

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Pula, 13.11.2019.

ELABORAT BROJ 95/2019

IZVANSUDSKI POSTUPAK

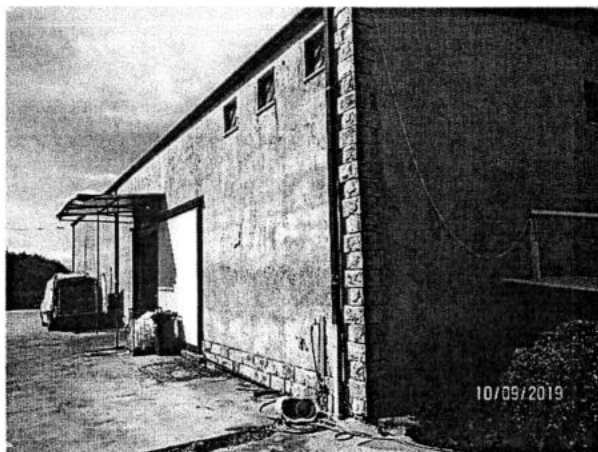
NARUČITELJ :

BETOVEN D.O.O. U STEČAJU

OIB 61265106301

PROCJENA PRAVIČNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE :

STAMBENA ZGRADA SA POSLOVNIM
PROSTOROM SAGRAĐENA NA KČ. BR.
2772/3 K.O. PULA – bez zemlje U NARAVI
SKLADIŠTE SA KANCELARIJAMA NA
TUĐEM ZEMLJIŠTU
(NEZAKONITO SAGRAĐENA GRAĐEVINA)



RNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK
za vještačenje i procjene
Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula
MB 2617994
OIB 62225214452



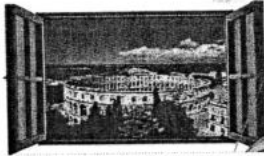
**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

SADRŽAJ :

- **UVOD**
- **REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- **IZVOD IZ REGISTRACIJE TVRTKE**
- **RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA**
- **RJEŠENJE O IMENOVANJU PROCJENITELJA**
- **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE**
- **IZJAVA VJEŠTAKA**
- **STRUČNI NALAZ :**
- **IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I BITNA OBILJEŽJA (opći opis, , Tehnički podaci, zemljište, geometrijski podaci)**
- **IMOVINSKO PRAVNO STANJE,**
- **PROCJENA NEKRETNINE**



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

PROCJEMBENI ELABORAT EV. BR. 95/19

Pula, 13.11. 2019

ZAKLJUČAK

**USVAJAM PRAVIČNU (FAIR) VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE :
SKLADIŠTE PREHRAMBENIH ARTIKALA SA KANCELARIJAMA
LOCIRANE NEZAKONITO NA ZEMLJIŠTU KČ. 2772/3 K.O. PULA ; U
VANKNJIŽNOM VLASNIŠTVU TVRTKE BETOWEN D.O.O. U STEČAJU
, PROCJENOM NA DAN 13.11.2019. NA IZNOS SA ZAOKRUŽENJEM:
OD 377.000,00 KN ILI ≈ 51.000 €**

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK 
za vještačenje i procjene
Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula
MB 2617994
OIB 62225214452

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sucu pojedincu Adrijana Labinjan Skok u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja BRNIČ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9, 03.03.2010 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BRNIČ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, sa sjedištem u Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 130041033, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudske registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 3. ožujka 2010. godine

S U D A C



Adrijana Labinjan Skok v.r.
ločnost otprevka ovlaštenil službenik.

Uputa o pravnom lijeku:

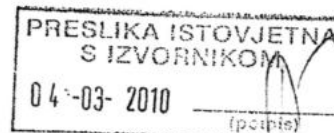
Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2010-03-03 09:00:36

Stranica: 1 od 1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RIJEKA
PODRUŽNICA PULA

7



TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-10/393-2

MBS: 130041033
Datum: 02.03.2010

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA/NAZIV:

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o.

SJEDIŠTE:

Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- * - Djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- * - Procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina
- * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * - Nadzor nad gradnjom
- * - Savjetovanje u svezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - Pružanje usluga promidžbe (reklame i propagande)
- * - Računovodstvene i knjigovodstvene djelatnosti
- * - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- * - Računalne djelatnosti; pružanje savjeta o računalnoj opremi (hardware-u), savjetovanje i pribavljanje programske opreme (software-a), obrada podataka, izrada baza podataka, održavanje uredskih stojeva i računala
- * - Kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- * - Djelatnost za njegu i održavanje tijela
- * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * - Pružanje usluga smještaja

ČLANOVI / OSNIVAČI:

Marijan Brnić, rođen/a 03.02.1943, osobna iskaznica:
103970013, PU Istarska, Hrvatska
Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

Mladen Brnić, rođen/a 30.07.1971, osobna iskaznica:
103984655, PU Istarska, Hrvatska
Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9

D002, 2010-03-03 09:05:44

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RJEKA
PODRUŽNICA PULA

PRESLIKA ISTOVJETNA
S IZVORNIKOM
04-03-2010

Stranica: 1 od 2



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

Broj: 4 Su-526/10
Datum: 26. ožujka 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec 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), 26. ožujka 2018.,

riješio je

Tvrtka BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješćana uvala IV Ogranak 9, OIB: 62225214452, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine računajući od 24. ožujka 2018., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Marijan Brnić prokurist tvrtke Brnić Istarski vještak d.o.o. za vještačenja i procjene iz Medulina, Pješćana uvala, IV Ogranak 9, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje graditeljstva te je uz zahtjev priložio potrebitu dokumentaciju odnosno rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke stalnim sudskim vještakom, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl.4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti o rješenju.





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

Broj: 4 Su-1741/08-
Datum: 23. prosinca 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, 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) 23. prosinca 2016.,

riješio je

I **MARIJAN BRNIĆ**, građevinski tehničar, OIB 11189895901, od Ilije, rođen 3. veljače 1943., iz Pule, Pješčana uvala, IV ogranak 9, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke**.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 23. prosinca 2016. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Marijan Brnić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom 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.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

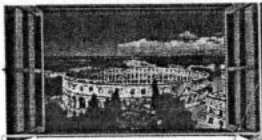
Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Marijan Brnić, Pula, Pješčana uvala IV ogranak 9
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednice – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 78/15 i NN 105/15)
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ Zagreb, 2016.
Procjena vrijednosti nekretnina – stručni seminar DGIZ 20.6.2017.
Pravilnik o metodama utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednih zemljišta u vlasništvu RH, izravnom pogodbom (NN 141/2013)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima("Narodne novine" br.91/96 i 143/13)
Važeći građevinski propisi i norme u Republici Hrvatskoj
Bilten IGH – Standardna kalkulacija radova u građevinarstvu
Prodaja nekretnina (HGK)
BAZA podataka o realiziranim prodajama nekretnina pribavljena iz aplikacije e- nekretnine M.G. R.H.
Internetska burza nekretnina
Vlastiti podaci
Pravilnik sa uputstvima ing Vlado Verner



IZJAVA VJEŠTAKA

Pretpostavlja se bez neovisne verifikacije točnost podataka koji su predloženi vještaku.

Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od klijenta, neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama.

Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata; Usluga pružena od strane tvrtke Brnić Istarski vještak i st.s. vještaka i procjenitelja Marijana Brnić, obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV);

Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka koristeći se najbolje dostupnim podacima;

Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetne

Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.

Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U postupku procjene nisam se koristio ničijom uslugom ili pomoći.

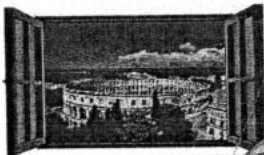
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK

za vještačenje i procjene

Pješćana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula

MB 2617994

OIB 62225214452



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

Pula, 13. 11. 2019.

ELABORAT BROJ 95/2019

IZVANSUDSKI POSTUPAK

NARUČITELJ :

BETOVEN D.O.O. U STEČAJU

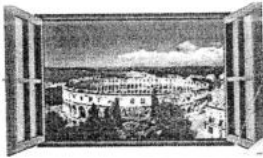
OIB 61265106301

PROCJENA PRAVIČNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
STAMBENA ZGRADA SA POSLOVNIM
PROSTOROM SAGRAĐENA NA KČ. BR.
2772/3 K. O. PULA, U NARAVI SKLADIŠTE SA KANCELARIJAMA
LOCIRANO NELEGALNO NA TUĐEM ZEMLJIŠTU

STRUČNI NALAZ

- **IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I BITNA OBILJEŽJA (opći opis, Tehnički podaci, zemljište, geometrijski podaci)**
- **IMOVINSKO PRAVNO STANJE,**

Temeljem imajućih dokumenata , te uviđaja u nekretninu na licu mjesta ustanovljuje se da je predmetni objekt naziva stambeno poslovni prostor a u naravi skladište sa uredom, smješten u selu Šikići, da je priključen na javno prometnu površinu asfaltiranim prilaznim putem , te da se radi o slobodno stojećoj građevini lociranoj na uzurpiranoj čestici na kojoj je za potrebe skladišta uređeno manipulativno dvorište.



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA

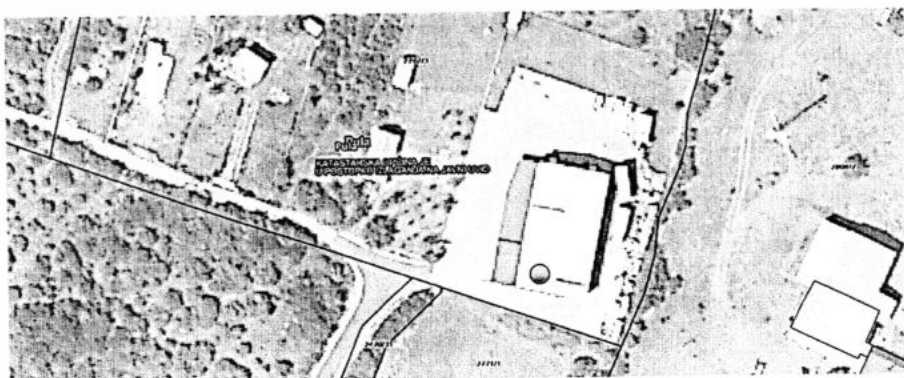


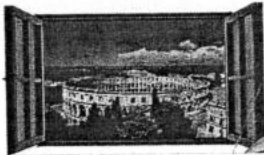
Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Prikaz makro lokacije iz Gogle-earth



Preslika izvoda iz Dgu geoportala za kč. br. 2772/3 k.o. Pula





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
 52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

IMOVINSKO PRAVNO STANJE – LEGALNOST

Čita se iz Vlastovnice

i posj. Lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
 Općinski sud u Puli-Pula
 ZEMLJIŠNORAZLIČNI ODJEL PULA
 Stanje na dan: 05.12.2017. 22:34

Verificirani ZK složak
 Broj ZK složaka: 18100

Katastarska općina: 224256, PULA
 Broj zemljišnog listića: Z-7364/2014
 Aktivni planovi:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Pojednostavljena
 PRVI ODJELJAK

Bib.	Broj zemljišta (k. št. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Prinjeđba
			jača	kv	m ²	
1.	2772/3	PAŠNJAK			17356	
		UKUPNO:			17356	

B
 Vlastovnica
 Sadržaj upisa

Bib.	Sadržaj upisa	Prinjeđba
1.	Savlasnički dio: 1/2 VITASOVIĆ FELIKS POK. BLAŽA, NEPOZNATO BORAVIŠTE	
2.	Savlasnički dio: 1/2 KONTINI NADALINA POK. BLAŽA, NEPOZNATO BORAVIŠTE	

C
 Teretovnica

Bib.	Sadržaj upisa	Izazn	Prinjeđba
1.	Na savlasničkom diu: 1 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 21.07.2014. broj Z-7364/14 Temeļnjem ovlasničkog kļjeđeđja, post.br. Ovr-1398/14-2 od 17. svpnja 2014. godine, zabilježeno se odobrenje prijedlog za osiguranje.		
1.	Na savlasničkom diu: 2 (1/2)		
1.1	Zaprimljeno 21.07.2014. broj Z-7364/14 Temeļnjem ovlasničkog kļjeđeđja, post.br. Ovr-1398/14-2 od 17. svpnja 2014. godine, zabilježeno se odobrenje prijedlog za osiguranje.		

Površine se da ovaj izvatak odgovara stanju zemļjišne knjige na danu 05.12.2017.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA AGENCIJA IZ OBLASTI
 PROMETNE I NEKRETNOSTI ZA KATARTAR PULA-PULA

Stanje na dan: 05.12.2017. 22:34

PILJEVNI POSJEDOVNI LISTA

Katastarska općina: PULA (Obr. 224256) Posjedovni list: 1455

Udio	Proveder i ime vlasnika (u ruku ili naziv, predložitelj odnosa slobodno opisan ostalo)	OTN
1/2	KONTINI NADALINA, ITALIJA (VLASNIK)	
1/2	VITASOVIĆ FELIKS, SAD (VLASNIK)	

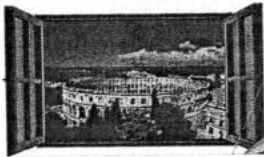
Podaci o katastarskim česticama

Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv oporabe zgrade, naziv zgrade, katastr. broj zgrade	Površina m ²	Broj B.J.	Površni pravni odnosi	Prinjeđba
2772/3	GLAJBURG	17356	57		
	PAŠNJAK	17356			

(ukupno površina katastarskih čestica)

NAPOMLJA: Ova je kopija posjedovnog lista nije detalj o vlasništvu na katastarskoj jedinici niti upisano u pojedinačnom listu.

Iz gore prikazanih dokumenata i ostvarenog uvidaja proizlazi da je zgradna nekretnina u naravi poslovni prostor koji se sastoji od kancelarijskog dijela na 1. katu i skladišta u prizemlju zgrade, da zgrada nije povezana sa zemljištem kč. br. 2772/3 k.o. Pula, da nije upisana u zemljišnu knjigu, da je zgrada locirana na zemljištu koje ne pripada graditeljima i sadašnjim korisnicima pa je bez obzira na uporabnu dozvolu nelegalna građevina, da zemljište u naravi ne predstavlja pašnjak već je ograđeno i u funkciji je manipulativnog dvorišta predmetnoj zgradi. Zemljište je vlasništvu Vitasović Feliksa sa udjelom od 1/2 i Kontini Nadaline sa udjelom od 1/2. Dok je zgrada u vanknjižnom vlasništvu tvrtke BETOWEN d.o.o. u stečaju.



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

Vlasnici zemljišta su vještaku nepoznati. Nema podataka da su se vlasnici zemljišta protivili gradnji skladišta sa uredskim prostorom.

Za gradnju na kč. br. 2772/3 nije nađen ni jedan dokument koji bi poslužio za njegovu identifikaciju osim prikaz u DOF – 5 : Izvod iz katastarskog plana u kojem je ucrtana građevina skladišta sa manipulativnim dvorištem kao nelegalna građevina.

Zgradnu nekretninu koristi tvrtka Betowen d.o.o. u stečaju, kao sljednica tvrtke Betowen d.o.o. , čiji vlasnici tvrde da su svojim sredstvima sagradili zgradu i niz godina je nesmetano koristili.

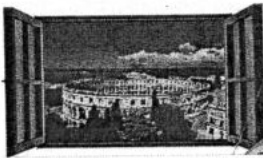
Korisnici i vlasnici zgrade nisu pokrenuli postupak povezivanja zgrade sa zemljištem radi uređenja neuređenog stanja nekretnine, te moguće legalizacije predmetne građevine.

Stoga zemljište nije predmet procjemenog elaborata.

U slučaju da se pojave vlasnici zemljišta oni bi mogli ostvariti pravo na rentu na korištenje zemljišta ili uspostave prava građenja ili potraživanje najma za korištenje zgrade na njihovom zemljištu unazad i unaprijed od dana tražidbe ali bi mogli i tražiti uklanjanje građevine.

Činjenica da je poslovni objekt skladište sa kancelarijama sagrađen na tuđem zemljištu bespravno, ima izuzetno negativnu konotaciju na tržišnu vrijednost predmetne građevine, odnosno stvarna tržišna vrijednost građevine bila bi sastavljena samo od vrijednosti materijala koji bi se dobio rušenjem bespravne gradnje.

Prethodno izrađenim procjemenim elaboratom je procijenjena tržišna vrijednost nekretnine , na način da su obuhvaćeni samo pozitivni čimbenici , jer je taj elaborat trebao poslužiti za utvrđenje moguće konačne vrijednosti nekretnine sa uložnim sredstvima ne samo u zgradu već i u uređenje tuđeg dvorišta i komunalnu infrastrukturu, bez



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

**uzimanja u obzir mogućeg opterećenja rentom za zemljište.
Dakle, prethodno utvrđena vrijednost nemože biti
mjerodavna za provedbu moguće prodaje zgradne
nekretnine.**

**Zbog čimbenika da je zgrada locirana na tuđem zemljištu,
sve dok se ne pojave stvarni vlasnici zemljišta nije moguće
bez sudskog pravnog postupka povezati zgradnu nekretninu
sa zemljištem.**

**Svi navedeni momenti su opravdavajući faktor za procjenu
zgradne nekretnine utvrđenjem njene pravične vrijednosti,
temeljem koje bi se pojavila mogućnost njene prodaje.**



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



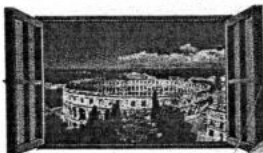
Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

OPĆI OPIS NELEGALNE GRAĐEVINE

Zgrada se sastoji od dva krila. U prvom krilu koje predstavlja jednovolumenski skladišni prostor je locirana mala kancelarija a u drugom krilu koje je dvoetažno u prizemlju su smještene prostorije : hodnik i tri rashladne komore dok se na kat dolazi putem jednokrakog stubišta a na katu (mansarda) su uredski prostori. Ti se prostori sastoje od hodnika, garderobe, wc-a, tuša, dva uredska prostora. Prizemlje ima na zapadnom dijelu zgrade nadstrešnicu po cijeloj dužini zgrade.

Prema neslužbenim podacima, zgrada je prvobitno negdje oko 1994. godine nelegalno sagrađena na kč. br. 2772/3 k.o. Pula, kao jedno etažni slobodno stojeći objekt namijenjen za poljoprivredno skladište, u naravi za peradarsku farmu, da bi kasnije nakon kupnje sukladno kupoprodajnom ugovoru zaključenom između Branislava Kalanja kao prodavatelja i Betowen d.o.o. kao kupca , kupac u svojstvu investitora izvršio rušenje krova, na prvobitnoj građevini i nadogradio je te svojim ulaganjem tijekom 2002-2004. godine doveo gabarite građevine u sadašnje stanje. Za izvedene radove nije pribavljena građevna dozvola ni uporabna dozvola.

Uređenje okućnice nelegalnoj zgradi i njeno pretvaranje u manipulativni prostor je bilo korisno ulaganje od strane nelegalnih graditelja ali ne i nužno ulaganje, pa kako dvorište ne pripada zgradi neće se kroz procjembeni elaborat valorizirati ulaganje u njegovo uređenje, jer za takvu radnju nema pravične vrijednosti.



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA

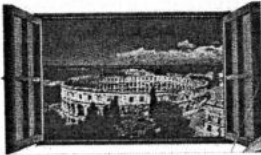


Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

TEHNIČKI PODATCI

Kakvoća zgradne nekretnine

Položajna obilježja	kvalitetna
Kategorija zemljišta	II
Vrsta i mjera građevinskog korištenja	Skladištenje prehrambenih artikala
Veličina katastarske čestice	Nema će sticu
Oblik katastarske čestice	
Svojstva tla	
Geološka svojstva	
Topografija	
Vode, jezera, plavljene ravnice	Nema
Vegetacija	
Ograda	
Pogodnosti za gradnju	Povoljno
Blizina javnog vodovoda i kanalizacije	Ima priključak vode a sabirnu jamu za odvodnju
Blizina elektroenergetskog napajanja	Ima priključak
Vanjski prilaz zemljištu i interna pristupnost	dobar
Analiza susjedstva i područja	Neuređeno područje
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	Nekretnina je nelegalna gradnja unatoč pribavljenoj građ. dozvoli jer je pogrešno locirana
- pravo građenja	Nema
- služnost	Nije upisana
- ograničenja građenja	Prema PPU Grada Pula
- obaveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu	Nepoznato
Utjecaj buke i zagađenje zraka	nema
Vrijeme čekanja	Ne uzima se u obzir
Doprinosi	Nisu plaćeni
Gradska dispozicija otpadnih voda	Ne
Oborinska dispozicija voda	Unutar parcele
Plin	nema
Telefon	Da
Godina gradnje	Gl. zgrada 1964.god.
Rekonstrukcije i adaptacije	2002. god.
Katnost posl. prostora	P+1
Visina prostorija	6,00 m i 2,51 i 2,65m
Temelji zgrade	Armirano betonski trakasti
Nosivi zidovi	Skeletna konstrukcija sa ispunama od bet. bloketa
Pregradni zidovi	Cigleni
Međukatne konstrukcije	Armirano betonska
Krovna konstrukcija	Čelična rešetka
Pokrov	Alu sendvič ploče

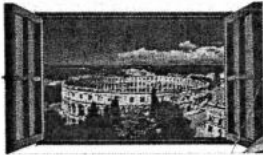


BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Limarija	Pocinčana
Dimnjaci	ŠIDL
Obrađa zidova	Zidovi skladišta neožbukani a uredski ožbukani
Obrađa stropova	Obojeni alu lim od snđvić ploča
Podovi	U skladištu industrijski bet. pod a u uredu keramičke pločice.
Sanitarije	prosječan standard kakvoće iz doba građenja
Stolarija unutarnja	Drvena, furnirana
Stolarija vanjska – lokal	Aluminijska sa termo staklom
Fasada	žbuka gruba ,zapadno pročelju u prizemlju obloženo kamenom
Toplinska izolacija	Energetski faktor F
Utjecaj buke i zagađenje zraka	nema
Grijanje	klima uređajima
Hlađenje	Klima uređaji i agregati za rashl.komore
Grijanje tople vode	Električni bojler
Električna instalacija	Podžbukna i nadžbukna
Vodovodna instalacija	Standardna podžbukna
Funkcionalnost	dobra
Infrastruktura	Zgrada je spojena na komunalne priključke gradske infrastrukture, vodovoda i električne energije
Održavanje	Solidno
Deponiranje otpada	Na gradskoj deponiji
Parkiranje	Nelegalno



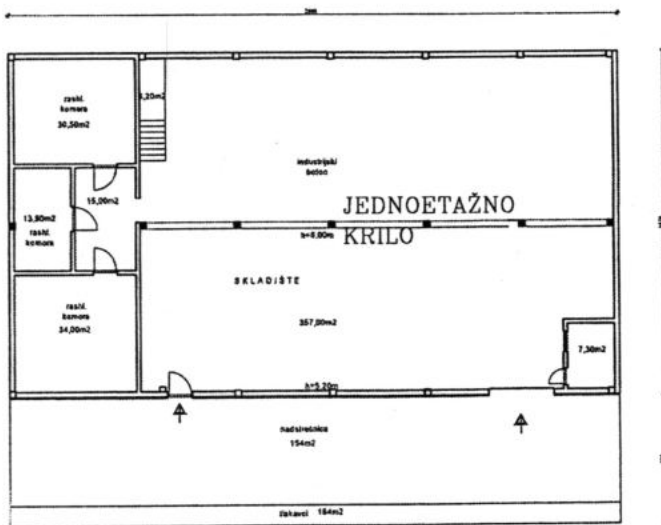
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



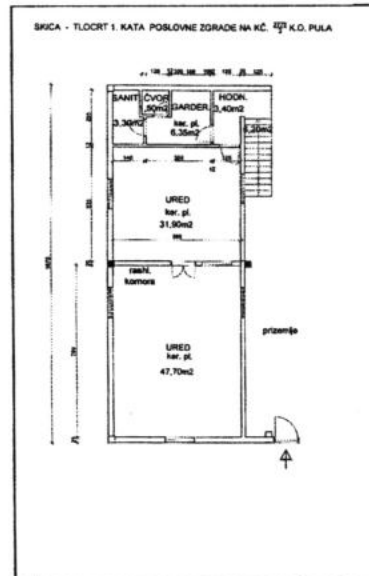
Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

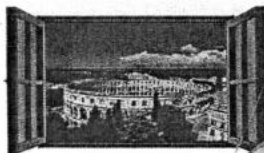
Nekretnina je izmjerena i skicirana te se daje preslika tlocrta prizemlja i kata

PRIZEMLJE



DVOETAŽNO KRILO





GEOMETRIJSKI PODACI :

Geometrijski podaci preuzimaju se iz skice a neto korisna površina obračunava se sukladno tablici Oznake „B“ koeficijenti za obračun korisnih površina poslovni prostori – iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

r.br.	naziv prost.	površina m ²	visina	red. koef.	neto kor. površ. m ²	prvobitno stanje
	Prizemlje					
1.	skladište	357,00	5,20	0,75	267,75	
2.	kancelarija	7,30	2,55	0,75	5,47	
3.	hodnik	15,00	2,65	1	15,00	
4.	rashl. Komora	30,50	2,65	1	30,50	
5.	rashl. Komora	34,00	2,65	1	34,00	
6.	rashl. Komora	13,90	2,65	1	13,90	
7.	stubište	6,20	5,20	1	6,20	
8.	Nadstrešnica	154,00	3,00	0,1	15,40	
	UKUPNO :	617,90			388,22	231,5
	1. KAT					
9.	hodnik	3,40	2,40	0,75	2,55	
10.	garderoba	6,35	2,40	0,75	4,76	
11.	wc	1,50	2,40	0,75	1,12	
12.	tuš	3,30	2,40	0,75	2,47	
13.	kancelarija	31,90	2,55	0,75	23,92	
14.	kancelarija	47,70	2,55	0,75	31,27	
	UKUPNO :	94,15			66,09	
	SVEUKUPNO :	712,05			454,31	231,5

SADAŠNJE STANJE

NKP = 454,31 m²

NKP JEDNOETAŽNOG (jednovolumenskog) SKLADIŠTA = 288,62 m²

NKP DVOETAŽNOG KRILA ZGRADE : 164,69 m²



PROSTORNO PLANSKI PODACI

Preuzimaju se iz dokumenta :

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE („Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12 i 5/14) ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA (pročišćeni tekst)

2.2.2. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE Članak 42. Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice. Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim uzancama. Ako je građevna čestica formirana na način da je njen sastavni dio i površina koja ima funkciju kolnog prilaza do prometne površine, širina građevne čestice u tom dijelu može iznositi minimalno 4 metra. Ukoliko se lokacijska (građevna) dozvola izdaje neposredno temeljem ovoga Plana, veličina građevne čestice odredit će se kako slijedi: - za gradnju građevine stambene namjene (osim višestambene) mora imati površinu od min. 120m² do max. 2.000m²; iznimno, kod gradnje poluugrađenih i ugrađenih (vezanih) građevina građevna čestica može imati površinu od min. 25m² do max. 1.000m², - za gradnju građevine stambene namjene (višestambene) mora imati površinu od min. 900m² do max. 10.000m², - za gradnju smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene mora imati površinu od min. 500m² do max. 100.000m². Iznimno, kod gradnje poluugrađenih i ugrađenih (vezanih) građevina građevna čestica može imati površinu od min. 300m², - za gradnju garaže za smještaj osobnih vozila mora imati površinu od min. 20m² do max. 50m², - za gradnju centralne zone za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ na lokaciji Kaštijun mora imati površinu od min. površine istovjetne izgrađenom dijelu građevinskog područja gospodarske – komunalno servisne namjene – Centralne zone za gospodarenje otpadom "Kaštijun", do max. površine istovjetne cjelokupnom građevinskom području; iznimno, ovoj građevnoj čestici može se pridodati i površina dijela postojećeg i/ili planiranog građevinskog područja iste namjene, koji se nalazi na području Općine Medulin, ukoliko to nije u suprotnosti sa zakonom, - za gradnju građevina svih ostalih namjena (osim navedenih u ovom stavku alineje 1. do 6.) mora imati površinu od min. 150m² do max. 100.000m².



2.2.3. NAMJENA GRAĐEVINE Članak 43. U građevinskom području naselja Pula i njegovim izdvojenim dijelovima mogu se graditi građevine stambene namjene te građevine javne i društvene, odnosno gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici, kao i drugi zahvati navedeni u članku 12. ovih odredbi. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi poslovna prostorija samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine), pod uvjetima članka 44. ovih odredbi. U građevinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

Članak 44. U okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja za koje nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, gospodarske djelatnosti koje se u tim naseljima ne smiju obavljati su sljedeće: - industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, prikupljanje i obrada otpada, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, - ugostiteljske - diskoteke i zabavni parkovi.

Članak 76. Uvjeti gradnje unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja za građevine svih namjena utvrđuju se kako slijedi: - samostojeće građevine:



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE MAKSIMALNA IZGRAĐENOST
GRAĐEVNE ČESTICE MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE (m)
MAKSIMALN I BROJ NADZEMNIH ETAŽA GRAĐEVINE

za građevne čestice površine do 300m² 50% površine građevne čestice 10 3 za
građevne čestice površine od 300-500m² zbir 150m² i 30% površine građevne
čestice iznad 300m² za građevne čestice površine od 500-800m² zbir 210m² i
25% površine građevne čestice iznad 500m² za građevne čestice površine iznad
800m² zbir 285m² i 20% površine građevne čestice iznad 800m.



Na kč. br. kč. br. 2772/3 moguća je gradnja gospodarskog objekta visine do 7 m od
zaravnatog terena do sljemena krova.





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

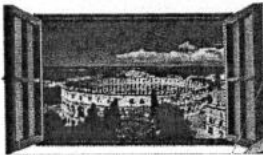
mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

Elaborat broj 56/2017

PROCJENA PRAVIĆNE (FAIR) VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE :
GRAĐEVINA U NARAVI SKLADIŠTE ZA HRANU I MESO SA
UREDOM, SAGRAĐENA NEZAKONITO NA KČ. BR. 2772/3
K.O. PULA

DAN VREDNOVANJA 13.11. 2019.



OPĆI UVJETI

ODABIR PROCJEMBENE METODE

Sukladno Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina, u konkretnom slučaju moguće je procjenu izvršiti putem dvije metode :

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Preuzima se postulate iz : *Prezentacije Branimira Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, od 3.ožujka 2017.*

„Područje primjene poredbene metode

•Najčešće primjenjivana metoda -cca do 80% procjena

•Prednosti: *uvjerljivost i plauzibilnost*

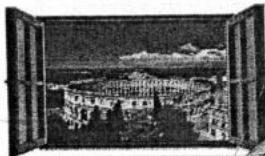
•Primjena:

-Neizgrađene građevinske čestice tj. zemljišta

-Izgrađene građevinske čestice:

•Zemljišta (ako se procjenjuju odvojeno od građevine)

•Stanovi (kao posebni dijelovi nekretnine)



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

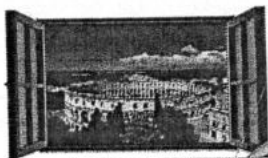
- Garaže, GM, GPM, VPM (kao posebni dijelovi nekretnine)
- Poslovni prostori (kao posebni dijelovi nekretnine)
- Obiteljske kuće (rjeđe)
- Nije podobna za procjenu vrijednosti:
- Najamnih stambenih zgrada, poslovnih zgrada i često obiteljskih kuća“

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnine koje ostvaruju dobit poželjno je procjenjivati prihodovnom metodom. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda nekretnine od najma i drugih uslužnih djelatnosti. To se čini na način da se izračuna kapitalizacijska dobit na bazi pretpostavljenih ostvarljivih prihoda i predviđenih prihoda u budućnosti. Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se sadašnje vrijednosti.

Koeficijenti sadašnje vrijednosti uključuju odgovarajući predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu za nekretninu.

Dvije su varijante prihodovne metode. Prva se zasniva na odnosu jednogodišnjeg prinosa nekretnine i vrijednosti nekretnine koji se izvode iz realiziranog prometa a druga se zasniva na prognozi prihoda kroz dugogodišnji period. Kod izračuna prihoda mora se voditi



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

računa o troškovima koje nekretnina trpi vezano za održavanje i upravljanje.

U konkretnom slučaju nije prihvatljiva prihodovna metoda procjene jer nema dovoljno pokazatelja o prihodovanju skladišnih prostora za prehrambene artikle i meso.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

Vrijednost građevina na dan vrednovanja

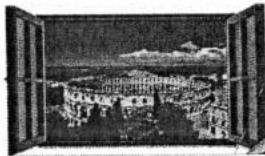
Članak 56.

(1) Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

„Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ali troškovna je metoda pogodna i za procjenu poslovnih prostora definirane namjene koje je teško procijeniti drugim metodama.

Kod troškovne metode dolazi se do vrijednosti nekretnine preko troškova gradnje sa ili bez pripadnog zemljišta. Budući da utrošak rada i materijala za gradnju ništa ne govori o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine, potrebno je tako dobiveni rezultat korigirati prema tržišnim uvjetima.“

Troškovnom metodom se do vrijednosti nekretnine dolazi zbrojem troškova gradnje sa troškovima



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

pripreme, troškovima komunalnih doprinosa, troškom zemljišta i t.d. uz dodatak lokacijskog koeficijenta, s time da se pri izračunu koriste umanjenja cijene vezana za protekli vijek korištenja u odnosu na održivi vijek korištenja.

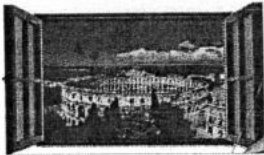
Za troškove gradnje uobičajeno se koriste cijene prikazane u Biltenu IGH za određenu vrstu građevine, uz evaluaciju stavaka koje se razlikuju kod građevine koja se procjenjuje od one prikazane u Biltenu.

Vještak - procjenitelj za građevinu praktično sastavlja etalonsku cijenu gradnje, sukladno stvarnim troškovima gradnje, vrsti konstrukcije i kakvoći ugrađenog materijala i opreme u predmetnu nekretninu. Putem korištenja neto građevinske površine zgradne nekretnine i etalonske cijene dobiva se nova građevinska vrijednost nekretnine. Daljnjom evaluacijom i postupkom definiranim Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina dolazi se do tržišne vrijednosti nekretnine. No, znamo da je tržišna vrijednost ona za koju je prodavatelj voljan prodati nekretninu a kupac je voljan kupiti je.

U konkretnom slučaju pored svih procjembenih radnji zasnovanih na Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina, kojima će se doći do određene vrijednosti vještak će izraziti svoje mišljenje o fer vrijednosti posjeda prema svojem iskustvu.

REZIDUALNA METODA PROCJENE

Rezidualna metoda se koristi mahom za potporu i provjeru rezultata dobivenog poredbenom metodom za vrijednost zemljišta stavljajući u odnos troškove investicije (projektna dokumentacija, doprinosi, građenje,



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

priklučci i ostali troškovi) prema predviđenoj prodajnoj cijeni stanova i poslovnih prostora.

Tradicionalnu rezidualnu metodu koriste investitori i procjenitelji kada procjenjuju vrijednost zemljišta koje je namijenjeno za razvoj i/ili potencijalni profit koji se može ostvariti od razvoja i/ili što je rijeđe, maksimalni troškovi razvoja koje je moguće primjeniti a da se ostvari određeni profit.

Metoda je relativno jednostavna:

U cilju procjene vrijednosti zemljišta za razvoj: Razvojna vrijednost (as completed) umanjena za sve troškove uključujući profit investitora.

U cilju procjene profita: Razvojna vrijednost (as completed) umanjena za troškove razvoja uključujući vrijednost zemljišta

U cilju procjene maksimalnih troškova razvoja: Razvojna vrednost (as completed) umanjena za vrijednost zemljišta i profita.

ZA PRAVIČNU (FAIR) VRIJEDNOST NEKRETNINE KORISTE SE EUROPSKI STANDARDI ODNOSNO EU REGULATIVA O KAPITALNIM ZAHTJEVIMA (CRR)

Definicija trzisne vrijednosti EVS 2016 (HDSViP)

„Procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u nepristranoj transakciji, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Nova, proširena definicija HABU- obuhvata hope value

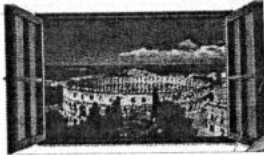
U EVS 2020, EVS 1 - 5.3.4 to 5.3.12 će biti zamjenjeno sa:

5.3.4 Koncept „najboljeg i najisplativijeg korišćenja“ (HABU) sastavni je dio tržišne vrijednosti i karakterizira se kao upotreba nekretnine koja je fizički moguća , razumno vjerojatna, pravno dopuštena ili je vjerojatno da će biti pravno dopuštena, a koja rezultira najvišom vrijednošću nekretnine na datum procjene.

Najbolje i najisplativije korišćenje –MSFI 13 Definicija HABU – preuzima se komentar u narednom izdanju EVS

Fer vrednost je podrzana najboljim i najsiplativijim koriscenjem nepokretnosti.

MSFI 13, stav 2: „Najbolje i najisplativije korišćenje nefinansijskog sredstva uzima u obzir upotrebu sredstva koje je fizički mogućae , **pravno dopušteno** i finansijski izvodljivo“



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

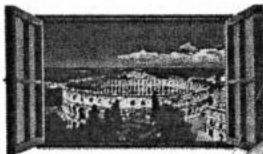
mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

TEGoVA smatra da su zahtjevi u vezi fer vrednosti u principu ispunjeni kada procjenitelj vrši procjenu Tržišne vrednosti (EVS 1), ali fer vrijednost i tržišna vrednost nisu sinonimni, posebno u okolnostima kada nekretnina koja se procjenjuje nije u svojoj najboljoj i najisplativijoj upotrebi na datum procjene.

Dok definicija HABU-a prema MSFI-u 13 koja se odnosi na fer vrednost, identificira samo one upotrebe koje su pravno dopuštene na datum procjene, proširena definicija najbolje i najisplativije upotrebe koju daje TEGoVA a koja se odnosi na tržišnu vrednost (EVS 1) obuhvaća namjene koje su pravno dopuštene ili je vjerojatno da će biti pravno dopuštene na datum procjene, odražavajući element povećanja vrijednosti koja će proizaći nakon što takva upotreba postane pravno dopuštena ili nakon što budu ukinuta druga ograničenja, ako postoje.

5.3.5 U većini slučajeva procjenitelji će brzo utvrditi da je HABU ista kao postojeća upotreba. Ponekad mogu identificirati vrijedniju upotrebu, ali zaključuju da bi troškovi takve promjene upotrebe bili preveliki, pa bi HABU i dalje bio jednak vrijednosti u postojećoj upotrebi na datum vršenja procjene



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

NEZAKONITO SAGRAĐENA POSLOVNA ZGRADA NA KČ. BR. 2772/3 K.O. PULA U VANKNJŽNOM VLASNIŠTVU I POSJEDU TVRTKE BETOWEN U STEČAJU – PULA

Troškovnik – izračun jedinične cijene gradnje je prilog broj 1 ovoj procjeni.
Jedinična cijena gradnje monovolumenskog dijela građevine iznosi 2.948,00 kn/m²

Jedinična cijena gradnje dvoetažnog dijela nekretnine iznosi : 4.731,00 kn

a) PROCJENA JEDNOVOLUMENSKOG (JEDNOETAŽNOG) KRILA ZGRADE

Nova građevinska vrijednost

NGV = 288,62 m² x 2.948,00 kn = 850.852,00 kn

b) PROCJENA DVOETAŽNOG KRILA ZGRADE

Nova građevinska vrijednost

NGV = 164,69 m² x 4.731,00 kn = 779.148,00 kn

SVEUKUPNA NOVA GRAĐ. VRIJEDNOST OBJEKTA IZNOSI 1.630.000,00 kn

Faktori koji utječu na umanjenje vrijednosti pojedine zgradne nekretnine su :

1. Oblik vlasništva i knjižno stanje
2. Fizička i tehnička zastarjelost ;
2. Pogoršanja ili štete uzrokovane utjecajima vremena, štetočinama
3. Šteta uzrokovana neurednim korištenjem, vandalizmom, požarom i slično;
4. Pogoršanja zbog nekorištenja (prazna zgrada).
5. Funkcionalna zastarjelost
6. Zastarjela ili loša arhitektura, stropovi koji su previsoki ili preniski, loše raspoređeni prostori, nekorisni prostori, premalo svjetla
7. Nedovoljna opremljenost (loši građevinski završni radovi, odstupajući detalji i loše instalacije);
8. Faktori rasipanja (visoki troškovi održavanja ili loše mjere štednje energije)
9. Vanjski utjecaji, buka, zagađenje okoliša, prometne okolnosti vezane za uobičajeni promet i promet u mirovanju.
10. Umanjenje vrijednosti zbog starosti gradnje



Primjenjuje se podatke iz Priloga 9 Pravilnika : Usvaja se održivi vijek korištenja građevine od 40 godina.

Pretpostavljena starost prvobitna građevine je 25 godine.
 Starost nadogradnje je 17 godina
FK MATRICA

	A/Lokacija/tržište	B/ zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana •Optimalna lokacija •Velika potražnja za vrstom objekta •Skoro nema ponude	•Vrlo dobra infrastruktura •Vrlo dobro oblikovanje •Dobra prostorna organizacija •Visoka fleksibilnost	•Nema oštećenja •Puna stabilnost •Puna uporabivost •Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije 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 uporabivost •Daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost 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 uporabivost •Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana /osigurana •Umjerena lokacija •Mala potražnja za vrstom objekta •Bogata ponuda	•Dovoljna infrastruktura •Umjereno oblikovanje •Umjerena prostorna organizacija •Mala fleksibilnost	•Jasna oštećenja •Smanjena uporabivost •Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana •Nezadovoljavajuća lokacija •Jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta •Velika ponuda	•Nedovoljna infrastruktura •Umjereno oblikovanje •Nedovoljna prostorna organizacija •Bez fleksibilnosti	•Znatna oštećenja •Smanjena stabilnost •Nedovoljna uporabivost •Daljnje korištenje samo kratkoročno

KLASIFIKACIJA

4	4	4	2	3,5
----------	----------	----------	----------	------------

usvaja se

TABLICA OOVK
PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA U %
ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

FK MATRICA

Stari dio građevine

Umanjenje na ime održivog vijeka predmetne građevine

Starost građevine G	25
Održivi vijek korištenja (OVK)	40
Faktor korištenja (FK)	3,5
Relativna starost (G/OVK)	62%
OOVK = 37% x OVK	18,50
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	21,50
Linearni otpis = Z/OVK	0,54

novi dio građevine

Umanjenje na ime održivog vijeka predmetne građevine

Starost građevine G	17
Održivi vijek korištenja (OVK)	50
Faktor korištenja (FK)	3,5
Relativna starost (G/OVK)	34%
OOVK = 41% x OVK	16
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	20,50
Linearni otpis = Z/OVK	0,41



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

REDUCIRANA (SADAŠNJA) GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE IZNOSI :

a) Stari dio građevine

231,50 m² x 2.948,00 kn = 682.462,00 kn

682.462,00 kn x 1- 0,54 = 313.932,00 kn

b) novi dio građevine

(156,72 m² + 66,09 m²) x 4.731,00 kn = 1.054.114,00 kn

1.054.114,00 kn x 1-0,41 = 621.927,60kn

UKUPNO : a +b = 935.859,26 kn

Umanjenje vrijednosti zbog utjecaja buke i zagađenja zraka (čl. 15
pravilnika) – nema

DODATNA EVALUACIJA

1. Umanjenje na ime makro lokacije 10%

Preliminarna vrijednost nekretnine iznosi 842.273,33 kn

2. Umanjuje se vrijednost nekretnine na ime nezakonitog lociranja na
tuđem zemljištu vezanom za moguću rentu na ime najma ili osnivanja
prava građenja ili otkupa zemljišta radi povezivanja zgrade sa
zemljištem kako slijedi :

Izračun vrijednosti privremenog najma zemljišta

Uporabu navedenih površina moguće je procijeniti korištenjem
dokumenta :

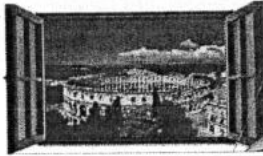
("Službene novine" Grada Pule br. 7/06, 5/08)

„O D L U K A

**o davanju na uporabu javnih površina u vlasništvu Grada Pule
za postavljanje elemenata urbane opreme,
te ostalih pokretnih naprava i uređaja**

(1) Utvrđuje se cijena uporabe javne površine u svrhu organiziranja
gradilišta, podizanja građevinskih skela i odlaganje građevinskog
materijala ovisno o stupnju ograničenja prometa vozila ili pješaka u
dnevnom iznosu kako slijedi:

Organiziranja gradilišta, podizanja građevinskih skela i odlaganje građevinskog materijala	
Cijena	Razdoblje (dnevno):
1,70 kn/m ²	Ako se onemogućava odvijanje postojećeg prometa
0,85 kn/m ²	Ako se ograničava postojeći promet
0,50 kn/m ²	Ako se ne utječe na postojeći promet



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

Za izračun troška najma zemljišta računa se vrijeme dosadašnjeg korištenja u trajanju od 25 godina i ostatka održivog korištenja građevine od 18 godina računajući od 1.12. 2019.

Ukupni broj dana korištenja zemljišta procjenjuje se na 15.769 dana
Zemljište je površine 17356 m²

$15.769 \text{ dan} \times 1,70 \text{ kn /danu} \times 17356 = 465.267,50 \text{ kn}$

**IZRAČUN PRAVIČNE (FAIR) VRIJEDNOSTI ZGRADNE NEKRETNINE
SAGRAĐENE NA KČ. BR. 2772/3 K.O. PULA**

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE IZNOSI :	842.273,33 kn
VRIJEDNOST RENTE VEZANE ZA	
<u>TERET- VIŠE GODIŠNJI NAJAM ZEMLJIŠTA IZNOSI :</u>	<u>465.267,50 kn</u>
UKUPNO :	377.005,83 kn

**PRAVIČNA VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE : SKLADIŠTE
PREHRAMBENIH ARTIKALA SA KANCELARIJAMA LOCIRANE
NEZAKONITO NA ZEMLJIŠTU KČ. 2772/3 K.O. PULA ; U
VANKNJIŽNOM VLASNIŠTVU TVRTKE BETOWEN D.O.O. U STEČAJU
, PROCJENJENA NA DAN 13.11.2019. IZNOSI SA ZAOKRUŽENJEM:
377.000,00 KN ILI ≈ 51.000 €**

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK
za vještačenje i procjene
Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula
MB 2617994
OIB 62225214452

ZGRADA SKLADIŠTE U VL. BETOWEN U STEČAJU D.O.O.

Na kč. br. 2772/3 K.O. PULA

ETALONSKI TROŠKOVNIK**RADOVA SUKLADNIH IZVEDENOM STANJU**

Vrste radova i količine preuzete su iz snimka izvedenog stanja. Cijene su evaluirane iz Biltena IGH

PDV nije u cijeni.

IZRAČUN ETALONSKE CIJENE GRADNJE - NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNO DVOETAŽNO**SKLADIŠTE - jedno etažno krilo****KRILO**

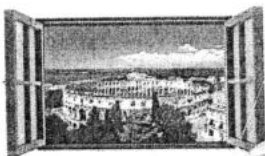
VRSTA	RADA	kn/m ²	kn/m ²
zemljani radovi	predradnje (iskolčenje, nanosna sk.)	15.00	10
	iskopi	142.00	90
	nasipavanje	15.00	20
	transporti	145.00	32
	UKUPNO :	317.00	152
konstrukcija I. faza	betonski radovi	190.00	190
	armirano betonski radovi	89.00	690
	montažne konstrukcije i elementi	104.00	104
	armirački radovi	86.00	86
	tesarski radovi	250.00	470
	zidarski radovi	600.00	800
	građevinski radovi za instalacije	20.00	29
UKUPNO :	1339.00	2369	
II. faza	zidne i stropne obloge		
	izolaterski - kamenarski radovi	110.00	110
	krovopokrivački	290.00	290
	limarski	32.00	32
	bravarski	216.00	620
	stolarski radovi	30.00	110
	staklarski	6.00	12
	podne obloge		
	keramičarski radovi		160
	soboslikarsko ličilački radovi	12.00	20
	ugradnja opreme	12.00	110
	fasaderski radovi	36.00	36
UKUPNO:	744.00	1390	
Elektroinstalaterski radovi	jaka struja	206.00	206
	razvodni uređaji	46.00	92
	rasvjetna tijela	29.00	11
	slaba struja, telefon, protuprov. s.		15
	tv instalacija		
UKUPNO :	281.00	324	
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacija hladne vode	176.00	190
	instalacija tople vode	21.00	40

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA

	instalacija kanalizacije		91
	sanitarni uređaji i armature		105
	požarna zaštita	70.00	70
	UKUPNO :	267.00	496
Centralno grijanje i klima	instalacija grijanja automatska regulacija klima uređaji - ventilacija		110
	UKUPNO :	0.00	
ETALON =	SVEUKUPNO :	2948.00	4731.00

Pula, 13.11.19.





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE SKLADIŠTA SA KANCELARIJAMA

Pula, 13.11.2019.

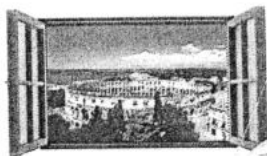
ELABORAT BROJ 56/2017

IZVANSUDSKI POSTUPAK
NARUČITELJ :
BETOVEN D.O.O. U STEČAJU

FOTO DOKUMENT
ZATEČENOG STANJA

Skladište i ured sa manipulativnim dvorištem



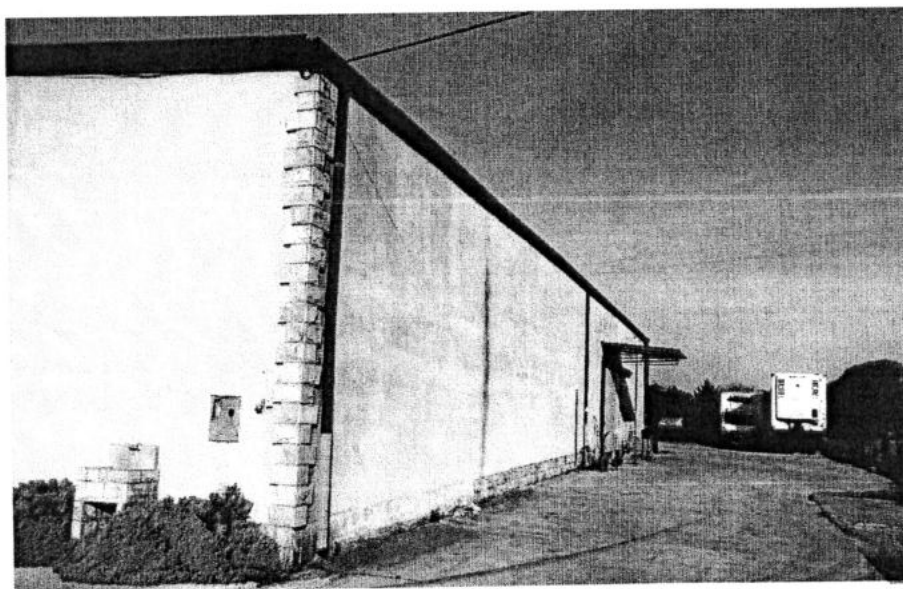


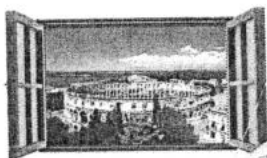
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUĐSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE SKLADIŠTA SA KANCELARIJAMA



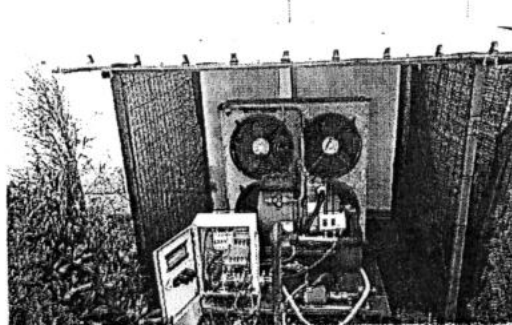
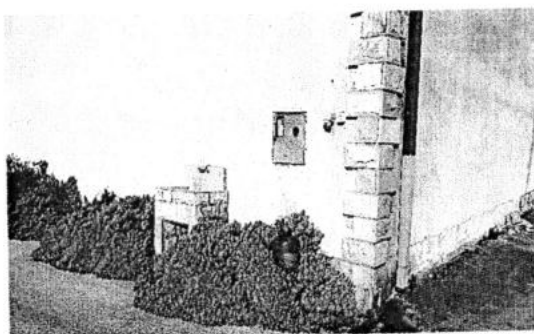
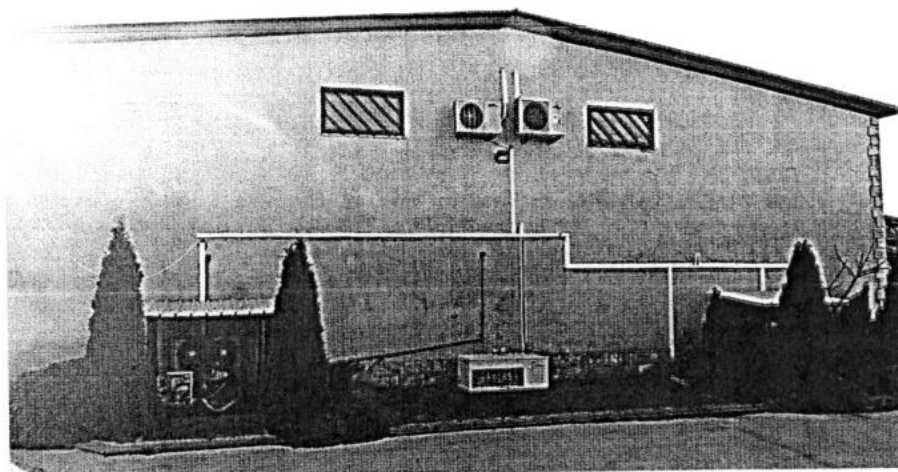


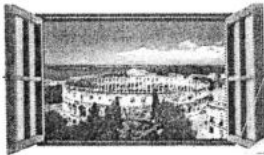
BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE SKLADIŠTA SA KANCELARIJAMA





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
BRNIĆ MARIJAN, STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ
NEKRETNINA I POKRETNINA



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE SKLADIŠTA SA KANCELARIJAMA

