

14-ST-593/13



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ**  
**NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237  
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)

Pula, 11.1.2020.

**IZVANSUDSKI POSTUPAK**

**GOLDEN „S“ d.o.o. u stečaju**

Oib 29562153587

52100 Pula

ELABORAT BROJ 3/20

**PROCJENA VRIJEDNOSTI TAVANA**  
**SUVLASNIČKI DIO 339/10000 ETAŽA E-29 U**  
**ZGRADI SAGRAĐENOJ NA KČ. BR. 3723/116**  
**UPISANOG U ZK.UL.15197 K.O. PULA**  
**ADRESA : Modrušanov prilaz 1 , Pula**



08/01/2020

**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK**

za vještačenje i procjene  
Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula  
MB 2617994  
OIB 62225214452





**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ**  
**NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275    mob. 091 527 3237    e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)  
52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

STALNI SUDSKI POSTUPAK  
Procjenbeni elaborat 3/2020.

## UVOD

Stečajni upravitelju u ime GOLDEN „S“ d.o.o. u stečaju, zatražio je zbog ukazane potrebe da mu se u izvansudskom postupku izvrši procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Puli, na predjelu Valdebeka, u ulici Modrušanov prilaz broj 1, a koja nekretnina je suvlasnički dio 339/10000 etaža e-29 u zgradi sagrađenoj na kč. br. 3723/116 upisano u zk.ul.15197 k.o. Pula, a koji tavan je adaptacijom priveden u stambenu namjenu.

Procjena se radi zbog mogućnosti prodaje.

U svrhu izvršenja zadaće naručitelj je vještaku dao na uvid :  
izvadak iz zemljišne knjige – neslužbena kopija  
izvod iz katastarskog plana, neslužbena verzija

Dana 16.11. 2019. i 8.1.2020. načinjen je po vještaku uviđaj u predmetni prostor, izvršena identifikacija, obavljeno fotografiranje zatečenog stanja i kontrolno mjerenje njegovih gabarita, pa su se tako stekli uvjeti za izradu procjene njegove vrijednosti.





**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D. O. O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ**  
**NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

IZVAN SUDSKI POSTUPAK

Procjembeni elaborat 3/2020.

REKAPITULACIJA

### **ZAKLJUČAK**

USVAJAM PROCJENOM DOBIVENU  
VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA GOLDEN „S“ D.O.O. FAŽANA  
OD 339/10000 , ETAŽNO VLASNIŠTVO E-29 , TAVAN POVRŠINE  
45,33 m<sup>2</sup>, OZNAKE „T“ U PLANU POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE  
SAGRAĐENE NA KČ. BR. 3723/116, UPISANO U ZK.UL. 15197 K.O.  
PULA ( U NARAVI NEUVJETAN I NELEGALNI TAVANSKI STAN ) SA  
DANOM KAKVOĆE I DANOM VREDNOVANJA 10.1. 2020.g. , SA  
ZAOKRUŽENJEM IZNOSA

NA :

86.000,00 kn ili ≈ 11.600 €

**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK**

za vještačenje i procjene

Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula

MB 2617994

OIB 62225214452





**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ  
NEKRETNOSTI I POKRETNOSTI**



Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

## IDENTIFIKACIJA TAVANSKOG PROSTORA I BITNA OBILJEŽJA

Identifikacija je izvršena je očevitom , na temelju kopije katastarskog plana i uz pokaz stana po stečajnoj upraviteljici

Izvod iz kopije katastarskog plana



Datum ispisa: 09.03.2020





**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ  
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Makro lokacija zgrade preuzeta iz Gogle Earth-a



Kolektivna stambena poslovna zgrada u Puli sagrađena na kč br. 3723/116 k.o. Pula je slobodno stojeći čvrsto građeni objekt visine je  $P + 2$ . U naravi je starija novogradnja sa uređenim ali neograđenim dvorištem.

Locirana je u mirnom prirodnom okruženju ekološki urednom dijelu grada, u blizini trgovačkih centara, u blizini bolnice, u blizini lokalnog autobusnog stajališta, u blizini Pulske zaobilaznice.

Ima dobru komunalnu infrastrukturu. Priključena je na asfaltiranu nerazvrstanu prometnicu sa javnom rasvjetom, vodovodnom mrežom i elektroenergetskom mrežom.

Dvojni objekt posjeduje 27 + 31 samostalnu funkcionalnu jedinicu.

Sve jedinice imaju pristup iz unutrašnjeg centralnog stubišta.

Predmetni prostor je lociran na tavanu zgrade. Nema prozora prema ulici.

Vlasnik tog tavanskog prostora je jednu knjižnu tavansku prostoriju adaptacijom pretvorio u potkrovni stan.





**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
GRADITELJSKE STRUKE I PROCJENITELJ  
NEKRETNINA I POKRETNINA**



Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

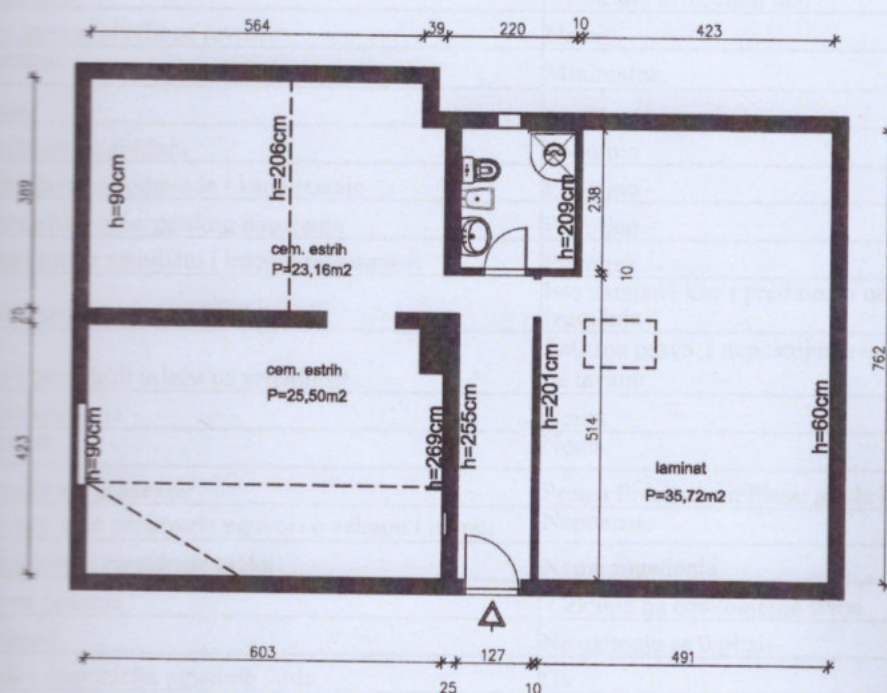
e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Stan se sastoji od hodnika, kupaone sa wc-om, kuhinje sa blagovaonom i dvije sobe. Sve prostorije imaju kose plafone i na rubnim su dijelovima vrlo male visine, gotovo neiskoristive.

Stan nije u potpunosti dovršen jer nedostaju podne obloge u kuhinji i jednoj sobi a u kuhinji nije završen plafon već su vidljive krovne grede i daščana oplata krova. Stambena visina nije sukladna propisima.

Daje se skica stana:



Stan je u naravi neuvjetan, jer nema dnevno svjetlo u tri prostorije, jer ima minimalnu stambenu visinu i to u približno 1/3 prostora, dok dvije trećine nemaju iskoristivu visinu; zatim jer nema toplinsku izolaciju, te jer nema energetski certifikat.