





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

KLASA:947-03/17-01/504
URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-17-3
Pula, 17. srpnja 2017.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

Predmet: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora – BRAVO d.o.o.
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora – BRAVO d.o.o., temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 17. srpnja 2017. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o o kupoprodaji poslovnog prostora – BRAVO d.o.o.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje.
Ovlašćuju se Boris Miletić, gradonačelnik Grada Pule, Robert Cvek, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Elena Puh Belci, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Giordano Škuflić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te Ingrid Bulian, zamjenica pročelnika, Martina Šajina Mihovilović i Mirna Radolović, pomoćnice pročelnika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

Temeljem čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15), čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15-pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak), Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, Klasa: 947-03/12-01/40; Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13), Gradsko vijeće Grada Pule dana _____ 2017. godine, donosi

ODLUKU o kupoprodaji poslovnog prostora – BRAVO d.o.o.

I

Zakupniku BRAVO d.o.o. (OIB: 54861360869) iz Galižane, Poduzetnička zona 28, prodaje se poslovni prostor u Puli, u zgradi na adresi Trg I Istarske brigade 4, izgrađenoj na k.č.zgr. 2005/7 k.o. Pula, ukupne netto površine 327,85 m², za kupoprodajnu cijenu od 142.583,16 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

BRAVO d.o.o. zakupniku nekretnine priznaje se udio u sadašnjoj vrijednosti objekta u iznosu od 3.850,67 EUR-a.

II

Ugovor o kupoprodaji sadržavat će:

- pridržaj prava uknjižbe do konačne isplate kupoprodajne cijene za kupca koji se odlučio na jednokratnu isplatu kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji;

- obvezu kupca da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi;

- pridržaj prava nazadkupnje za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist prodavatelja, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je poslovni prostor prodan, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi.

III

Ugovor o kupoprodaji, sastavljen sukladno utvrđenjima iz ove Odluke, sklopit će se u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

IV

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:947-03/17-01/504

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK

Tiziano Sošić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15), čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15-pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst i 137/15-ispravak), Odluka Gradskog vijeća Grada Pule, Klasa: 947-03/12-01/40; Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11 i 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora i to poslovnog prostora u Puli, Trg I istarske brigade 4, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora Bravo d.o.o., sve temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Predlaže se donošenje Odluke o kupoprodaji nekretnine čija vrijednost prelazi iznos od 1.000.000,00 kuna.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odlukom Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40; Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. utvrđen je popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule za koje je ocijenjeno da je u interesu Grada Pule prodaja dosadašnjim zakupcima temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Njime su obuhvaćena 52 poslovna prostora na Trgu I. istarske brigade i 31 garaža, te su za iste u ostavljenom roku od 90 dana od dana objavljivanja popisa, zaprimljena ukupno 44 zahtjeva za kupnju, od kojih se 22 odnose na poslovne prostore, a 22 na garaže koji se nalaze na navedenom popisu.

BRAVO d.o.o. kao zakupnik poslovnog prostora, koji je predmet prijedloga Odluke, u ostavljenom je roku podnio Gradu Puli zahtjev za kupnju poslovnog prostora, kojeg je zakupnik, te je utvrđeno da udovoljava svim uvjetima za prodaju poslovnog prostora propisanim Zakonom.

Tržišna cijena, odnosno kupoprodajna cijena za predmetni poslovni prostor, utvrđena je temeljem nalaza vještaka graditeljske struke Ane Hećimović iz Pule, Lošinjska 19a iz veljače 2017. godine i prihvaćena je od strane podnositelja zahtjeva, čiji je izbor da kupoprodajnu cijenu, sukladno uvjetima iz navedene Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, isplate obročno, u roku od 10 godina ili jednokratnom isplatom kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

U predmetnu nekretninu zakupnik BRAVO d.o.o. uložio je iznos od 50.459,87 EUR-a, a koji se periodički prebijao sa mjesečnom zakupninom za taj poslovni prostor u iznosu od 211,86 EUR/mjesečno u razdoblju vremena trajanja zakupnog odnosa tj. od 1. studenoga 1998. do 01. rujna 2018. godine. Slijedom navedenoga, do dana 12.02.2017.g., kada je izrađen elaborat procjene vrijednosti poslovnog prostora, na taj način kompenzirano je 220 mjesečnih zakupnina. Obzirom na izvršena ulaganja u poslovni prostor, zakupniku se priznaje udio u sadašnjoj vrijednosti poslovnog prostora u visini od 3.850,67 EUR-a. Slijedom navedenog taj će iznos biti uračunat u kupoprodajnu cijenu, ukoliko zakupnik bude sklopio ugovor o kupoprodaji.

Sukladno odredbi čl. 36. st. 6. Zakona, ugovor o kupoprodaji sadržavat će ograničenja navedena u točki II. prijedloga Odluke, koja se po sklapanju ugovora o kupoprodaji zabilježuju u zemljišnoj knjizi.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremio:
Milan Korica

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

Izradila:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
Pula, Lošinjska 19a
OIB: 48382717379

Naručitelj:
Grad Pula
Upravni odjel za komunalni sustav i
imovinu
Pula, Forum 1
OIB: 79517841355

Pula, 12. veljače 2017.godine

Temeljem Naruždbenice br 023-01/16-01/6, Ur,broj: 2168/01-03-06-00-0247-16-476 od 26.10.2016. godine, pristupila sam izradi procjene vrijednosti nekretnine izgrađene na k.č.zgr.br. 2005/7 k.o. Pula, u naravi poslovna zgrada.

Predmet procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan izrade procjene radi njezine prodaje. Nadalje, zadatak je utvrđivanje vrijednosti ulaganja koja nisu "utošena" kao unaprijed plaćena zakupnina

Na temelju dostavljenih podataka, te podataka prikupljenih tijekom očevida izrađen je :

PROCIJEMBENI ELABORAT



Zadatak: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja: 12. veljače 2017. godine
Dan kakvoće: 12. veljače 2017.godine
Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke,
e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com Mob:098/ 177 30 81

Ovaj procjembeni elaborat sastoji se sveukupno od 18 stranica. Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka, a digitalni primjerak čuva se u evidenciji sudskog vještaka.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

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),
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14),
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
 - 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 energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14),
3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 75/15),
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
 - 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. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE
 - Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula
6. JAVNO DOSTUPNI PODACI
 - Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
 - Grad Pula - službena web stranica:
[:http://www.pula.hr](http://www.pula.hr)
 - Cestovna mreža Istarske županije (NN 66/13),
 - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji BILTEN III-2008, izdavač IGH d.d.

PODACI O OČEVIDU

Tijekom očevida na licu mjesta pregledana je nekretnina te je izvršeno fotografiranje. Nekretnina se koristi kao skladište elektromaterijala.

Naručitelj procjene nije dostavio podatke o zakonitosti gradnje predmetne građevine, u ovom postupku smatrat će se da je građevina zakonito izgrađena građevina.

LOKACIJA

Nekretnina se nalazi u Puli, naselje Šijana, unutar kompleksa nekadašnje vojarne Vladimir Gortan. Zona u kojoj je izgrađena poslove je namjene, unutar zone nema stambenih građevina.

Sama lokacija u odnosu na ostale lokacije grada Pule zanimljiva je u kontekstu razvoja poslovnih djelatnosti, unutar kompleksa razmjerno je velik broj parkirnih mjesta koja su javna ali nisu u sustavu naplate.



IZVOR: google earth

OPIS NEKRETNINE

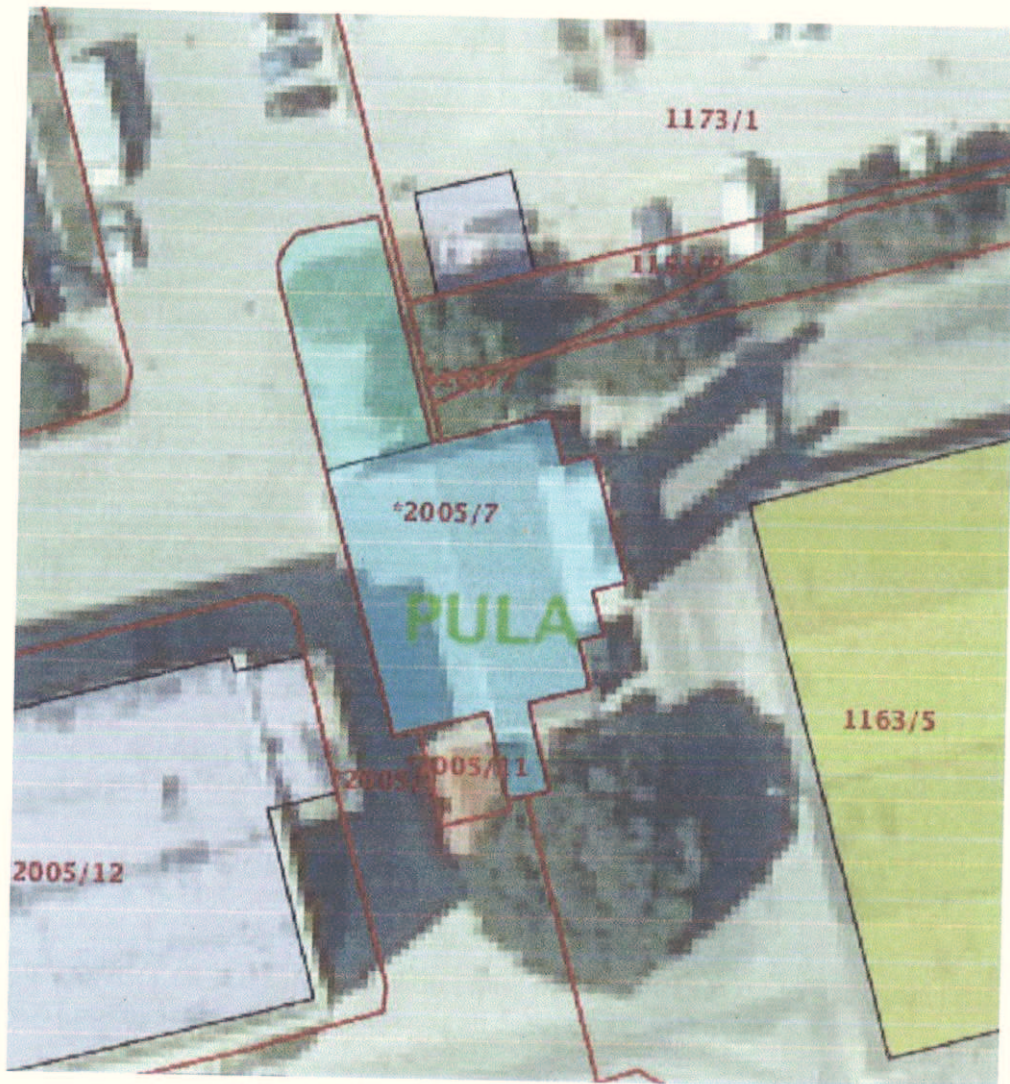
Uvidom u katastar zemljišta utvrđeno je da je k.č.zgr.br. 2005/7 k.o. Pula upisana kao poslovna zgrada površine 368 m².

Prema dostavljenom Ugovoru o zakupu površina poslovnog prostora iznosi 207,18 m². S obzirom na važeće propise u postupku izrade procjene iskazat će se površina sukladno Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina, pri čemu se obračunavati površina u istim gabaritima. Vrijednost

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
 stalni sudski vještak graditeljske struke,
 e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

građevine izračunat će se s obzirom na tako izračunatu korisnu površinu pri čemu će se voditi računa o etalonskoj vrijednosti troška gradnje nove građevine.

Nadstrešnice uz istočno pročelje (između i uz dimnjake te uz sjverno pročelju su improvizirane, zidovi od salonita ili valovitog lima, dijelom zatvoreni mrežama, pokrov salonit) neće se uračunavati u površinu.



Izmjerom na terenu utvrđeni su geometrijski podaci zgrade- iskaz NKP:

etaža	Opis prostorije	Površina (m ²)	Visina (m)	Koeficijent redukcije	NKP (m ²)
prizemlje	skladište	76,00	6,40	1,50	114,00
prizemlje	skladište	52,48	2,80	1,50	78,72
prizemlje	kancelarija	15,80	2,80	1,00	15,80
prizemlje	garderoba	6,50	2,80	1,00	6,50
prizemlje	WC	2,20	2,80	1,00	2,20
galerija	skladište	81,00	2,50-3,44	1,50	81,00
UKUPNO:		152,98 +81,00			327,85

Volumen: $17,03 * 12,14 * (6,50 + 0,94/2) = 1.441,01 \text{ m}^3$

Površine prostorija korigirane su koeficijentima sukladno Prilogu 1-Koeficijenti korisne vrijednosti površina Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
 stalni sudski vještak graditeljske struke,
 e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

B) Koeficijenti za obračun korisnih vrijednosti površina-poslovni prostori- primjenjuju se koeficijenti za SKLADIŠTA TRGOVAČKO UGOSTITELJSKE NAMJENE:

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA

	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)

visina $\geq 2,6$ m < 6,0 m	1,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	1,00
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00

II.c. SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m < 8,0 m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja - sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

<i>Etažnost</i>	<i>br</i>	<i>P+galerija</i>
<i>Neto površina</i>	<i>m2</i>	<i>327,85</i>
<i>Visina do vijenca (max)</i>	<i>m</i>	<i>6,50</i>
<i>Volumen</i>	<i>m3</i>	<i>1.441,01</i>

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU OBIJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST poslovnog prostora izgrađenog na dijelu k.č.zgr.br. 1268/1 k.o. Pula:

NKP	327,85 m ²
BVO	1.441,01 m ³
Visina do vijenca (maksimalna)	6,50 m
Namjena	poslovna
Godina izgradnje	nema podataka, procjenjuje se cca 1960 godina, adaptacija prije cca 30 godina, pretpostavlja se da je tada izgrađena galerija,
Katnost	P+ galerija
Zona	Šijana, Pula
Prometne veze	gradska ulica
Parkiranje	na javnim površinama
Konstrukcija	
- Temelji	vjerojatno betonski
- Nosivi zidovi	skeletna AB konstrukcija, zidovi ispune od betona d=40 cm
Međukatna konstrukcija	armiranobetonska (dio iznad kancelarije i WC, ostatak metalna konstrukcija sa brodskim podom na pero i utor,

- Krovna konstrukcija	drvena, dvostrešna, oslonjena na armiranobetonske nosače, salonit, toplinska izolacija tervol, podgled ravne salonit ploče
- Limarija	pocinčani lim
Pročelje	žbuka, dotrajalo, obojano fasadnom bojom
Obrada zidova i stropova	žbukani, ličeni, u garderobi i WC keramičke pločice
Obrada podova	keramičke i keramit pločice, dotrajalo
Vertikalna komunikacija	jednokrako metalno stubište
Stolarija	
- Unutrašnja stolarija	-drveni štokovi, furnirana vrata
- Vanjska stolarija	metalna vrata, obostrano obložena limom, prozri metalni ostakljeni staklom debljine 4 mm,
	izvedene, nadžbukne,
- Elektroinstalacije	-
- Telefon	
- Vodovodna instalacija	pretpostavlja se da ima mogućnosti priključenja, sanitarni čvor nije u funkciji,
	priključena
- Kanalizacija - gradska kanalizacija	izgrađen
- Dimnjak	
- Grijanje i hlađenje	nije u funkciji,
Održavanje	izrazito neodržavano, zapušteno,
okoliš	neuređen,
Opći dojam:	negativan

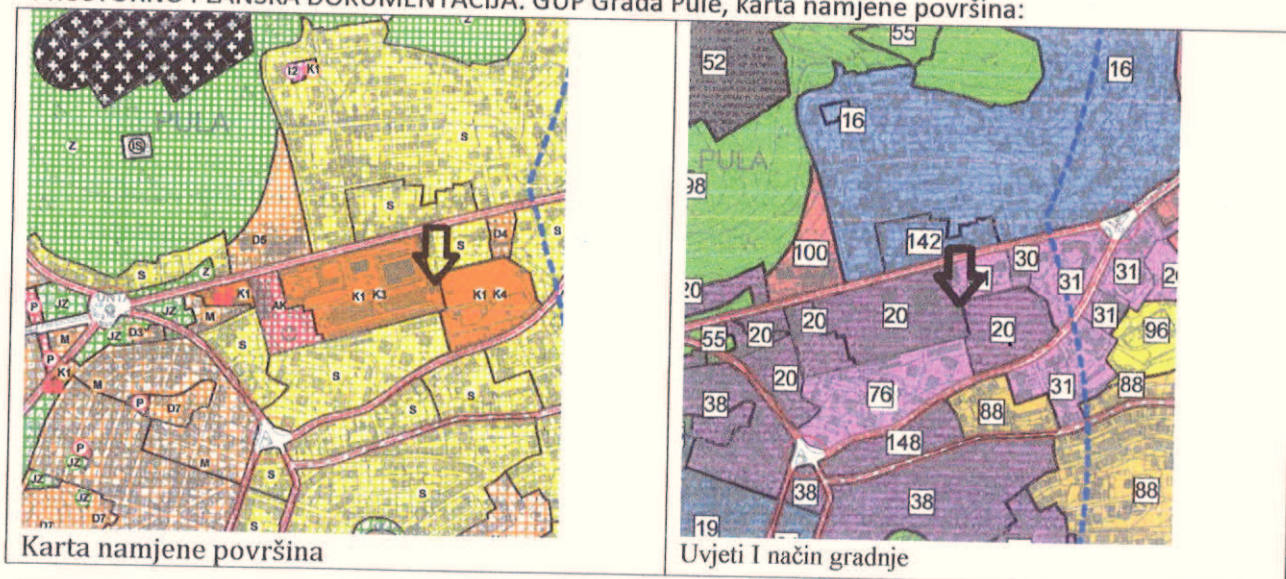
Pregledom nekretnine utvrđeni su negativni elementi koji utječu na njezinu vrijednost:

- Fasade dotrajale, oštećenje, bez toplinske izolacije,
- Krovni pokrov dotrajao, uočljivi progibi konstrukcije, vjerojatno uslijed dotrajalosti te oštećenja uslijed prokišnjanja,
- Limarija te metalna konstrukcija prozora zahvaćena korozijom,
- Oštećena gromobrnska instalacija (iskrivljena pocinčana traka, koridora),
- Oštećena podna obloga,

Skladište se nalazi na dobroj lokaciji, mogućnost pristupa kamionima i automobilima, unutar gradskog centra ali i blizu izlaza iz grada (čvor Šijana). Područje je dobro povezano javnim prijevozom (gradskim, prigradskim i međugradskim)

Buka (uz glavnu prometnicu), nema osiguran parking- negativni elementi.

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA: GUP Grada Pule, karta namjene površina:



Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke,

e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

- nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, izgrađeni dio, namjena K1 i K3, prema načinu gradnje unutar zone 20. Uvidom u tabelarni prikaz uvjeta gradnje za zonu 20 utvrđeno je:

-u zoni su mogu graditi građevine E/F., Minimalna izgrađenost 100,0 m² ; Maximalna izgrađenost 500,00 m² : kig=0,70

makismalna visina 15 m; maksimalni broj nadzemnih etaža:- (nije određen).

S obzirom na navedeno, postoji mogućnost dogradnje građevine do maksimalne visine.

Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti. U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.
- djelatnosti sporta i rekreacije

Unutar površina komunalno servisne namjene (K3) može se odvijati gradnja građevina koje su namijenjene isključivo osnovnoj djelatnosti distribucije, te upravljanja i unapređivanja distribucije svim energentima i vodom, zajedno sa svim komplementarnim djelatnostima uključujući rad sa strankama (potrošačima).

Unutar površina komunalno servisne namjene (K3) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- djelatnosti vezane uz opskrbu komunalnom i ostalom infrastrukturom - trgovačke djelatnosti: veletržnice
- uslužne djelatnosti: popravak motornih vozila, predmeta za kućanstvo i sl., djelatnosti financijskog posredovanja, poslovanja s nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge koje se neposredno bave ili su komplementarne s distribucijom, odnosno, upravljanjem i unapređivanjem distribucije svih energenata i vode, uključujući rad sa strankama

OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon razdoblja ekspanzije do 2009., u kojemu je došlo do akumuliranja neravnoteža,

Odgode u restrukturiranju proizvodnog sektora i nesposobnost da se formira velika i konkurentna izvozna industrija, ne uključujući turizam, pridonijeli su u razdoblju gospodarskog uzleta ograničenom sudjelovanju Hrvatske u regionalnoj trgovinskoj integraciji, zbog čega je ostala jedna od najzatvorenijih manjih država članica EU-a s niskim relativnim prihodima. Sve veći deficit na tekućim računima financiran je uglavnom preko inozemnih matičnih društava hrvatskih banaka i izravnim stranim ulaganjima u sektore hrvatskoga gospodarstva usmjerene na unutarnji razvoj.

Zbog sve jače globalne financijske krize priljev kapitala naglo je zaustavljen 2009. Utjecaj na Hrvatsku bio je vrlo nepovoljan: domaća se potražnja naglo smanjila, a recesija koja je uslijedila dovela je do velike nezaposlenosti. Zemlja je upala u dugotrajnu recesiju, oporavak se uočava tek u posljednjem kvartalu 2015. godine. Unatoč preokretu na tekućem računu i dalje su prisutne određene ranjivosti, primjerice visoka razina vanjskih obveza, nekonkurentan izvoz, korporativni dug i sve veća zaduženost javnog sektora. Strukturne slabosti pridonijele su tim neravnotežama, uključujući lošu poslovnu klimu i nefunkcionirajuće tržište rada. Državna poduzeća još uvijek imaju dominantnu ulogu, ali često su visoko zadužena i slabo profitabilna. Ti čimbenici pridonose slabijem potencijalu rasta, čime se otežava čišćenje bilance u privatnom sektoru i povećavaju nužni napori u području fiskalne konsolidacije.

2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA PULE

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina u širem je gradskom centru, neposredno uz autobusni kolodvor. Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području nisu pronađene prodane nekretnine (poslovne građevine-skladišta). U zoni uz gradski zaobilaznicu pronađeno je nekoliko građevinskih zemljišta u zonama namjene K1 i K3 koje se smatraju pogodnim poredbenim nekretninama te će se procjena vrijednosti nekretnine izvršiti troškovnom metodom.

3. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

• Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Indeks cijena stambenih nekretnina (<http://hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-229/hbiit229.pdf>):

Tablica J3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tramje- sežje	Bazni indeks: 2010 = 100						Godišnje stope promjene						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2010.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-6,3	-7,8	-5,2	-8,9	-4,4	-4,0	---
2011.		100,2	101,8	99,0	99,6	101,2	99,5	0,2	1,8	-1,0	-0,4	1,2	-0,5	---
2012.		98,6	101,5	96,5	97,7	99,4	99,0	-1,6	-0,3	-2,5	-2,0	-1,8	-0,5	---
2013.		94,7	98,0	92,4	92,0	96,5	95,0	-4,0	-3,5	-4,2	-5,8	-3,0	-4,1	---
2014.		93,2	95,9	91,2	90,8	94,5	94,2	-1,6	-2,1	-1,3	-1,3	-2,1	-0,8	---
2015.		90,5	90,0	90,0	88,9	91,4	91,7	-2,9	-8,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7	---
2010.	1. tr.	101,5	102,5	100,5	102,8	100,2	100,8	-8,6	-7,8	-9,2	-10,6	-6,6	-7,7	-1,9
	2. tr.	100,0	99,2	100,7	98,8	101,2	100,7	-6,8	-9,8	-4,5	-10,4	-3,5	-4,1	-1,4
	3. tr.	99,1	98,7	99,5	99,6	98,3	99,5	-5,9	-9,3	-3,4	-6,9	-5,7	-3,9	-0,9
	4. tr.	99,4	99,5	99,3	98,9	100,3	99,0	-3,9	-4,3	-3,6	-7,4	-1,5	0,1	0,3
2011.	1. tr.	98,5	98,4	98,6	97,9	99,1	98,8	-2,9	-4,1	-2,0	-4,7	-1,1	-2,0	-0,9
	2. tr.	100,1	101,7	98,9	99,1	101,7	99,0	0,0	2,5	-1,6	0,4	0,5	-1,8	1,6
	3. tr.	100,8	102,6	99,5	100,4	101,8	99,6	1,6	3,9	-0,1	0,8	3,5	0,1	0,7
	4. tr.	101,4	104,4	99,2	101,0	102,2	100,7	2,0	4,9	-0,1	2,2	2,0	1,7	0,6
2012.	1. tr.	100,8	103,9	98,6	100,0	101,7	100,7	2,3	5,6	0,0	2,1	2,6	2,0	-0,6
	2. tr.	99,5	102,6	97,1	98,1	100,6	99,9	-0,6	1,0	-1,5	-1,0	-1,1	0,9	-1,3
	3. tr.	98,8	101,6	96,7	97,3	99,8	99,6	-2,0	-1,0	-2,6	-3,2	-1,9	0,0	-0,7
	4. tr.	95,4	97,6	93,7	95,4	95,5	95,9	-5,9	-6,4	-5,6	-5,6	-6,6	-4,6	-3,4
2013.	1. tr.	95,3	99,7	92,4	93,6	95,7	95,0	-5,5	-4,1	-6,3	-6,4	-5,0	-5,7	-0,1
	2. tr.	94,7	97,3	92,8	91,7	95,2	95,2	-4,8	-5,3	-4,4	-6,6	-4,3	-3,7	-0,6
	3. tr.	95,0	98,3	92,7	91,7	97,6	93,4	-3,8	-3,2	-4,1	-5,7	-2,0	-6,3	0,3
	4. tr.	93,6	95,7	91,8	91,0	95,2	95,3	-1,7	-1,1	-2,0	-4,6	-0,3	-0,6	-1,3
2014.	1. tr.	93,2	94,8	91,7	90,7	94,4	94,6	-2,2	-4,9	-0,7	-3,1	-2,3	-0,4	-0,7
	2. tr.	94,0	95,6	92,5	90,9	95,7	94,9	-0,8	-1,7	-0,4	-0,9	-0,5	-1,4	0,9
	3. tr.	93,2	97,1	90,7	90,9	93,9	95,3	-1,9	-1,3	-2,1	-0,9	-4,0	3,2	-0,8
	4. tr.	92,5	95,2	90,0	90,6	94,0	91,2	-1,4	-0,5	-1,9	-0,2	-1,3	-4,4	-0,6
2015.	1. tr.	91,5	90,8	91,0	90,3	92,3	91,9	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9	-1,1
	2. tr.	89,7	88,6	89,4	88,7	90,0	92,1	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9	-1,9
	3. tr.	90,4	90,9	89,4	88,8	91,4	90,9	-3,1	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6	0,7
	4. tr.	90,5	89,6	90,1	87,6	91,9	91,8	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7	0,1
2016.	1. tr.	91,6	89,2	91,5	89,3	93,0	91,9	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,6	0,0	1,2
	2. tr.	90,8	88,2	91,1	88,6	91,7	92,2	1,2	-2,6	1,9	0,1	1,9	0,0	-0,9

Izvor: DZS

ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti 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,

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke,

e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

S obzirom da je nekretnina koje je predmet procjene poslovni prostor koji bi se trebao procjenjivati prihodovnom metodom ali u širem okruženju nema relevantnih podataka o zakupu kao metoda procjene odabrana je troškovna metoda u kojoj se procjena vrijednosti građevine vrši troškovnom metodom a procjena vrijednosti pripadajućeg zemljišta poredbenom metodom.

U postupku procjene vrijednosti zemljišta kao poredbene nekretnine koristiti će se nekretnine iz baze podataka e-nekretnina.

Poredbene nekretnine nisu pronađene u istoj zoni (Šijana), sve poredbene nekretnine pronađene su unutar obuhvata UPU Istočne posloven zone, sve tri nekretnine nalaze se unutar zone namjene K1.

Podaci o poredbenim nekretninama (broj k.č, površina koja je prodana te ukupna cijena) preuzeti su iz baze podataka e-nekretnine, današnje stanje u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi može biti različito od navedenog (oznaka k.č. ili njezina površina ako je u međuvremenu izvršena promjena stanja uslijed spajanja ili cijepanja k.č.)

Poredbene nekretnine- zemljišta:

1. Poredbena nekretnina 1, k.č.br. 1903/2 i 1903/33 k.o.Pula, ugovor o kupoprodaji od 26.04.2016., kupoprodajna cijena 3.461.329,19 kn za površinu od 5.704,00 m², zemljište se nalazi unutar zone K1, u neposrednoj blizini predmetne nekretnine, zemljište II kategorije (nema pristup).
2. Poredbena nekretnina 2, k.č.br. 2380/5 i k.č.br. 2380/4 k.o. Pula, ugovor o kupoprodaji od 04.12.2014. godine, kupoprodajna cijena 460.184,16 kn , za 1.168 m² zemljišta, nalazi se unutar zone namjene K1, zemljište II kategorije (nema pristup).
3. Poredbena nekretnina 3, k.č.br. 1808/23 k.o. Pula, ugovor o kupoprodaji od 25.01.2013., kupoprodajna cijena 208.992,33 kn za površinu od 394 m², zemljište se nalazi unutar zone K1, oblikom negradivo kao samostalna cjelina, zemljište II kategorije.

Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Izračun vrijednosti zemljišta:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
 stalni sudski vještak graditeljske struke,
 e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

Tabelami izračun poredbenom metodom:		Procjenjivana nekretnina	Usporedba No1	Usporedba No2	Usporedba No3
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Grad		Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija		Šijana	istočna poslovna zona	istočna poslovna zona	istočna poslovna zona
Nekretnina		grad zemlj -	grad zemlj	grad zemlj	grad zemlj
Izvor podataka		nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije			26.04.2016.	04.12.2014.	25.01.2013.
prodajna tražena cijena			3.461.329,19	460.184,16	208.992,33
Površina		368,00	5.704,00	1.168,00	394,00
Cijena po m ²			607	394	530
PROTOK VREMENA					
Indeks cijena		91,70	91,70	90,00	96,70
Vremensko uskladenje			100,00 %	101,89 %	94,83 %
Korigirana vrijednost po m ²			607	401	503
Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku		I	II (koeficijent 0.80)	II (koeficijent 0.80)	II (koeficijent 0.80)
Prilagodba		1,00	1,25	1,25	1,25
Prilagodena prodajna cijena po m ²			759	502	629
 vlasnička prava		knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m ²			759	502	629
FIZIČKI ASPEKTI					
Atraktivnost lokacije		dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba			0,95	0,95	0,95
Prilagodena prodajna cijena po m ²			721	477	597
Veličina* m²		368,00	5.704,00	1.168,00	394,00
Prilagodba			1,05	1,05	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m ²			757	501	597
Prilaz		uređen	neuređen, lošije	neuređen, lošije	neuređen, lošije
Prilagodba			1,05	1,05	1,05
Prilagodena prodajna cijena po m ²			794	526	627
Oblik		nepravilan	pravilan, bolje	pravokutan, pravilan	pravilan, pravokutan
Prilagodba		1	0,90	0,90	0,90
Prilagodena prodajna cijena po m ²			715	473	564
Mogućnost gradnje (kts)- koef. sukladno Pil. 11. Pravilnika		trgovačko-uslužna, inf.	trgovačko-uslužna	trgovačko-uslužna	trgovačko-uslužna
Prilagodba			0,95	0,95	0,95
Prilagodena prodajna cijena po m ²			679	449	536
Komunalna infrastruktura*		izgrađena	dijelom izgrađena, lošije	lošije	lošije
Prilagodba			1,05	1,05	1,05
Prilagodena prodajna cijena po m ²			713	472	563
Topografija m²		ravno	isto	isto	isto
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Prilagodena prodajna cijena po m ² *			713	472	563
Indikator vrijednosti po m²		583	713	472	563

Uskladena vrijednost po m² zemljište I kategorije (kn/m²)

583

1.1. Određivanje tržišne vrijednosti zemljišta k.č.zgr.br. 2005/7 k.o. Pula

Prema podacima iz posjedovnog lista površina k.č.zgr.2005/7 k.o. Pula iznosi iznosi 368 m².

k.č.br. u k.o. Pula	ukupna površina koja se procjenjuje /m ² /	udjel u odnosu na poredbene nekretnine %	Prosječna tržišna vrijednost /kn/m ² /	Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine /kn/m ² /	TRŽIŠNA VRIJEDNOST /kn/
zgr.2005/7	368	100	583,00	583,00	214.544,00

1.2. Vrijednost komunalnog doprinosa

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke,
e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

Nekretnina se nalazi unutar II zone namjena K1, K3, slijedom čega je:

$$V.K. = 138 \text{ kuna/m}^3 * 0,95 = 131,10 \text{ kn/m}^3$$

$$V.K. = 1.441,01 \text{ m}^3 * 131,10 \text{ kn/m}^3 = 184.983,41 \text{ kuna}$$

1.3. Vrijednost priključaka

Vp = priključak struje = procjenjuje se = 15.000,00 kn

Vp = priključak vode = 0,00 kn (nema odvojen priključak vode, cijela zona ima zajednički vodomer).

PROCIJENA VISINE TROŠKOVA UREĐENJA OKOLIŠA

Nije uređen okoliš.

Troškovi uređenja okoliša se procjenjuju na iznos od:

0,00

kn

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Pregledom tržišta nekretnina na ovom području utvrđeno je da u posljednje četiri godine nije bilo značajnijih prodaja nekretnina, prodavale su se nekretnine istog statusa kao procjenjivana. S obzirom na mikrolokaciju, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja promatrane nekretnine određujem koeficijent prilagodbe tržištu:

Tf = 1,00

3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE-PP

Izračun nove građevinske vrijednosti

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

korisna površina zgrade (m ²)	Vrijednost gradnje nove građevine (kn/m ²)	nova građevinska vrijednost (kn)
327,85	3000	983.550,00

S obzirom na ZATEČENO stanje nekretnine i ostale elemente koji utječu na njezinu vrijednost prema FK matrici slijedi:

FK MATRICA		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1.	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3.	Uporabivost smanjena ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	3
C	3

Faktor korištenja: 3

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

godina procjene	2017
godina izgradnje	1960.
starost zgrade	57 godina
OVK održivi vijek korištenja	50 godina
preostali vijek korištenja	0 godina
FK matrica	A1- B3-C3 → ODABRANI FK 3
OOVK (za FK=3,00 Rs=100%)	40 godina
Relativna starost (Rs)	$57/50=1,14=114\% \rightarrow >100$
Zamjenska starost	$57-40=17$
Linearni otpis	$17/50=34\% \rightarrow 334.407,00$
preostala građevinska vrijednost (kn) 649.143,00	

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE	649.143,00
VRIJEDNOST DOPRINOSA	184.983,41
VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	15.000,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	214.544,00
VRIJEDNOST UREĐENJA OKOLIŠA	0,00
UKUPNO PV (KN)	1.063.670,41
TRŽIŠNA VRIJEDNOST UKUPNO (Pv*Tf) (KN)	1.063.670,41
Tržišna vrijednost ZAOKRUŽENO (KN)	1.060.000,00

5. ULAGANJA ZAKUPNIKA U POSLOVNI PROSTOR

Naručitelj procjene dostavio je Anex Ugovora o zakupu poslovnog prostora KLASA: 372-01/98-01/775, Ur.broj: 2168/01-03-03-04- od 06.02.2004. godine kojim je utvrđeno da je zakupnik u uređenje poslovnog prostora i zajedničkih dijelova uložio ukupno 50.459,87 €. Isto tako, utvrđena je mjesečna zakupnina u iznosu od 211,86 €, te da se ukupna ulagañja računavaju u zakupninu temeljem koje je utvrđeno vrijeme zakupa od 01.11.1998. godine do 01.09.2018. godine.

S obzirom na navedeno, od 01.11.1998. godine do dana izrade ovog elaborata (12.02.2017. godine, u izračun uključen i mjesec veljača 2017. godine budući da se zakupnina naplaćuje na početku mjeseca za tekući mjesec) proteklo je 220 mjeseci u kojem razdoblju je iz priznatih ulaganja naplaćeno:

$$220 \text{ mjeseca} * 211,86 \text{ €/mesečno} = 46.609,20 \text{ €}$$

Preostali iznos ulaganja iznosi:

$$50.459,87 \text{ €} - 46.609,20 \text{ €} = 3.850,67 \text{ €}.$$

ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, u naravi poslovne građevine- skladišta izgrađenog na k.č.zgr.br. 2005/7 k.o. Pula, površina skladišta- poslovnog prostora površine 233,98 m² (neto tlocrtna površina prostorija, prizemlje i galerija), NKP=327,85 m², kao da je ponuđena na prodaju na otvorenom tržištu.

Sadašnja poštena tržišna vrijednost opisane nekretnine, prema zatečenom stanju, provedenoj analizi i izračunu iznosi:

1.063.670,41 kuna zaokruženo 1.060.000,00 kn

= Paritet obračunske vrijednosti kn/€ iznosi 7,46 kn/1 €.

Preostali iznos ulaganja koji nisu priznati kao unaprijed plaćena zakupnina do dana 01.02.2017. godine (odnosno do 28.02.2017. godine jer je uključena zakupnina za 02.2017. iznosi: 3.850,67 €, odnosno 28.726,00 kn.

Današnjem zakupniku poslovnog prostora, Bravo d.o.o. prilikom kupoprodaje iznos od 28.726,00 kn treba priznati kao dio plaćene kupoprodajne cijene.

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 nekretnini.

Pula, 12.02.2017. godine

Sudski vještak:



Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
 stalni sudski vještak graditeljske struke,
 e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81







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

Broj: 4 Su-92/09
 Datum: 11. ožujka 2013.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, 113/08, 153/09, 116/10, 122/10, 27/11 i 130/11), te čl. 2. i 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09 i 126/11), dana 11. ožujka 2013.godine, donio je

RJEŠENJE

ANA HEĆIMOVIĆ diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjska 19 a, *imenuje se* stalnim sudskim vještakom **GRADITELJSKE STRUKE – područje arhitekture, nekretnine – procjena i dloba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.**

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

Obrazloženje

Ana Hećimović podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09 i 126/11 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Uz zamolbu za imenovanje priložila je svu potrebnu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 7. Pravilnika te ujedno dostavila zamolbu da se graditeljska struka specificira na uža područja.

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. Pravilnika valjalo je odrediti način izreci rješenja.



DNA:

1. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Općinski sud u Bujama-Buie, Labinu, Pazinu, Poreču-Parenzo, Puli-Pola i Rovinju-Rovigno
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
 stalni sudski vještak graditeljske struke,
 e-mail: ana.hecimovic1@gmail.com, ana.procjene@gmail.com, Mob:098/ 177 30 81

O 60309
F 5146

Grad Pula, zastupan po gradonačelniku dr.sc.Lucianu Delbianco (u daljnjem tekstu zakupodavac) i **"Bravo"d.o.o.** (MB 3648605), Pula, Trg I istarske brigade br.4, zastupan po direktoru Buić Ratku (u daljnjem tekstu zakupnik), temeljem Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Pule Klasa:022-05/02-01/255; Urbroj: 2168/01-07-03-02-2, od 02. srpnja 2002. godine sklapaju

ANEKS
Ugovora o zakupu poslovnog prostora

I

Ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je između Grada Pule i "Bravo"d.o.o., zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Puli, Trg I istarske brigade br.4, sagrađene na k.č.br.zgr. 2005/7 k.o. Pula, ukupne površine 207,18 m², po zakupnini u iznosu od 1,02 EUR po m², Klasa: 372-01/98-01/775; Urbroj:2168/01-03-03-98-1, dana 04.11.1998. godine.

II

Ovim aneksom ugovora u točki IV osnovnog Ugovora, stavak 2 i 3 mijenja se, tako da isti sada glase:

Ugovorne strane utvrđuju da je raniji zakupnik podmirio ugovornu obvezu, odnosno izvršio uplatu u domaćoj valuti po osnovi ugovora o zakupu do dana provođenja usmenog nadmetanja u iznosu od 5.084,61 EUR, te da je vlastitim sredstvima u iznosu od 45.375,26 EUR izvršio uređenje poslovnog prostora.

Ukupna vrijednost ulaganja zakupnika iz prethodnog stavka u iznosu od 50.459,87 EUR uračunata su u zakupninu temeljem koje je utvrđeno vrijeme zakupa od 01.11.1998.godine do 01.09.2018.godine.

III

U točki V osnovnog ugovora stavak 1. mijenja se tako da isti sada glasi: Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme i to do 01.09.2018.godine.

IV

U točki VI osnovnog ugovora iznos od "414,36 DEM" zamjenjuje se iznosom od "211,86 EUR", a broj "33700-630-469" zamjenjuje se brojem "2500009-1835900006".

V

U točki VIII osnovnog ugovora, iza stavka 7 dodaje se stavak 8 i isti glasi: U slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije utvrđenog vremena trajanja zakupa, nema pravo na povrat preostalog iznosa priznatih ulaganja.

Stavak 8 iste točke postaje stavak 9.

Ukl

OPĆINSKO
UREĐENJE ODVJETNIŠTVO
U PULI
Broj: 117-00-17/04
Datum: 07.03.2004.

VI

U točki XV osnovnog ugovora riječ "pravobranitelja" zamjenjuje se rječju "odvjetništva".

VII

Sve ostale odredbe osnovnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora ostaju na snazi.

VIII

Ovaj aneks ugovora sačinjen je u pet istovjetnih primjeraka, od kojih zakupodavac zadržava 4 primjerka, a zakupnik 1 primjerak. Ugovorne strane prihvaćaju prava i obveze iz ovog anexa ugovora, te ga u znak prihvata potpisuju putem ovlaštenih osoba.

KLASA: 372-01/98-01/775
URBROJ: 2168/01-03-06-04-
Pula, 06.02.2004. godine

ZAKUPNIK

"Bravo"d.o.o.

BRAVO d.o.o.
za trgovinu, turizam
i ugostiteljstvo
PULA

ZAKUPODAVAC
GRAD PULA
GRADONAČELNIK
dr.sc. Luciano Delbianco

