

Ljiljana Mardešić
Stalni sudski vještak graditeljske struke
e mail:lili.sudskivjestak@gmail.com

Pula, listopad, 2019.god.

NARUCITELJ:
STECAJNI UPRAVITELJ
KRISTIJAN MIJANDRUSIC

PROCJEMBENI ELABORAT

Nalaz i mišljenje

Dan vrednovanja: 28. listopad 2019.godine

Dan kakvoće: 28. listopad 2019.godine

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Zadatak
procjene: utvrđivanje stanja i vrijednosti nekretnine
Nekretnina: Zemljište, gradevine
Katastarska
čestica: k.č.br.635/4 k.o.Peroj

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se sveukupno od 14 stranica.
Elaborat je izrađenu 3 ovjerena primjerka, a digitalni primjerak čuva u evidenciji sudskog vještaka.

1.Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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),
- 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)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14, 65/17, 114/18, 39/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10),
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 53/08),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrada i energetskom certificiranju (NN 79/14),

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- 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)

4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

5. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu>
- Grad Vodnjan - službena web stranica:
<http://www.vodnjan.hr>
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji BILTEN III-2008, izdavač IGH d.d.

2. **Zadatak:** Utvrđivanje stanja i vrijednosti nekretnine k.c.br. 635/4 k.o.Peroj

Očevodom na licu mjesta identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

3. **Svrha:** Namjera likvidacijskog postupka prema tvrtki NAMJESTAJ FON d.o.o.

4. **Lokacija**

Lokacija nekretnine :

Unutar administrativnih granica Grada Vodnjan, zona Portić zapadno od naselja Peroj .

Mikrolokacija zone predstavljaju manje katastarske čestice izgrađena gradevinama u postupku legalizacije.

5. **Očevid**

Utvrđuje kako katastarska čestica u naravi predstavlja zemljište izgradenim objektima (dva).

Do dana dovrsetka izrade procjembenog elaborata vjestak nije dobio Rjesenje o izvedenom stanju kao dokaz legalnosti gradevine.

Udaljenost od mora (zračna linija) cca 150 metara.





www.geoportal.hr



www.katastar.hr

ODABIR METODE PROCJENE

Odabrana je poredbena metoda koja je primjerena za utvrđivanje vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
 - poredbeni pokazatelji,
 - koeficijenti za prilagodbu,
 - koeficijenti za preračunavanje,

Obzirom na gore sve navedeno odabire se usporedna metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine prema odredbama Zakona o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

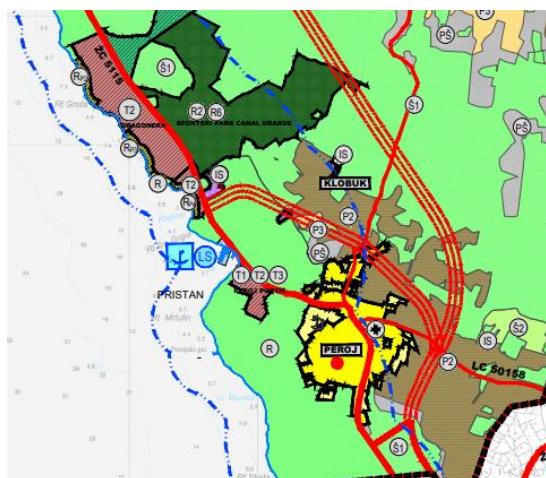
Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu

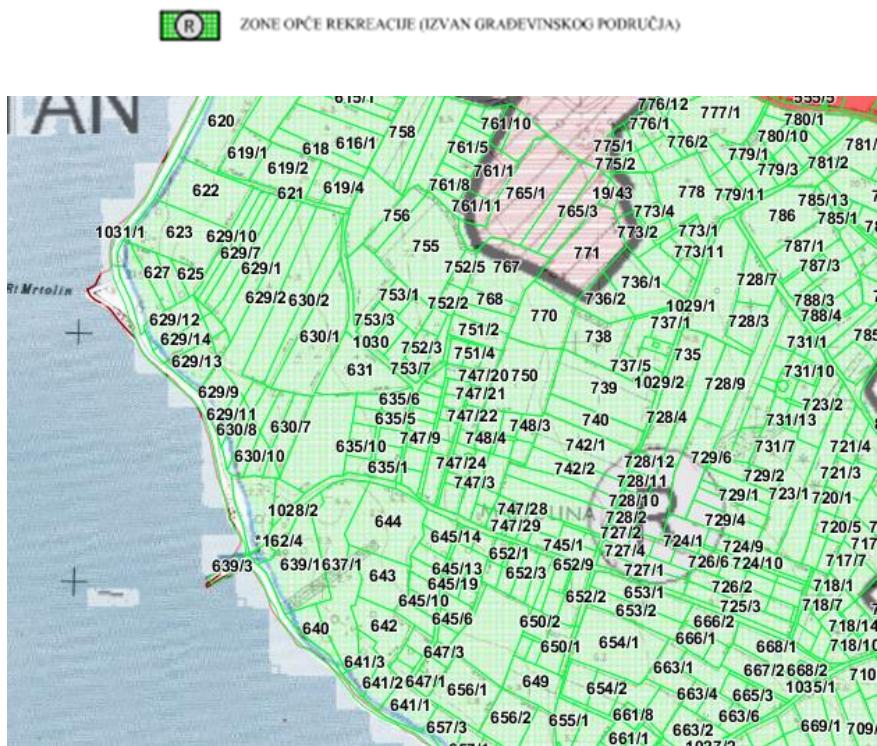
Nekretnina koja je predmet ovog postupka nalazi se unutar administrativnih granica Grada Vodnjan.

UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prema odredbama za provođenje V IZMJENE I DOPUNE PPU GRADA VODNJAN (Službene novine Grada Vodnjan – Dignano br. 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15, 12/18) zemljište k.č. br. 635/4 k.o. Peroj se nalazi izvan granica građevinskog područja naselja u zoni R – opća rekreacija.



PPU GRADA VODNJAN SN 12/18



PPU GRADA VODNJAN SN 12/18

Odredbama za provođenje utvrđeno je :

Zone rekreacije Zone opće rekreacije prostiru se uz obalu i između turističkih kompleksa komercijalnog i odmarališnog turizma. Zone opće rekreacije obuhvaćaju i dijelove akvatorija uz obalu koje je namijenjeno kupanju i sportovima na vodi. Na tim je djelovima obale pojas obalnog mora namijenjen za kupanje i rekreaciju širok je 300 m. U zonama opće rekreacije (planska oznaka "R") uređivati će se putovi, trim staze, klupe za sjedenje i boravak, nadstrelnice, kupališta, informativne table, putokazi i sanitarni čvorovi. Unutar tih zona moguće je graditi i komunalne građevine, ali isključivo u svrhu opskrbe rekreativskih građevina. Pod takvim komunalnim građevinama podrazumijevat će se vodospreme, crpne stanice, rezervoari, trafostanice i sl.

Sve gore navedeni građevine svojom izgradnjom ne smiju bitno mijenjati značajke krajolika u kojem se grade, a posebno se isključuje mogučnost iskrčenja autohtonih i homogenih šumskih površina u svrhu izgradnje gore navedenih građevina.

K.Č.	POVRŠINA	KULTURA	PROSTORNI PLAN	NAMJENA	KATEGORIJA
606/5	325,0	PASNJAK	PPU GRAD VODNJAN	R	IV c, d,e

Člankom 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina utvrđeno je:

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,*
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,*
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,*
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,*
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.*

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Poredbene nekretnine

Poredbene nekretnine preuzete iz podataka e-nekretnina sa parametrima zemljišta IV KATEGORIJE u neposrednom okruženju, a koje su jednake namjene kao zemljište predmet procjene (R ZONA) u cjenovnom razredu od 70,0 kuna/m².

Poredbene nekretnine preuzete iz podataka e-nekretnina sa parametrima zemljišta I KATEGORIJE u neposrednom okruženju, a koje su jednake namjene kao zemljište predmet procjene (R ZONA) u cjenovnom razredu od 430,0 do 520,0 kuna/m².

Prema gore navedenom cinjenica je da negradivo zemljiste R zone, označe u e nekretninama -gradevinsko zemljiste, postize cijenu i do 520,0 kuna/m².

Vjestak je ocjenio kako se ne radi o gradevinskom zemljistu, nego o negradivom zemljistu IV kategorije (c,d,e), koje se koristi kao vikend destinacija.

Blizina mora, te cinjenice kako je u zoni uznapredovala ilegalna gradnja, odnosno ima dosta gradevina manjih gabrita od kojih su neke i legalizirane, podiglo je u zoni vrijednost zemljista.

Vrijednost zemljista I kategorije (cjenovno) svesti ce se pomocu „Orijentacijskih odnosa“ na ono IV kategorije i to nacin da ono bude manje od minimalne vrijednosti zemljista III kategorije (< 25%).

Kategorija zemljišta prema E NEKRETNINE	k.o.	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena KN/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/hagodbe
I	PEROJ	728/10	502,0	498,0	12.02.2018.
I	PEROJ	728/2	440,0	521,0	08.02.2017.
I	PEROJ	668/1	431,0	533,0	03.07.2017.
I	PEROJ	719/4	394,0	431,0	13.11.2015.

MEDUVREMENSKO IZJEDNACENJE

Međuvremensko izjednačenje vrši se da bi se kupoprodajne cijene usporednih nekretnina korekcijom baznih indeksa svela na cijene u vrijeme kad se vrši procjena nekretnine

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora/hagodbe	Bazni indeks*	Bazni indeks* 2019	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	728/10	502,0	498,0	12.02.2018.	110,54	118,67	1,073	534,0
2	728/2	440,0	521,0	08.02.2017.	102,25	118,67	1,160	604,0
3	668/1	431,0	533,0	03.07.2017.	105,46	118,67	1,125	599,0
4	719/4	394,0	431,0	13.11.2015.	100,51	118,67	1,180	508,0

VRIJEDNOST ZEMLJISTA I KATEGORIJE (kn/m2):

561,00

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine - zemljista

k.č.	površina (m2)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta 1.kategorije (kn/m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta 4.kategorije 561,0 * 25% <140,2 kn/m ² (kn/m ²)	Tržišna vrijednost nekretnine (kn)
635/4	419,0	561,0	139,0	77.979,0

VRIJEDNOST GRADEVINA

Obzirom da nema dokaza o tome kako su gradevine izgradene legalno, procjena vrijednosti ukljuciti ce gradevinsku vrijednost objekata umanjeno za eventualnu potrebu troska ruzenja istih.

Objekat prvi predstavlja namjenu stanovanja, a objekat drugi sanitarni cvor.

Izračun nove građevinske vrijednosti

Trošak gradnje nove istovjetne građevine, s obzirom na način gradnje, kvalitetu i primijenjene materijale procjenjuje se u visini etalonskog troška gradnje od 3.000,00 kn/m², u cijenu uračunat PDV i vodni doprinos.

S obzirom na stupanj dovršenosti gradnje izvedeni su radovi na izgradnji konstrukcije jednostavne zgrade bez saznanja o upotrebljenim materijalima. Starost objekata, odnosno radovi na dovrsetku gradnje ocjenjeni kao unutar 5 godina.

Fk matrica nece se koristiti (zgradu koja se ocjenjuje treba na dan vrednovanja – barem još za kraće vrijeme – koristiti u skladu s njenom namjenom ili takvo korištenje treba biti moguće)

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE ZA STANOVANJE

ETAŽA	BRP(m ²)	NETTO (m ²)	Knamjena	Kvisina
prizemlje	13,53	12,00	12,0*1,0	0,90

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZGRADE SANITARNI CVOR

ETAŽA	BRP(m ²)	NETTO (m ²)	Knamjena	Kvisina
prizemlje	6,23	4,80	4,80*1,0	0,90

NP (površina poda)*	16,80 m ²
NKP (netto korisna površina)**	15,12 m ²
BRP	19,76 m ²

Godina izgradnje	5 godina
Katnost	Pr
Prometne veze	sabirna ulica u naselju (makadam)
Parkiranje	na okućnici (planirano)
Konstrukcija	
- Temelji	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija	nepoznato
Međukatna konstrukcija	
- Krovna konstrukcija	drvena, pokrov lim
- Limarija	oluci od pocićanog lima
Pročelje	uredena fasada
Obrada zidova i stropova	NEPOZNATO
Obrada podova	NEPOZNATO
Stolarija	
- Unutrašnja stolarija	nepoznato
- Vanjska stolarija	drvena
- Elektroinstalacije	nepoznato
- Telefon	
- Vodovodna instalacija	nepoznato
- Kanalizacija - gradska kanalizacija	nije izvedena
Održavanje	
okoliš	zatravnjeno
Opći dojam:	dobar

OBJEKAT	NKP (m ²)	ETALONSKA VRIJEDNOST(kn)	UMANJENJE ZBOG EVENTUALNOG RUSENJA 50%	PREOSTALA VRIJEDNOST OBJEKATA (kn)
STANOVANJE	12,0	3.000,0	1.500,00	18.000,00
SANITARNI CVOR	4,8	3.000,0	1.500,00	7.200,00
UKUPNO				25.200,00

Županija	Istarska
Grad	Vodnjan
Naselje	-
k.o.	Peroj
z.k.ul.	12488
k.č.	635/4
Površina zemljista (m ²)	419,00
kultura	pašnjak
NKP (m ²)	16,80
Procjena vrijednosti	
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST IZVEDENIH RADOVA	25.200,00
VRIJEDNOST DOPRINOSA	-
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	-
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	77.979,00
VRIJEDNOST UREĐENJA OKOLIŠA	-
UKUPNO PV (KN)	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO (KN)	103.179,00

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine k.č.br.635/4 k.o.Peroj, kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Prema vjestaku dostupnim podacima procjenjivala se je vrijednost zemljista povrsine 419,0 m², te gradevinska vrijednost nelegalnih objekta ukupne NKP 16,80 m².

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna ukupna vrijednost nekretnine (zaokruzeno) :

103.000,00 kuna

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

Sudski vjestak I procjenitelj izjavljuje kako je predmetni procjembeni elobarat izrađen nepristrano i neovisno.
Porez na dodanu vrijednost uključen je u vrijednost nekretnine.

Sudski vjestak I procjenitelj:

Prilozi:

-rjesenje sudski vjestak

-z.k.ul.br.12488 k.o.Peroj

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 15.10.2019. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324213, PEROJ

Broj ZK uloška: 12488

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36751/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	635/4	PAŠNJAK			419	
		UKUPNO:			419	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 NAMJEŠTAJ FON D.O.O., OIB: 64754918811, PEROJ, PEROJ 716		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDsjEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-1461/12-
Datum: 19. srpnja 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

Sudac Iztok Krbec ovlašten od strane Ministra pravosuda RH da obavlja poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Puli-Pola, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 19. srpnja 2017.,

riješio je

I LJILJANA MARDEŠIĆ, stručna specijalistica inženjerka gradevinarstva, OIB: 50555829319, od oca Maria, rođena 12. prosinca 1971. iz Pule, Gabrijele Emo 4, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom **graditeljske struke i procjene nekretnina**.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 19. srpnja 2017. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ljiljana Mardešić podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom graditeljske struke i procjene nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljala vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv nje ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Provđenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDsjEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-145/2018-4
Datum: 21. ožujka 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva Ljiljane Mardešić, struč. spec.ing.aedif., direktorice tvrtke LUMME d.o.o., Pula, Emova ulica 4, za imenovanje pravne osobe stalnim sudskim vještakom, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16), 21. ožujka 2018.,

riješio je

Tvrtka LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica 4, MBS:130064872, OIB:09224704566, imenuje se za stalnog sudskog vještaka struke: graditeljstvo i procjene 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

Ljiljana Mardešić, struč. spec. ing. aedig., direktorica tvrtke LUMME društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja, Pula, Emova ulica 4, podnijela je dana 23. veljače 2018. zahtjev za imenovanje pravne osobe - tvrtke stalnim sudskim vještakom i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrda registrirana i za djelatnost vještačenja i sudskog vještačenja iz područja arhitekture,