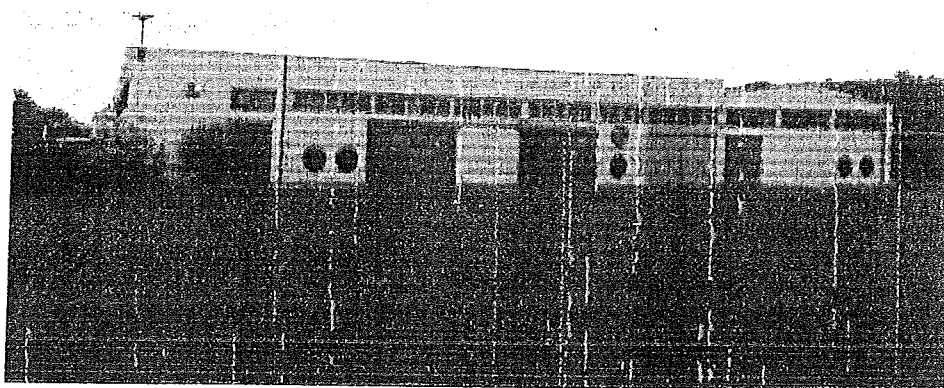


Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD U PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Kriležina 27 Pula

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

PROCJENBENI ELABORAT

Nekretnine: PROIZVODNE NEKRETNINE - ZGRADE I ZEMLJIŠTE U UL. VALICA 6, PULA



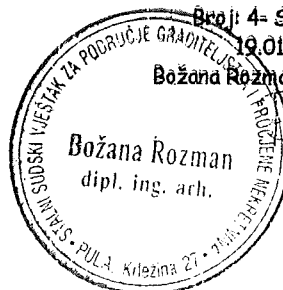
Naručitelj: ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula, Flaciusova 1
Vlasnik: ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula, Flaciusova 1
Svrha procjene: UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U SVRHU
USKLAĐIVANJA KNJIGOVODSTVENE VRIJEDNOSTI
Procjenitelj: BOŽANA ROZMAN, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak i procjenitelj

Elaborat: PR 24/17

U Puli, 31.12.2017.

Izradila:
Stalni sudski vještak i procjenitelj
TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU
Broj: 4- Su 15/16-2
19.01.2016.

Božana Rozman, dipl. ing. arh.





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, Krležina 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 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 imenovanja 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 imenovanja i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da je imenovana već da suda 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 3. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

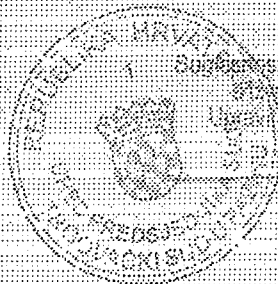
Adrijana Labinjan Skoki, r.r.

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: oveđe



Dostavljenost ovog prijedloga predložila
predsjednica suda
Adrijana Labinjan Skoki, r.r.

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

Elaborat: PR 24/17

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

Sadržaj:

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

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13)
Zakon o gradnji	(NN153/13)
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, 83/15)
-----------------------------------------	-----------------------------------------

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu grada Pule	(Sl. nov. Grada Pule 7/09)
------------------------------------------	----------------------------

Izmjene i dopune Odluke o komunalnom doprinosu Grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 16/09, 12/11, 1/13 i 18.11.15.)

Pročišćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule (Sl. nov. Br. 8/14, 10/15, 8/16, 8/17)

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 2/17)

Pročišćeni tekst i grafika Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Sl. nov. Br. 19/14, 9/15, 2/17, 9/17)

Dopuna Prostornog plana uređenja grada Pule (Sl. nov. Br. 5/16)

Propisi iz zemalja članica EU

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

3. ZADATAK

Naručitelj procjembenog elaborata je ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula, Flaciusova 1 (u daljnjem tekstu Naručitelj). ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula, Flaciusova 1 ujedno je i vlasnik procjenjivanih nekretnina čija se vrijednost procjenjuje i razvrstava u ovom elaboratu. Lokacija na kojoj su procjenjivane nekretnine nalazi se sjeverno od ulice Valica, na adresi Valica 6, u gradskoj četvrti Šijana, na sjeveru Pule. Predmetna lokacija prema odredbama prostornog plana ima gospodarsku namjenu, industrijsko – zanatsku (IZ) i trgovačko uslužnu (K1).

Zadatak je izrada procjembenog elaborata s razvrstavanjem procjenjene tržišne nekretnina iz elaborata PR 1/16, od 03.03.2016., kao temeljnim elaboratom. U ovom elaboratu izrađene su neke nužne promjene u odnosu na temeljni elaborat, radi razvrstavanja u knjigovodstvu i radi proteka vremena.

Svrha je provjera i eventualna usklađivanje sadašnje knjigovodstvene vrijednosti.

Dan vrednovanja ujedno je i dan kakvoće, a to je 31.12.2017.

Kod procjene su korišteni podatci o nekretninama dobiveni od Naručitelja.

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 i
- građevine i vanjski uređaji

Procjena je rađena analitički, na osnovi fizičkih veličina, a ovaj prikaz je rezime te procjene. Procjena vrijednosti zemljišta rađena je poredbenom metodom, a ostalih nekretnina troškovnom metodom.

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnina.

Sve procijenjene vrijednosti izražene su i fiksne su u EUR-ima, sa odnosom na dan vrednovanja 31.12.2017. 1 EUR = 7,513648 kn.

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:
33.292.144,02 kn ili 4.430.889,50 EUR EUR.**

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je izvršen 31.12.2017. godine; na dan vrednovanja i dan kakvoće. Stanje nekretnina neznatno je promijenjeno radi protoka vremena. Fizičke veličine: površine zemljišta, priključci, površine i zapremine zgrada i vanjskih uređaja isti su kao 2016. Opći dojam: Očuvano.

5. 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 1984. godine na osnovi građevinske dozvole i potpuno je legalna. Cijene su u srednjem području cijena stambenih 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 kvalitetno održavana.

Cijene su slične cijenama sličnim nekretninama u drugim dijelovima grada slične namjene.

6. 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.

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti zemljišta korištena je poredbena metoda kao najpodesnija. Za potrebe procjene vrijednosti nekretnina na lokaciji komunalnog doprinosa, priključaka i zgrada korištena je troškovna metoda. U troškovnoj metodi vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz normalnih troškova gradnje troškova gradnje novih zamjenskih građevina, uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

građevine (FK matrica). Procjena vrijednosti zgrade utvrđena je na temelju normalnih troškova gradnje. Za utvrđivanje normalnih troškova gradnje korišteni su podatci iz standardne kalkulacije radova IGH 12/2015. Pri tome se vodilo računa o sukladnosti modela.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnina, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe tržišnoj vrijednosti (kpt) preračunala na tržišnu vrijednost.

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.

Cijene KOMUNALNOG DOPRINOSA određene su odlukama organa lokalne samouprave. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone. Cijena komunalnog doprinosa u **trećoj zoni** u kojoj se nalaze procijenjene građevine određena je Odlukom o komunalnom doprinosu grada Pule (Sl. nov. Grada Pule 4/10.),

Izmjenama i dopunom Odluke o komunalnom doprinosu Grada Pule od 10.03.2011. i 18.11.15. Tim odlukama utvrđuje se financiranje građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture u Gradu Puli. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određena je po 1 m³ građevine za pojedine zone, a ovisno o namjeni građevine.

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).

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 - 31.12.2017.). To pravo je trajno.

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

8. 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 Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku. Pribavljene su kupoprodajne cijene tri zemljišta u Puli relativno blizu procjenjivanog zemljišta čija je kupoprodaja izvršena tijekom 2015., 2016. i 2017. godine. Korišten je postupak preračunavanja razlike u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih 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 koeficijenata za preračunavanje.

9. IZRAČUN

ZEMLJIŠTE

Zemljište se u pravilu procjenjuje poredbenom metodom. Za poredbenu metodu uzimaju se poredbene nekretnine tri zemljišta sličnih obilježja prodana nedavno na području Grada Pule. Kod procjene vrijednosti zemljišta korišteni su dostupni podaci, podacima o prodaji sličnih nekretnina iz baze podataka e-nekretnina.

Obilježja zemljišta

Procjenjivano zemljište je kategorije I

Razvojni stupanj

Vrsta korištenja

Način gradnje

Položaj/Orijentacija

Građevinsko zemljište

Izgrađeno

Slobodnostojeća

Vrlo dobra, četiri strane svijeta

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

Poredbene nekretnine - opis

Poredbeno zemljište 1

U Puli u građevinsko zemljište na k.č.br. 1671/08, k.o. Pula, u gradskoj četvrti Šijana u blizini procijenjene lokacije. Kupoprodaja 07.01. 2015. Asfaltirana ulica do lokacije.

643,00 m ²	61,16 EUR/m ²	39.325,88 EUR
-----------------------	--------------------------	---------------

Poredbeno zemljište 2

U Puli u gradskoj četvrti u blizini procjenjivanog zemljišta, jugozapadno od predmetne lokacije, na k.č.br.920/1, k.o. Pula. Kupoprodaja 15.02.2016.

360,00 m ²	84,67 EUR/m ²	30.481,20 EUR
-----------------------	--------------------------	---------------

Poredbeno zemljište 3

U Puli u gradskoj četvrti Šijana na k.č.br.927, k.o. Pula, jugozapadno od predmetne lokacije. Kupoprodaja 29.09.2017.

818,50 m ²	60,96 EUR/m ²	49.895,76 EUR
-----------------------	--------------------------	---------------

Prilagodba vrijednosti zemljišta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Poredbene nekretnine:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | I 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 indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatskog zavoda za statistiku

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

Elaborat: PR 24/17

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

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. 26.06.2017. (B)	Korekc. faktor = (B)/(A)	Međuvrem. Izjednač. Cijena EUR
1.	Pula	Šijana	643,00	61,16	07.01.15.	101,00	106,58	1,06	64,83
2.	Pula	Šijana	360,00	87,67	15.02.16.	101,77	106,58	1,05	88,90
3.	Pula	Šijana	818,50	60,96	29.09.17.	106,58	106,58	1,00	60,96

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Ukupno
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
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	112,63	109,39	109,09	---
2011.		110,66	113,65	110,68	112,11	110,70	108,55	---
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	---
2013.		104,63	108,88	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	---
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	118,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,48	107,88	-1,8
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9
	2. tr.	110,45	110,26	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9
	4. tr.	109,80	110,57	110,35	111,25	109,89	108,00	0,3
2011.	1. tr.	108,81	109,38	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,98	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,85	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2. tr.	104,83	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3. tr.	104,97	109,24	103,06	103,19	106,99	101,84	0,3
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,08	100,28	-1,1
	2. tr.	99,13	99,67	99,33	99,24	98,47	100,50	-1,9
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2. tr.	100,28	98,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,85	97,74	1,0

4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017. 1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 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

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

Elaborat: PR 24/17

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna cijena		39.325,88	30.481,20	49.895,76
Neto korisna površina u m ²		643,00	360,00	818,50
Cijena po m ² kn		61,16	84,67	60,96
EKONOMSKI ASPEKTI				
Datum transakcije		2014.	2016.	2017.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,06	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		64,83	88,90	80,96
Vrsta transakcije	Usklađivanje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	knjigovodstvene	1,10	1,10	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	vrijednosti	71,31	97,79	67,06
Vlasnička prava	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		71,31	97,79	67,06
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	Pravilan	Nepravilan	Nepravilan	Pravilan
Prilagodba		1,05	1,05	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		71,31	97,79	67,06
Pristup uređen/neuređen	Uređen	Uređen	Uređen	Uređen
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		71,31	97,79	67,06
Izgradivost (kis)	40%	40%	40%	40%
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		71,31	97,79	67,06
Veličina m ²	24.500	643,00	360,00	818,50
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²		64,18	88,01	60,35
Mikrolokacija	Potpuno uređena	Potpuno uređena	Potpuno uređena	Potpuno uređena
Prilagodba	infrastruktura	infrastruktura	infrastruktura	infrastruktura
Prilagođena prodajna cijena po m ²	Industrijsko – zanatska i uslužna namjena.	Stamb. namjena 1,20 77,02	Stamb. namjena 1,20 105,61	Stamb. namjena 1,20 72,42
Buka	Nema je	Nema je	Nema je	Nema je
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		77,02	105,61	72,42
Komunalna infrastruktura	Na parceli	Na parceli	Na parceli	Na parceli
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		77,02	105,61	72,42
Konfiguracija terena	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		77,02	105,61	72,42
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		77,02	105,61	72,42
Zagađenje okoliša	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		77,02	105,61	72,42
Indikator vrijednosti po m²		77,02	105,61	72,42

Usklađena vrijednost po m² 85,02 EUR

Vrijednost nekretnine 2.082.990,00 EUR

Vrijednost zemljišta na procjenjivanoj lokaciji je:

$$24.500,00 \text{ m}^2 \times 81,54 \text{ EUR/m}^2 = 2.082.990,00 \text{ EUR}$$

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

Elaborat: PR 24/17

Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula

TROŠKOVNA METODA

KOMUNALNI DOPRINOS, PRIKLJUČCI I VODNI DOPRINOS

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

- Doprinos za primarni i sekundarni sustav objekata i uređaja komunalne infrastrukture

Za zgrade:

30.350,00 m³ x 18,67 EUR/m³ x 0,20 = **113.326,90 EUR**

UKUPNO.....113.326,90 EUR

Priključci

- Vrijednost priključka na komunalni vodovod:
1 priključak x 700,00 EUR = **700,00 EUR**

- Vrijednost priključka na komunalnu kanalizaciju:

Brutto površina zgrade x 6,21 EUR/m² + 621,14 EUR =
5.459,00 m² x 6,24 EUR/m² + 624,00 EUR = 34.064,14 + 624,00 EUR =
= **34.688,16 EUR**

- Priključak na 763 kW (elektroenergetska suglasnost), pa je vrijednost priključka:

763,00 kW x 223,00 EUR/kW = **170.149,00 EUR**

- Priključak na telefonsku mrežu HT - a:
10 direktnih linija x 85 EUR/liniji = **850,00 EUR**

- Priključak na plin:
1 x 815,44 EUR/priključku = **815,44 EUR**

VRIJEDNOST priključaka:.....207.202,60 EUR

KOMUNALNI DOPRINOS + PRIKLJUČCI = 113.326,90 + 207.202,60 = 320.529,50 EUR

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

VODNI DOPRINOS

Na lokaciji u ulici Valica 6, Pula, zgrada je prema odredbi prostornog plana ima namjenu: proizvodnu i za nju se plaća vodni doprinos, nalaze se prema spomenutoj Uredbi u zoni A.

Vodni doprinos za zgradu: 30.350,00 m³.

$$30.350,00 \text{ m}^3 \times 0,40 \text{ EUR/m}^3 = 12.140,00 \text{ EUR}$$

Jedinica za izračun je m³. Ukupni brutto volumen svih prometnih površina – putova i parkirališta: 7.000,00 m³.

$$7.000,00 \text{ m}^3 \times 0,65 \text{ EUR/ m}^3 = 4.550,00 \text{ kn} = 4.550,00 \text{ EUR}$$

UKUPNA VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA : 16.690,00 EUR

REKAPITULACIJA

RED. BR.	NAZIV	TRŽIŠNA VRIJEDNOST U EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn
1.	KOMUNALNI DOPRINOS I PRIKLJUČCI	320.529,50	2.408.345,84
2.	VODNI DOPRINOS	16.690,00	125.402,78
3	UKUPNO	337.219,50	2.533.748,62

U knjigovodstvenu evidenciju treba unijeti ukupnu vrijednost doprinosa i priključaka.

ZGRADE

TABLIČNI PRIKAZ TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADA

RED. BR.	NAZIV ZGRADE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn	Prilagodba tržišne vrij. EUR	Prilagodba tržišne vrij. kn
1.	Proizvodna hala	1.994.000,00	14.982.214,11	1.894.300,00	14.233.103,40
2.	Portirnica	4.700,00	35.314,14	4.465,00	33.548,43
3.	Kotlovnica	76.400,00	574.042,71	72.580,00	545.340,57
	UKUPNO	2.075.100,00	15.591.570,96	1.971.345,00	14.811.992,40

Koeficijent za prilagodbu tržišne vrijednosti zgrada= kpt = 0,95
2.075.100,00 x 0,95 = 1.971.345,00 EUR

Vrijednosti iz zadnja kolone treba unijeti u knjigovodstvenu evidenciju.

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

VANJSKI UREĐAJI

1. ASFALTIRANE I BETONSKE POVRŠINE

NAZIV	DIMENZIJA (m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Asfaltne i bet. površine	7.000,00	15,00	NORMAL. TROŠ. (EUR)	85,00	15.750,00

2. VANJSKA RASVJETA I ELEKTRIČNI RAZVOD

NAZIV	DIMENZIJA komplet	CIJENA (EUR/kompl.)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Vanjska rasvjeta	1	40.000,00	40.000,00	95,00	2.000,00

3. OGRADA S VRATIMA

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Ograda	600,00	40,00	24.000,00	95,00	1.200,00

4. NADSTREŠNICA

NAZIV	DIMENZIJA (m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Nadstrešnica	145,00	380,00	55.100,00	90,00	5.510,00

5. NADSTREŠNICCE IZNAD PARKIRALIŠTA

NAZIV	DIMENZIJA (m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Nadstrešnica iznad parkirališta	1.100,00	165,00	181.500,00	95,00	9.075,00

6. VODOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (kompl.)	CIJENA (EUR/kompl.)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Vodovod	1	50.000,00	50.000,00	95,00	2.500,00

7. KANALIZACIJA – ŠIJANA

NAZIV	DIMENZIJA (kompl.)	CIJENA (EUR/kompl.)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Kanalizacija	1	36.000,00	36.000,00	95,00	1.800,00

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

Elaborat: PR 24/17

**Razvrstavanje tržišnih vrijednosti nekretnina
iz Procjena vrijednosti nekretnina na lokacija Valica 6, Pula; PR 1/16,
u vlasništvu ULJANIK Brodogradilište d.d. Pula**

8. CENTRALNO GRIJANJE - ŠIJANA

NAZIV	DIMENZIJA (komp.)	CIJENA (EUR/komp.)	NORMAL. TROŠ. (EUR)	UMANJENJE U (%)	PROC. VRIJED. (EUR)
Centralno grijanje	1	40,00	24.000,00	95,00	1.200,00

RED. BR.	NAZIV	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn
1.	Asfaltirane ili beton. promet. povr.	1.200,00	9.016,38
2.	Vanjska rasvjeta i električni razv.	15.750,00	118.339,96
3.	Ograda s vratima	2.000,00	15.027,30
4.	Nadstrešnica	5.510,00	41.400,20
5.	Nadstrešnice iznad parkirališta	9.075,00	68.186,35
6.	Vodovod - Šijana	2.500,00	18.784,12
7.	Kanalizacija - Šijana	1.800,00	13.524,57
8.	Centralno grijanje - Šijana	1.500,00	11.270,47
	UKUPNO	39.335,00	295.549,35

Vrijednosti iz zadnja kolone treba unijeti u knjigovodstvenu evidenciju.

10. ZAKLJUČAK

Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina podijeljena je na tržišnu vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka, zgrada i vanjskih uređaja kako slijedi u donjoj tablici.

REKAPITULACIJA

RED. BR.	NEKRETNINE U POSLOVNIM KNJIGAMA DRUŠTVA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U kn
1.	ZEMLJIŠTE	2.082.990,00	15.650.853,65
2.	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	337.219,50	2.533.748,62
3.	ZGRADE	1.971.345,00	14.811.992,40
4.	VANJSKI UREĐAJI	39.335,00	295.549,35
	UKUPNO	4.430.889,50	33.292.144,02

Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina je 4.430.889,50 EUR ili 33.292.144,02 kn.

U Puli, 31.12.2017.

Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.

