

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD U PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Kriježina 27 Pula

770

E-mail: bozana.rozman@pu.t-com.hr
Tel: 052 391 512 | 098 290 525

PROCJEMBENI ELABORAT
IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.
U DIJELU: LOKACIJA 1



Nekretnina: NEKRETNINE NA k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. BUZET,
Naručitelj: BUP d.o.o. U STEČAJU, BUZET, SV. IVAN 6
Vlasnik: BUP d.o.o. U STEČAJU, BUZET, SV. IVAN 6
Svrha procjene: STEČAJNI POSTUPAK

Procjenitelj: BOŽANA ROZMAN, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Elaborat: PR 03/16

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
26-03-2016 god. u **2** primjeraka sa **2** priloga
i **1** rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom

Predano na poštu preporučeno dana **20** god.

Pismeno taksiirano sa **1** kuna u taksnim markama

- nedostaje takse **1** kuna - pismeno primljeno bez takse

Primljene vrijednosti (novac, taksone marke i sl.)

Izradila:

Stalni sudski vještak i procjenitelj

TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU

Broj: 4-Su 15/16-2

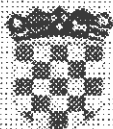
19.01.2016.

Božana Rozman, dipl. ing. arh.

U Puli, 22.03.2016.

Potpis radnik





REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 15/16-2

Pazin, 19. siječnja 2016.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 19. siječnja 2016. godine donijela

RJEŠENJE

I. Dipl. ing. arh. BOŽANA ROZMAN, iz Pule, Kriježina 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 19. siječnja 2016. godine, imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Imenovani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja mijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

Obrazloženje

Dipl. ing. arh. Božana Rozman podnijela je ovom sudu zamolbu za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva. Uz zamolbu imenovana je priložila životopis, dokaz uplate sudske pristojbe, domovnicu, preslike dokaza o zdravstvenoj sposobnosti, diplome, potvrde o radnom iskustvu, police osiguranja, uvjerenje o nekažnjavanju, očitovanje HDSVIP Zagreb o proširenju djelatnosti te preslike rješenja Županijskog suda u Puli, Trgovačkog suda u Rijeci i Trgovačkog suda u Pazinu (za period djelovanja suda do 31.12.2010.). Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Božana Rozman još od 2002. godine imenovana stalnim sudskim vještakom, nakon čega je ista ponovno imenovana za područja nadležnosti navedenih sudova.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanje i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da je imenovana već do sada obavljala posao stalnog sudskog vještaka kod Županijskog suda u Puli, te Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, rješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Štek, r.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna

1. Dipl. ing. arh. Božana Rozman
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovđe



Sudac koji ovaj prijedlog preslika
stvarno potvrdio
Ustavni sud Republike Hrvatske

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Krežina 27 Pula

Elaborat: PR 03/18

772

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.
Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

Sadržaj:

1. **RJEŠENJE O IMENOVANJU I RJEŠENJE O PROŠIRENJU IMENOVANJA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI**
2. **POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA**
3. **ZADATAK**
4. **IZMJENE PO STRANICAMA**
5. **ZAKLJUČAK**

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.
Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

Zakon o prostomom uređenju	(NN 153/13)
Zakon o gradnji	(NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 66/12, 143/13)

Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15)	
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)	

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Prostorni plan uređenja grada Buzeta	
Odluka o komunalnom doprinosu Grada Buzeta	

Propisi iz zemalja članica EU

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.

**Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6**

3. ZADATAK

Naručitelj procjembenog elaborata je stečajni upravitelj Zdravko Kuzmić. Zadatak je izrada procjembenog elaborata s izmjenom procjene vrijednosti svih nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu, na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet u elaboratu PR 5/16 OD 08.10.2016., a svrha procjene je korištenje u stečajnom postupku.

Dan vrednovanja ujedno je i dan kakvoće, a to je 08.10.2016.

Procijenjene su nekretnine u vlasništvu Društva koje danas postoje na građevinskoj parceli i u posjedu i vlasništvu Društva. Kod procjene su korišteni podatci o nekretninama dobiveni od Naručitelja i predstavnika Društva, (geodetski snimak), a nije vršeno mjerenje.

Razlog izmjene je nova parcelacija na lokaciji.

Procjena je rađena analitički, a u ovom elaboratu je i rezime te procjene.

U strukturi nekretnina je:

- komunalni doprinos i vodni doprinos,
- građevina i dio građevine.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnina.

Sve procijenjene vrijednosti izražene su i fiksne su u EUR-ima, sa odnosom na dan vrednovanja 08.10.2016. 1 EUR = 7,486675 kn.

UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINA

288.857,43 EUR ili

**zaokruženo u kunama prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina
2.162.581,70 kn.**

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.

**Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6**

4. IZMJENE PO STRANICAMA

Izmjena na stranici 14. i 15. PR 5/16

ZGRADE

SKLADIŠTE 1

Zgrada je izgrađena 1992. godine, a namijenjena je skladištenju raznih alata. To je prizemnica s dvostrešnim krovom. Visina od terena do vijenca je 3 m. Temelji građevine su armirano-betonski. Zidovi su zidani opekom. Krovište je dvostrešno, drveno i pokriveno je crijepom. Podovi su od "Durolita". Prozori su drveni, s toplinski izoliranim ostakljenjem. Prozori imaju škure za zaštitu od sunca. U građevini postoje sve potrebne instalacije, i to: vodovod, kanalizacija, električna instalacija i telefonska instalacija.
Bruto površine građevine iznose: 165,00 m², a bruto volumen je 602,25 m³.

SKLADIŠTE 2

Zgrada je izgrađena 1992 godine. To je prostor nastao zatvaranjem prostora između prizemnog zidanog skladišta 1 i jednokatnice u kojoj su smješteni uredi. To je prizemnica, hala s ravnim – blago nagnutim jednostrešnim krovom, u kojoj je smješten materijal za proizvodnju i održavanje. Nosiva konstrukcija građevine je čelična konstrukcija. Podovi su od "Durolita". Krov je jednostrešan, od čeličnih okvira, s pokrovom od trapeznog lima. Prozori i vrata su od čeličnih profila i lima, obojeni uljanom bojom. Hala je unutarnjim industrijskim vratima spojen s halom 1. U građevini postoje sve potrebne instalacije, i to: vodovod, kanalizacija i električna instalacija. Ukupna bruto površine dijela građevine koji je na k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. Buzet – Stari grad je 65,00 m², a bruto volumen 227,50 m³.

ZGRADE

Na lokaciji su 2 zgrade; jedna kompletna i jedna dijelom.

RED. BR.	NAZIV GRAĐEVINE	BGP (m ²)	BV (m ³)
1.	Skladište 1	165,00	602,25
2.	Skladište 2 (dio)	65,00	227,50
	UKUPNO	230,00	829,75

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.

Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

Izmjena na stranici 31. PR 5/16

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	2.271			
Prodajna cijena		166.600	132.260	133.000
Neto korisna površina		2.380	1.556	1.900
Cijena po m ² EUR		70	85	70
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupnja	kupnja	kupnja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagodba prodajne cijene		166.600	132.260	133.000
Prilagodba prodajne cijene po m ²		70	85	70
Datum transakcije		2014.	2014.	2015.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,04	0,94	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		72,80	79,90	70,00
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagodba prodajne cijene po m ²		72,80	79,90	70,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		72,80	79,90	70,00
Pristup uređen/neuređen	Uređen	Neuređen	neuređen	Neuređen
Prilagodba		0,95	1,0	1,0
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	70,00
Izgradivost (kis)	50%	50%	50%	65%
Prilagodba		1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	70,00
Veličina m ²	2.271	2.380	1.556	1.900
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija	Gospodarska namjena Potpuno uređena infrastruktura	Gospodarska namjena Potpuno uređena infrastruktura	Gospodarska namjena Potpuno uređena infrastruktura	Mješovita namjena Potpuno uređena infrastruktura
Prilagodba		1,00	1,00	1,50
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	105,00
Buka	Nema je	Nema je	Nema je	Nema je
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	105,00
Komunalna infrastruktura	U trupu prometnice	U trupu prometnice	U trupu prometnice	U trupu prometnice
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	105,00
Konfiguracija terena	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	105,00
Orijentacija/osvijetljenost	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	105,00
Zagađenje okoliša	Nije poznato	Nije poznato	Nije poznato	Nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		69,16	79,90	105,00
Indikator vrijednosti po m²		69,16	79,90	105,00
Usklađena vrijednost po m ²	85,00	1	1	1
Vrijednost nekretnine	193.035,00			

Vrijednost zemljišta na procjenjivanoj lokaciji: 2.067,00 m² x 85,00 EUR/m² = 175.695,00 EUR.

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.

**Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6**

Izmjena na stranici 32. PR 5/16

KOMUNALNI DOPRINOS I VODNI DOPRINOS

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone. Procijenjene nekretnine nalaze se u III zoni.

• Doprinosa za primarni i sekundarni sustav objekata i uređaja komunalne infrastrukture
 $829,75 \text{ m}^3 \times 10 \text{ kn/m}^3 = \dots\dots\dots 8.297,5 \text{ kn} = \mathbf{1.108,30 \text{ EUR}}$

VODNI DOPRINOS

Na lokaciji u Sv. Ivanu u Buzetu sve građevine, za koje se plaća vodni doprinos, nalaze se prema spomenutoj Uredbi u zoni B.

Sve zgrade su proizvodni pogoni. Prema ovim značajkama odabrana je i jedinična cijena iz tablice u članku 4. spomenute Uredbe, na dan 14.12.2009. godine.

Vodni doprinos za zgrade:

Jedinica za izračun je m³. Ukupni brutto volumen svih zgrada je: 1.851,95 m³.

$829,75 \text{ m}^3 \times 10,05 \text{ kn/m}^3 = 8.338,99 \text{ kn} = \mathbf{1.113,84 \text{ EUR}}$

Vodni doprinos za prometne površine:

Jedinica za izračun je m³. Ukupni bruto volumen svih prometnih površina – putova i parkirališta: 1.837,00 m³.

$1.837,00 \text{ m}^3 \times 2,96 \text{ kn/m}^3 = 5.437,52 \text{ kn} = \mathbf{726,29 \text{ EUR}}$

UKUPNA VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA : 1.840,13 EUR

REKAPITULACIJA DOPRINOSA

RED. BR.	LOKACIJA 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. BUZET	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	KOMUNALNI DOPRINOS I PRIKLJUČCI	1.108,30
2.	VODNI DOPRINOS	1.840,13
4.	UKUPNO	2.948,43

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.

Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

Izmjena na stranici 33. PR 5/16

ZGRADE

SKLADIŠTE 1

BGP = 165,00 m²

BV = 602,25 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

-RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	3.861,00	23,40	3
2.	Konstrukcija zgrade	65.637,00	397,80	51
3.	Obrtnički radovi	21.879,00	132,60	17
4.	Završni radovi	5.148,00	31,20	4
5.	Instalacije	25.740,00	156,00	20
6.	Ostali troškovi	6.435,00	39,00	5
	UKUPNO	128.700,00	780,00	100

$N_t = 780,00 \text{ EUR/m}^2$

$NT = 165,00 \text{ m}^2 \times 780,00 \text{ EUR/m}^2 = 128.700,00 \text{ EUR}$

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B -- zgrada općenito	C -- stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	Izvršna lokacija Velika potražnja za vrstom zgrade Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabljivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Vrlo dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom zgrade Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabljivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Još postoji potražnja za vrstom zgrade Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabljivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnja za vrstom zgrade Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabljivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno Dana / osigurana	Loša lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabljivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Krežina 27 Pula

Elaborat: PR 03/18

779

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.
Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

Izmjena na stranici 34. PR 5/16

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
2	2	1	2

Starost zgrade G	24
Održivi vijek korištenja OVK	70
Faktor korištenja FK	2
Relativna starost (G/OVK)	34,28%
OOVK = 62% x 70	43,40
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	26,60
Linearni otpis = 26,60/70	38%

Preostala vrijednost = 128.700,00 EUR x 0,62 = 79.794,00 EUR

SKLADIŠTE 2 (DIO)

BGP = 65,00 m²
BV = 227,50 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Zemljani radovi	1.521,00	23,40	3
2.	Konstrukcija zgrade	25.857,00	397,80	51
3.	Obrtnički radovi	7.098,00	109,20	14
4.	Završni radovi	2.028,00	31,20	4
5.	Instalacije	11.661,00	179,40	23
6.	Ostali troškovi	2.535,00	39,00	5
	UKUPNO	50.700,00	780,00	100

$N_t = 780,00 \text{ EUR/m}^2$
 $NT = 65,00 \text{ m}^2 \times 780,00 \text{ EUR/m}^2 = 50.700,00 \text{ EUR}$

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.

**Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6**

Izmjena na stranici 35. PR 5/16

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	Izvršna lokacija Velika potražnja za vrstom zgrade Skoro nema / nema ponude	Vrlo dobra infrastruktura Vrlo dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost	Nema oštećenja Puna stabilnost Puna uporabivost Daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	Vrlo dobra lokacija Redovita potražnja za vrstom zgrade Mala ponuda	Vrlo dobra infrastruktura Dobro oblikovanje Dobra prostorna organizacija Dovoljna fleksibilnost	Mala oštećenja Puna stabilnost Još dobra uporabivost Daljnje korištenje jedva umanjeno
3	Uporablјivost smanjena, ali srednjoročno dana / osigurana	Dobra lokacija Još postoji potražnja za vrstom zgrade Dovoljna ponuda	Dovoljna infrastruktura Prosječno oblikovanje Prosječna prostorna organizacija Umjerena fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Prosječna uporabivost Daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana / osigurana	Umjerena lokacija Mala potražnjom za vrstom zgrade Bogata ponuda	Dovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Umjerena prostorna organizacija Mala fleksibilnost	Jasna oštećenja Smanjena stabilnost Smanjena uporabivost Daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno Dana / osigurana	Loša lokacija Jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom zgrade velika ponuda	Nedovoljna infrastruktura Umjereno oblikovanje Nedovoljna prostorna organizacija Bez fleksibilnosti	Znatna oštećenja Smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
2	2	1	2

Starost zgrade G	24
Održivi vijek korištenja OVK	60
Faktor korištenja FK	2
Relativna starost (G/OVK)	40,00%
OOVK = 60% x 60	36,00
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	24,00
Linearni otpis = 24/60	40%

Preostala vrijednost = 50.700,00 EUR x 0,60 = 30.420,00 EUR

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.
Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

Izmjena na stranici 36. i 37. PR 5/16

ZGRADE: 79.794,00 + 30.420,00 = 110.214,00 EUR

REKAPITULACIJA

RED. BR.	LOKACIJA 1 4041/2 (k.č.br.2489/7), k.o. BUZET	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	ZEMLJIŠTE	175.695,00
2.	DOPRINOSI	2.948,43
3.	ZGRADE	110.214,00
4.	UKUPNO	288.857,43

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Krežina 27 Pula

Elaborat: PR 03/18

782

IZMJENA ELABORATA: PR 5/16 OD 08.10.2016.
Procjena vrijednosti nekretnina na lokaciji 1 u Buzetu,
na k.č.br. 4041/2 (k.č.br. 2489/7), k.o. Buzet,
u vlasništvu BUP d.o.o. u stečaju, Buzet, Sv. Ivan 6

5. ZAKLJUČAK

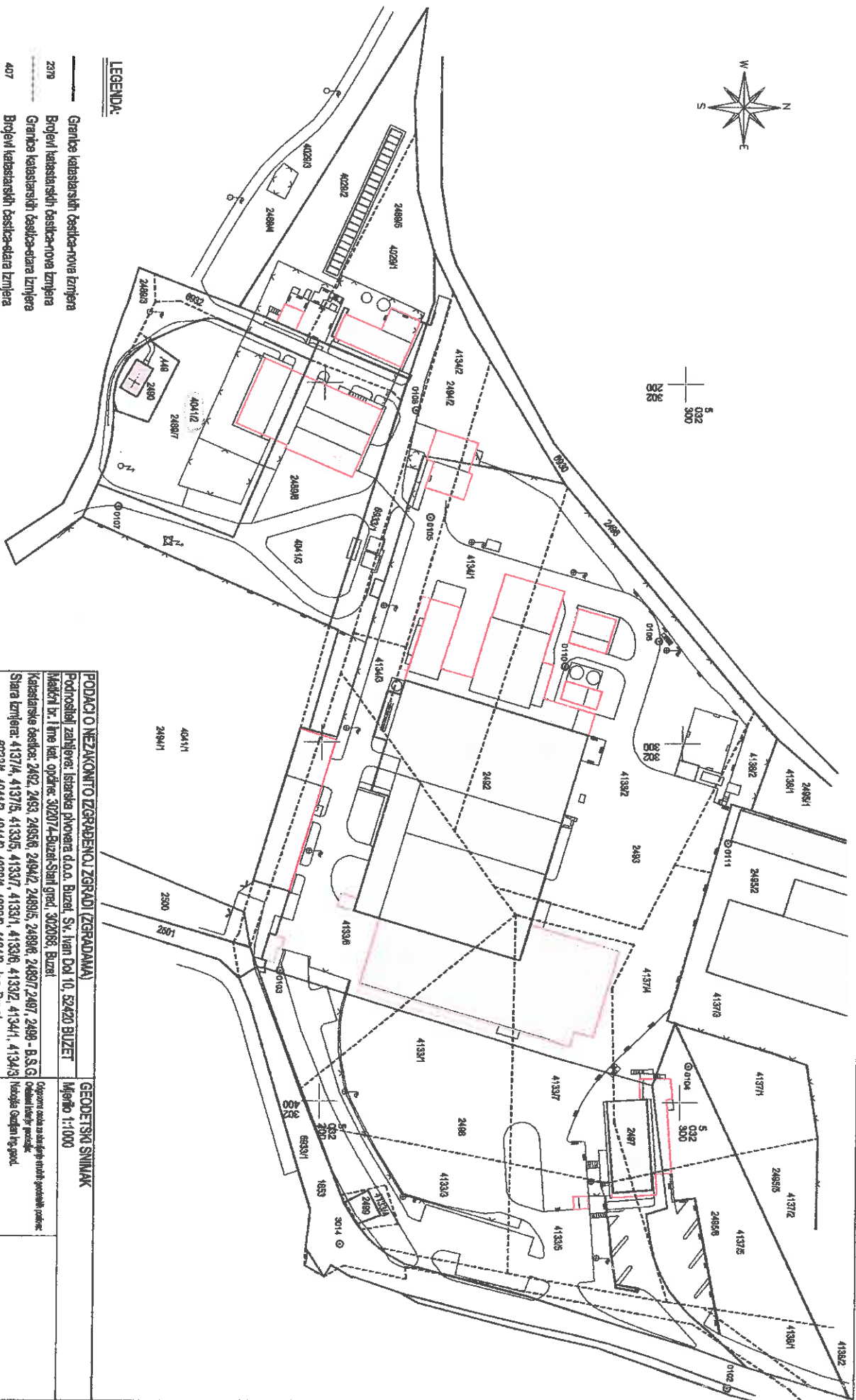
Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina je **288.857,43 EUR**, ili **2.162.581,70 kn**.

U Puli, 22.03.2018.

Stalni sudski vještak

B. Rozman
Božana Rozman, dipl. ing. arh.





LEGENDA:

- Granica katastarskih čestica-nova izmjera
- Brojevi katastarskih čestica-nova izmjera
- Granice katastarskih čestica-stara izmjera
- Brojevi katastarskih čestica-stara izmjera

PODACI O NEZAKONITO ZGRADJENOJ ZGRADI (ZGRADAMA)		GEODETSKI SNIMAK
Podnositelj zahtjeva: Izazbena pravna d.o.o. Buzet, Sr. Ivan Dol 10, 53420 BUZET		Mjerilo 1:1000
Matični br. i ime nat. općine: 302074-Buzet-Slani grad, 302068, Buzet		Ogledno mjesto na snimci gdje se nalazi građevinski objekat:
Katastarske čestice: 2482, 2483, 2485/8, 2494/2, 2489/8, 2489/7, 2497, 2486 - B.S.G.		Osnovni listići projekta:
Starost izričaja: 4137/4, 4137/5, 4133/5, 4133/7, 4133/1, 4133/6, 4133/2, 4134/1, 4134/3		Neodgov. Osnovni listići projekta:
9833/1, 4041/3, 4041/2, 4029/1, 4029/2, 4134/2 - k.o. Buzet.		
Ime naselja, ulica/kulje, kućni broj: Buzet, Sr. Ivan Dol 10		Ime:
Koordinatni sustav/projekcija: HTRS 96/TM		Osnovni listići projekta: Izazbena pravna d.o.o. Buzet, Sr. Ivan Dol 10
Mjesno i datum izrade: Buzet, 15.6.2015.		Test: Ivanov i Ivanovica, grad.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ISPOSTAVA BUZET

784
NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.01.2018. 23:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUZET-STARI GRAD (Mbr. 302074)

Posjedovni list: 780

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"BUP" D.O.O. BUZET, SV. IVAN - DOL, BUZET	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807	HRIB	8296	19		
			ORANICA	4148			
			LIVADA	4148			
		2489/7	MALINI	2067	19		
			KUĆA, MALINI	165			
			PAŠNJAK	1902			
Ukupna površina katastarskih čestica				10363			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

220
165

65 m²

— pola zgrade — skladište 2