

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

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

PROCJENBENI ELABORAT

Nekretnine: ZGRADA I DVORIŠTE

NA k.č.br.zgr. 978/1, k.o. PULA,

BEZENGIJEVA 1, PULA



Naručitelj: **ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. U STEČAJU. Pula, Flaciusova 1**

Vlasnik: **ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. U STEČAJU, Pula, Flaciusova 1**

Svrha procjene: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZA POTREBE STEČAJNOG POSTUPKA**

Procjenitelj: **BOŽANA ROZMAN, dipl.ing.arh.**
Stalni sudski vještak i procjenitelj

Elaborat: PR 08/19

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, 21.10.2019.

Sadržaj:

- 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU**
- 2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA**
- 3. ZADATAK**
- 4. REZULTATI OČEVIDA**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE**
- 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**
- 8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
- 9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**
- 10. IZRAČUN**
- 11. ZAKLJUČAK**

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA 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, Krlježina 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina 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 unijet 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 imenovane 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, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.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, ovdje



**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/17)
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, 83/15, 42/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 1/19)

Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19

Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19.

Propisi iz zemalja članica EU

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

3. ZADATAK

Naručitelj procjembenog elaborata je ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. U STEČAJU, Pula, Flaciusova 1 (u daljnjem tekstu Naručitelj). Vlasnik procjenjivanih nekretnina čija se vrijednost procjenjuje u ovom elaboratu je ULJANIK BRODOGRADILIŠTE d.d. U STEČAJU, Pula, Flaciusova 1 (u daljnjem tekstu Društvo). Nekretnine se nalaze u blizini prostora povijesne jezgre ULJANIK Brodogradilišta koja je i prema prostornim planovima luka posebne namjene – brodogradilište. Lokacija na kojoj su procjenjivane nekretnine nalazi se jugoistočno od povijesne jezgre Uljanika. Dvije lokacije dijeli gradska prometnica, a neposredno su povezane pješačkim mostom.

Predmetna lokacija prema odredbama prostornog plana ima kulturnu namjenu (D7) i javni parking i garaža. Lokacija se nalazi u Puli u Bezengijevoj 1, na k.č.br.zgr.978/1, k.o. Pula.

Zadatak je izrada procjembenog elaborata s procjenom vrijednosti zgrade i dvorišta. u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva.

Svrha procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe stečajnog postupka.

Dan vrednovanja ujedno je i dan kakvoće, a to je 21.10.2019.

Kod procjene su korišteni podatci o nekretninama dobiveni od Naručitelja i predstavnika Društva.

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

U strukturi nekretnina je:

- građevinsko zemljište,
- priključci, komunalni doprinos i vodni doprinos,
- građevine i
- vanjski uređaji.

Oprema u građevinama nije predmet ove procjene.

Grad Pula je najveći grad Istarske županije, koji leži na jugozapadnom području Istarskog poluotoka, u dobro zaštićenom zaljevu. Ima blagu toplu i vlažnu klimu. Nalazi se na skoro ravnom terenu na 30 m.n.v. Ima 57.000 stanovnika, a sa širom okolicom cca 105.000 stanovnika. Ima tradicionalno razvijeno vinarstvo, ribarstvo, brodogradnju i turizam.

Pula i predmetne nekretnina povezana je direktno željezničkom prugom sa Slovenijom i dalje. U neposrednoj blizini je autocesta Istarski ipson i Zračna luka Pula koji Grad povezuju s ostalim dijelom Hrvatske i Evrope. Na zapadu grada smještena je prostrana luka u obliku potkovice. Na istoku i jugu luke nalazi se luka posebne namjene ULJANIK. Jugoistočno od brodogradilišta je predmetna lokacija koju od brodogradilišta dijeli samo gradska prometnica. Na lokaciji je dvorište i zgrada koji su u vlasništvu Društva. Teren je skoro ravan. Nalazi se u blizini samog centra Pule.

Urbanističkim planovima, Prostornim planom uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br.12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19 i Generalnim

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

urbanističkim planom Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, određena je namjena predmetne lokacije i građevine na njoj, a to je parkiralište (javna garaža) i kulturna zgrada. (uz još neke prateće djelatnosti). Okolno zemljište osim za brodogradilište ima mješovitu, stambenu, te javnu i društvene namjenu.

Komunalni doprinos

Jednom stečena prava koja su pribavljena plaćanjem komunalnog doprinosa ili (za starije građevine samim postojanjem građevine postoji materijalno pravo na komunalne usluge) se ne gube niti se njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća ili druga tijela lokalne samouprave i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Ukoliko bi vlasnik uz dozvolu o uklanjanju uklonio neku građevinu, može bez plaćanja novog komunalnog doprinosa izgraditi novu građevinu istog bruto volumena.

Cijena komunalnog doprinosa u **drugoj zoni** u kojoj se nalaze procijenjena građevina određena je Odlukom o komunalnom doprinosu grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 1/19).

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone, a ovisno o namjeni građevine. Odluka o komunalnom doprinosu grada Pule

Vodni doprinos

Vodni doprinos plaća se prema Uredbi o visini vodnog doprinosa koju je donijela Vlada Republike Hrvatske (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19).

Za vodni doprinos vrijedi isti princip kao kod komunalnog doprinosa. Za postojeće legalno izgrađene građevine, što znači da za njih postoji građevinska dozvola ili su te građevine postojale i prije 1968. godine, za što postoji dokaz (snimak u katastru), smatra se da imaju pravo na opskrbu vodom, koje je adekvatno onom materijalnom pravu koje bi vlasnik građevine imao da je sada platio vodni doprinos po sadašnjoj cijeni (na dan procjene - 21.10.2019.). To pravo je trajno.

Na procjenjivanoj lokaciji koja obuhvaća k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula nalazi se zemljište ukupne površine upisane u izvatku iz zemljišne knjige 20.057 m², odnosno u katastarskom operatu 19.794 m² i zgrada s 20.205 m² razvijene bruto površine i 84.861 m³ bruto volumena. Procijenjeno je zemljište površine 19.794 m². Društvo je vlasnik i vanjskih uređaja, koje su na terenu i koji su procijenjeni. Procjena je rađena analitički, na osnovi fizičkih veličina, a ovaj prikaz je rezime te procjene. Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnina.

Sve procijenjene vrijednosti izražene su i fiksne su u EUR-ima, sa odnosom na dan vrednovanja **21.10.2019. 1 EUR = 7,436477 kn.**

Zaokruženo u kunama prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina

UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINA:

66.820.000,00 kn ili 8.985.437,59

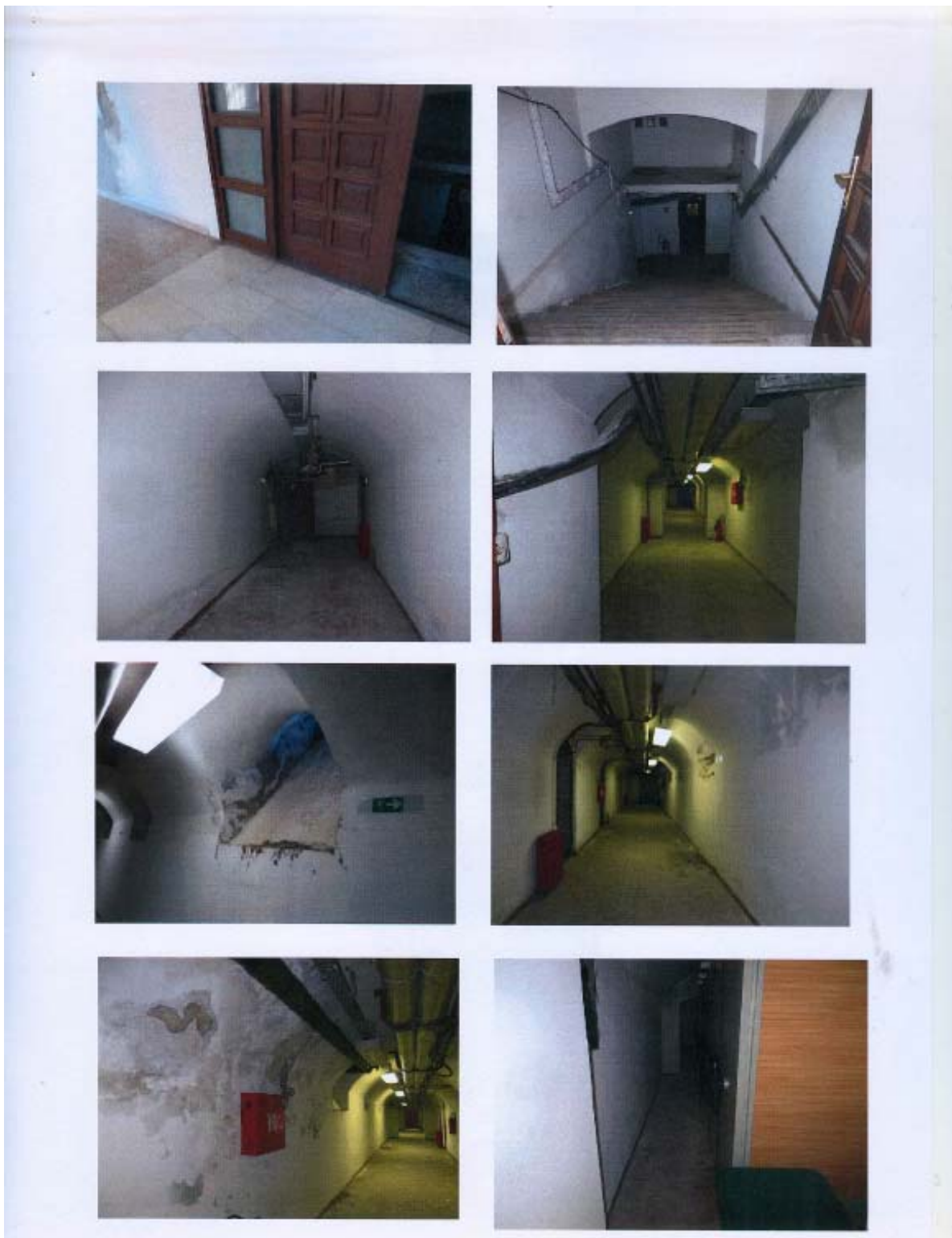
**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je izvršen 21.10.2019. godine; na dan vrednovanja i dan kakvoće. Tada su snimljene i slijedeće fotografije.



**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



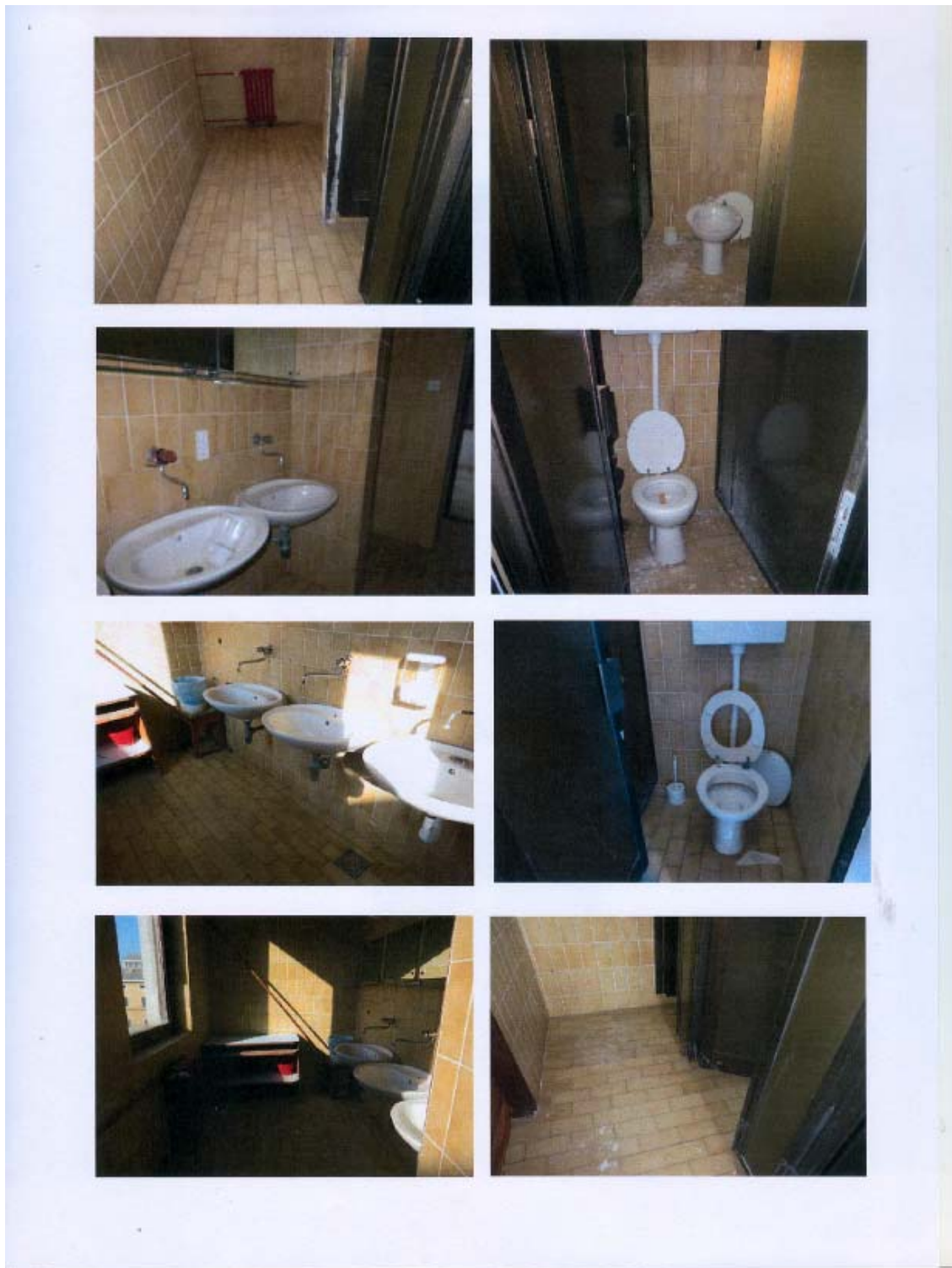
**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**



**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



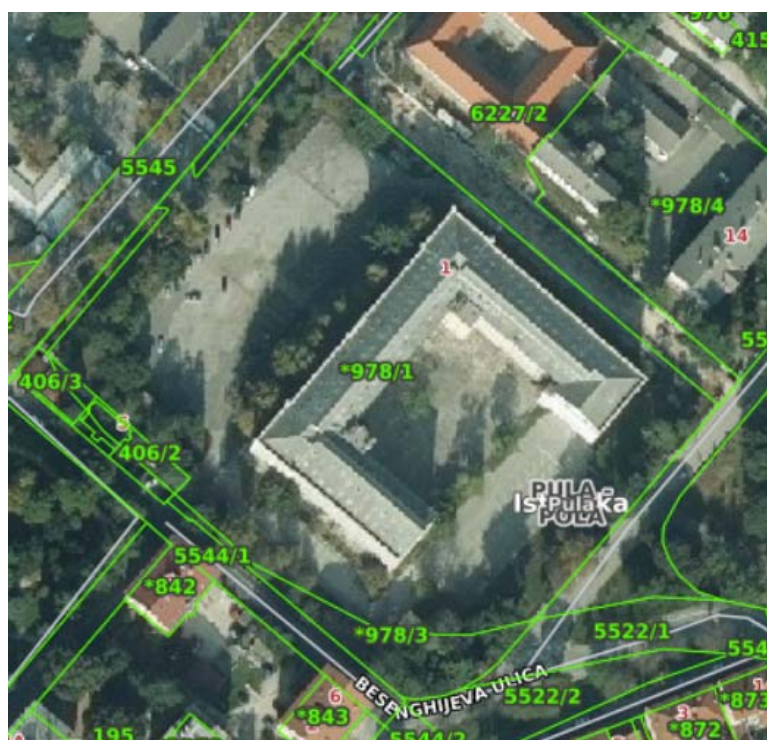
**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**



**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
PULA, 16.06.2015

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 8629

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4025/15

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. šestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hvat	m2	
1.	978/1	ZGR. NEPLODNO			20057	
UKUPNO:					20057	

B
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.	UDIO: 3540/10000 1. DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK JE: ULJANIK "BRODOGRADILIŠTE" D.D. PULA,	
2.	UDIO: 6460/10000 1. ULJANIK BRODOGRADILIŠTE D.D., PULA, FLACIUSOVA 1 OIB: 21764428190	

C
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
TERETA NEMA !			

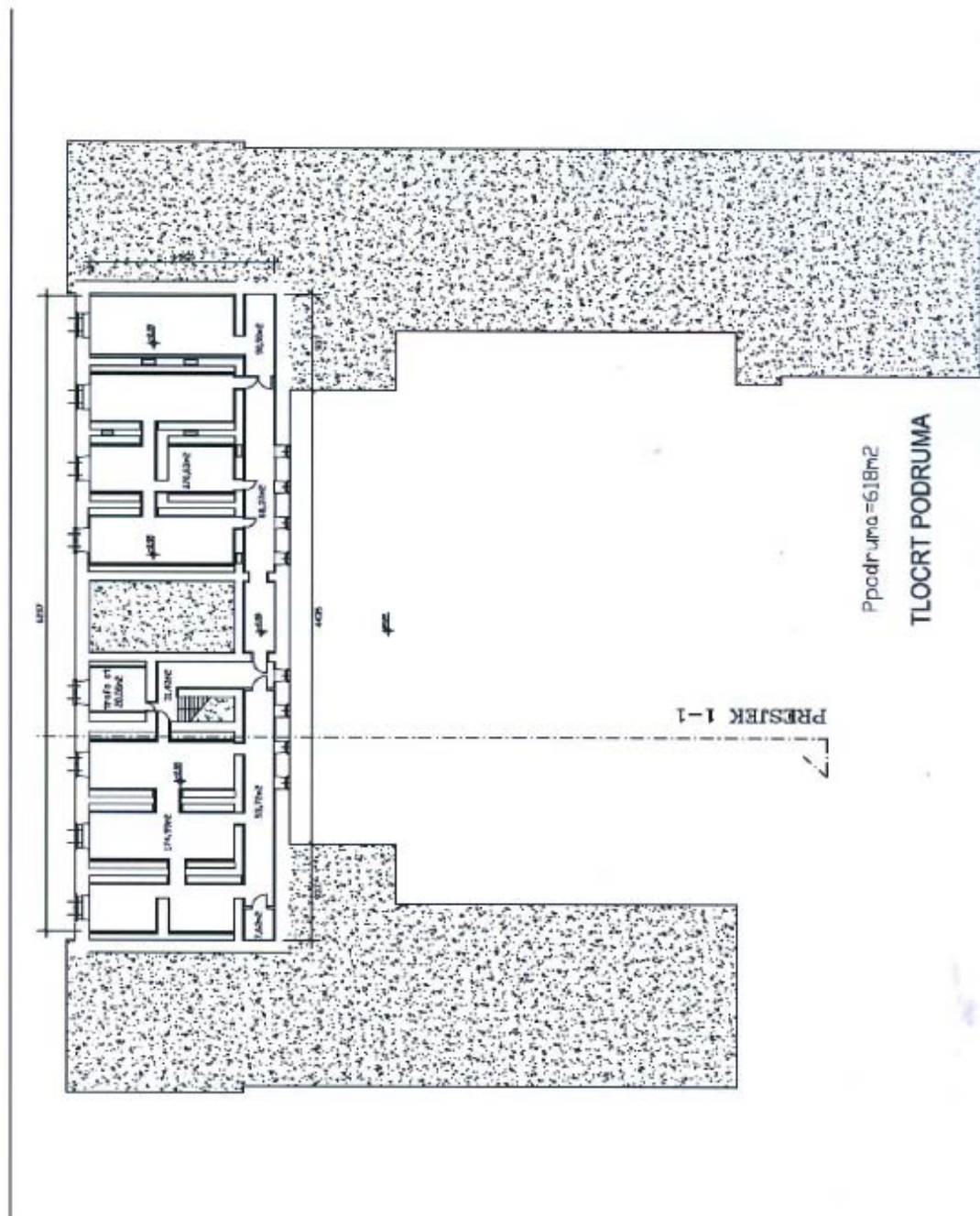
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.06.2015.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI- 1841/15 / 45

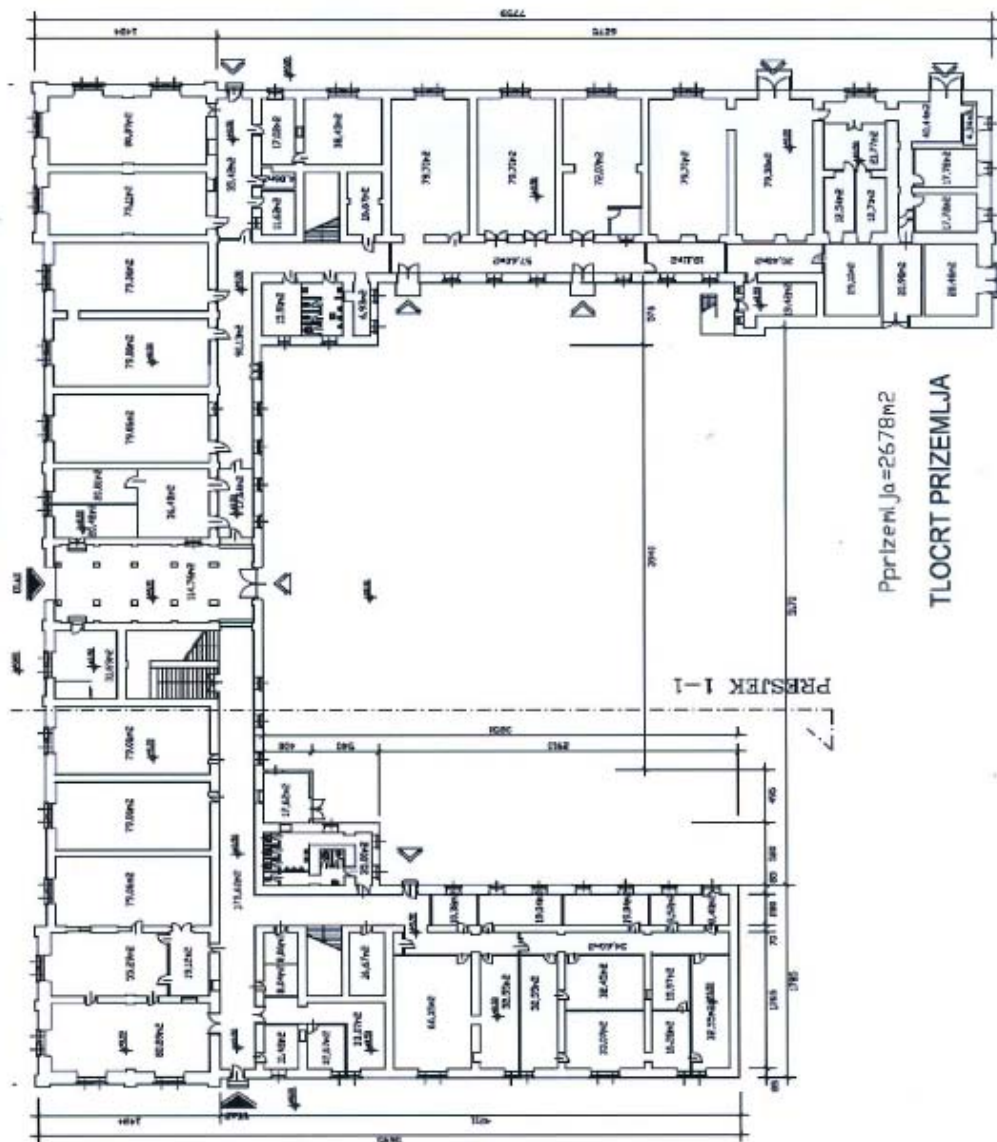
ZK referent:
BOŽAC IVANA



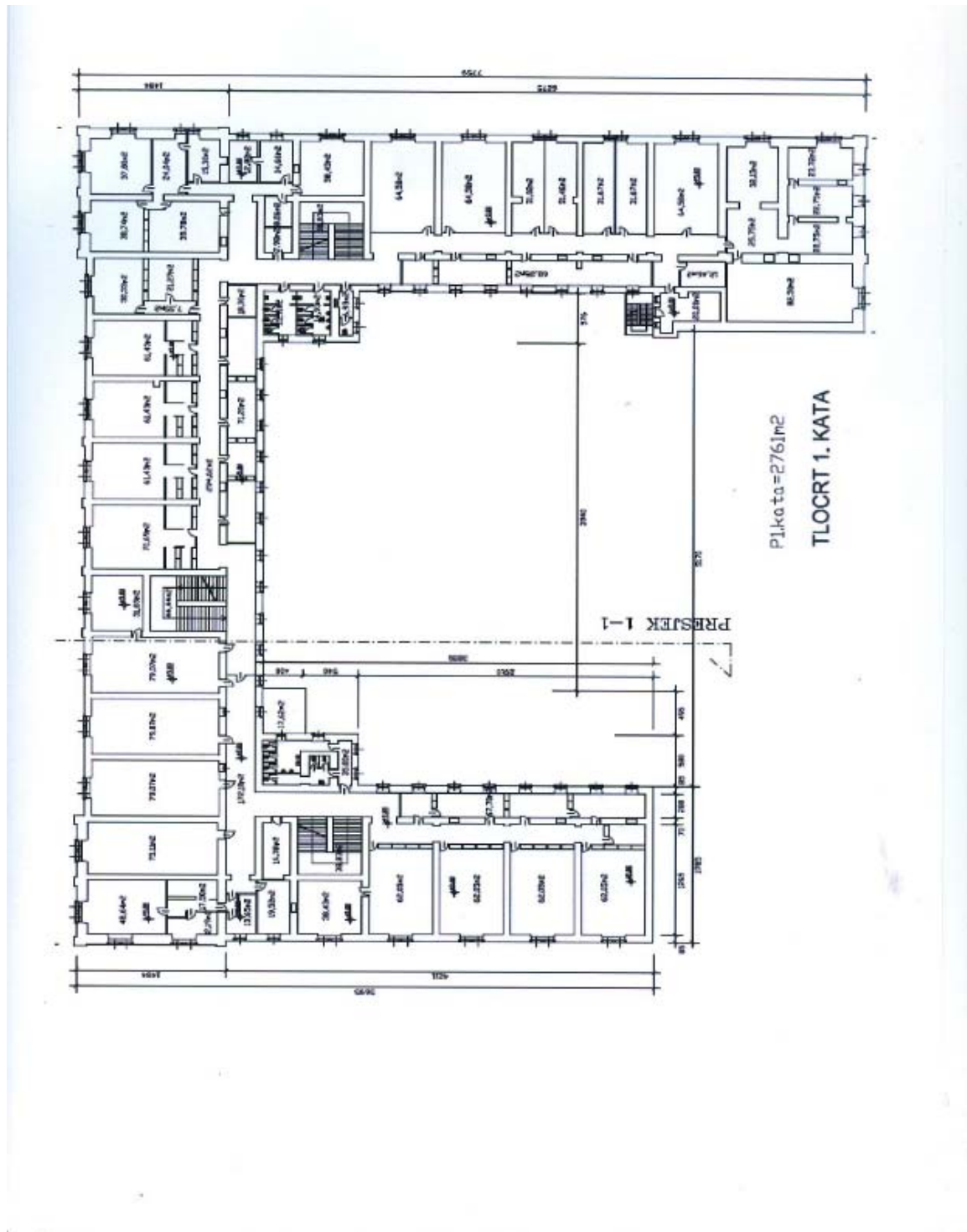
Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



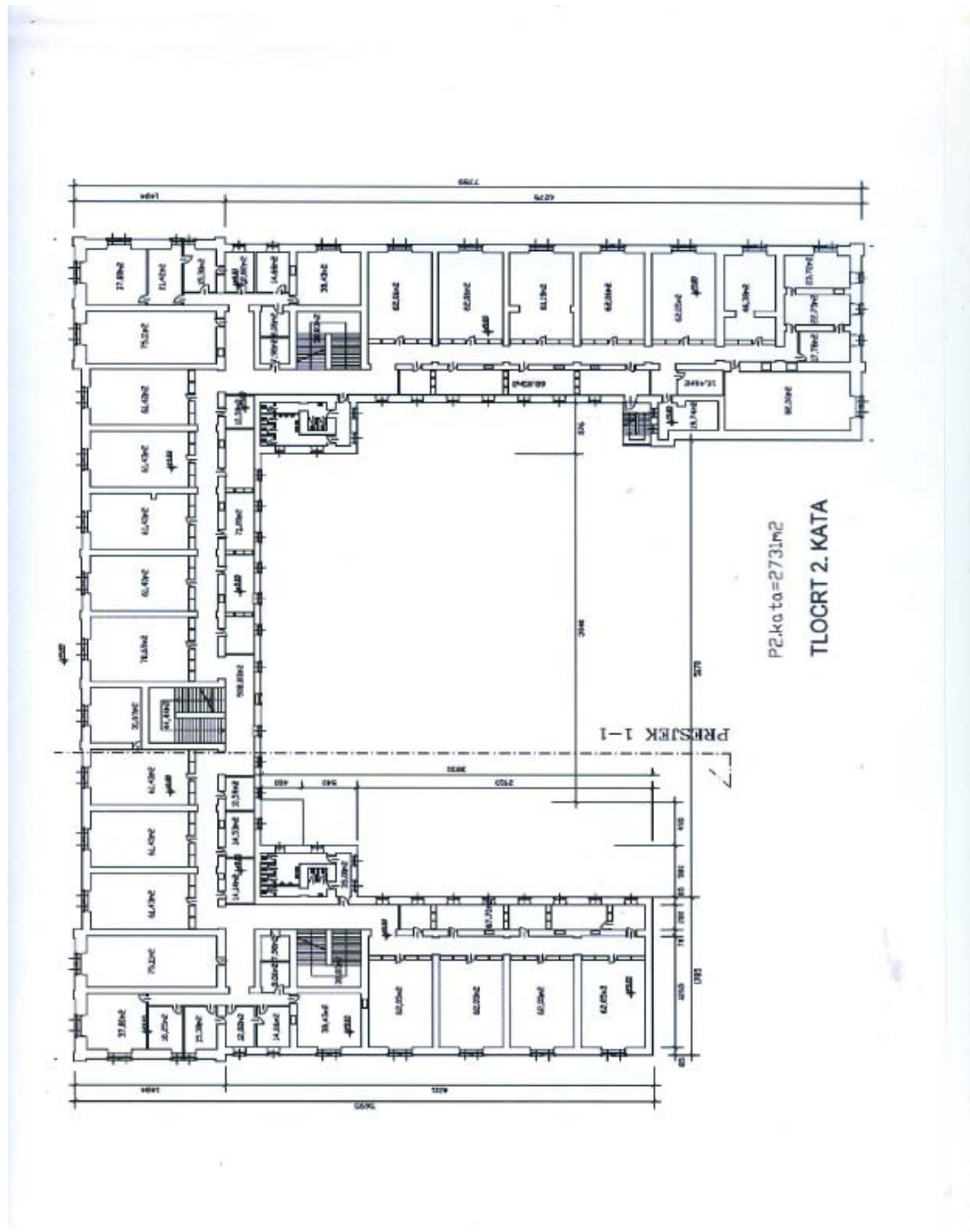
Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



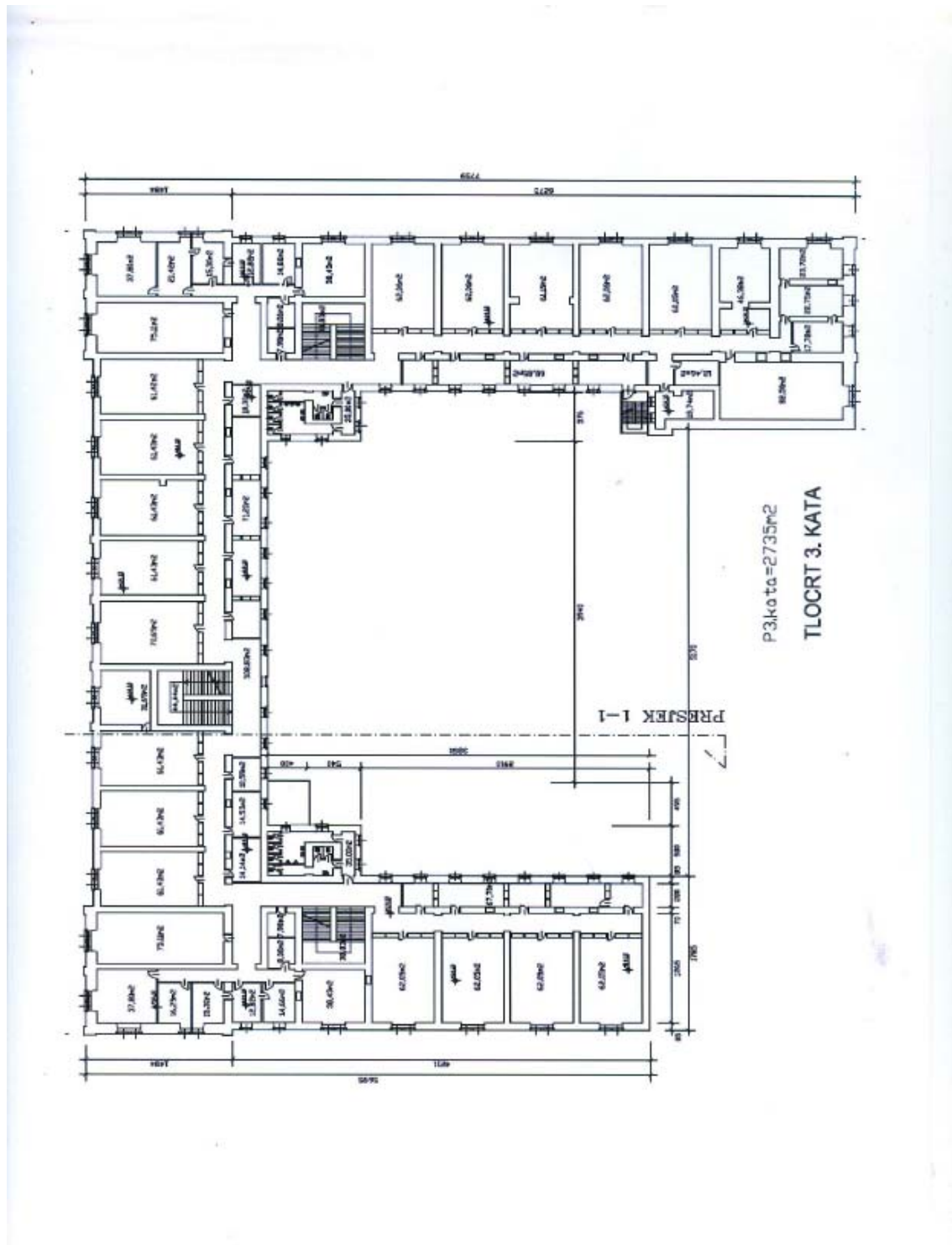
Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula



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

Elaborat: PR 08/19

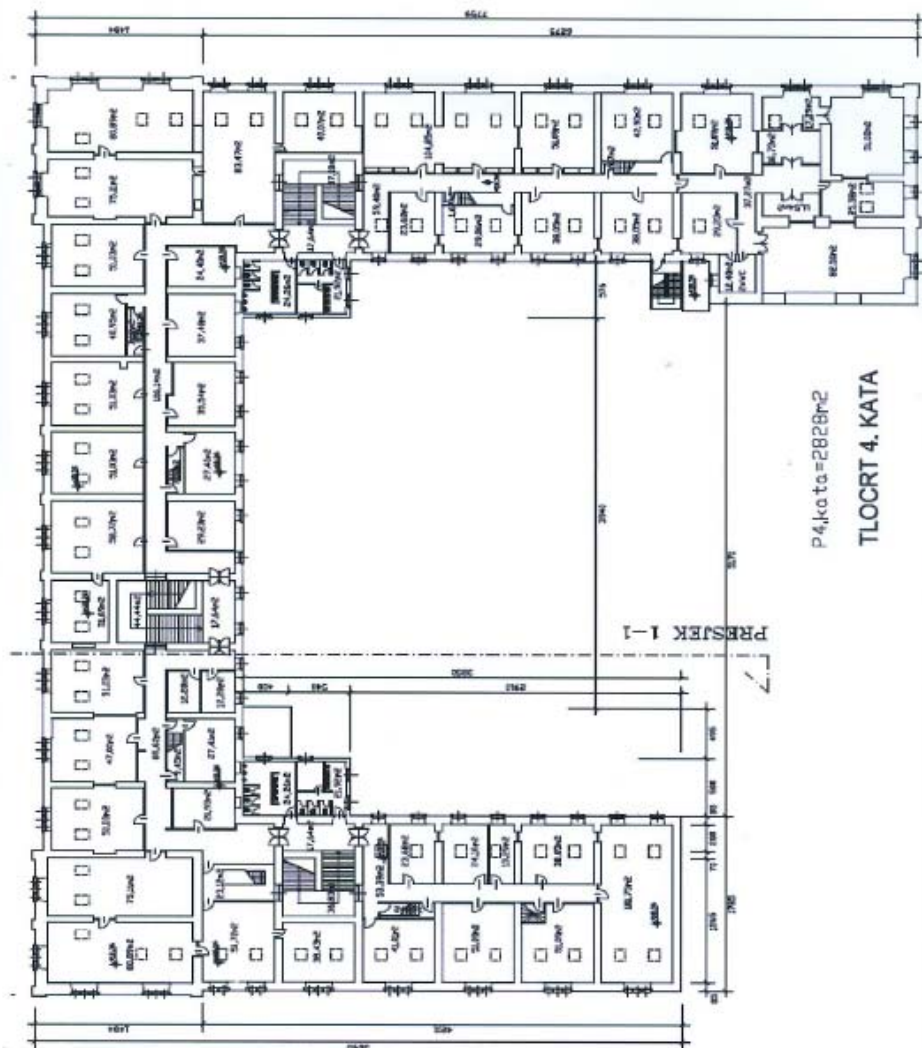
**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



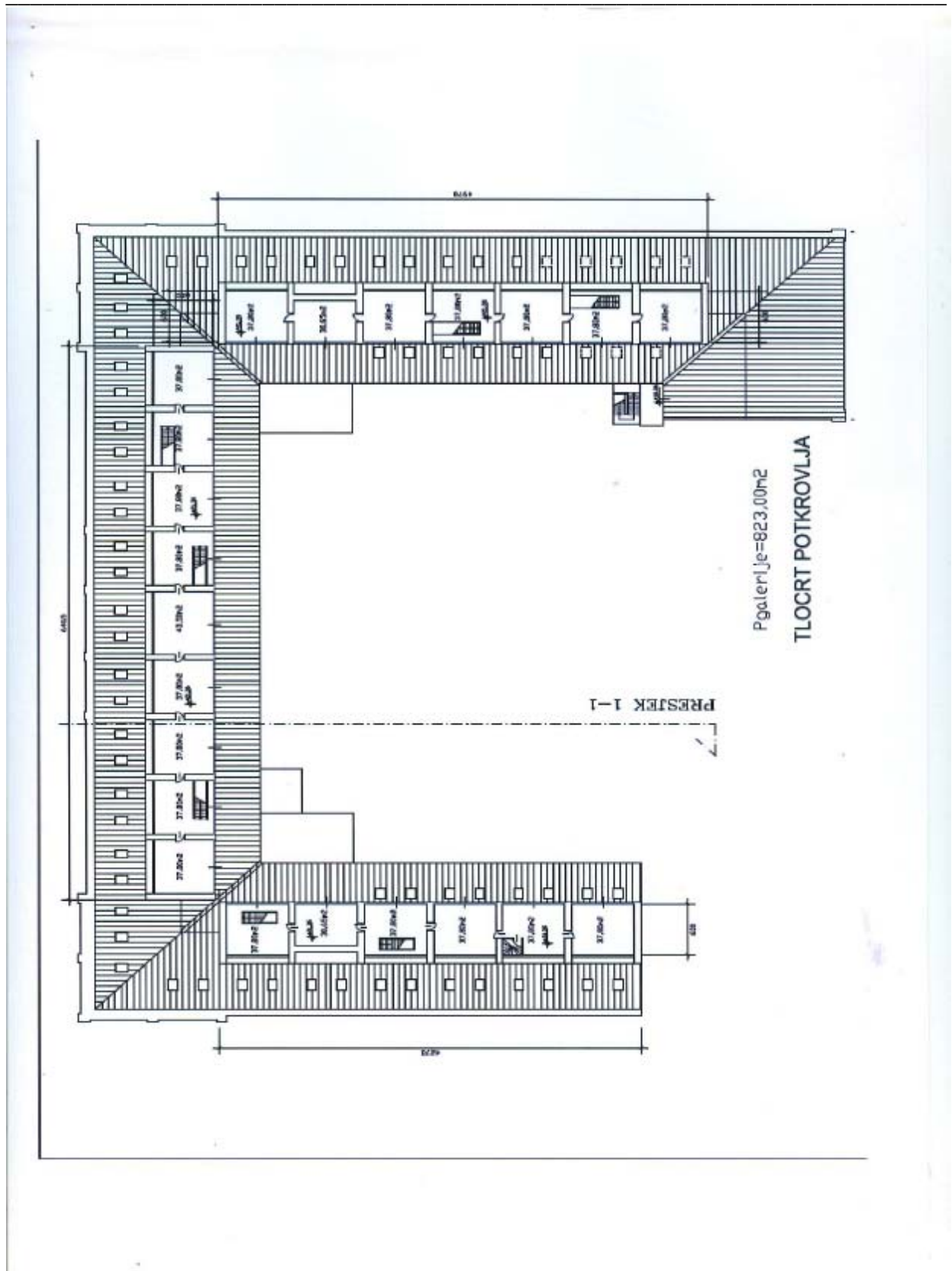
Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl.ing.arh.
TRGOVAČKI SUD PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19.SIJEČNJA 2016.
Krlježina 27 Pula

Elaborat: PR 08/19

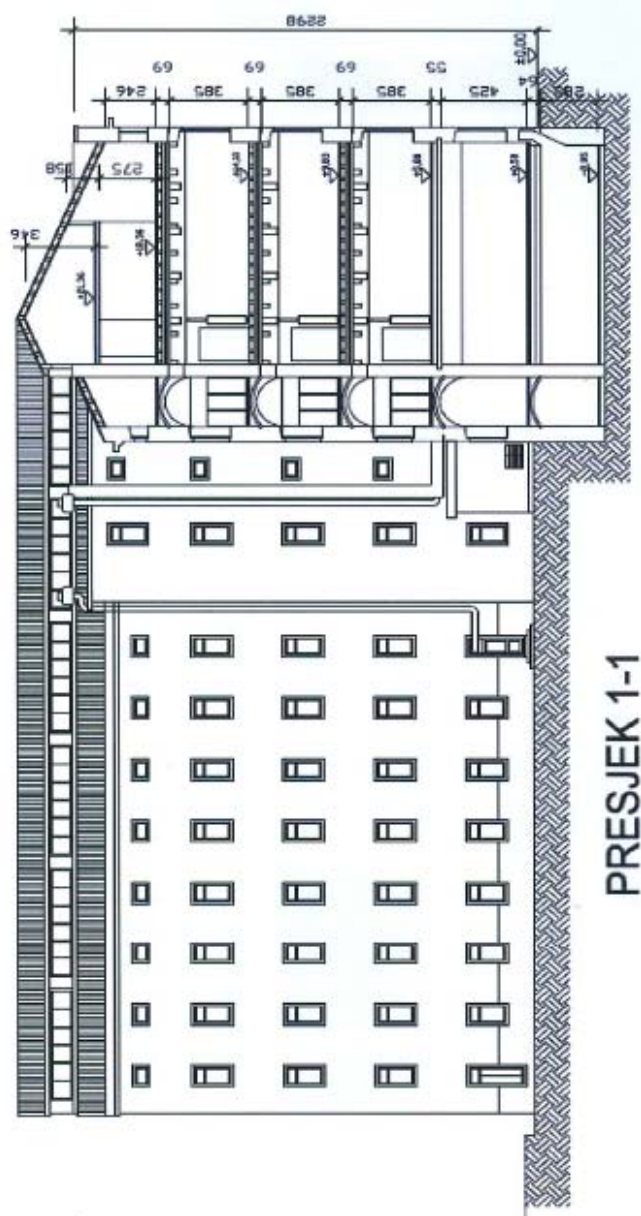
**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar PULA
Odjel / Ispostava PULA
Katastarska općina Pula / MBR 324256

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posljedovni list broj 7644
Stanje podataka na dan 09.07.2015

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	IOUR OPREMANJE BRODA U SASTAVU "ULJANIKRO BRODOGR, rade končara 1, PULA	

Podaci o katastarskim česticama

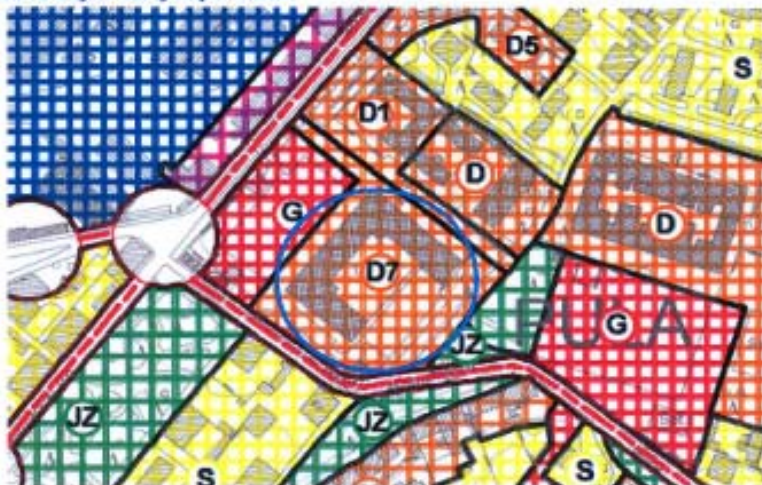
ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj DJ kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudiine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m ²	Posebni pravni režim	Primjedba
*		978/1	51	UL 29 NOVEMBRA	PRIVR.DV.	19.794		

Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u
posljedovni list: 19.794

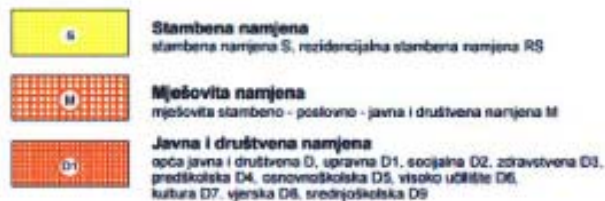
Ispis

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

Generelni urbanistički plan Grada Pule ("Službene novine" br. 9/14)
Korištenje i namjena površina



Prostor/površine za razvoj i uređenje
Razvoj i uređenje naselja

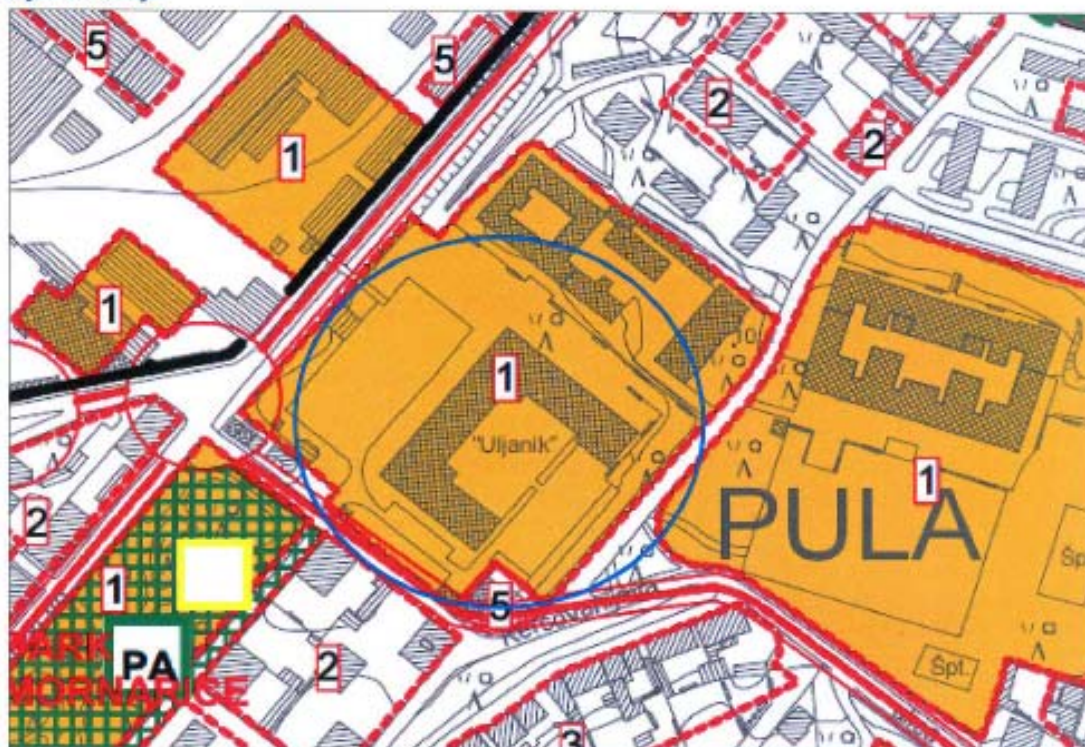


Promet



Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Uvjeti korištenja



Područja posebnih uvjeta korištenja

Graditeljsko naslijeđe
Valorizacija i tretman

Kategorija

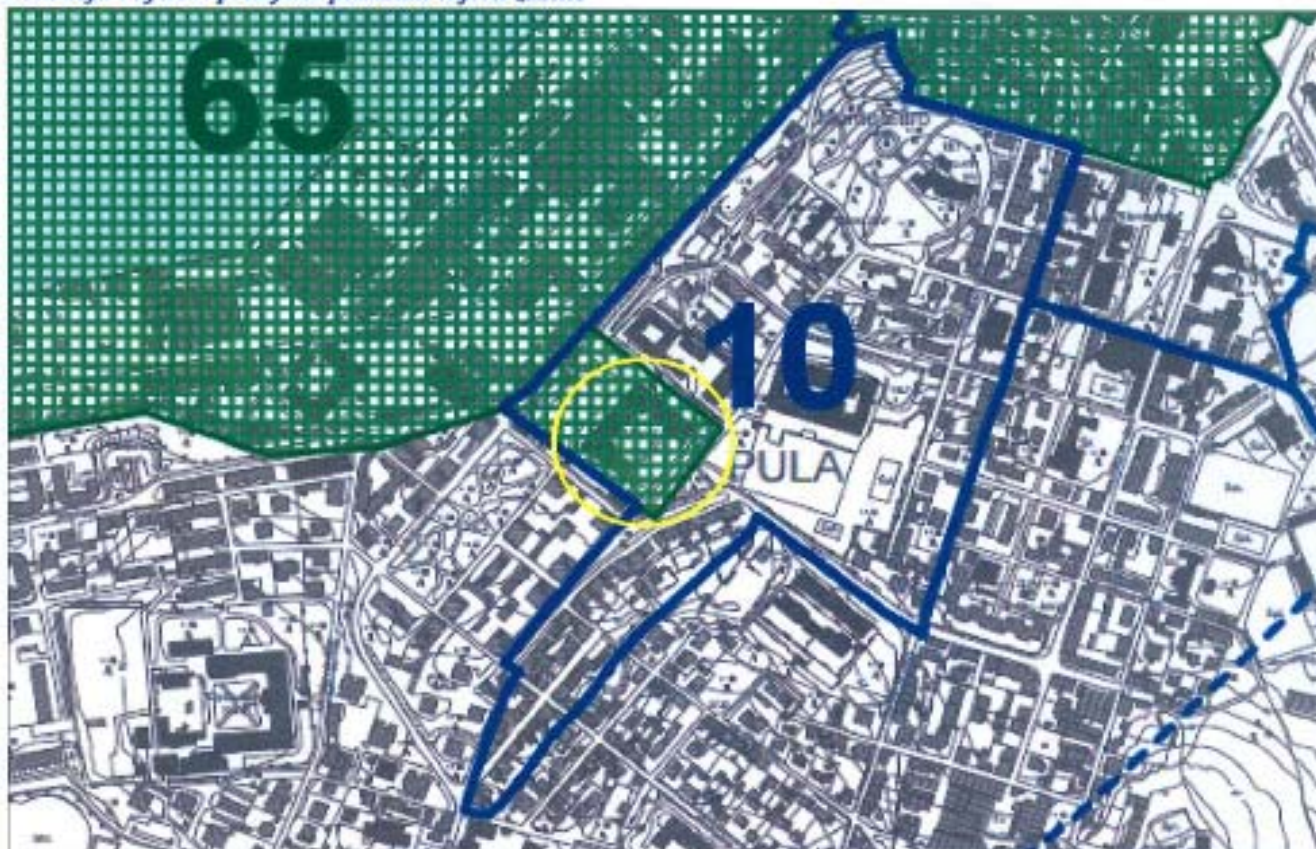
GRUPINA "A"	KATEGORIJA "1"	GRADEVINE ILI SKLOPOVI GRADEVINA IZUZETNE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG DRŽAVNOG I MEĐUNARODNOG ZNAČAJA. APSOLUTNO OČUVANJE I OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE I KONZERVATORSKIH NAČELA. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRADEVINI.
	KATEGORIJA "1"	GRADEVINE ILI SKLOPOVI GRADEVINA IZUZETNE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG REGIONALNOG I DRŽAVNOG ZNAČAJA. APSOLUTNO OČUVANJE I OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE I KONZERVATORSKIH NAČELA. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRADEVINI.
	KATEGORIJA "2"	GRADEVINE ILI SKLOPOVI GRADEVINA VISOKE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG GRADSKOG I REGIONALNOG ZNAČAJA. OČUVANJE I OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE VRAĆANJEM GRADEVINA ILI DIOLOVA GRADEVINA U IZVORNO STANJE. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRADEVINI.
GRUPINA "B"	KATEGORIJA "3"	GRADEVINE ILI SKLOPOVI GRADEVINA AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI GRADSKOG ZNAČAJA. SARAVLJA I TIPOLOŠKA OBRNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADE S MOGUĆNOŠĆIMA VRAĆANJA GRADEVINA ILI DIOLOVA GRADEVINA U IZVORNO STANJE. OČUVANJE IZVORNIH ELEMENATA PROČELJA S MOGUĆNOŠĆIMA ADAPTACIJE. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO POJEDINIH NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRADEVINI. NA GRADEVINAMA OVE KATEGORIJE MOGUĆE JE PREDLOŽIVANJE OBRNOVA ARHITEKTONSKIH ELEMENATA I DIOLOVA, KOJI NE PREDSTAVLJAJU BITNE DETERMINANTE NJIHOVOG OBLIKOVANJA U ODNOSU NA VRIJEME NASTANKA.
	KATEGORIJA "4"	GRADEVINE ILI SKLOPOVI GRADEVINA SKROMNE AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI GRADSKOG ZNAČAJA. IZMJENA ARHITEKTONSKE STRUKTURE I POJEDINIH ELEMENATA KONSTRUKCIJE UZ OČUVANJE IZVORNIH ELEMENATA PROČELJA. NA TIM JE GRADEVINAMA MOGUĆE PREDLOŽIVATI OBRNOVA ARHITEKTONSKE ELEMENATA, PAKO U OBLIKOVANJU PROČELJA TAKO U VOLUMENU ZGRADE, KOJI NE PREDSTAVLJAJU BITNE DETERMINANTE NJIHOVOG OBLIKOVANJA U ODNOSU NA VRIJEME NASTANKA.
	KATEGORIJA "5"	GRADEVINE ILI SKLOPOVI GRADEVINA SKROMNE ARHITEKTONSKE VRIJEDNOSTI. DOZVOLJENA POTPUNA IZMJENA POJEDINIH ELEMENATA KONSTRUKCIJE I PROČELJA. DOZVOLJENO RUŠENJE.

Graditeljsko - arhitektonsko naslijeđe

	Arhitektonsko naslijeđe
	Arhitektonski pojedinačni objekti - kopije
	Utrke
	Arhitektonski naslijeđe i kulturno naslijeđe
	Kulturno naslijeđe
	Kulturno dobro od lokalnog značaja
	Prijedlog zaštite
	Integracija u kontekst graditeljskog naslijeđa
	Konzervatorske podloge

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite

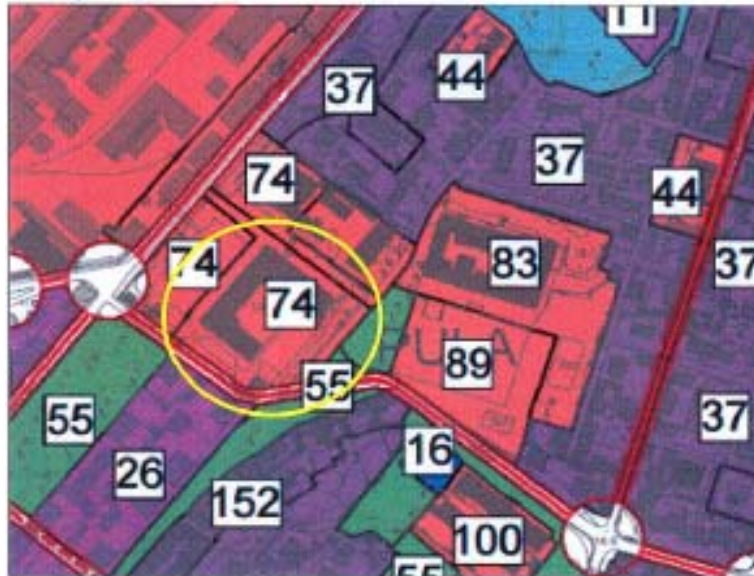


Područja i djelovi primjene planskih mjera zaštite	
	Obuhvat izrade novog prostornog plana UPU
	Obuhvat izrade novog prostornog plana OPJ
	Obuhvat važećeg prostornog plana uređenja (UPU/OPJ/OPU)
Sanacija	
	Oštećeni prirodni krajoloz
	Oštećena gradska cjelina
	Oštećeno tlo erozijom - betonska
	Sanacija eksploatacijskog pojasa

Obuhvat izrade novog prostornog plana UPU	
2	Karšiole
3	Sjeverno pulsko priobalje
4	Šijana
5	Monte ghio
7	Monvidal-Kaštanjer
8	Gregovica
9	Stari grad
10	Monte zaro

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Način gradnje



Uvjeti i način gradnje	
	A - slobodnostojajuće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
	B - slobodnostojajuće građevine malih gabarita (3-6 jed.)
	C - polupričvrstane i ugrađene građevine malih gabarita
	D - stambene građevine
	E - slobodnostojajuće građevine srednjih velikih gabarita
	F - polupričvrstane i ugrađene građevine srednjih velikih gabarita
	G - slobodnostojajuće građevine i kompleksi velikih gabarita

Oblici korištenja



Oblici korištenja	
	POSTOJEĆE IZGRADENE ZONE održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz obvezu usklađenja s uvjetima i načinom gradnje (UDV - DA)
	POSTOJEĆE IZGRADENE ZONE održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinom gradnje (UDV - NE)
	ZONE PLANIRANE IZGRADNJE gradnja potpuno novih građevina (NO)

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

OPIS

ZEMLJIŠTE

Kompletna parcela procjenjivanih nekretnina nalazi se na k.č.br.zgr. 878/1, k.o. Pula. Zemljište ima površinu 20.057 m². je ravno; skoro pravokutnog oblika. To zemljište je predmet ove procjene.

Planski status: Izvor podataka: Službene web stranice Grada Pule, Urbanistički planovi, Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br.12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19 i Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, određena je namjena predmetne lokacije i građevine na njoj, Zemljište se nalazi unutar granice građevinskog područja, a namjena zemljišta je javna; društvena, detaljnije kulturna (D7) i javno parkiralište, odnosno garaža i još neke društvene namjene. Okolno zemljište osim za brodogradilište ima mješovitu, stambenu, te javnu i društvene namjenu.

Važeći planovi:

Prostorni plan uređenja Grada Pule (PPUG), Službene novine Grada Pule br.12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18-pročišćeni tekst, 1/19

Generalni urbanistički plana Grada Pule (GUP), Sl. nov. Grada Pule br.5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19.

Opremljenost

Uz granicu zemljišta prolaze se gradske ulice, a uz njih javna društvena i stambena zona.

Prometna povezanost: U neposrednoj blizini je važna gradska prometnica koja se proteže uz obalu luke i povezuje centar grada s tim područjem.

Prometnice: Prilazna gradska ulica dvosmjernog prometa, opremljena i uređena, nalazi se na sjeverozapadu, sjeveroistoku i jugozapadu parcele. U trupu sjeverozapadne rubne prometnice je vodovod, kanalizacija, električna energija i telefonska instalacija. Parcela je pješačkim mostom na sjeverozapadnoj granici povezana s Povijesnom jezgrom Uljanika.

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom i uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da je zgrada na lokaciji priključene na građevine i uređaje komunalne infrastrukture: električnu struju, vodovod kanalizaciju i telefon.

Parkiranje

Parkiranje je riješeno na lokaciji, na vlastitom terenu.

Buka i vibracije ne postoje

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Zagađenje
Zagađenja ne postoji.

Sadašnje korištenje je i razvojni potencijal zemljišta.

Lokacija se danas koristi u razne društvene i javne namjene.

PRIKLJUČCI

Parcela je priključena na infrastrukturu Grada Pule.
Procijenjeno zemljište priključeno je na kolektivnu i individualnu infrastrukturu:
Asfaltiranu cestu (gradsku ulicu)
Javnu rasvjetu
Vodovod
Kanalizaciju
Električnu mrežu
Telefonsku mrežu

ZGRADE

1. POSLOVNA ZGRADA

BGP = 20.205,00 m².
Brutto volumen građevine ukupno 84.861,00 m³

Tehnički opis

Godina izgradnje: Cca.1860, 1980 nadograđene 2 etaže + potkrovlje,
u više navrata adaptiran
Katnost: P₀ i P+4K + P_k.

Svijetla visina etaže: pdrum 2,85; priz. 4,25; I, II i III kat 2,75; potkr. 2,12-3,46 m.

Položaj: Između gradskih četvrti Monte Zaro i Mornarička bolnica.
Konstrukcija:

Temelji:	Kameni.
Nosiva kon.:	Masivni zidovi od kamena.
Krovna kon i potkr.:	Armir. betonska, višestrešna, Pokrov valovitim limom i valovitim salonitom.
Međukatna kon.:	Armirano betonska.
Stubište:	Armirano betonsko - kameno.

Pregradni zid.: Od opeke.

Obrada zidova: Žbuka, boja.

Obrada podova: Kamen, teraco, keramika, laminat, tapison.

Vanjska stolarija: Drvena, oličena.

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Unutarnja stolarija:	Drvena, oličena.
Limarija:	Pocinčana.
Hidroizolacija:	Postoji.
Pročelje:	Ožbukano i obojeno.
Podgledi:	Ožbukani, gletani i obojeni.
Obrada zidova u unutrašnjosti:	Ožbukani, gletani, obojeni i opločeni keramičkim pločicama u sanitarnim prostorima.
Saniterije:	Od sanitarnog porculana.
Grijanje:	Iz centralne kotlovnice na susjednoj lokaciji.
Ostale instalacije:	voda, kanalizacija, struja, telefon, rashladni uređaji, trafostanica, crpna stanica za vodu, hidranti, server.
Održavanje:	Dobro.
Opći dojam:	Očuvano.

GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE

Građevinska parcele – zemljište na č.b.r.zgr.978/1/1, k.o. Pula, ima površinu 19.794 m², a nalazi se u zemljišnim knjigama Društva procijenjena je u ovom elaboratu.

PRIKLJUČCI

Sve procjenjivane katastarske čestice priključene su na kolektivnu i individualnu infrastrukturu:

Asfaltiranu cestu
Javnu rasvjetu
Vodovod
Kanalizaciju
Električnu mrežu
Telefonsku mrežu
Toplovod

ZGRADE

RED. BR.	NAZIV ZGRADE	BGP m ²	BV m ³
1.	Poslovna zgrada	20.205	84.861
	UKUPNO	20.205	84.861

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

VANJSKI UREĐAJI

Na kompletnoj lokaciji su vanjski uređaji – objekti niskogradnje i infrastrukture.

RED. BR.	NAZIV	m'	m ²	kom
1.	Vodovod	200,00	-	-
2.	Kanalizacija	600,00	-	-
3.	Električni kablovi	182,00	-	-
4.	Telefonski kabel	66,00	-	-
5.	Ograda oko kompleksa i parkirališta	656,00	461,60	-
6.	Optički kabel	-	-	1
7.	Asfaltne i betonske površine	-	12.890,00	-
8.	Zelene površine	3.633,00	-	-
9.	Vanjska rasvjeta	-	-	1
10.	Toplovod	100,00	-	-

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

Zemljište spada u II kategoriju prema uređenosti katastarskih čestica za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Zgrada, je kvalitetno građena, od čvrstog materijala. Prostorni raspored, namjena prostora, položajna obilježja, doprinosi i priključci, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i druga obilježja nekretnine su zadovoljavajući.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Kako je zona u kojoj su procjenjivane nekretnine gradsko građevinsko područje prema urbanističkim planovima, a zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, potpuno je legalna. Cijene su u srednjem području cijena poslovnih zgrada u gradu Puli. Od 2009. godine cijene nekretnina padale su, a potražnja je bila sve manja, sve do 2015. godine, kada su cijene počele rasti, a potražnja se povećala.

Prometna povezanost je dobra. Zemljište je I kategorije. Zgrada je kvalitetno izgrađena i održavana. Cijene su više nego u drugim dijelovima grada slične namjene.

Zemljište je na području koje je zaštićeno temeljem posebnog propisa kojim se uređuje konzervatorska zaštita, jer je unutar prostornih međa kulturnog dobra.

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Pribavljeni su podaci uz prostornih planova iz kojih je vidljiva planirana namjena i kupoprodajne cijene tri zemljišta u blizini procjenjivane lokacije iz baze podataka e-nekretnina.

8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda kao najpodesnija. Za potrebe procjene građevina, doprinosa, priključaka i vanjskih uređaja korištena je troškovna metoda.

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevine. Procjena vrijednosti zgrade utvrđena je na temelju normalnih troškova gradnje.

Pod priključcima se u ovom elaboratu podrazumijevaju prava na izvedbu priključenja na opisanu infrastrukturu, koja se stječu plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju te infrastrukture, odnosno participiranje dijela troškova ili financiranje kompletnih troškova priključenja, a prema cijenama komunalnih poduzeća. Jednom stečena prava se ne gube niti se njihova vrijednost umanjuje zbog starenja, jer su komunalna poduzeća i drugi kojima je plaćanje izvršeno dužni održavati komunalije u ispravnom stanju i istog kapaciteta. Plaćanje je bilo izvršeno kada su izvedeni i radovi na samim priključcima. Priključci na komunalnu infrastrukturu vodovoda, kanalizacije, elektroopskrbe i telefona plaćaju se po cjeniku komunalnih poduzeća u Puli.

Vrijednost komunalnog doprinosa izračunata je prema novoj Odluci o komunalnom doprinosu Grada Pule; Sl.nov.01/19.

Po toj odluci lokacija je u **II zoni**, u kojoj je cijena komunalnog doprinosa:

138,286 x 0,35 kn/m³ zgrade, što danas iznosi 48,40 kn/m³ ili 6,51 EUR/m³.

Vodni doprinos plaća se od 26.04.2019. godine, prema Uredbi o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa koju je donijela Vlada Republike Hrvatske; NN broj 42/19.

Za vodni doprinos vrijedi isti princip kao kod komunalnog doprinosa. Za postojeće legalno izgrađene građevine, što znači da za njih postoji građevinska dozvola ili su te građevine postojale i prije 1968. godine, za što postoji dokaz (snimak u katastru), smatra se da imaju pravo na opskrbu vodom, koje je adekvatno onom materijalnom pravu koje bi vlasnik građevine imao da je sada platio vodni doprinos po sadašnjoj cijeni (na dan procjene - 21.10.2019.). To pravo je trajno.

9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Za međuvremensko izjednačenje kod procjene vrijednosti zemljišta, odnosno za postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova, korišten je hedonistički indeks cijena nekretnina Hrvatske narodne banke.

Pribavljene su kupoprodajne cijene tri zemljišta u Puli relativno blizu procjenjivanog zemljišta čija je kupoprodaja izvršena tijekom 2016., 2017. i 2018. godine.

Korišten je postupak preračunavanja razlike u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

10. IZRAČUN

Kod procjene ove nekretnine služilo se dostupnim podacima:

Podacima o prodaji sličnih nekretnina iz baze podataka e-nekretnina i baze podataka procjenitelja.

Zemljište se procjenjuje poredbenom metodom. Za poredbenu metodu uzimaju se poredbene nekretnine tri zemljišta sličnih obilježja prodana nedavno na području Grada Pule.

Za zgrade i vanjske uređaje koristila se troškovna metoda.

S obzirom na sve navedeno, a sukladno Pravilniku odabrane su navedene metode, a podaci upotrijebljeni u odabranim metodama i koeficijent prilagodbe uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

10.1. ZEMLJIŠTE

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Obilježja zemljišta

Procjenjivano zemljište je kategorije II

Razvojni stupanj

Vrsta korištenja

Način gradnje

Položaj/Orijentacija

Građevinsko zemljište

Izgrađeno

Slobodnostojeća

Vrlo dobra, četiri strane svijeta

Poredbene nekretnine - opis

Poredbeno zemljište 1

U Puli građevinsko zemljište stambene namjene na k.č.br. 66, k.o. Pula, u centru grada Pule u blizini procijenjene lokacije, sjeverno od nje. Kupoprodaja 23.02. 2016. Asfaltirana ulica do lokacije. Cjenovni blok: PULA – MJEŠOVITA CENTAR 2, namjena mješovita – stambena – poslovna – društvena.

364,00 m²

153,60 EUR/m²

55.910,40 EUR

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

Poredbeno zemljište 2

U Puli u naselju Stoja u blizini procjenjivanog zemljišta, zapadno od predmetne lokacije, na k.č.br.5206/121, k.o. Pula. Kupoprodaja 27.01.2017. Asfaltirana ulica do lokacije. Cjenovni blok: PULA – MJEŠOVITO 5, namjena mješovita – stambena – poslovna – javna - društvena.

317,00 m² 77,46 EUR/m² 24.554,82 EUR

Poredbeno zemljište 3

U Puli u ulici Croazia u neposrednoj blizini amfiteatra, istočno od njega na k.č.br.1038/6, k.o. Pula, sjeverono od predmetne lokacije. Kupoprodaja 12.11.2018. Asfaltirana ulica do lokacije. Cjenovni blok: PULA – MJEŠOVITO 4, namjena mješovita – stambena – poslovna – javna - društvena.

403,00 m² 220,51 EUR/m² 88.865,80 EUR

Prilagodba vrijednosti zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Poredbene nekretnine:

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | II kategorija |
| 2. | Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja
(sukladno prostornim planovima) | utvrđuje se proporcionalno
površini nekretnine |
| 3. | Upisana prava i tereti | nema upisanih tereta |
| 4. | Položajna obilježja | uspoređuju se kroz tabelarni
izračun |

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a

R. Br. trans.	Katastar . općina/ Lokacija	Naselje	Površina katast. čestice	Kupopr. cijena EUR/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod. (A)	Bazni indeks na dan vrednov. 21.10.2019. (B)	Korekc. faktor = (B)/(A)	Međuvrem. Izjednač. Cijena EUR
1.	Pula	Stari grad	364,00	153,60	23.02. 2016.	101,77	119,24	1,17	179,71
2.	Pula	Stoja	317,00	77,46	27.01.2017.	102,25	119,24	1,17	90,63
3.	Pula	Arena	403,00	220,51	12.11.2018.	113,50	119,24	1,05	231,54

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

I tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tramjesec	Bazni Indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Tromjesečje	
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti
2002.		62,10	68,83	52,47	70,14
2003.		72,70	79,27	64,09	78,55
2004.		83,49	91,95	74,08	85,20
2005.		94,32	103,31	84,59	95,57
2006.		107,79	116,34	98,52	108,56
2007.		122,72	133,42	113,69	117,96
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73
2002.	1. tr.	60,83	66,97	51,86	68,96
	2. tr.	60,12	66,26	50,92	68,93	-1,2	...
	3. tr.	63,53	71,08	53,38	70,17	5,7	...
	4. tr.	63,92	71,02	53,70	72,49	0,6	...
2003.	1. tr.	69,58	76,02	60,00	78,82	8,9	...
	2. tr.	71,59	77,65	63,78	76,83	2,9	...
	3. tr.	72,34	78,31	64,84	76,94	1,0	...
	4. tr.	77,28	85,11	67,74	81,60	6,8	...
2004.	1. tr.	78,78	87,02	69,32	81,35	1,9	...
	2. tr.	81,40	89,67	72,82	81,04	3,3	...
	3. tr.	84,28	93,16	74,24	86,55	3,5	...
	4. tr.	89,49	97,94	79,92	91,86	6,2	...
2005.	1. tr.	89,52	97,98	80,97	88,86	0,0	...
	2. tr.	93,28	102,29	83,94	93,36	4,2	...
	3. tr.	94,84	105,55	83,44	96,84	1,7	...
	4. tr.	99,65	107,43	90,02	103,21	5,1	...
2006.	1. tr.	103,64	114,87	92,46	102,83	4,0	...
	2. tr.	105,08	111,43	97,11	107,86	1,4	...
	3. tr.	107,59	114,15	99,45	110,27	2,4	...
	4. tr.	114,85	124,90	105,05	113,26	6,7	...
2007.	1. tr.	118,32	129,49	107,92	115,45	3,0	...
	2. tr.	123,02	134,66	113,87	116,35	4,0	...
	3. tr.	125,08	135,13	116,83	120,11	1,7	...
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92	-0,5	...
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7	1,5
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9	2,1
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6	-3,8

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4	1,9
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3	-1,2
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8	-1,1
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8	-4,4
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9	-1,4
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4	-3,3
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjeseč

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		55.910,40	24.554,82	88.865,80
Neto korisna površina u m ²	20.057	364	317	403
Cijena po m ² kn		153,60	77,46	220,51
EKONOMSKI ASPEKTI				
Datum transakcije		2016.	2017.	2018.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,17	1,17	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²		179,71	90,63	231,54
Vrsta transakcije	Stečajni postupak	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba		1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²		188,70	95,16	243,12
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		188,70	95,16	243,12
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	Pravilan	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan
Prilagodba		1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m ²		198,14	99,92	255,28
Pristup uređen/neuređen	Uređen	Uređen	Uređen	Uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		198,14	99,92	255,28
Izgradivost (kis)	40%	40%	40%	40%
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		198,14	99,92	255,28
Veličina m ²	19.794	364	317	403
Prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		188,23	94,92	242,52
Mikrolokacija	Potpuno uređena infrastruktura	Potpuno uređena infrastruktura	Potpuno uređena infrastruktura	Potpuno uređena infrastruktura
Prilagodba	Društvene namjene. (kultura)	Mješovita. namjena	Mješovita namjena	Mješovita namjena
Prilagođena prodajna cijena po m ²		0,95 178,82	0,95 90,18	0,95 230,39
Buka	Nema je	Nema je	Nema je	Nema je
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		178,82	90,18	230,39
Komunalna infrastruktura	Na parceli	U trupu prometnice	U trupu prometnice	U trupu prometnice
Prilagodba		1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²		159,43	90,18	230,39
Konfiguracija terena	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		178,82	90,18	230,39
Orijentacija/osvijetljenost	Sve strane svijeta	dvije strane svijeta	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta
Prilagodba		1,10	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		196,70	90,18	230,39
Zagađenje okoliša	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		196,70	90,18	230,39
Indikator vrijednosti po m²	172,42	196,70	90,18	230,39
Usklađena vrijednost po m ² nekretnine EUR	3.412.881,48	1	1	1 Vrijednost

$$20.057 \text{ m}^2 \times 172,42 \text{ EUR/m}^2 = 3.458.227,94 \text{ EUR}$$

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula

10.2. KOMUNALNI DOPRINOS, PRIKLJUČCI I VODNI DOPRINOS

- **Komunalni doprinos**

Za zgrade:
 $84.861,00 \text{ m}^3 \times 6,51 \text{ EUR/m}^3 = \dots\dots\dots 552.445,11 \text{ EUR}$

Za otvorene građevine
 $12.890,00 \text{ m}^2 \times 4,65 \text{ EUR/m}^2 = \dots\dots\dots 59.938,50 \text{ EUR}$

UKUPNO.....612.383,61 EUR

Priključci

- Vrijednost priključka na komunalni vodovod:
 $1 \text{ priključak} \times 690,00 \text{ EUR} = \mathbf{690,00 \text{ EUR}}$

- Vrijednost priključka na komunalnu kanalizaciju:

Brutto površina zgrade $\times 6,21 \text{ EUR/m}^2 + 621,14 \text{ EUR} =$
 $20.205,00 \text{ m}^2 \times 6,21 \text{ EUR/m}^2 + 621,14 \text{ EUR} = 125.473,05 + 621,14 \text{ EUR} =$
 $= \mathbf{126.094,19 \text{ EUR}}$

- Priključak na 1.000 kW (elektroenergetska suglasnost), pa je vrijednost priključka:

$1.000,00 \text{ kW} \times 223,00 \text{ EUR/kW} = \mathbf{223.000,00 \text{ EUR}}$

- Priključak na telefonsku mrežu HT - a:
 $300 \text{ direktnih linija} \times 85 \text{ EUR/liniji} = \mathbf{25.500,00 \text{ EUR}}$

VRIJEDNOST priključaka:.....375.284,19 EUR

KOMUNALNI DOPRINOS + PRIKLJUČCI = 612.383,61 + 375.284,19 = 987.667,80 EUR

VODNI DOPRINOS

Na lokaciji u ulici Bezengijeva 1, Pula, zgrada je prema odredbi prostornog plana ima namjenu: društvena – pobliže kultura i za nju se plaća vodni doprinos, nalaze se prema spomenutoj Uredbi u zoni B.

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Vodovod i kanalizacija spadaju u produktovode, a parkiralište koje je otvorena građevina ima javnu namjenu. Na lokaciji u ulici Bezenghijeva 1 u Puli sve građevine, za koje se plaća vodni doprinos, nalaze se prema Uredbi o visini vodnog doprinosa (NN br.83/2015) i Uredbi o njenoj izmjeni (NN br.42/2019) u zoni B.

Sve zgrade su proizvodni pogoni. Prema ovim značajkama odabrana je i jedinična cijena vodnog doprinosa iz tablice u članku 4. spomenute Uredbe, na dan 26.04.2019. godine.

Vodni doprinos za zgradu:

Jedinica za izračun je m³. Ukupni brutto volumen svih zgrada je: 84.861,00 m³.

$$84.861,00 \text{ m}^3 \times 1,80 \text{ EUR/m}^3 = \mathbf{152.749,80 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za produktovode:

Jedinica za izračun je m. Ukupni brutto volumen svih produktovoda (oborinska i fekalna kanalizacija, vodovod s hidrantskom mrežom, toplovod, elektroinstalacije, telefon,) je: 1.148,00 m.

$$1.148,00 \text{ m} \times 1,99 \text{ EUR/m} = \mathbf{2.284,52 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za otvorene zgrade:

Jedinica za izračun je m². Ukupna brutto površina svih otvorenih građevina (parkiralište): 12.890,00 m².

$$12.890,00 \text{ m}^2 \times 0,41 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{5.284,90 \text{ EUR}}$$

UKUPNA VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA : 160.319,22 EUR

REKAPITULACIJA

RED. BR.		PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	KOMUNALNI DOPRINOS I PRIKLJUČCI	987.667,80
2.	VODNI DOPRINOS	160.319,22
3	UKUPNO	1.147.987,02

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

10.3. POSLOVNA ZGRADA

Netto razvijena površina građevine 15.174,00 m².

Brutto razvijeni volumen građevine 84.861,00 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Konstrukcija zgrade	8.876.790,00	585,00	65
2.	Obrtnički i završni radovi	2.731.320,00	180,00	20
3.	Instalaterski radovi	1.638.792,00	108,00	12
4.	Uzgredni troškovi	409.698,00	27,00	3
	UKUPNO	13.656.600,00	900,00	100

$N_t = 900,00 \text{ kn/m}^2$

$NT = 15.174,00 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ kn/m}^2 = 13.656.600 \text{ EUR}$

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjene 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 uporabljivost 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 uporabljivost 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

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
4	2	2	4

Starost zgrade G	84
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja FK	4
Relativna starost (G/OVK)	84%
OOVK = 30% x 100	30
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	70
Linearni otpis = 70/100	70%

Preostala vrijednost = 13.656.600 EUR x 0,30 = 4.096.980,00 EUR

TABLIČNI PRIKAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ZGRADA

RED. BR.	NAZIV NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST EUR	NGP m ²	BV m ³
1.	POSLOVNA ZGRADA	4.096.980,00	15.174,00	84.862,00
	UKUPNO	4.096.980,00	15.174,00	84.862,00

10.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKIH UREĐAJA

Na lokaciji su objekti niskogradnje i infrastrukture koji čine vanjski uređaji. Procijenjeni su prema fizičkim veličinama i tržišnim cijenama. Sve prometne, parkirališne i radne površine su asfaltirane ili betonirane. U okolišu je uređena i neuređena obala, kao i manipulativni dio obale za pristajanje brodova. Na lokaciji ima manji dio zelenih površina sa stablima i grmljem.

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

1. VODOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Vodovod	200,00	160,00	32.000,00	70,00	9.600,00

2. ODVOD OBORINSKE I FEKALNE VODE

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Odvod oborinske i fekalne vode	600,00	200,00	120.000,00	70,00	36.000,00

3. ELEKTRIČNI VISOKONAPONSKI KABEL

NAZIV	DIMENZIJA (kom)	CIJENA (kn/kom)	NOVA VRIJED. NV (kn)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (kn)
Električni visokonap. kabl.	182,00	200,00	36.400,00	70,00	10.920,00

4. TELEFONSKI KABEL

NAZIV	DIMENZIJA (kom)	CIJENA (EUR/kom)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Telefonski kabel	66,00	200,00	13.200,00	80,00	2.640,00

5. OGRADA S VRATIMA OKO KOMPLEKSA I OKO PARKIRALIŠTA

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Ograda	656,00	170,00	111.520,00	70,00	33.456,00

6. OPTIČKI KABLOVI

NAZIV	DIMENZIJA (kom)	CIJENA (EUR/kom)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Optički kablovi	1	52.000,00	52.000,00	80,00	10.400,00

**Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

7. POVRŠINE OD ASFALTA I BETONA

NAZIV	DIMENZIJA (m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Radne površine	12.890,00	50,00	644.500,00	80,00	128.900,00

8. ZELENE POVRŠINE

NAZIV	DIMENZIJA (m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	NOVA VRIJED. NV (kn)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (kn)
Zelene površine	3.633,00	6,00	21.798,00	0,00	21.798,00

9. VANJSKA RASVJETA

NAZIV	DIMENZIJA (kom)	CIJENA (EUR/kom)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Vanjska rasvjeta	1	102.000,00	102.000,00	80,00	20.400,00

10. TOPLOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Toplovod	100,00	400,00	40.000,00	80,00	8.000,00

Tablični prikaz ukupne procijenjene vrijednosti vanjskih uređaja

RED. BR.	NAZIV	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
1.	Vodovod	9.600,00
2.	Kanalizacija	36.000,00
3.	Električni kablovi od trafostanice do zgrade	10.920,00
4.	Telefonski kabel	2.640,00
5.	Ograda oko kompleksa i parkirališta	33.456,00
6.	Optički kabel	10.400,00
7.	Asfaltne i betonske površine	128.900,00
8.	Zelene površine	21.798,00
9.	Vanjska rasvjeta	20.400,00
10.	Toplovod	8.000,00
	UKUPNO	282.114,00

Ukupna procijenjena vrijednost vanjskih uređaja je 282.114,00 EUR.

Procjena vrijednosti nekretnina zgrade i dvorište na
na k.č.br.zgr. 978/1, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

REKAPITULACIJA

RED. BR.	NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	ZEMLJIŠTE	3.458.227,94
2.	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	1.147.987,02
3.	ZGRADE	4.096.980,00
4.	VANJSKI UREĐAJI	282.114,00
4.	UKUPNO	8.985.308,96

$8.985.308,96 \times 7,436477 = 66.819.043,42 \text{ kn}$

11. ZAKLJUČAK

Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina, zaokruženo prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina je **66.820.000,00 kn** ili **8.985.437,59 EUR**.

Stalni sudski vještak

Božana Rozman, dipl. ing. arh.

U Puli, 21.10.2019.