

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : građevinsko zemljište  
NARUČITELJ : DOLINA PROJEKT d.o.o. u stečaju  
VLASNIK : DOLINA PROJEKT d.o.o. Pula

u Puli , 25.03.2015.

## SIŽE

PODACI	UTVRĐENO
Naručitelj procjene	DOLINA PROJEKT d.o.o. u stečaju
Adresa nekretnine	Štinjan, Mondegon
Tip nekretnine, namjena	građevinsko zemljište
zemljišno knjižni uložak	1609, 1610
poduložak	-
zemljišno knjižna čestica	225/6, 225/7
katstarska čestica	225/6, 225/8
katstarska općina	Štinjan
površina zemljišta ( m <sup>2</sup> )	15547
Tržišna vrijednost nekretnine ( € )	590.000
Legalitet	Na dan očevida nisu započeti građevinski radovi
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	Jelena Grubišić dipl.ing.građ. Županijski sud u Puli, Broj 4Su-2272/08



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POŁA  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4 Su-2272/08  
Pula, Pola: 11. ožujka 2009. godine

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 139. i 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07 i 113/08), te čl. 2., 8. i 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08 i 8/09), dana 11. ožujka 2009. godine donio je

### RJEŠENJE

**JELENA GRUBIŠIĆ**, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Vidikovac 63. **imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke.**

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

### Obrazloženje

Jelena Grubišić podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08 i 8/09 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 7. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl. 2. st. 2. i čl. 11. st. 4. Pravilnika utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 8. i 31. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA

Iztok Krbec

DNA:

1. Jelena Grubišić, Pula, Vidikovac 63
2. Općinski sud u Bujama, Labinu, Pazinu, Poreču, Puli, Rovinju
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb
4. Sudačka mreža, Zagreb, Preobraženska 2





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA  
UREĐ PREDSJEDNIKA SUDA  
Krajačevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj 4 Su-107/13-2  
Datum 04 veljače 2013. godine

Županijski sud u Puli - Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva Jelene Grubišić, direktorice tvrtke GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o., sa sjedištem u Puli, Vidikovac 63, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10 prođ. tekst, 27/11, 130/11), te čl. 4. i 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11), dana 04. veljače 2013. godine, donio je

#### RJEŠENJE

Tvrtka GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, sa sjedištem u Puli, Vidikovac 63, OIB: 55047294098, (MBS) 1998362, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljske usluge i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli - Pola.

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

#### Obrazloženje

Jelena Grubišić, direktorica Tvrtke GRUBIŠIĆ NEKRETNINE d.o.o. za procjene, projektiranje i poslovne usluge, sa sjedištem u Puli, Vidikovac 63, podnijela je zahtjev za uvrštavanje tvrtke u listu pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjenu nekretnina, te uz zahtjev priložila svu potrebnu dokumentaciju sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 140. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA

Iztok Krbec

## 1 UVOD

Postupajući po zahtjevu DOLINA PROJEKT d.o.o. u stečaju izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine - građevinsko zemljište u naselju Štinjan, Mondegon, na dan očevida 20.03.2015.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine. Apsolutno vlasništvo definira se kao potpuno vlasništvo nad nekretninom, bez ikakvih ograničenja za nasljednike, ali podložno ograničenjima u vidu:

- prava upravnih vlasti da oduzme imovinu uz pravičnu nadoknadu, u slučaju postojanja javnog interesa,
- prijelaza vlasništva na državu u slučaju da vlasnik umre bez oporuke, a nema poznatih nasljednika,
- podložnosti oporezivanju.

- ovaj dokument koji definira procjenjivanu nekretninu, opisuje način i obujam provedenog istraživanja, te prezentira zaključak o vrijednosti.

- izjavu o pretpostavkama i ograničenjima
- sažetak o važnim činjenicama i zaključcima
- fotodokumentaciju nekretnine
- kopiju katastarskog plana
- izvadak iz zemljišne knjige

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

# IZVJEŠĆE

## 2. OSNOVNI PODACI O NEKRETNINI

### 2.1. Popis primjenjenih propisa i korištene stručne literature

#### Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 )  
Zakon i gradnji (NN 153/13 )

#### Propisi o vrednovanju:

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14 )  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14 )

#### 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, 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, 60/13

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju  
(NN 79/14 )

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

#### Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pule

Službeni glasnik Grada Pule

Propisi iz zemalja članica EU koji se , sukladno odredbama članka 42.  
Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, primjenjuju u ovoj procjeni

1. WERT R 2006 Wertermittlungsrichtlinien (Banz NR 108a /2006 )  
(Banz NR 121 /2006 )
2. BetrKV Betriebskostenverordnung (BGBl /2003 )
3. Sprengnetter/Kurpjuhn : ( STRUČNI RAD )  
Vermarktungszeitraume und Preisnachlasse bei  
Immobilienverkaufen ( WFA 1/98S.29 )



### 3. OPIS ZEMLJIŠTA

#### 3. 1. Opis položaja nekretnine

Jedinica lokalne uprave

PULA

GRAD

Grad Pula je na jugozapadnom kraju istarskog poluotoka, razvio se podno i na sedam brežuljaka (Monte Zaro, Monte Serpente, Monte Ghiro, Monte Magno, Monte Paradiso, Monte Rizzi i Monte Vidal), na unutrašnjem dijelu prostranoga zaljeva i prirodno dobro zaštićene luke (dubine do 38 m) koja je otvorena prema sjeverozapadu s dva prilaza, neposredno s mora i kroz Fažanski kanal. Današnja površina Grada Pule iznosi 5165 ha, od čega 4150 ha na kopnu i 1015 ha na moru, a omeđena je sa sjevera otocima Sv. Jerolimom i Kozadom, gradskim naseljima Štinjan, Veli Vrh i Šijanskom šumom; s istoka područjima Montespero, Valmade, Busoler i Valdebek; s juga Starom Plinarom, marinom Veruda i otokom Veruda; te sa zapada Verudelom, Lungomareom i Musilom. Prema najnovije provedenom U turističkoj djelatnosti grad je Pula u okviru Istre i Hrvatske jedan od najzanimljivijih turističkih gradova. Povoljan zemljopisni položaj, burna povijest i bogatstvo kulturno povijesnih spomenika učinili su Pulu jednom od najprivlačnijih turističkih odredišta na istočnom dijelu Jadrana.

Naselje/položaj nekretnine u naselju

naselje Štinjan/istočni dio

Kratak opis položaja

Nekretnina je neuređeno zemljište (šuma) u blagom padu prema istočnom rubu parcele.

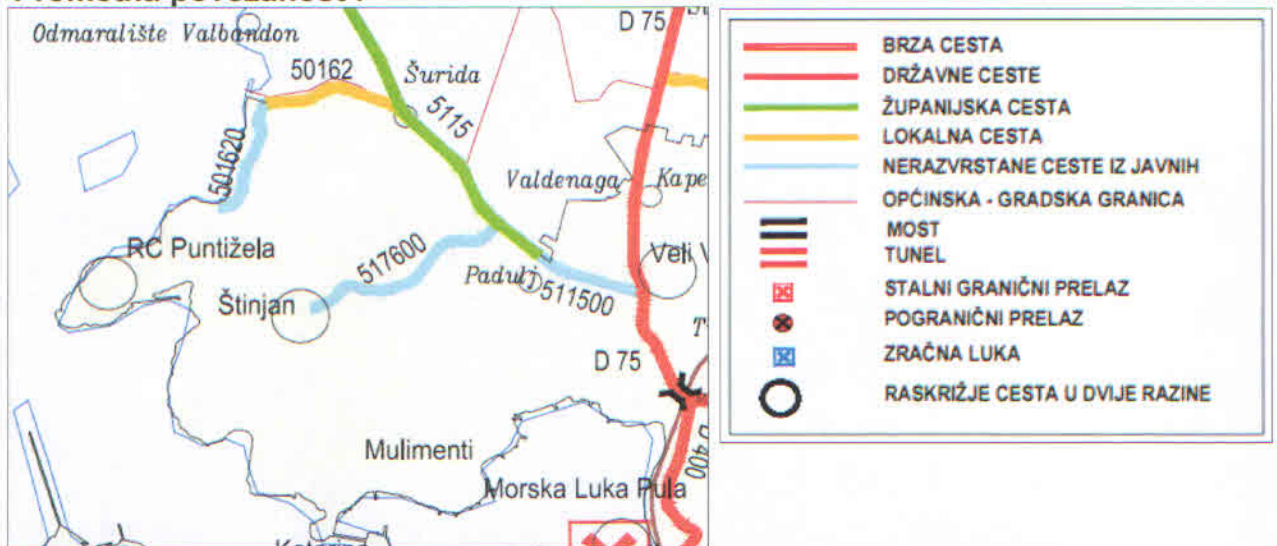
Prilazni put - nekretnini se pristupa neposredno s neuređenog poljskog puta

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Neuređena, izolirana lokacija



### Prometna povezanost :



Prometnica kroz naselje štinjan je dijelom županijska cesta i djelom nerazvrsta javna cesta primjerena dvosmjernom prometu, sa dobrim asfaltnim slojem, bez cestovne opreme ( bankine, nogostup, horizontalna signalizacija )

Udaljenost od Pule 6 km

Udaljenost od Zračne luke Pula 10 km

Udaljenost od mora 900 m

Procjenjivane nekretnine nisu povezane sa mjesnim prometnicama

### Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom je utvrđeno da u zahvatu procjenjivanih nekretnina nema dostatne infrastrukture

Nemamo nikakvih saznanja o kapacitetima infrastrukture u ovoj zoni.

### Prilaz sa lokalne prometnice na procjenjivanu nekretninu

Nekretnini se prilazi pješačkim prilazom sa poljskog puta (k.č. 357 k.o. Štinjan)

### Uvjeti za stanovanje

uobičajeni, mirna lokacija ruralno okruženje, udaljenost centara za snabdjevanje (Štinjan) 1,5 km.

### Uvjeti za poslovnu djelatnost

nema

### Štetne emisije u okruženju

vizualno nije moguće utvrditi



### 3. 2. Opis zemljišta



Približan položaj nekretnine na orto foto podlozi

**Oblik i forma**      Nepravilan oblik

**Stanje zemljišta**      Neuređeno građevinsko zemljište

### **Napomena o veličini zemljišta**

Granice parcele nisu na terenu vizualno uočene.

### **Stanje nekretnine na dan očevida**

Neuređeno zemljište.

### **Stanje tla - pogodnost za građenje**

Kvaliteta tla nije prije ove procjene ispitivana.  
U ovoj je procjeni uzeta u obzir uobičajena kvaliteta građevinskog zemljišta u okruženju na kojem su sagrađene obiteljske kuće.



#### 4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I NJEN PRAVNI STATUS

##### 4. 1. Zemljišna knjiga i katastar

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige za z.k.ul. 1609 k.o. Štinjan  
od 24.03.2015.

U popisnom listu A1 upisana je

k.č. 225/6 šuma površine 7770 m<sup>2</sup>

U vlasničkom listu B kao vlasnik nekretnine iz A upisan je

1 DOLINA PROJEKT d.o.o. u 1/1 dijela  
- zabilježeno otvaranje stečajnog postupka

U teretnom listu C upisano je više tereta.

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige za z.k.ul. 1610 k.o. Štinjan  
od 24.03.2015.

U popisnom listu A1 upisana je

k.č. 225/7 šuma površine 7777 m<sup>2</sup>

U vlasničkom listu B kao vlasnik nekretnine iz A upisan je

1 DOLINA PROJEKT d.o.o. u 1/1 dijela  
- zabilježeno otvaranje stečajnog postupka

U teretnom listu C upisano je više tereta.

##### Katastarski operat

Prema e-posjedovnom listu broj: 1691 za k.o. Štinjan

k.č.	225/6	šuma	ima površinu	7.770 m <sup>2</sup>
k.č.	225/7	šuma	ima površinu	7.777 m <sup>2</sup>
				<hr/>
				15.547 m <sup>2</sup>

#### 4. 2. Stanje legaliteta građevine

1. Prema PPU-a Grada Pule ( SN 12/06, 12/12, 5/14 i 8/14 ) procjenjivana se zemljišta nalaze unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar granica zaštićenog obalnog područja mora, unutar obuhvata obavezne izrade UPU-a.

Prema GUP-u Grada Pule ( SN 5A/08, 12/12, 5/14 i 8/14 ) procjenjivao se zemljište nalazi unutar zone stambene namjene-"S"-stanovanje, unutar obuhvata UPU-a 2-Karšiole, te unutar zone oznake "27" - područje gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita.

3. Zemljištu se pristupa:

- **pješački prilaz neposredno s poljskog puta (k.č. 357 k.o. Štinjan.)**

**nema kolnog prilaza nekretninama**

**Postojeći ugovori o najmu**

Nema ugovora

**Tereti u zemljišnoj knjizi**

Nema tereta

**Upisi postupka izvlaštenja, prava građenja**

Nema upisa

**Neupisana prava i tereti**

Njihovo postojanje nije poznato pa u tom smislu vještak nije poduzimao daljnja istraživanja i ispitivanja



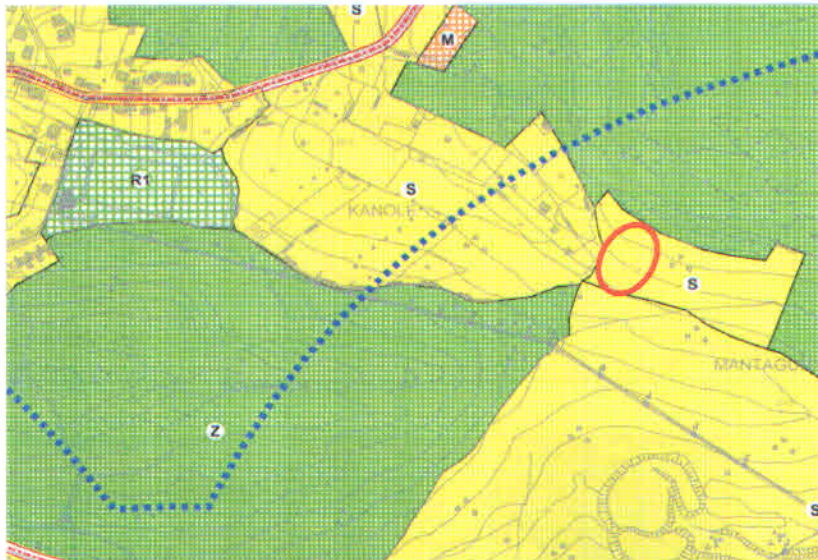
### 4. 3. Javno pravni status nekretnine

Spomenička zaštita

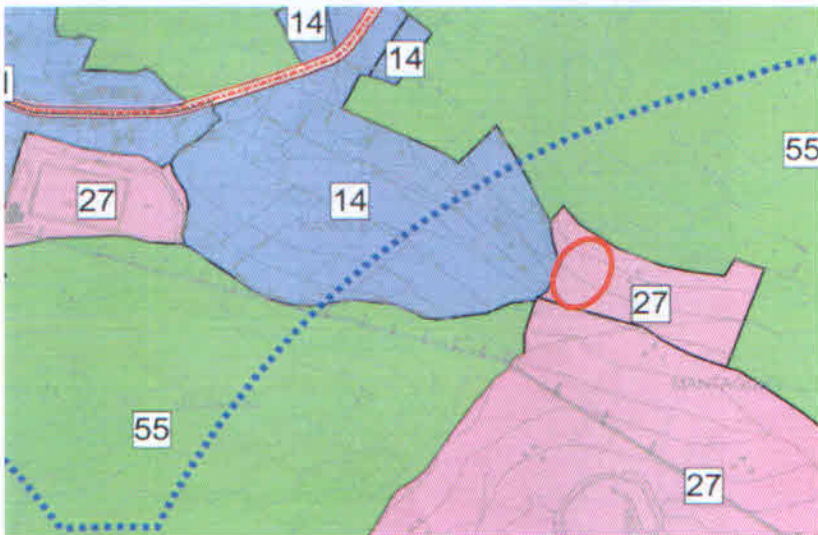
Područje nije pod

spomeničkom zaštitom

Temeljem odredbi GUP-a Grada Pule



Planska namjena zemljišta

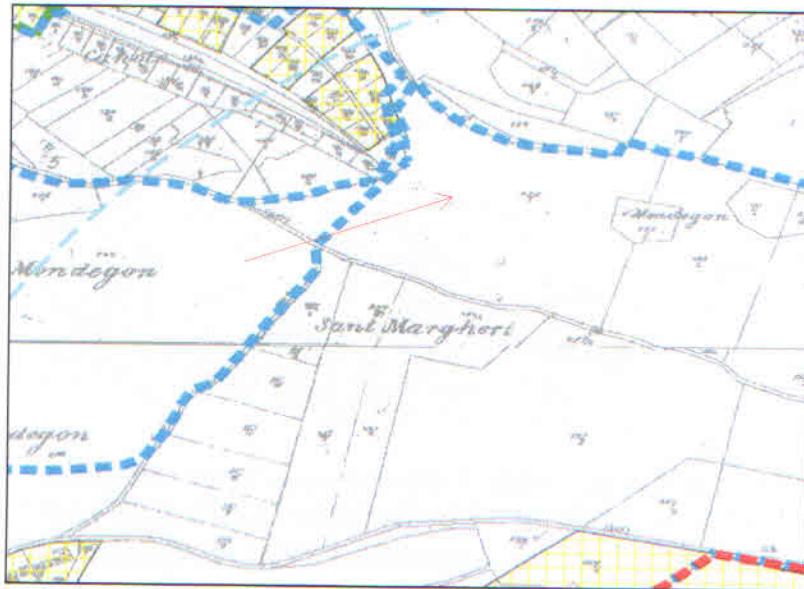


Način gradnje gradnje

### Planska ograničenja na nekretnini

U planskim odredbama dostupnim na stranicama [www.pula.hr](http://www.pula.hr) nisu vidljiva





**OSTALE GRANICE**

	GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
	GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA
	GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA
	GRANICA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	GRANICA PLANOVA U IZRADI
	GRANICA DETALJNOG PLANA UREĐENJA
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA • IZGRADENI DIO
	GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA • NEIZGRADENI DIO
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA • IZGRADENI DIO
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA • NEIZGRADENI DIO



**PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE**

	OBUHVAAT PLANOVA U IZRADI
	OBUHVAAT VAŽEĆIH PLANOVA
	OBUHVAAT IZRADJE PROSTORNOG PLANA PODRUČJA POSEBNIH OBLJEŽJA
	OBUHVAAT OBAVEZNE IZRADJE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
	OBUHVAAT IZRADJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	OBUHVAAT IZRADJE DETALJNOG PLANA UREĐENJA

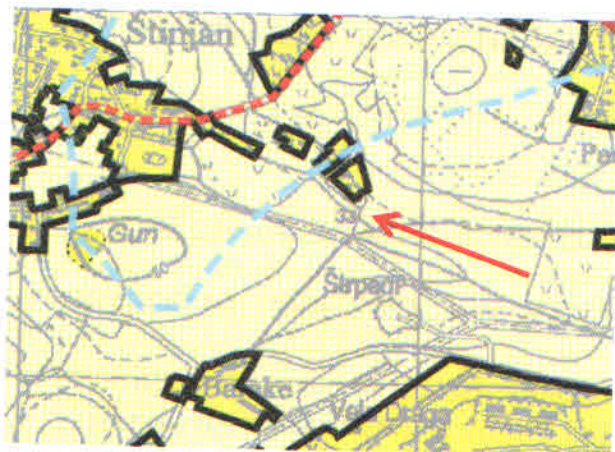


**LEGENDA**

	Čvorovi		Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)
	Karšivske i suvražnje granice		1. Karšivske
	Granične linije		2. Suvražnje
	Obuhvat zaštite		3. Zeleni
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		4. Mrežni
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		5. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		6. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		7. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		8. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		9. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		10. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		11. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		12. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		13. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		14. Planinski
	Obuhvat zaštite u okviru prostornog plana (UPU)		15. Planinski

**UPU 2 - Karšiole**





PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- IZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - izgrađeni dio  
- hotel - T1 ; turističko naselje - T2 ; kamp - T3
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - neizgrađeni dio  
- hotel - T1 ; turističko naselje - T2 ; kamp - T3
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA  
- golf igralište - R1
- POSEBNA NAMJENA

Zaključak na temelju odredbi Prostronog plana Grada Pule  
NA PROCJENJIVANIM NEKRETNINAMA NIJE MOGUĆE GRAĐENJE DO  
DONOŠENJA UPU-a Karšiole ili ishođenja odobrenja za građenje komunalne  
infrastrukture područja uz određivanje uređenog/neuređenog dijela neizgrađene zone

Do usvajanja UPU-a nema mogućnosti nikakve gradnje na procjenjivanoj nekretnini. UPU se nužno donosi za cijelu zonu zahvata UPU-a, što znači da je nužno da svi vlasnici nekretnina u zahvatu UPU-a zajednički donesu odluku o financiranju izrade Plana. Iako je Grad Pula svojim prostornim planom predvidio izradu UPU-a Karšiole, procjenjujem, obzirom na strukturu vlasništva unutar zone zahvata da Grad neće u dogledno vrijeme naći interes investiranja u planiranje i komunalni razvoj ove zone, odnosno da će njen razvoj ovisiti isključivo o interesu vlasnika parcela u zoni. Vrijeme čekanja do donošenja UPU-a i formiranja dijelova procjenjivane nekretnine koji bi bili podobni za građenje se ne može procijeniti jer ovisi o razvoju tržišta, interesima jedinice lokalne samouprave, vladajućoj strukturi i sl.... Stoga se ne može ništa predvidjeti glede vremena kada će biti moguća gradnja i načina na koji će biti moguća gradnja. Jedini interes koji ovdje potencijalno može postojati, zbog blizine mora, je mogućnost da zainteresirani investitor okrupni površinu zemljišta i uloži u plansku dokumentaciju prema svojim interesima. Svakako, cijena zemljišta ovog oblika i sadašnjeg planskog statusa će u kalkulaciji povrata moguće investicije biti izrazito niska u odnosu na gradive neketnine u okruženju.

## 5. STVARNA UPOTREBA NEKRETNINE

Na dan očevida se nekretnina ne upotrebljava .

## 6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 6. 1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Principi prema kojim se vrši izbor metode

***Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene , prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta , te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu , ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente.***

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

*približne vrijednosti zemljišta,*

*približne vrijednosti nekretnina,*

*pregledi tržišta nekretnina,*

*poredbeni pokazatelji,*

*koeficijenti za prilagodbu,*

*koeficijenti za preračunavanje*

*indeksni nizovi*

*kamatne stope na nekretnine*

kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa jedino dostupnim podacima :  
podacima o prodanim građevinskim zemljištima na sličnim/bliskim lokacijama

Procjenitelju su poznate prodajne cijene iz vlastite baze podataka na području Grada Pule. Na području naselja Štinjan nema sličnih nekretnina ( po površini i položaju ) koje bi bile pogodne za interkvalitativno izjednačenje pa se u poredbu uzimaju poznati prometi zemljišta

***S obzirom na sve navedeno izabire se usporedna metoda procjene kao glavna metoda iz razloga nepostojanja podataka o stvarnoj prodaji sličnih nekretnina na bliskim lokacijama. Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.***



## **6.2. POREZI I DAVANJA**

### **6.2.1. Komunalni doprinos**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pule sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

### **6.2.2. Vodni doprinos**

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 151/13). Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni A.

## **7. ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **7. PROCES PROCJENE**

#### **7.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Za ovu smo metodu odabrali sljedeće usporedne nekretnine:

## 7. 1. 2. POREDBENE NEKRETNINE - OPIS

### USPOREDBA 1

Dana 01.08.2013. prodano je građevinsko zemljište k.č. 2380/7 i 2380/6 uz zaobilaznicu u Puli, površine 3.066 m<sup>2</sup> za 459.900 €.

Prodano po cijeni **150** €/m<sup>2</sup>

### USPOREDBA 2

Dana 27.03.2013. prodano je građevinsko zemljište k.č. 2378/9 uz zaobilaznicu u Puli, površine 10.750 m<sup>2</sup> za 1.612.500 €.

Ponudeno po cijeni **150** €/m<sup>2</sup>

### USPOREDBA 3

Dana 27.03.2013. prodano je građevinsko zemljište k.č. 2381/2 uz zaobilaznicu u Puli, površine 8.970 m<sup>2</sup> za 1.345.500 €.

Ponudeno po cijeni **150** €/m<sup>2</sup>

### 7. 1. 3 PRILAGODBA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedne nekretnine :

1. Procjenjivano zemljište	III kategorija
2. Poredbene nekretnine	I kategorija
2. Različita mjera građevinskog korištenja (sukladno prostornim planovima)	nema plana , nema poredbe po ovom kriteriju
3. Upisana prava i tereti	Nema upisanih ni stvarnih tereta
4. Položajna obilježja	uspoređuju se kroz tabelarni izračun

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema

1. neuknjiženih tereta ( pravo služnosti puta, posjed/legalan ili nelegalan dijela ili cijele nekretnine )
2. izgrađenih podzemnih i nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja :  
zagađenja tla/poredbene nekretnine ili zemljišta u njenom okruženju  
izrazite depresije zemljišta ili drugih prirodnih obilježja koja bitno ograničavaju mogućnosti  
građenja

### 7. 1 4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

<http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-212/hbilt212.pdf>

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Trmjesječje	Bazni indeks, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno trmjesječje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,8	...	...	...
2001.		61,5	65,4	49,8	1,9	-3,7	31,2	...	...	...
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,8	...	...	...
2003.		67,0	70,8	55,9	3,2	4,2	-0,6	...	...	...
2004.		74,5	78,0	64,1	11,1	10,2	14,6	...	...	...
2005.		82,8	85,5	74,8	11,2	9,7	16,8	...	...	...
2006.		97,5	101,7	85,1	17,7	18,9	13,8	...	...	...
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,4	...	...	...
2008.		113,0	115,7	105,2	3,5	2,7	6,2	...	...	...
2009.		108,8	105,5	106,8	-3,8	-5,4	1,5	...	...	...
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,7	-6,4	...	...	...
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	...	...	...
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	...	...	...
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-15,0	-19,9	...	...	...
2014.		79,3	80,1	77,7	-2,4	-2,9	-0,9	...	...	...
2013.	1. tr.	85,7	88,3	79,8	-15,3	-12,3	-21,9	-7,8	-5,2	-13,6
	2. tr.	80,1	81,7	76,6	-19,4	-16,4	-25,8	-6,5	-7,5	-4,0
	3. tr.	79,5	80,4	77,5	-16,6	-16,5	-17,5	-0,8	-1,6	1,2
	4. tr.	79,6	79,5	79,6	-14,4	-14,7	-13,7	0,0	-1,1	2,7
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,7	2,1	-13,0
	2. tr.	77,8	79,3	74,7	-2,9	-2,9	-2,5	0,6	-2,3	7,8
	3. tr.	81,5	80,2	84,4	2,5	-0,3	8,8	4,7	1,1	13,0
	4. tr.	80,5	79,6	82,6	1,2	0,0	3,7	-1,2	-0,8	-2,2



## Međuvremensko izjednačenje

R. Br. transakcije	Katastarska općina/lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Ponuđena cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan objave oglasa (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 07.02.2015. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Pula	uz zaobilaznicu	3.066	150	01.08.2013.	78,4	82,6	1,05	158,04
2.	Pula	uz zaobilaznicu	10.750	150	27.03.2013.	78,4	82,6	1,05	158,04
3.	Pula	uz zaobilaznicu	8.970	150	27.03.2013.	78,4	82,6	1,05	158,04

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE NEKRETNINA**

	Procjenjivana nekretnina	Pula	Pula	Pula
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
prodajna/trazena cijena		459.900	1.612.500	1.345.500
Netto korisna površina	15.547	3.066	10.750	8.970
Cijena po m <sup>2</sup>		150	150	150
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena		459.900	1.612.500	1.345.500
Prilagođena prodajna cijena po m2		150	150	150
datum transakcije		01.08.2013.	27.03.2013.	27.03.2013.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2		158	158	158
vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		158	158	158
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		158	158	158
Pristup uređen/neuređen	neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	pješački	0,85	0,85	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m2		134	134	134
kategorija zemljišta	III	I	I	I
Prilagodba		0,50	0,50	0,50
Prilagođena prodajna cijena po m2		67	67	67
Veličina m <sup>2</sup>	15.547	3.066	10.750	8.970
Prilagodba		0,80	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2		54	64	60
Atraktivnost / traženost lokacije	manja	veća	veća	veća
Prilagodba		0,80	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2		43	61	54
Mikrolokacija	neizgrađeno	urbano okruženje	urbano okruženje	urbano
Prilagodba	neuređeno, izolirano	0,80	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m2		34	48	44
Mogućnost parkiranja	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		34	48	44
Komunalna infrastruktura	nedostatna u zoni	u neposrednoj blizini	u neposrednoj blizini	u neposrednoj blizini
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2		31	44	39
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		31	44	39
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		31	44	39
<b>indikator vrijednosti po m2</b>	<b>38</b>	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>39</b>

 Usklađena vrijednost po m<sup>2</sup>

38

Vrijednost nekretnine

589.565

**Zaokruženo**
**590.000**

13-15 DOLINA PROJEKT d.o.o. u stečaju zemljište Štinjan



## 8. KORELACIJA I ZAKLJUČAK

Nekretnina - građevinsko zemljište na ovoj lokaciji i ove površine, obzirom na prilaz i planske odredbe, te njenu površinu i mogućnost komunalnog opremanja procijenjena je na

METODA	INDIKATOR		
USPOREDNA PROCJENA	590.000	100%	590.000
POŠTENA TRŽNA VRIJEDNOST		100%	590.000
ZAOKRUŽENO			590.000

Prema svemu navedenom mišljenja smo da je poštena tržna vrijednost predmetne nekretnine na dan 25.03.2015. godine razumno predstavljena iznosom od

**približno 590.000 € 38 €/m<sup>2</sup>**

tečaj NBH na dan procjenjivanja : 7,642942 kn

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na na nekretnini.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

Procjenu izradila :  
JELENA GRUBIŠIĆ, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke



## 8. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka.

## 9. IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresirana 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 sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

Izjavu dala :

JELENA GRUBIŠIĆ, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak građevinske struke





