


T.D.	P F 17/2025
Datum:	11.07.2025

i

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA NEKRETNOSTI

Nekretnina:	Poslovni prostor	
Naručitelj:	PROJEKT TRŠČANSKA d.o.o. ZAGREB, Baruna Filipovića 23 OIB 9747239664408	
Vlasnik:	NEKRETNINA U STEČAJU prodaja stečajnog dužnika	
Lokacija:	Pula, Trščanska ulica	
	k.o.	PULA
	k.č.	1398/1, 1398/4
Upisano u:	k.o.	PULA
	zk ul	9863
	z.kč.	1398/1, 1398/4
Svrha procjene:	za potrebe naručitelja	



Procijenjena vrijednost:	<b>26.000,00 €</b> dvadesetšeststisuća eura
--------------------------	--

Datum vrednovanja: 11.07.2025

Datum kakvoće: 11.07.2025



Procjenitelj

Božidar Hudeček, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
Broj: 4 Su-431/2022-4


IX. PROCJEMBENI ELABORAT  
*Elementi procjembenog elaborata*  
ČI 67 PRAVILNIKA

**SADRŽAJ**

ČI 68

1. SAŽETAK PROCJENE
2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
3. RJEŠENJE PROCJENITELJA
4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA
5. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
  - Općenito
  - Dan vrednovanja
  - Dan kakvoće
  - Svrha i posebnosti procjene
  - Predmet procjene
  - Opis procjenjivane nekretnine
  - Ulazni podaci
  - Zadatak vještaku
  - Prostorna identifikacija
  - Usklađenost katastra i gruntovnice
  - Pravni status i legalitet nekretnine
  - Prostorno planska dokumentacija
  - Analiza tržišta
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. METODOLOGIJA PROCJENE
  - Odabir metode procjene
11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
12. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA
13. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
14. PRILOZI

**1. SAŽETAK PROCJENE**

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. ZAGREB, Prilaz baruna Filipovića 23 OIB 9747239664408
Opis nekretnine:	PROIZVODNO POSLOVNI PROSTORI, SLADIŠTA I ZEMLJIŠTA
Lokacija:	Pula, Tršćanska ulica k.o. PULA; k.č. 1398/1, 1398/4
Zadatak vještaku:	Procijeniti tržišnu vrijednost najma nekretnine na dan vrednovanja u stanju nekretnine na dan kakvoće.
Pretpostavka procjene:	Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Elaborat procjene služit će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije provjera imovinsko-pravnog stanja ni provjera s upravno-pravnog naslova.
IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	
KATASTARSKI OPERAT	
Katastarska općina:	PULA
K.č.br.:	1398/1, 1398/4
Način uporabe:	PROIZVODNO POSLOVNI PROSTORI, SLADIŠTA I ZEMLJIŠTA
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE	
ZK katastarska općina:	PULA
Z.k.č.br.:	1398/1, 1398/4
Broj ZK uloška:	9863
Vlasništvo prema zk. ulošku	NEKRETNINA U STEČAJU
Teret:	prodaja stečajnog dužnika
OSTALO	
Datum kakvoće:	11.07.2025
Datum vrednovanja:	11.07.2025
<b>Tržišna vrijednost najma nekretnina:</b>	<b>26.000,00 €/mesečno</b>
Pristup na JPP	Direktan
TRŽIŠNI POLOŽAJ:	ZONA I
KATEGORIJA LOKACIJE	I KATEGORIJA
TIP LOKACIJE	TIP A
UTRŽIVOST	SREDNJE
Energetski razred	Nije dostavljen
Napomena:	prodaja stečajnog dužnika
PROCJENITELJ	
Božidar Hudeček, dipl.ing.građ. OIB 15507119816	

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

**2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) procjenitelj daje izjavu:

- Procjembeni elaborat izrađen je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i važećim građevinskim i tehničkim propisima na osnovu činjeničnog stanja.
- Procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata djeluje kao neovisna stranka i nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Naknada za izradu procjembenog elaborata niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene.
- Informacije procjembenog elaborata su povjerljive, namijenjene za upotrebu Naručitelja (sukladno za navedenu namjenu) te ne mogu koristiti u druge svrhe ili od drugih osoba.
- Svu konverzaciju, dobivene i korištene dokumente kao i rezultate elaborata procjenitelj drži povjerljivim.
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa foto zapisom i obavljena su primjerena istraživanja čiji rezultati su korišteni u izradi elaborata.
- Predmet elaborata nije imovinsko-pravna provjera ni provjera s upravno pravnog naslova. Svoje mišljenje o legalnosti, vlasništvu i drugim pravnim stvarima procjenitelj daje na temelju predočene dokumentacije i izjave naručitelja. Stvarno stanje naručitelj dokazuje dokumentima u originalu.

Procjembeni elaborat izrađen je u tri primjerka za Naručitelja.

Procjenitelj u arhivi čuva digitalni zapis u \*.pdf formatu.

Procjembeni elaborat podliježe Zakonu o autorskom pravu i može ga koristiti isključivo naručitelj i isključivo za navedenu namjenu te je bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje istoga strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane procjenitelja.



Procjenitelj:

Božidar Hudeček, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak  
za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-431/2022-4

**3. RJEŠENJE PROCJENITELJA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-431/2022-4  
Datum: 28. srpnja 2022.

**REPUBLIKA HRVATSKA****RJEŠENJE**

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Robertu Fabrisu, na temelju članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22) i članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22),

riješio je

Božidar Hudeček, OIB:15507119816, rođen 21. prosinca 1952., diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Preradovićeve 10, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

**Obrazloženje**

Božidar Hudeček, podnio je 8. srpnja 2022. zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjena nekretnina, za područje Županijskog suda u Puli-Pola, obzirom da je već bio ponovno imenovan za vještaka na području Županijskog suda u Zagrebu, ali je zbog promjene prebivališta tražio razrješenje za vrijeme trajanja četverogodišnjeg mandata. Iz dokumentacije priložene uz zamolbu i rješenja Županijskog suda u Zagrebu, Ureda predsjednika, od 19. veljače 2019., posl. br. 4 Su-114/19 o ponovnom imenovanju za stalnog sudskog vještaka naprijed navedene struke i rješenja o razrješenju od 28. lipnja 2022., posl. br. 4 Su-114/19, razvidno je da imenovani u potpunosti ispunjava uvjete propisane odredbom članka 2. Pravilnika.

S obzirom da imenovani u cijelosti ispunjava uvjete za imenovanje stalnog sudskog vještaka, na temelju članka 10. Pravilnika odlučeno je kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Robert Fabris

#### 4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnom zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

Za izračun vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

##### Primijenjeni zakoni i propisi

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o načinu uređivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)

##### Izvor korištenih podataka

- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Indeks cijena stambenih nekretnina – Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))
- eNekretnine (<https://nekretninama.mgipu.hr>)
- Indeks cijena nekretnina BN (<https://www.burza-nekretnina.com>)
- e-izvadak (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

##### Korištena literatura

- Uhlir, Majčica „Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina“ DGIZ, Zagreb
- Krtalić V. (2007) „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“ HDSV, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Materijali sa seminara o procjeni nekretnina

**5. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA**

Sukladno članku 67. stavak 2., 3. i 4. Pravilnika na zahtjev naručitelja izrađen je procjembeni elaborat vrijednosti najma nekretnina.

**OPĆENITO:**

Svrha procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti najma nekretnine za potrebe naručitelja.

Tržišna vrijednost najma nekretnine procjenjuje se na dan vrednovanja od strane procjenitelja, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i prikupljenih javno dostupnih podataka i web stranica: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr); <https://oss.uredjenazemlja.hr>; <https://nekretnine.mgipu.hr>; [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr); [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); <https://ispu.mgipu.hr/>

Predmet elaborata nije imovinsko-pravna provjera ni provjera s upravno-pravnog naslova.

**SVRHA I POSEBNOSTI PROCJENE**

**Zahtjev Naručitelja je procijeniti tržišnu vrijednost najma nekretnina sa opisanim stanjem na dan kakvoće, i dan vrednovanja.**

**PREDMET PROCJENE**

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 9863

**PRIVODNOST**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1398/3	PAŠNJAK			5501	
2.	1398/4	DVORIŠTE			821	
		UKUPNO:			6322	

r. br	objekt br	naziv	tlocrt m2	m2	namjena
1	OBJEKT 3	MLIN	744,00	4.216,00	uredsko proizvodna
2	OBJEKT 4	PROIZVODNJA	738,00	2.952,00	prizvodna
3	OBJEKT 7	POSLOVNI PROSTOR I PORTA	65,00	65,00	porta i trgovina
4	OBJEKT 8	NIŽI DIO-UPRAVA	218,00	654,00	uredska
5	OBJEKT 9	SKLADIŠTE	1.000,00	1.000,00	skladište
6	OBJEKT 10	SERVISNA STANICA	296,00	296,00	servis/radionica
7	OBJEKT 12	TRAFOSTANICA	12,00	12,00	trafostanica
8	zemljište k.č. 1398/3	INDUSTRIJSKO ZEMLJIŠTE	5.501,00	5.501,00	otvoren prostor
9	zemljište k.č. 1398/4	INDUSTRIJSKO ZEMLJIŠTE	821,00	821,00	otvoren prostor

Obračun prema Pravilniku; prilog I.



**OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

<b>OPĆENITO</b>	
Namjena:	poslovni i proizvodni prostori, skladišta, industrijsko dvorište
Godina izgradnje:	starije građevine
Adaptacija:	loše održavano
Katnost zgrade:	prizemnice i katnica
<b>INFRASTRUKTURA</b>	Zgrada je izgrađena u komunalno opremljenoj zoni. Prometna povezanost je dobra.
<b>POVEZANOST I INFRASTRUKTURA:</b>	
Prometne veze:	Dobre
Javni prijevoz	Gradski autobus
<b>ENERGETSKI CERTIFIKAT</b>	nema
<b>DIREKTAN PRISTUP JAVNOJ PROMETNOJ POVRŠINI</b>	DA

**ULAZNI PODACI****Naručitelj je vještaku dao na uvid:**

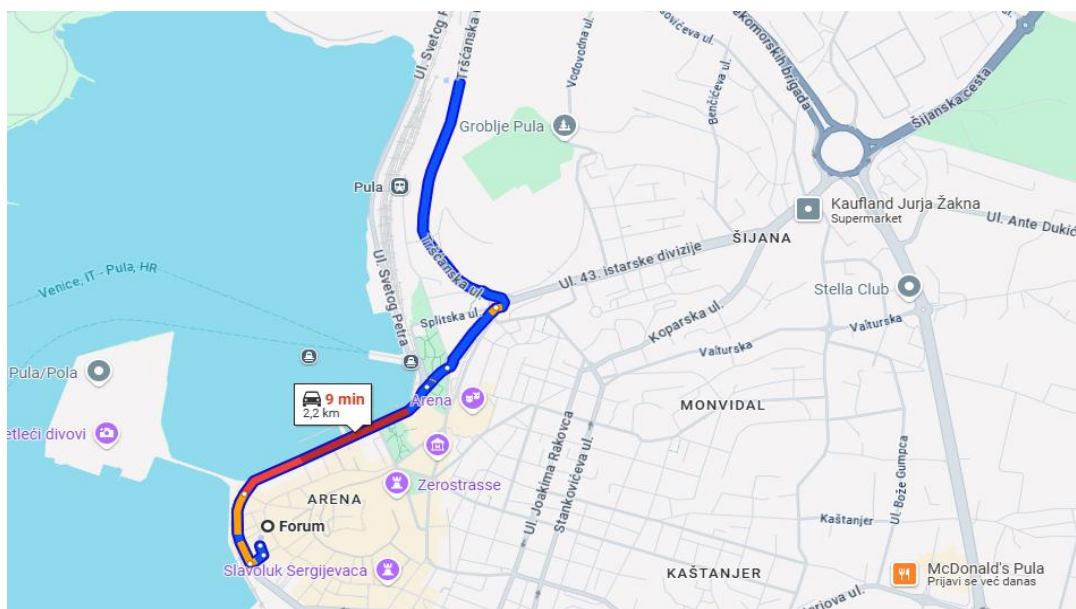
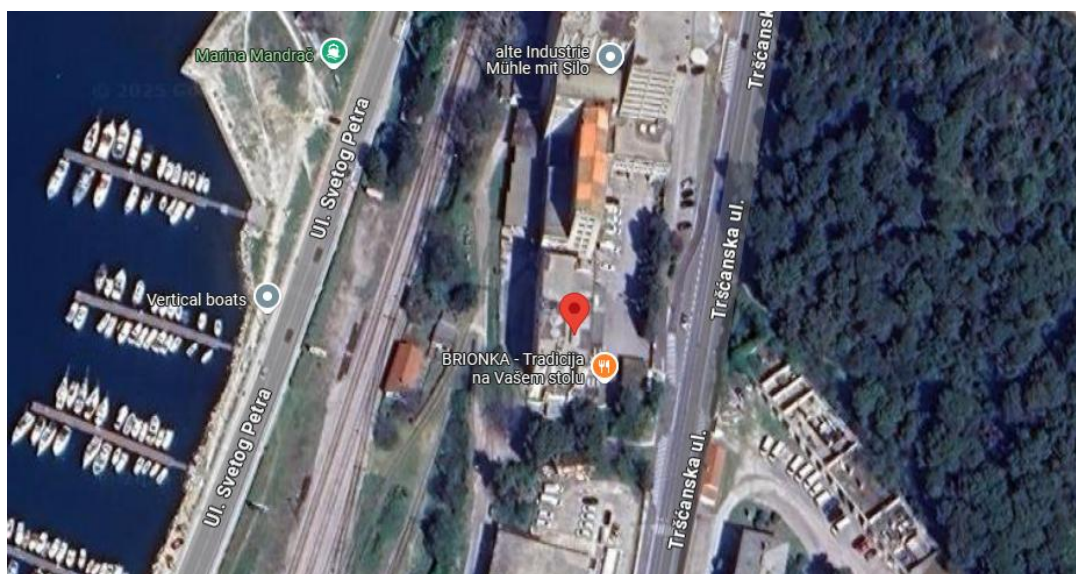
2	PROCJENBEI ELABORAT	Jasminka Peharda-Doblanović, dia 4 Su-914/14	22.03.2023
---	---------------------	--	------------

**Za potrebe procjene vještak je pribavio**

01	Katastarski podaci	e-izvadak
02	Izvadak iz BZP-a	e-izvadak
03	Priopćenje – indeksi cijena stambenih nekretnina	DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, Tab. 13.1.3
04	Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu	<a href="http://www.burza-nekretnina.com/statistike">http://www.burza-nekretnina.com/statistike</a>
05	Podatke eNekretnine	<a href="https://nekretninama.mgipu.hr">https://nekretninama.mgipu.hr</a>

**ZADATAK VJEŠTAKU:****PROCIJENITI TRŽIŠNU VRIJEDNOST NAJMA NEKRETNINA STANJU KAKVOĆE NA DAN VREDNOVANJA.**



**PROSTORNA IDENTIFIKACIJA****Identifikacija nekretnine**

KATASTARSKI OPERAT	
Katastarska općina:	PULA
Katastarska čestica broj:	1398/1, 1398/4
Način uporabe:	poslovni prostori, proizvodnja skladišta, industrijsko dvorište
Površina parcele ukupno (m2):	

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE	
ZK katastarska općina:	PULA
Zemljišnoknjižna čestica:	1398/1, 1398/4
Zemljišnoknjižni uložak:	9863
Vlasništvo	NEKRETNINA U STEČAJU
Teret:	prodaja stečajnog dužnika

PRAVNI STATUS I LEGALITET NEKRETNINE
<b>ZGRADE NISU UCRTANE U KATASTAR NI UPISANE U ZK ULOŽAK</b>

Za utvrđivanje prostorno-planskog statusa nekretnine relevantan je Prostorni plan grada PULA.



1 km

u krugu kompleksa

pogodan prilaz automobilom

izgradnja poslovne stambene gradnje

gradski autobus

DA

### Analiza tržišta

Lokacija nekretnine je u traženoj zoni.

**Dobra lokacija.**


**UTRŽIVOST VRLO DOBRA.**

## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Zapuštene zgrade

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uzimajući u obzir lokaciju i vrstu nekretnine, prikazani su statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina.

 BURZA  
NEKRETNINA

KUPI

PRODAJ

NAJAM

STATISTIKA

AGENCIJE ČLANICE

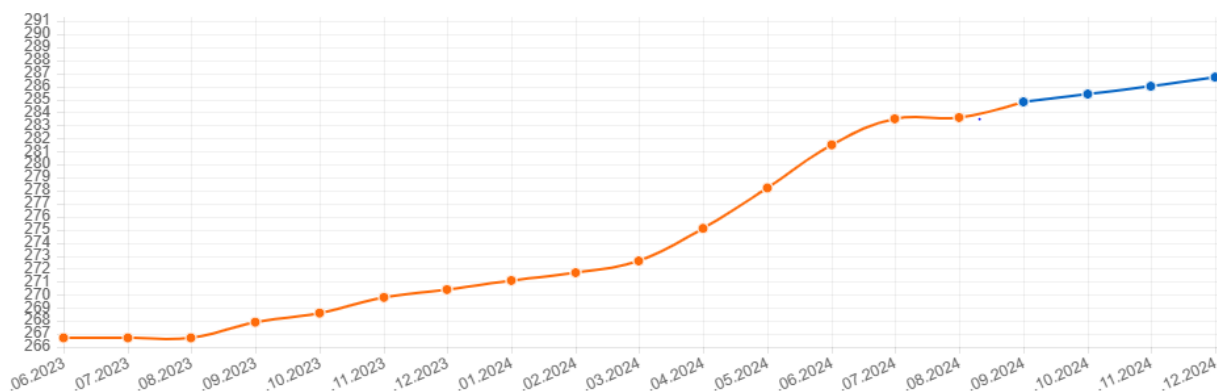
KREDITI

SAVJETI I PROPISI



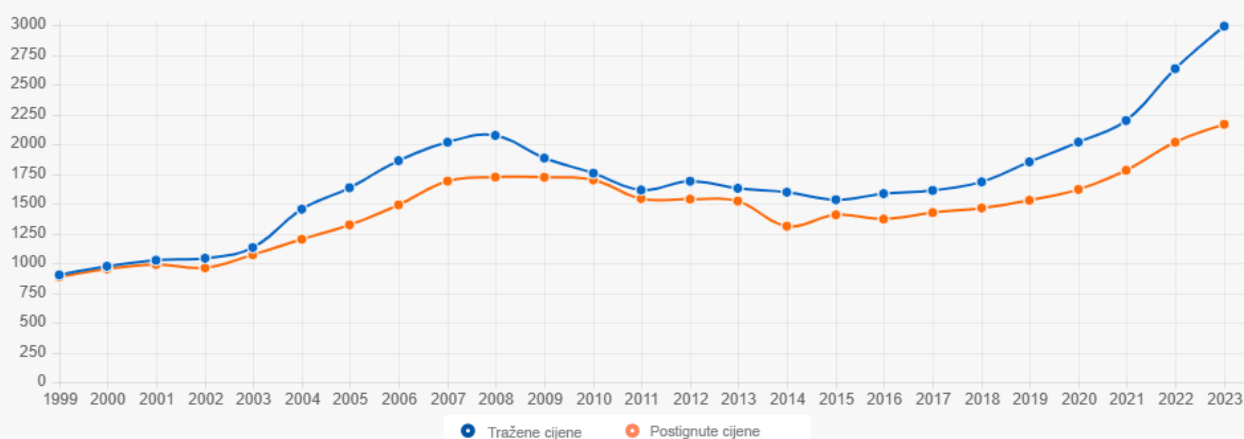
## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



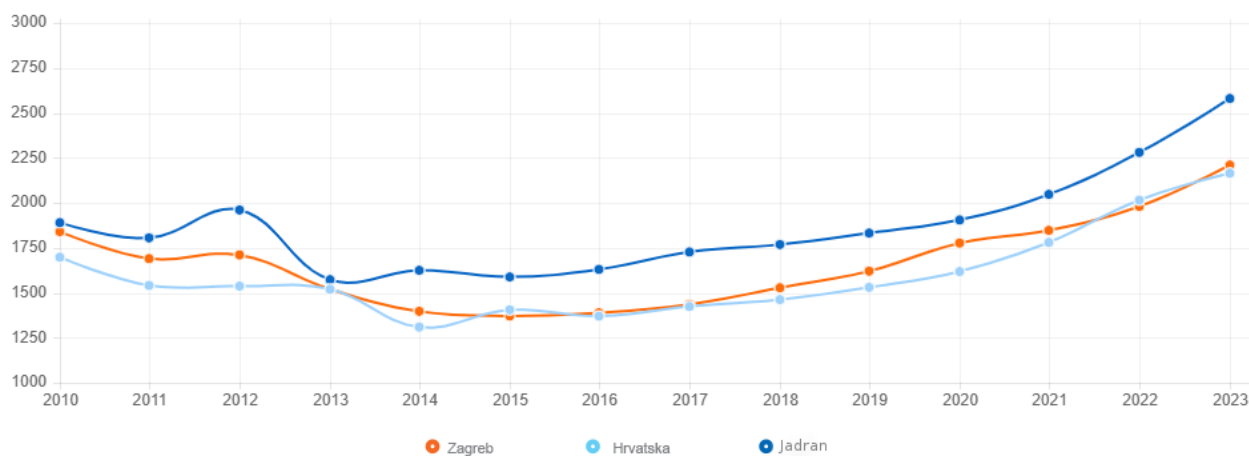
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

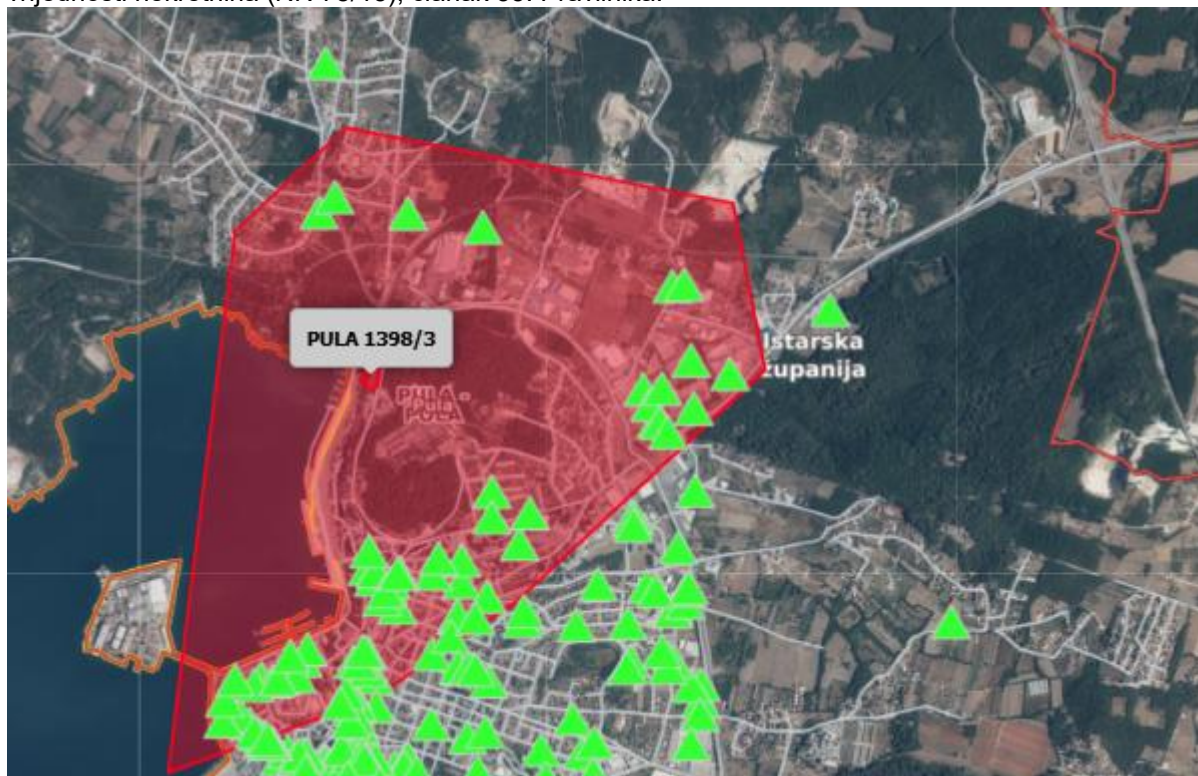
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podatke iz eNekretnina dopušteno je koristiti samo u svrhu koja je predviđena Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), članak 35. Pravilnika.



Zeleni trokutići - cijene najma poslovnog prostora

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

<https://www.hnb.hr>

<https://www.dzs.hr>

### **Kriterij odabira**

#### **Iz obrade se isključuju**

Podaci stariji od 4 godine  
Mala površina  
Neuvjerljiva cijena  
Niska cijena  
Visoka cijena

Prema ujednačenosti jediničnih vrijednosti sukladno PRAVILNIKU za obradu se odabiru cijene po pojedinim vrstama nekretnina.

**KOMENTAR:** u neposrednoj blizini nađeno je dovoljno podataka za primjenu prema Pravilniku.

rb	rb	k.č.	Datum ugovora	€/mjesečno	m2	€/M2
1	48	*3974	01.09.2024.	1.000,00	500,00	2,00
2	7	1671/4	03.04.2025.	1.300,00	391,56	3,32
3	19	*3126	31.01.2025.	700	190,00	3,68
4	41	*4484	30.09.2024.	842,8	211,76	3,98
5	46	*3974	01.09.2024.	5.250,00	1.200,00	4,38
6	35	*1900	24.10.2024.	172,7	34,75	4,97
7	33	*1923	25.10.2024.	542,27	109,00	4,97
8	47	*3974	01.09.2024.	500,00	100,00	5,00
9	30	*3979	12.11.2024.	2.280,00	380,00	6,00
10	50	*413	16.07.2024.	650,00	104,66	6,21
11	20	*3977	24.01.2025.	375,00	60,00	6,25
11	55	*1753	10.10.2020.	330,59	40,00	8,26
12	54	*1753	07.01.2021.	331,18	40,00	8,28
13	38	6114/10	11.10.2024.	86,57	10,43	8,30
14	27	*2072	02.12.2024.	635,00	66,82	9,50
15	37	*518/1	14.10.2024.	1.400,00	145,08	9,65
16	52	*1922/1	09.07.2024.	373,22	37,51	9,95
17	42	*449	30.09.2024.	467,65	47,00	9,95
18	44	*1749	18.09.2024.	1.000,00	99,70	10,03
19	45	*1908	13.09.2024.	750,00	72,00	10,42
20	26	1104/3	16.12.2024.	686,25	61,00	11,25
21	25	*506	27.12.2024.	400,00	30,00	13,33
22	13	*4482	20.03.2025.	2.000,00	148,00	13,51
23	56	*493/3	18.09.2020.	538,28	39,15	13,75
24	2	1671/8	11.06.2025.	2.800,00	195,97	14,29
25	29	*1898	28.11.2024.	1.200,00	79,48	15,10
26	5	*333	29.05.2025.	763,84	47,95	15,93
27	3	*281	10.06.2025.	1.322,19	83,00	15,93
28	28	*289	30.11.2024.	364,93	22,00	16,59
29	43	*438	30.09.2024.	1.666,66	100,12	16,65
30	24	*1908	01.01.2025.	1.000,00	60,00	16,67
31	32	*479/2	28.10.2024.	500	29,22	17,11
32	49	*3974	01.08.2024.	262,50	15,00	17,50
33	6	1671/4	22.04.2025.	670,83	30,00	22,36
34	51	*493/2	09.07.2024.	450,00	20,00	22,50
35	16	*119	06.02.2025.	833,33	36,90	22,58
36	36	*384	24.10.2024.	1.370,04	58,80	23,30
37	9	1058	03.04.2025.	1.041,66	42,00	24,80
38	10	*506	01.04.2025.	385,93	14,40	26,80
39	34	*1747/1	25.10.2024.	762,44	28,37	26,87
40	4	*1799/2	01.06.2025.	550	20,00	27,50
41	15	*455	10.02.2025.	3.500,00	90,00	38,89
42	17	*493/2	05.02.2025.	2.507,50	61,51	40,77
43	12	*303	01.04.2025.	1.800,00	32,00	56,25
44	22	*421	21.01.2025.	2.083,33	36,00	57,87
45	14	*284	24.02.2025.	5.611,25	67,00	83,75
46	8	1058	03.04.2025.	3.125,00	19,00	164,47

## 10. METODOLOGIJA PROCJENE

### 9.1. Opis metoda procjene

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

*\* Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. (čl. 4, st. 1, alineja 41 Zakona)*

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

**POREDBENA METODA** se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

**PRIHODOVNA METODA** može se upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

**TROŠKOVNA METODA** je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

### 9.1. Odabir metode procjene

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se:

## **POREDBENOM METODOM (ČL. 30. PRAVILNIKA)**



**11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA NEKRETNINA**

**Predmetna nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku najma na otvorenom tržištu.**

**1. Indeksi cijena stambenih nekretnina**

Izvor: <https://www.dzs.hr>

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3.tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4.tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1.tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	2.tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	3.tr.	20,20	165,60	209,30	220,10	195,40	190,00
	4.tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Poredbene cijene su iz perioda 2024/2025, tako da nije potrebno raditi intertemporalne korekcije.

**12. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NAJMA NEKRETNINA****Sukladno čl. 23. (3) ZAKONA**

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da je realno za tržišnu vrijednost iskazati vrijednost kako je gore navedeno.

<b>k.č. 1398/3, 1398/4</b>							
r. br	objekt br	naziv	tlocrt m2	m2	namjena	€/m2 mjesec	€/mjesec
1	OBJEKT 3	MLIN	744,00	4.216,00	uredsko proizvodna	1,00	4.216,00
2	OBJEKT 4	PROIZVODNJA	738,00	2.952,00	prizvodna	3,00	8.856,00
3	OBJEKT 7	POSLOVNI PROSTOR I PORTA	65,00	65,00	porta i trgovina	4,00	260,00
4	OBJEKT 8	NIŽI DIO-UPRAVA	218,00	654,00	uredska	6,00	3.924,00
5	OBJEKT 9	SKLADIŠTE	1.000,0 0	1.000,00	skladište	2,00	2.000,00
6	OBJEKT 10	SERVISNA STANICA	296,00	296,00	servis/ radionica	3,00	888,00
7	OBJEKT 12	TRAFOSTANICA	12,00	12,00	trafostanica	2,00	24,00
8	zemljište k.č. 1398/3	INDUSTRIJSKO ZEMLJIŠTE	5.501,0 0	5.501,00	otvoren prostor	1,00	5.501,00
9	zemljište k.č. 1398/4	INDUSTRIJSKO ZEMLJIŠTE	821,00	821,00	otvoren prostor	1,00	821,00
							<b>26.490,00</b>

Prema čl. 68.) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele desetisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 b) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti od 20.000,00 do 150.000,00 eura na cijele tisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 a) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice.

	<b>Ukupno(/mjesечно)</b>
<b>procijenjena tržišna vrijednost najma</b>	<b>26.000,00</b>

**13. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti nekretnine:

Nekretnina:	NEKRETNINA U STEČAJU prodaja stečajnog dužnika
Na adresi:	Pula, Tršćanska ulica
k.o.	PULA
k.č.	1398/1, 1398/4

z.k.uložak	9863
z.k.o.	PULA
z.k.č.	1398/1, 1398/4

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

**Procijenjena tržišna vrijednost najma predmetnih nekretnina iznosi**

**26.000,00 €**  
dvadesetšesttisuća eura

Datum vrednovanja:	11.07.2025
Datum kakvoće:	11.07.2025

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na dodanu vrijednost.

IZRADIO: Božidar Hudeček, dipl.ing.građ  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-431/2022-4



*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 14. PRILOZI

## PRILOG ZK ULOŽAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 11.07.2025. 19:56

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10005/2024  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 9863

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1398/3	PAŠNJAK			5501	
2.	1398/4	DVORIŠTE			821	
		UKUPNO:			6322	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PULJANKA D.D., PULA		
1.4	Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020. Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 28.08.2005. broj Z-11066/2005 Na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju br. PCIOU 202/05 od 17. kolovoza 2005. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 66.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist <b>NOVA BANKA D.D. ZADAR, DOMOVINSKOG RATA 3</b>		

## PRILOG KATASTARSKI PLAN



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

Stanje na dan: 11.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. PULA

k.č.br.: 1398/3

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1250

