POLA  
STALNA SLUŽBA U BUJAMA - BUJE  
ISTARSKA KBR. 1, p.p. 102  
52 460 BUJE

Poslovni broj : Ovr – 5944/2015  
Ovrhovoditelji: N&A d.o.o. Celje, Malgajeva 2, Republika Slovenija  
Ovršenik: M – PROGRES d.o.o. Čakovec, O. Price 8, Čakovec

MIŠLJENJE I NALAZ GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA  
U POSTUKU RADI NAPLATE NOVČANE TRAŽBINE OVRHOM NA  
NEKRETNINI

1. Uvod - općenito	str. 2.
2. Podaci o nekretnini – nekretninama	str. 3.
3. Opis nekretnine - nekretnina	str. 5.
4. Nalaz	str. 6.
5. Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode	str. 6.
6. Procjena vrijednosti okućnice - zemljišta	str. 7.
7. Procjena građevinske vrijednosti zgrade	str. 11.
8. Komunalni priključci	str. 11.
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	str. 14.
10. Rekapitulacija na okolnosti vještačenja	str. 15.
11. Prilozi	str. 16.- 25.

U Buzetu, 16. ožujka 2016. godine.

Izradio:

Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina



*Ante Bandić*



**Ante Bandić, ing. grad.**  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina  
N. Goričica 4,  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918  
Rijeka  
Josipa Mohorića 26  
Tel: 051 639 394  
E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
E-mail: [ante.bandic@pu.t-com.hr](mailto:ante.bandic@pu.t-com.hr)  
Ovlaštenje: 4-Su-462/12-4  
Trgovački sud u Rijeci  
Ovlaštenje: 4-Su-21/09-25  
Županijski sud u Puli

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI SUD U PULI – POLA**  
**STALNA SLUŽBA U BUJAMA - BUJE**  
**ISTARSKA KBR. 1, p.p. 102**  
**52 460 BUJE**

Poslovni broj: Ovr – 5944/2015

Temeljem rješenja Ovr – 5944/2015 Općinskog suda u Puli, Stalna služba u Bujama, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja trgovačkog društva N&A d.o.o. Celje, Malgajeva 2, Republika Slovenija, zastupanog po punomoćnici Petri Ogrizek, odvjetnici u Zagrebu, protiv ovršenika trgovačkog društva M-PROGRES d.o.o. Čekovec, iz Čakovca, O. Price 8, radi naplate novčane tražbine ovrhom na nekretnini nekretnina, na okolnosti vještačenja vrijednosti nekretnine u vlasništvu ovršenika određen sam vještakom 02. studenog 2015. godine.

Dispozitivom spomenutog rješenja naloženo mi je da izvršim pregled nekretnine koja se definira kao k.č. 5/98 i k.č. 5/99 k.o. Savudrija, obje upisane u zk. ul. 1522/B za k.o. Savudrija ( oranica u površini od 431 m<sup>2</sup> i oranica u površini od 427 m<sup>2</sup> ), te da sudu dostavim nalaz na okolnosti tržišne vrijednosti neuvedenih nekretnine u tri primjerka.

Zaprimivši nalog suda izašao sam na lice mjesta 16. ožujka 2016. godine, tijekom očevida obišao predmet ovrhe, fotografskim aparatom snimio identificirane nekretnine te notirao ostale podatke koje sam smatrao bitnim za izradu traženog nalaza.

Očevid je obavljen bez ičije prisutnosti.

#### **UVOD**

##### **Dan vrednovanja:**

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.  
Prema nalogu suda dan vrednovanja je dan izrade nalaza.

##### **Dan kakvoće: 16. ožujka 2016. godine**

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje ( kakvoća ) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

##### **Svrha procjemenog elaborata:**

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti procjenjivane nekretnine(a) na dan vrednovanja radi naplate novčanih tražbina ovrhovoditelja ovrhom na nekretnini.

##### **Osnovica**



Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi

#### **Propisi i literatura za izradu nalaza**

Izrada nalaza u pogledu vrijednosti ovršenih nekretnina rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature.

- 1) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Umaga,
- 6) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Umaga,
- 7) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 8) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 9) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

#### **Osnova za vrednovanje**

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje naknade i to:

- 1) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 2) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, identifikaciji, podacima iz zemljišno – knjižnog i katastarskog operata te dokumentacije u omotu sudskog spisa Ovr – 5944/2015.

#### **PODACI O NEKRENTINI**

##### **Geodetska identifikacija**

Geodetska identifikacija izvršena je na dan očevida od strane vještaka.

##### **Položaj**

##### **Makrolokacija naselja**

Savudrija – mjesto na zapadnoj istarskoj obali, na samo nekoliko kilometara od slovenske granice i Umaga.

U blizini naselja nalaze se prekrasne plaže s najčišćim morem za kupanje u Istri. Tu je i rijeka Dragonja, a blizu je i međunarodni aerodrom Sečovelje.

Naselje je pretežito turističko mjesto, potpuno opremljeno komunalnom i urbanom infrastrukturom.

Okoliš naselja je ekološki sačuvan.

Naselje teritorijalno pripada Gradu Umag ujedno i sjedištu JLS – a.

##### **Povezanost**

Do naselja vodi županijska cesta.

Veći gradovi nadomak naselju, u okruženju od cca 40 – 60 km, su Buje, Buzet, Pazin, Novigrad, Poreč te Kopar u Republici Sloveniji.

Naselje ima autobusnu stanicu a autobusni kolodvor i morska luka nalaze se nekoliko kilometara dalje u gradu Umagu.

Najbliža željeznička postaja nalazi se u Kopru.

##### **Mikrolokacija - lokalni položaj nekretnine**

##### **K.č. 5/98 i 5/99 k.o. Savudrija**

Katastarske čestice 5/98 k.o. Savudrija - oranica u površini od sa 431 m<sup>2</sup> i k.č. 5/99 k.o. Savudrija - oranica u površini od sa 427 m<sup>2</sup>, dolaze upisane u zk. ul. 1522/B za k.o. Savudrija.

Svaka od čestica predstavlja okućnicu po jedne stambene zgrade sagrađene na poluugrađeni, način što podrazumijeva da se zgrade međusobno naslanjaju jedna drugu na zajedničkoj medi između katastarskih čestica, unutar okvirnih gabarita cca 1650 x 1300, sa tri etaže, suterenom, prizemljem i prvim katom, visine mjerno od kote ulaza u suteran do iznad kote ravne ploče iznad katne etaže cca 820 cm odnosno od ulaza u prizemlje do iznad kote ravne ploče iznad katne etaže cca 590 cm

Obje čestice koje dakle međusobno graniče nalaze se u istočnom dijelu novog naselja Savudrija uz mjesnu asfaltiranu prometnicu kojom se dolazi u staru povijesnu jezgru Savudrije.



Čestice su cca 5 – 8 min hoda udaljene od morske obale a cca 10-15 minuta hoda od povijesne jezgre Savudrije.

U okruženju ovih nekretnina nalazi se sva komunalna infrastruktura naselja; NN mreže, vodoopskrbna mreža, kanalizacijska mreža i TK mreže naselja.

#### **Vrsta izgradnje u okruženju**

U neposrednom okruženju premetne zgrade nalaze se zgrade katnice stambene i stambeno – poslovne namjene, niske gustoće stanovanja kao i predmetna zgrada.

U daljnjem okruženju prema zapadnu nalaze se stambene zgrade i zgrade namijenjene objavljivanju turističke i ugostiteljske djelatnosti.

#### **Infrastruktura, zemljište i drugi uvjeti**

Zgrade na k.č. 5/98 i 5/99 k.o. Savudrija nalaze se u ulici sa umjerenim prometom.

Ulica – cesta je asfaltirana, bez nogostupa.

Zgrade su zatečene u niskoj IV fazi izgrađenosti što podrazumijeva izvedbu nosive konstrukcije – temelja, zidova, serklaža, stropnih fert ploča, armiranobetonskih greda i nadvoja, nosivih i pregradnih zidova te I. fazu instalacija vode, kanalizacije i klime – grijanja i hlađenja.

Zgrade nisu priključene na NN mrežu, TK mrežu a niti imaju trajni priključak na javu vodoopskrbnu mrežu za svako od posebnih jedinica unutar zgrada.

Obje katastarske čestice kontakt sa javnom prometnom površinom ostvaruje cijelom svojom istočnom stranom preko uredenog pristupa suterenu zgrade unutar kojega se nalaze parkirališne površine, garažne mjesta i spremišta.

Obje čestice su pravilnog oblika.

Čestice međusobno graniče granicom koja nije vidljiva na terenu, preostalim granicama graniče sa izgrađenim građevinskim zemljištem a istočnim kako je već navedeno sa prometnicom unutar naselja.

Granice čestica prema prometnici idu regulacijskim pravcem a prema ostalim česticama u okruženju linijom ogradnih AB zidova.

Zagađenje tla, okućnice u vrijeme očevida, nije zabilježeno.

Na lokaciji nisu uočeni niti izvori buke koji bi bili općepoznati i uočljivi, prometnica Umag – Crveni Vrh i Bašanija – Savudrija nemaju zamjetnih štetnih emisija prema ovim nekretninama.

#### **Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta**

Stambene zgrada na dan očevida zatečene su nedovršene, djelom devastirane, bez vidljive aktivnosti u pogledu izgradnje.

Okoliš zgrada je zapušten i onečišćeno smećem.

Zemljište je ograđeno, neodržavano.

Zakonitost gradnje nisam mogao provjeriti a plazeći od mjesta, načina gradnje i svrhe za pretpostaviti je da su zgrade zakonite odnosno građene temeljem odobrenja za građenje.

#### **Upravno pravno stanje, status – vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta**

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Umaga (<http://www.umag.hr>) k.č. 5/98 i 5/99 k.o. Umag (površine 431 i 427 m<sup>2</sup>) definirane su kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih, stambeno – poslovnih i poslovnih objekata kojima namjena nije inkompatibilna sa namjenom naselja kao pretežitom zonom stanovanja.

Za predmetno zemljište planom je definiran:

- za građenje na samostojeći način za čestice površine 300 – 800 m<sup>2</sup> dozvoljena izgrađenost definirana je sa  $kig = 150 \text{ m}^2 + 45\% \text{ površine građevinske čestice iznad } 300 \text{ m}^2$  (koef. izgrađenosti), kis. (koeficijent iskoristivosti),
- za građenje na dvoji (poluugrađeni) način  $kig = 232 \text{ m}^2 + 45\% \text{ površine građevinske čestice iznad } 400 \text{ m}^2$  (koef. izgrađenosti), kis. (koeficijent iskoristivosti) konkretno za predmetne čestice dozvoljena izgrađenost iznosi 245,95 (cca 57 %), odnosno 244,15 m<sup>2</sup> - cca 57 %.

#### **Zemljišno - knjižno stanje**

Katastarske čestice 5/98 i 5/99 k.o. Savudrija dolaze upisane u zk. ul. broj 1522/B za k.o. Savudrija za koji se vodi kod Općinskog suda u Bujama sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime ovršenika u cijelosti.

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka ovih čestica upisan je postupak ovrhe po ovosudskom predmetu.

#### **Katastarsko stanje**



Katastarske čestice 5/98 i 5/99 k.o. Savudrija dolaze upisane u posjedovnom listu broj 34 za k.o. Savudrija koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula, Ispostava Buje sa upisom posjeda na ime i u korist ovršenika u cijelosti.

#### **Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja**

Ograničenja u korištenju nekretnine predstavlja činjenica da objekti na česticama nisu dovršeni, etažirani a niti priključeni važećim priključcima na komunalnu infrastrukturu.

#### **Razvojno stanje naselja**

Razvojno stanje naselja Savudrija je zadovoljavajuće.

#### **Porezno stanje nekretnine:**

##### **Porezno stanje nekretnine - a:**

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV):

1. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na:

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinska i poljoprivredna zemljišta.

##### **Porezna osnovica:**

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu - kupljenu nekretninu

#### **Najamno stanje**

U vrijeme očevida najam zgrada nije zabilježena a zbog nedovršenosti izgradnje vjerojatno niti moguće.

#### **Pravo na posebno korištenje**

Treće osobe po zk. i katastarskom stanju nemaju pravo na bilo kakvo posebno korištenje nekretnina tj. zgrada na istima a niti suvlasnik nekretnina (nedovršenih zgrada) kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja ovih nekretnina.

#### **Opis nekretnine**

##### **Preliminarna očitovanja o opisu zgrade**

Opis zgrada temelji se na očevidom prikupljenim podacima.

**K.č. 5/98 i 5/99 k.o. Savudrija - oranica u površini od 431 i 427 m<sup>2</sup>**

U vrijeme očevida na česticama su zatečeni objekti u niskoj IV fazi izgrađenost što podrazumijeva izvedbu nosive konstrukcije - temelja, zidova, serklaža, stropnih fert ploča, armiranobetonskih greda i nadvoja, nosivih i pregradnih zidova te I. fazu instalacija vode, kanalizacije i klime - grijanja i hlađenja. Zgrade su izgrađene na poluugrđeni način što podrazumijeva da se zgrade naslanjaju jedna na drugu na zajedničkoj medi.

Svaka od zgrada sagrađene je unutar okvirnih gabarita cca 1650 x 1300 cm, sa tri etaže, suterenom, prizemljem i prvim katom, visine mjerno od kote ulaza u suteran do iznad kote ravne ploče iznad katne etaže cca 820 cm odnosno od ulaza u prizemlje do iznad kote ravne ploče iznad katne etaže cca 590 cm.

Suteran zgrade čini nedovršen parkirališni prostor i spremište.

U prizemlju se nalaze stambene prostorije.

Krovište svake zgrade je ravna ploča.

Unutrašnje uređenje prostorija kuće( a)

Unutrašnjost zgrada je niskog „rohbau“ sistema obrade.

Instalacije

Samo grubi razvod instalacija kanalizacije, sanitarnog razvoda vode i klimatizacije.

Starost konstrukcije



Starost konstrukcije nisam mogao utvrditi ali prema zabilješkama u Teretovnici zk. uloška moguće je pretpostaviti da je građenje započelo najranije cca 2009. godine iz čega proizlazi starost konstrukcije zgrada od cca 7. godina – prosjek 3 – 4 godine.

Opći dojam

Zgrade ostavljaju loš do zadovoljavajući dojam.

Geometrijske karakteristike zgrade

Grubom izmjerom na licu mjesta obračunska neto korisna površina svake od zgrada izračunata iz bruto površina iznosi:

	GRAĐEVINA	GOMET. VELIČINA	POVRŠINA
	Suteren		
1.	Prostori	16,50 x 13,00 x 0,80	171,60 m <sup>2</sup>
2.	Prizemlje	16,50 x 13,00 x 0,80	171,60 m <sup>2</sup>
3.	Kat	16,50 x 13,00 x 0,80	171,60 m <sup>2</sup>
4			
		Ukupno:	514,80 m <sup>2</sup>
		Vlumen:	1.700,00 m <sup>3</sup>

#### Napomena

Detaljniji opis stanja ovih građevina moguće je iščitati i iz kopije katastarskog plana i foto elaborata nekretnina (fotografija) koje prileže ovom nalazu.

Nakon proučavanja ovosudskog spisa, očevida na licu mjesta, na osnovi ustanovljenog činjeničnog stanja, sa stajališta građevinske struke imajući u vidu odgovarajuće odredbe građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva koji se odnose na izgradnju i promet ovakvim objektima, u skladu sa navedenim zadatkom vještačenja Općinskom sudu u Puli – Pola, Stalna služba u Bujama, podnosim slijedeći:

### NALAZ I MIŠLJENJE

#### na tražene okolnosti.

S tim u vezi dat je kratki opis nekretnine prema stanju na dan kakvoće tj. u vrijeme očevida 16. ožujka 2016. godine osnovom kojeg ću izraditi nalaz i procjenu.

#### Način izrade nalaza

##### Način izrade procjene vrijednosti nekretnine – odabir metode

Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka mjerodavno je buduće korištenje nekretnine koje se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dostupno i gospodarski opravdano - čl. 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Buduće korištenje nekretnine na dan kakvoće je stanovanje za vlastite potrebe – stambena zgrada.

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to troškovna metoda.

Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive (članak 24. stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Svi proračuni baziraju se na opisu stanju i opremljenosti prostora zgrada u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ovog nalaza, sukladno zadatku suda.

Kako u tržišnoj vrijednosti zgrada participiraju vrijednosti zemljišta, izgradnje zgrade, komunalni i vodni doprinosi te komunalni priključci to je iste potrebno procijeniti kako slijedi:

#### Procjene vrijednosti zemljišta okućnice

Procjena vrijednosti zemljišta određuje se poredbenom metodom iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o kupovinama pribavio sam sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr>



Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti zemljišta procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena ( indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.  
Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Hrvatske narodne banke koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena nekretnina od 2000. godine i
2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
  - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
  - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika  
Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

## PODACI ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI

Kako nisam mogao pribaviti podatke o kupovinama zemljišta sličnih obilježja na području bližeg okruženja to sam u obračun uzeo podatke o kupovinama sličnog zemljišta, približno istih obilježja, sa portala <https://nekretnine.mgipu.hr> na području naselja Lovrečica.

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	zk. ul.	Kultura	Površina m <sup>2</sup>	Cijena kn	Cijena kn/m <sup>2</sup>	Ugovor ( datum)
1.	k.č. 743/6	Umag	5998	pašnjak	231	176.957,00	766,05	24.12.2014.
2.	k.č. 737/1	Umag	44229	oranica	606	525.085,00	866,48	15.05.2012.
3.	k.č. 749/2	Umag	2516	oranica	414	342.287,00	826,78	11.04.2013.

## PROCJENA OKUĆNICE

### 1) Međuvremensko izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

Osnovni ulazni podaci	Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1. K.č.	743/6	737/1	749/2
2. K.o.	Umag	Umag	Umag
3. Površina kupljenog zemljišta	231	606	414
4. Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	766,05 kn/m <sup>2</sup>	866,48 kn/m <sup>2</sup>	826,78 kn/m <sup>2</sup>
5. Nadnevak sklapanja ugovora	24.12.2014.	15.05.2012.	11.04.2013.
6. Bazni indeks cijena na dan sklapanja ugovora ( Jadran ) izvor <a href="http://www.hnb.gov.hr">www.hnb.gov.hr</a>	77,80	97,90	78,40
7. Bazni indeks cijena za OŽUJAK 2016. godine ( Jadran – Bilten 221 od 05.02.2016. godine )	78,10	78,10	78,10
8. Korekciji faktor	1,00	0,80	1,00
9. Međuvremensko izjednačena cijena	766,05 kn/m <sup>2</sup>	693,18 kn/m <sup>2</sup>	826,78 kn/m <sup>2</sup>

### 2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22. Pravilnika.



Osnovni ulazni podaci		Usporedba 1	Usporedba 2.	Usporedba 3.
1.	K.č.	743/6	737/1	749/2
2.	K.o.	Umag	Umag	Umag
3.	Površina kupljenog zemljišta	231	606	414
4.	Međuvremenska izjednačena cijena	766,05 kn/m <sup>2</sup>	693,18 kn/m <sup>2</sup>	826,78 kn/m <sup>2</sup>
5.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina	Mješovita – pretežito stambena - oznake - M1 - 0,50	Mješovita – pretežito stambena - oznake - M1 - 0,50	Mješovita – pretežito stambena - oznake - M1 - 0,50
6.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	0,57 %	0,57	0,57
7.	Koeficijent za preračunavanje	1,06	1,06	1,06
8.	Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	1,16	1,16	1,16
9.	Međuvremenski i interaktivno izjednačenje cijena (4 x 7 x 8)	941,93 kn/m <sup>2</sup>	852,33 kn/m <sup>2</sup>	1.016,61 kn/m <sup>2</sup>
10.	Prosjeck ( medijan )			936,95 kn/m <sup>2</sup>
	Usporedba ( 1 + 2 + 3 )/3 =			zaokruženo: 940,00 kn/m <sup>2</sup>

### 3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Budući da se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Sukladno navedenom ocjenom njihovih obilježja dobijemo slijedeću usporedbu vrijednosti:

Red. broj	Osnovni ulazni podaci	Procjenjivano zemljište	Usporedba 1.	Usporedba 1.	Usporedba 3.
		k.č. 5/98 Umag	743/6 Umag Zambratija	737/1 Umag Zambratija	749/2 Umag Zambratija
1.	Koeficijent prometne vrijednosti				
2.	<b>Fizčki aspekti</b>	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
	Kategorija zemljišta po Prav.		1,00	1,00	1,00
	1. Kategorija +/- 0,00				
	2. Kategorija +/- 0,10				
	3. Kategorija +/- 0,20				
	4. Kategorija +/- 0,40				
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,0	1,00
	Prilagoden koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00
3.	<b>Oblik zemljišta</b>	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Pravilan +/- 0,00				
	Nepravilan +/- 0,05				
	- 0,10				
	Izdužen i sl +/- 0,10				
	-0,20				
	Prilagoden koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00
4.	<b>Kosina preko 10 %</b>	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %	Do 10 %
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
	Do 10 % +/- 0,00				



	Više od 10 %	+/- 0,05 - 0,10				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00
5.	Klizište	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Ne	+/- 0,00				
	Da	+/- 0,05 - 0,20				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00
6.	Položajna obilježja – lokacija – blizina centra naselja	100 – 250 m	100 -250 m	100 – 250 m	100 - 250 m	100 - 250 m
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	0,00 – 250 m	+/- 0,00				
	250 - 500 m	+/- 0,05				
	500 - 1000 m	+/- 0,10				
	1000 – 2000	+/- 0,15				
	više od 2000 ,	+/- 0,20				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,00	1,00	1,00	1,00
7.	Pristup	Uređen pristup	Pristup .	Pristup	Pristup	Pristup
	Koeficijent za prilagodbu		1,05	1,05	1,05	1,05
	Lijep krajobraz , dobra prometna povezanost	+/- 0,10				
	Uređen pristup	+/- 0,00				
	Pristup	+/- 0,05				
	Bez pristupa	+/- 0,10				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,05	1,05	1,05	1,05
8.	Položaj	Izvršna lokacija	Dobra lokacija.	Dobra lokacija	Dobra lokacija	Dobra lokacija
	Koeficijent za prilagodbu		1,10	1,10	1,10	1,10
	Izvršna lokacija	+/- 0,10				
	Vrlo dobra lokacija	+/- 0,00				
	Dobra lokacija	+/- 0,05				
	Loša lokacija	+/- 0,10				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16	1,16
9.	Odnos površina	431 m <sup>2</sup>	231	606	414	414
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	0,00 – 250 m <sup>2</sup>	+/- 0,00				
	250 - 500 m <sup>2</sup>	+/- 0,05				
	500 – 1000 m <sup>2</sup>	+/- 0,10				
	1000 – 2000	+/- 0,15				
	veće od 2000	+/- 0,20				
	Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16	1,16
10.	Utjecaj buke	Neznatno	Neznatno	Neznatno	Neznatno	Neznatno
	Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00	1,00
	Neznatno	+/- 0,00				

Povremeno/ ograničeno	+/- 0,05
lagano / ometajuće	+/- 0,05- 0,10
srednje/opterećujuće	+/- 0,10- 0,25
jako/ štetno za zdravlje	+/- 0,25- 0,45
naročito/ naročito opasno	> 0,45

Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16
11. Utjecaj zagađenja zraka	Neznatan	Neznatan	Neznatan	Neznatan
Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
Neznatan	+/- 0,00			
Nizak	+/- 0,00- 0,10			
Srednji	+/- 0,10- 0,20			
Velik	+/- 0,20- 0,35			
Izrazito velik	> 0,35			
Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16
12. Faktor kulture – stvarno korištenje	GZ	GZ	GZ	GZ
Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
Ne koristi se	+/- 0,00			
Koristi se	+/- 0,05			
Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16
13. Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati	Ništa	Ništa	Ništa	Ništa
Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,00	1,00
Ništa	+/- 0,00			
Drvena masa	+/- 0,03			
Rudo blago	+/- 0,05- 0,10			
Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16
14. Vlasnički odnosi – osporavano vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo	Vlasništvo
Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,0	1,00
Vlasništvo	+/- 0,00			
Suvlasništvo	+/- 0,10			
Tereti -	+/- 0,...			
Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16
15. Druge prilagodbe	NE	NE	NE	NE
Koeficijent za prilagodbu		1,00	1,0	1,00
Pogodnost za gradnju				
Pogodna za gradnju	+/- 0,00			
Nije pogodna za grad.	+/- 0,20			
Prilagođen koef. prom. vrijednosti		1,16	1,16	1,16
16. Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup> nekretnine –				



### Zaključak:

Tržna vrijednost građevinskog izgrađenog zemljišta iznosi:

- za k.č. 5/98 k.o. Savudrija 940,00 kn/m<sup>2</sup>., 118,98 €/m<sup>2</sup>

Sukladno navedenom tržišne vrijednosti iznosi za:

- za k.č. 5/98 k.o. Savudrija ...  $431,00 \text{ m}^2 \times 940,00 \text{ kn/m}^2 = 405.140,00 \text{ kn}$
- za k.č. 5/99 k.o. Savudrija...  $427,00 \text{ m}^2 \times 940,00 \text{ kn/m}^2 = 401.380,00 \text{ kn}$

### PROCJENA ZGRADE (A)

### Utvrdjivanje građevinske vrijednosti zgrade - a

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje temelji se na podatku o Etalonskoj cijeni građenja („Narodne novine“, broj 100/12) koju objavljuje Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno navedenom dana 29. kolovoza 2012. godine Ministarstvo je objavilo cijenu građenja u iznosu od 6.000,00 kn po m<sup>2</sup> korisne površine stana.

### Proračun građevinske vrijednosti novogradnje

Polaznici od stupnja urednosti i izgrađenosti objekta slijedi proračun nove građevinske vrijednosti stambene zgrade:

1.	Godina promatranja	ožujak 2016. godina za ulazni podatak etalonske
2.	Godina izgradnje nekretnine	vrijednosti po jedinici mjere
3.	Prosječna starost objekta	period 2009 – 2016. godina
4.	Održavanje objekta	3,5 godina ( prosječno)
5.	Koeficijent izgrađenosti – prosječno	loše
6.	Cijena građenja etalona tipske građevine	$F_i = 0,40$
7.	Jedinična cijena građenja za ovu procjenu ... $J_c$	$6.000,00 \text{ kn} / \text{m}^2$
8.	Apsolutni vijek trajanja zgrade	$= 2.400,00 \text{ kn m}^2 \text{ neto izg. površine}$
9.	Vjerojatni vijek trajanja objekta	$A = 260 \text{ godina}$
		$N = 130 \text{ godina.}$

## Proračun nove građevinske vrijednosti zgrade – a

	Naziv prostorije	Neto površina	Cijena po jedinici površine	Nova građevna vrijednost
		m <sup>2</sup>	kn	Ng ( kn)
1	2	3	4	5 ( 3 x 4)

1.	Zgrada	514,80	2.400,00	1.235.520,00 kn
----	--------	--------	----------	-----------------

### Komunalni i vodni doprinos

### Komunalni doprinos

Komunalni doprinos Grada Umaga („Službene novine Grad Umaga“, broj 06/10) za sufinanciranje izgradnje komunalnih objekata i uređaja na građevnom zemljištu.

Sukladno Odluci o komunalnom doprinosu - udio pojedinog investitora u troškovima izgradnje komunalnih objekata obračunava se prema izrazu  $K_d = J_v \times K_n \times K_z$ , pri čemu koeficijent namjene  $K_n$  za stambene zgrade bruto površine veće do 400 m<sup>2</sup> bruto površine iznosi 1 – 1,00, a koeficijent zone  $K_z$  - I – 1,00 slijedom čega komunalni doprinos iznosi  $K_d/m^3 = 180,00 \text{ kn/m}^3 \times 1,00 \times 1,00 = 180,00 \text{ kn/m}^3$  izgrađenog volumena objekta.

Kako svaka zgrada ima cca  $1.700 \text{ m}^3$ , komunalni doprinos iznosi:  
 $\text{m}^3 1.700,00$   $a = 180,00 \text{ kn/m}^3$

306.000,00 kn

## Vodni doprinos na gradnju građevine

Vodni doprinos za gradnju građevine sukladno čl. 5. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva ( "Narodne novine" 107/05, 19/96, 88/98 i 150/05) i čl. 4. Uredbe o visini vodnog doprinosa ( "Narodne novine " broj



19/2012' za stambene i gos. zgrade na područne naselja u pojasu od 1000 m od mora iznosi 30,00 kn/m<sup>3</sup> izgrađenog volumena građevine.  
Za zgradu sa cca 1.700,00 m<sup>3</sup>  
m<sup>3</sup> 1.700,00 a = 30,00 kn/m<sup>3</sup> 51.000,00 kn

#### Komunalni priključci

##### Komunalni priključci građevine

###### Elektroenergetski priključak

Zgrade a niti posebni dijelovi nemaju važeći – važeće NN priključke.

Stoga izrada elektroenergetskog priključka sa postavom brojila uključivo sa plaćanjem naknade za angažiranu snagu

0,00 kW

a = 1.750 kn/kW

0,00 kn

###### Vodoopskrbni priključak (zgrada)

Prema cjeniku koji uključuje naknadu od 3.000,00 kn, troškove priključenja od 1.000,00 kn i izgradnju vodoopskrbnog šahta (tipskog), 2.400,00 kn cijena priključka sa PDV – om iznosi

Vodoopskrbni priključak : 6.400,00 kn + 25% =

8.000,00 kn

###### TK priključak

Naknada za izgradnju fiksnog telefonskog priključka

Paušal ...

0,00 kn

**Ukupno komunalni priključci : ...**

**8.000,00 kn**

#### Izračun umanjenja vrijednosti zbog starosti objekta

Novu građevinsku vrijednost objekta potrebno je korigirati u odnosu na starost na dan kakvoće odnosno dan vrednovanja.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti ( čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 79/14), 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 umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje .Održivi vijek korištenja građevine je kod pravičnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevine, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine utvrđuje se prema članku 17. Pravilnika.

#### Izračun faktora korištenja tzv. FK matrice

Faktor korištenja	FK matrica	A lokacija / tržište	B zgrada - općenito	C – stanje zgrade
1.	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana /osigurana	-optimalna lokacija -velika potražnja za vrstom objekta -skoro nema ponude	-vrlo dobra infrastruktura -vrlo dobro oblikovanje -dobra prostrana organizacija -visoka fleksibilnost	-nema oštećenja -puna stabilnost -puna upotrebljivost -daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	-dobra lokacija -redovita potražnja za vrstom objekta -mala ponuda	-vrlo dobra infrastruktura -dobro oblikovanje -dobra prostorna organizacija -dovoljna fleksibilnost	-mala oštećenja -puna stabilnost -još dobra uporabljivost -daljine korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	-srednja lokacija -još postoji potražnja za vrstom objekta -dovoljna ponuda	-dovoljna infrastruktura -prosječno oblikovanje -prosječna prostorna organizacija -umjerena fleksibilnost	-jasna oštećenja -smanjena stabilnost -prosječna uporabljivost -daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/	-umjeren lokacija	-dovoljna infrastruktura	-jasna oštećenja



	osigurana			- mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	-umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost - nedovoljna infrastruktura	-smanjena stabilnost -smanjena uporabljivost -daljnje korištenje jasno smanjeno -znatna oštećenja -smanjena stabilnost -nedovoljna uporabljivost -daljnje korištenje samo kratkoročno
5.	Uporabljivost osigurana	kratkoročno	dana/	-nezadovoljavajuća lokacija -jedva postoji/ nē postoji potražnje za vrstom objekta -velika ponuda	-umjereno oblikovanje nedovoljna organizacija prostora -bez fleksibilnosti	

#### Odabir klasifikacije

A	2	2
C	2	
B	2	
Odabir – najnepovoljniji kriterij		

#### Izračun sadašnje vrijednost građevine - a

- Starost objekta  $G = 4$  godine
- Očekivani vijek korištenja  $OVK = 120,00$  godina
- Preostali vijek korištenja  $120 - 4 = 116$  godina
- Relativan starost  $Rs = G/OVK = 4/120 = 3,33\%$
- FK matrica = 3
- Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u %  
Prilog 10. = 77,00 %  
 $OOVK = 77,00\% \times OVK = 92,40$
- Zamjenska starost objekta  
 $OVK - OOVK = 120 - 92,40 = 27,60$  godine
- Linearni otpis zbog starosti i trošnosti  
 $27,60 / 120 = 0,23$
- Nova građevinska vrijednost zgrade  
**1.235.520,00 kn**
- Sadašnje vrijednost građevine  
 $Svg = Ngv \times (1 - 0,23) =$   
 $= 1.235.520,00 \text{ kn} \times 0,77 =$

**951.350,00 kn**

#### Umanjene vrijednosti zbog šteta

Tijekom očevida nisu uočeni nedostaci i štete koji bi utjecali na vrijednost procjenjivane zgrade a da nisu obuhvaćene umanjnjem zbog starosti i trošnosti objekta u ranijem izračunu.

#### Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Zgrada je zakonita.

Trošak legalizacije .. 0,00 kn

#### Troška gradnje vanjskih objekta u okućnici zgrade

U okućnice kuće zgrade izvedeni radova koji bi svojom vrijednošću uvećavali građevinsku i tržišnu vrijednost ove nekretnine jesu: 1/ ogradni zid okućnice , 2/ prilaz i komunikacije i 3 / hortikultura  
Procjena vanjskog uređenja:

- |    |  |  |              |
|----|--|--|--------------|
| 1. | Betoniranje prilaza, nogostupa i komunikacija sa svim potrebnim predradnjama<br>Obračun po m <sup>2</sup><br>m <sup>2</sup> cca 40 | 140,00   | 5.600,00 kn  |
| 2. | Ogradni zid okućnice<br>Paušal   |  | 25.000,00 kn |
| 3. | Hortikultura<br>Paušal   |  | 1.000,00 kn  |
|    |  |  |              |
|    |  | Ukupno:  | 31.600,00 kn |
|    |  | Amortizacija – linearnom metodom sukladno starosti 4/60 =: | 6,6%         |
|    |  | Sadašnja vrijednost:                                       | 29.515,00 kn |

## Rekapitulacija troškove vrijednosti

1.	Zgrade – građevinska vrijednost:		
	Kuća	+	951.350,00 kn
2.	Komunalni doprinos	+	306.000,00 kn
3.	Vodni doprinos	+	51.000,00 kn
4.	Komunalni priključci	+	8.000,00 kn
5.	Vanjsko uređenje	+	29.515,00 kn
6.	Nedostaci i štete	-	0,00 kn
7.	Legalizacija	-	0,00 kn

Ukupno građena vrijednost zgrade i radova na k.č. 5/98 k.o.

Savudrija:

1.345.865,00 kn

## TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### Procjena tržne vrijednosti nekretnine

Za procjenu tržne vrijednosti predmetne nekretnine potrebno je poći od općih odnos na tržištu uz primjenu koeficijenata za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima.

### Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Tržišta na području Grada Umaga je trenutno niske aktivnosti.

### Koeficijent prilagodbe tržištu (čl. 25. Pravilnika ...)

Kako još ne postoji uređena baza sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina propisuju, a u bližem okruženju koliko je poznato vještaku nije prodana niti jedna kuća sličnih karakteristika to sam koeficijent prilagodbe tržištu izračunao iz opće poznatih pokazatelja tržišta ta opisanih obilježja procjenjivane nekretnine. Na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr> pribavio sam podatke o kupovinama za:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	zk. ul.	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m <sup>2</sup>	kn	kn/m <sup>2</sup> / zgrade	(datum)
1.	7010/123345 dijela k.č. 793/2	Umag	5226	zgrada i dvoriste	1226,00 u pometu 68,10 m	915.446,00	13.342,67	08.02.20104.
2.	891	Umag	6054	Kuća i dvoriste	391 m <sup>2</sup> u prometu 88,80 m <sup>2</sup>	791.824,00	8.916,94	16.09.2015.
3.	960/1	Umag	6034	kuća	102 u prometu 154 m <sup>2</sup>	1.060.653,00	6.887,35	11.05.2015.
4.	960/2	Umag	2532	kuća	62 m <sup>2</sup> u prometu 53 m <sup>2</sup>	426.770,00	8.052,26	26.11.2012.

iz kojih sam izračunao koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu za ovaj objekt u iznosu od cca Tk = 1,00.



**Tržna vrijednost zgrade**

Tržna vrijednost zgrade prema izrazu  $Tv = Gv \times Tk$  nekretnine iznosi .. 1.345.865,00 kn x 1,00 = 1.345.865,00 kn.

**Tržna vrijednost nekretnine (a)**

Ukoliko zgradi i vanjskom uređenju pridružimo vrijednost okućnice dobijemo tržišnu vrijednost cjelokupne nekretnine kako slijedi:

	Sadašnja tržna vrijednost zgrade	Pripadajuća okućnica	UKUPNO (tržna vrijednost)
1. k.č. 5/98	1.345.865,00 kn	405.140,00 kn	1.751.005,00 kn
	Tržna vrijednost – zaokruženo:		1.750.000,00 kn
2. k.č. 5/99	1.345.865,00 kn	401.380,00 kn	1.747.245,00 kn
	Tržna vrijednost – zaokruženo:		1.750.000,00 kn
	UKUPNO:		3.500.000,00 kn ( 462.686,45 €)

**REKAPITULACIJA NA OKOLNOSTI VJEŠTAČENJA**

Sukladno rješenju suda dajem slijedeću rekapitulaciju i zaključak:

1. Tržna vrijednost k.č. 5/98 k.o. Umag prema stanju na dan očevida i vrijednostima na dan davanja nalaza (vrednovanja) 16. ožujka 2016. godine iznosi 1.750.000,00 kn
2. Tržna vrijednost k.č. 5/99 k.o. Umag prema stanju na dan očevida i vrijednostima na dan davanja nalaza (vrednovanja) 16. ožujka 2016. godine iznosi 1.750.000,00 kn

**Napomena**

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 16. ožujka 2016. godine srednji tečaj NBH za 1,00 € iznosio je 7,564518 kn.

**Prilog:**

- 1) Foto elaborat zatečenog stanja nekretnina
- 2) Preslika vlasničkog i posjedovnog lista
- 3) Kopija kat. plana
- 4) Preslika Ortofoto položaja nekretnine.

U Buzetu, 16. ožujka 2016. godine.

**Izradio:**

Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjenu nekretnina



Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjene nekretnina  
N. Goričica 4,  
52 420 Buzet  
Mob: 098 652 918  
Rijeka  
Josipa Mohorića 26  
Tel: 051 639 394  
E-mail: [ante.bandic@istra-istria.hr](mailto:ante.bandic@istra-istria.hr)  
E-mail: [vj.abandic@gmail.com](mailto:vj.abandic@gmail.com)

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-25  
Županijski sud u Puli  
Ovlaštenje: 4-Su-462/12-4  
Trgovački sud u Rijeci

Naručitelj: **OPĆINSKI SUD U PULI – POLA**  
**STALNA SLUŽBA U BUJAMA**  
p.p. 102  
52 460 Buje

Elaborat broj: 15/03/2016

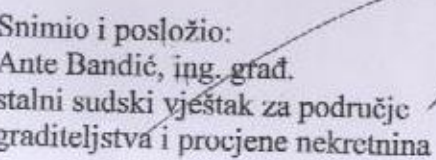
Poslovni broj: Ovr – 5944/15

## FOTO ELABORAT

NEKRETNINE IZ OVOSUDSKOG POSTUPKA  
K.Č. 5/98 I 5/99 K.O. SAVUDRIJA

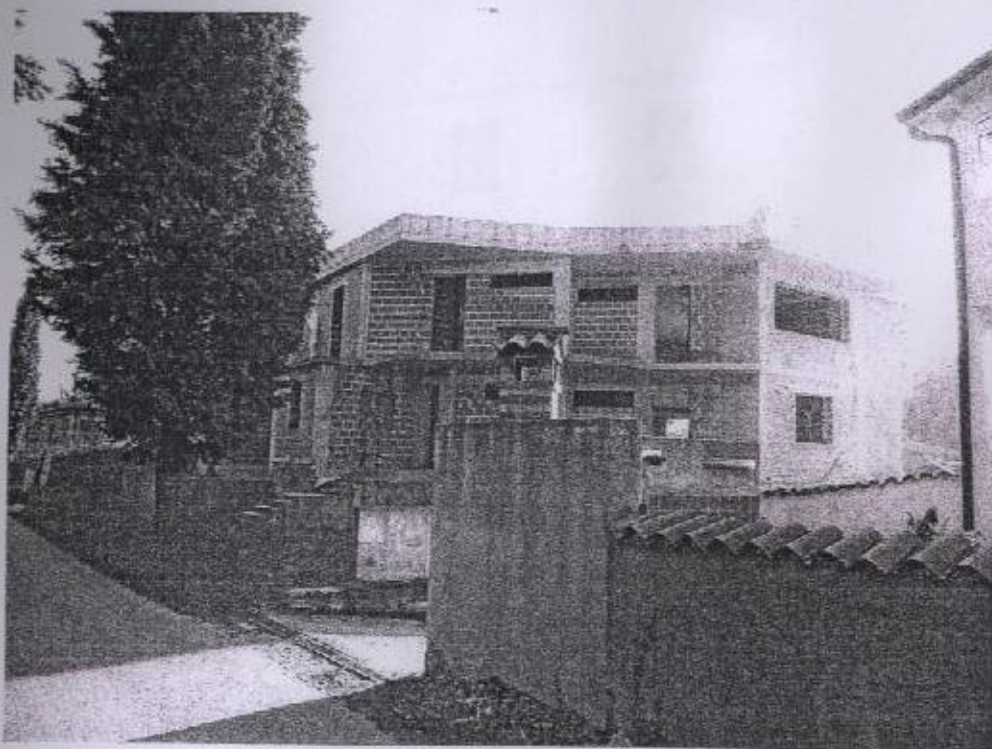
Buzet, 15. ožujka 2016. godine

Snimio i posložio:  
Ante Bandić, ing. građ.  
stalni sudski vještak za područje  
graditeljstva i procjene nekretnina





- |    |   |
|----|---|
| 1. | Slika 1. Lice mjesta, Savudrija<br>Stambena zgrada na k.č. 5/98 i 5/99 k.o. Savudrija |
|----|---|

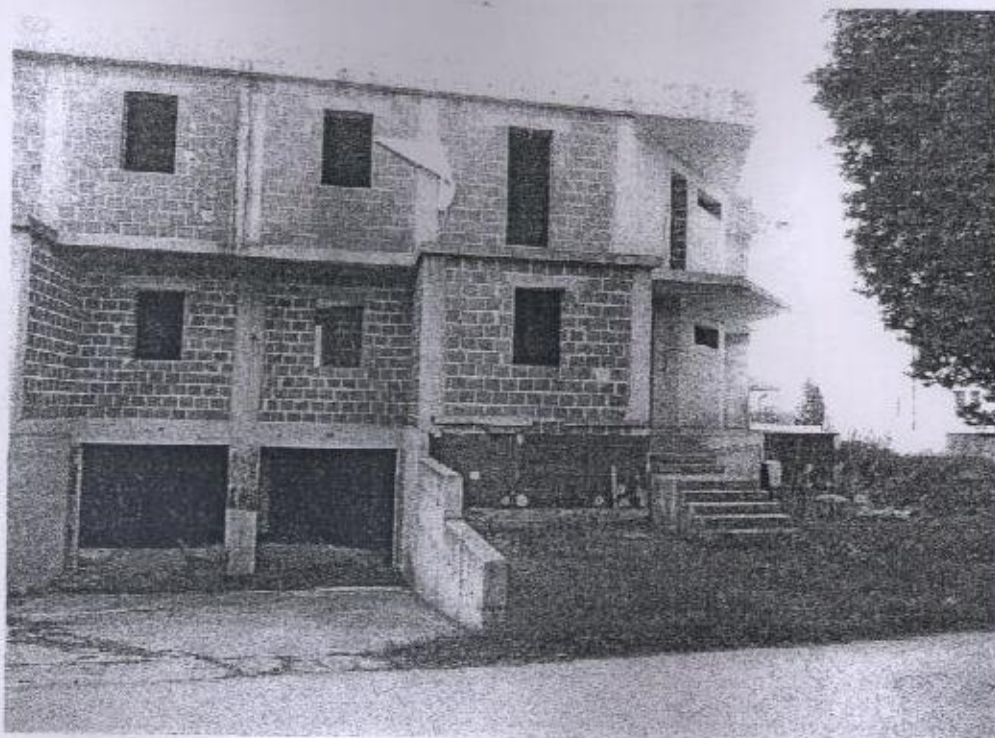


- |    |   |
|----|---|
| 2. | Slika 2. Zgrada na k.č. 5/99 k.o. Savudrija |
|----|---|





3. Slika 3. Zgrada na k.č. 5/98 k.o. Savudrija



4. Slika 4. Unutrašnjost





5.	Slika 5. Suteran zgrada
----	-------------------------



6.	Slika 6. Gradilišni priključak na NN mrežu
----	--







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BUJE

Stanje na dan: 17.03.2016. 23:53

Katastarska općina: 301981, SAVUDRIJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3613/2015

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1522/B

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/98	ORANICA			431	
2.	5/99	ORANICA			427	
		UKUPNO:			858	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 M-PROGRES D.O.O., ČAKOVEC, O. PRICE 8	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Uknjiženo je pravo služnosti polaganja i održavanja vodovodnih cijevi preko k.č. br. 5/98 i k.č. br. 5/99 u AI, nastale cijepanjem k.č. br. 5/92, odnosno cijepanjem k.č. br. 5/1, na ime: <b>ISTARSKI VODOVOD BUZET</b>		
2.1	Zaprimljeno 02.03.2009. broj Z-951/09 Na temelju Ugovora o kreditu i zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 18. veljače 2009. godine i Uvjerenja Ministarstva financija, Porczna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag, od 23. veljače 2009. godine, klasa: 417-01/2009-003/000084, predbilježuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine i to glavnice u iznosu od 330.000,00 EUR-a (tristotridesettisućacura) u protuvrijednosti u kunama po prodajnom tečaju NBH na dan korištenja kredita, odnosno na dan 11. rujna 2008. godine, zajedno sa ugovorenom kamatom od 8,00% godišnje, koje kamate teku od 11. rujna 2008. godine, pa do dospijeća kredita, na ime: <b>N&amp;A D.O.O., CELJE, MALGAJEVA 2A, REPUBLIKA SLOVENIJA</b>	330.000,00 EUR	na 2.2
2.2	Zaprimljeno 24.03.2009. broj Z-1358/09 Temeljem potvrde o osobnom identifikacijskom broju od 23. ožujka 2009.g. zabilježuje se opravdanje predbilježbe na C-2 uz istovremenu uknjižbu prava zalogu		



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.09.2015. broj Z-3613/15 Temeljem Rješenja o ovrsi i Zaključka ovoga suda posl.br. Ovr-5944/15-2 od 24. kolovoza 2015.g., zabilježuje se ovrha na nekretninama u A1.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2016.

## Posjedovni list broj 34

Stanje podataka na dan 14.03.2016

ine osobe

Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
KOCIJANČIĆ JOSIP, ĐORĐO, SAVUDRIJA, BOROZIJA 1	

ci o katastarskim česticama

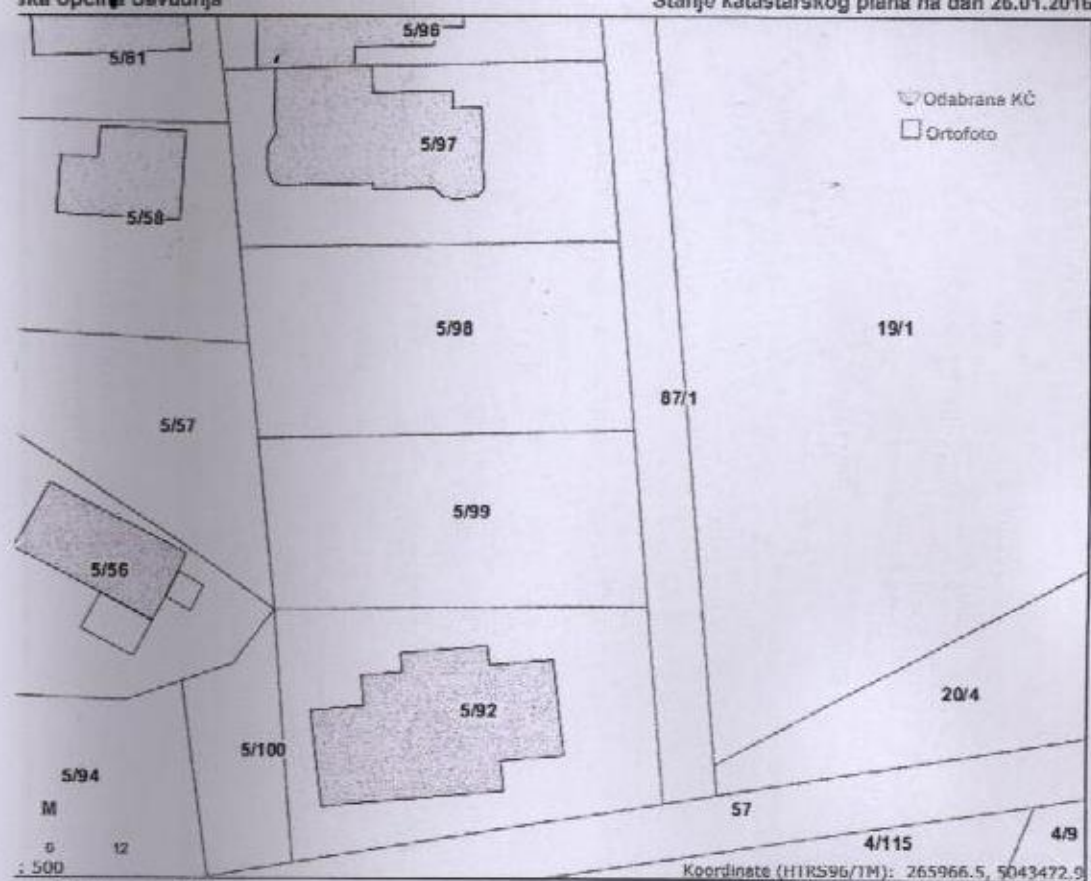
Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedi
5/41	1	VALDEPIANO	ORANICA	394		
5/42	1	VALDEPIANO	ORANICA	394		
5/43	1	VALDEPIANO	ORANICA	420		
5/86	2	VALDEPIANO	CESTE I PUTEVI	111		
5/87	2	VALDEPIANO	CESTE I PUTEVI	1.917		
5/95	2	VOLPARIJA	ORANICA	534		
5/98	2	VOLPARIJA	ORANICA	431		
5/99	2	VOLPARIJA	ORANICA	427		
128/1	2	ALBERI	ORANICA	5.075		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list				9.703		

omene

e oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

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





geodetska uprava, 2012.

Koordinate (HTRS96/TM): 265966.5, 5043472.9

mcs

ISPIS



































