

**ULJANIK****Brodogradilište d.d. u stečaju**

HR 52100 PULA, Flaciusova 1 – HRVATSKA, p.p. 114

Tel: +385 (0) 52 373 535 Fax: +385 (0) 52 373 804

e-mail: stečajniupravitelj.1@uljanik.hr web: www.uljanik.hr

4 St-163/2020-5 35

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu 3. kolovoza 2020. godine

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

- 4 -08- 2020

odl. u primjeraka sa priloga

Na posl. broj: 4 St-163/2020

Pismeno stiglo nažalost - s oštećenim omotom

Predano na poštu preporučeno dana 28. 8. 2020. god.

Pismeno taksirano sa iznosa u taksiranim markama

- nedostaje takse STEČAJNI DUŽNIK: ULJANIK Brodograđevni projekti d.o.o.

Primljene vrijednosti, takse i sl.) OIB: 52293691007, Pula, Flaciusova 1,

PODNEŠAK

Potpis radnika:

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu, posl. broj 4 St-163/2020-4 od 28. srpnja 2020. godine pozvane su osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka da u roku od 15 dana uplate predum u iznosu od 5.000,00 kuna za pokriće troškova prethodnog postupka te stečajnog postupka.

Sud je predmetno rješenje donio na temelju prijedloga Dužnikove direktorice Marije Ružić uslijed okolnosti da je u prijedlog za otvaranje stečajnog postupka navela da Dužnik nema imovine za pokriće troškova stečajnog postupka. Među ostalim, navedeno je i da Dužnik nije vlasnik nekretnina.

Sadržaj Dužnikovog prijedloga nije istinit.

Dužnikov je vlasnik suvlasničkog dijela 87/10000 nekretnine k.č.br. 978/3 ZGR. površine 1112 m² upisane u z.k.ul.br. 20333 k.o. 324526 PULA (dalje: *Nekretnina*).

Prema procjeni sudskog vještaka Božane Rožman PR 13/19 od 29. studenoga 2019. godine, procijenjena vrijednost Nekretnine iznosi 1.770.000,00 kn, uslijed čega proizlazi zaključak da je procijenjena vrijednost Dužnikova suvlasničkog udjela iznosi 15.399,00 kuna, što prelazi određeni predum za pokriće troškova prethodnog postupka te stečajnog postupka.

ULJANIK Brodogradilište d.d. u stečaju nema poseban pravni interes za provođenjem postupka osim zajedničkog postupka prodaje Nekretnina (što je moguće i u dogovoru sa stečajnim upraviteljem stečajne mase), no ukazuje da Dužnik ima imovinu kojom je moguće pokriti troškove stečajnog postupka u iznosu koji je odredio stečajni sudac.

ULJANIK Brodogradilište d.d. u stečajuPULA, Flaciusova 1
OIB: 21764428190**Loris Rak, stečajni upravitelj**

2

- Osoba ovlaštena za zastupanje: Loris Rak, stečajni upravitelj
- Temeljni kapital / Capital stock: 489.156.000,00 HRK (uplaćen u cijelosti / entirely paid)
- Broj izdanih dionica / Nominalna vrijednost / No. of issued shares / Nominal share value: 815.261 & 600,00 HR

BANKA I SJEDIŠTE / BANK AND ADDRESS

Addiko Bank d.d. Zagreb, Slavenska Avenija 8

IBAN

HR6125000091101489118

- Trgovački sud u Pazinu / Commercial Court in Pazin
- MBS / Reg No.: 040018622
- OIB / Personal identification number: 21764428190
- PDV id. broj / VAT number: HR21764428190

SWIFT CODE

HAABHR22

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



PRCJEMBENI ELABORAT
Nekretnina: ZEMLJIŠTE I ZGRADE
 na k.č. zgr.978/3, k.o. PULA, Bezenghijeva 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 13/19

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, 29.11.2019.

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

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

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**



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, 33/13), a u skladu s odredbama 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, Krežina 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 vinski vještak može biti ponovno izabran.

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

Obrazloženje

Dipl. ing. arh. Božana Rozman podnijela je ovom sudu zahtjev za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva. U zahtjevu imenovana je priložila životopis, dokaz uplata naknade pristojbe, dokumente, preslike dokaza o završenom završetku, diplome, potvrde o radnom iskustvu, polje osiguranja, uvjerenje o nekažnjavanju, odobrenje MDSVM Zagreb o pružanju djelatnosti te preslike vještaka Županijskog suda u Puli, Trgovačkog suda u Rijeci i Trgovačkog suda u Pazinu (za period djelovanja suda do 31.12.2016.) Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Božana Rozman još od 2003. godine imenovana stalnom vještinom vještakom, nakon čega je ista ponovno imenovana za područje navedenih sudova.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanje i nakon obavijestnog utvrdila 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 postoji zapreka za imenovanje propisane člankom 3. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riječeno je kao u izreku.

Predsjednica suda

Adrijana Labunjan Šteb, v.r.

Uputa o pravnom lijek:

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 a dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dina:

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



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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, 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 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.

Propisi iz zemalja članica EU

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, 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.978/3, k.o. Pula. Na tu katastarsku česticu na kojoj su procjenjivane nekretnine: zgrada menze i garaže pristupa se preko puno veće k.č.zgr.978/1, k.o. Pula, koja je u vlasništvu Naručitelja. Zadatak je izrada procjembenog elaborata s procjenom vrijednosti zgrada i dvorišta. Svrha procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe stečajnog postupka.

Dan vrednovanja ujedno je i dan kakvoće, a to je 29.11.2019.

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 i
- građevine.

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 ipilon 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 zgrade 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

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, 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 - 29.11.2019.). To pravo je trajno.

Na procjenjivanoj lokaciji koja obuhvaća k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula nalazi se zemljište ukupne površine upisane u izvatku kopije posjedovnog lista 1.112 m².

Procijenjeno je zemljište površine 1.112 m². 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 **29.11.2019. 1 EUR = 7,434357 kn.**

Zaokruženo u kunama prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina

UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINA:

1.770.000,00 kn ili 238.083,80 EUR

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevid je izvršen 29.11.2019. godine; na dan vrednovanja i dan kakvoće. Tada su snimljene i slijedeće fotografije.



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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 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 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pula
ZEMLJIŠNOKUKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 18.10.2019. 09:33

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg znesenka: Z-10221/2019
Aktivna pozicija:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložak: 20333

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jezro	čhr	m2	
1.	978/3 ZGR.	NEPLODNO			1112	Prijet. iz uložka 5466
		UKUPNO:			1112	

B

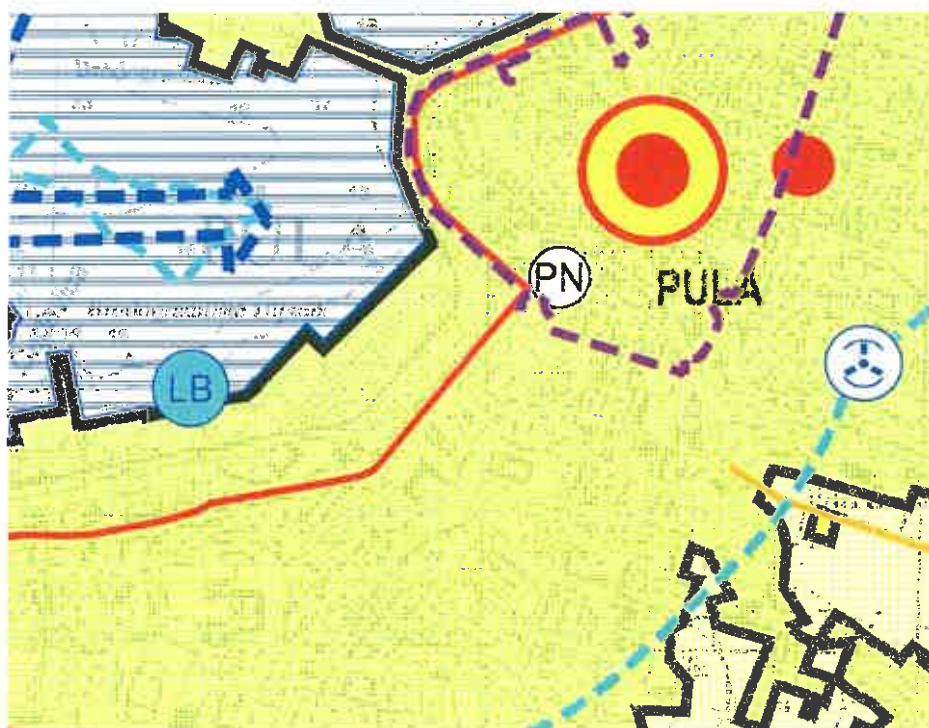
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Svrha: 53/10000 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK JE: BRODOGRADILIŠTE I TVORNIKE DIZEL MOTORA "ULJANIK", PULA	
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Uložak prijenosa nekretnosti prinosi se i sljedeći upis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabilježuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flacusova 1, OIB: 21764428190 za rasklapanje prava vlasništva na k.č.br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. R3-4363/2000 od 13. siječnja 2000. godine. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svrzi bračvinskog pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevine između društava Ujmanika, Ugovora izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Kikasa. 943-01/11-02/463, Urtroj: 360-03-03-01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.	
2.	Svrha: 8536/10000 ULJANIK BRODOGRADILIŠTE D.D., OIB: 21764428190, PULA, FLACUSOVA 1	
2.1	Zaprimljeno 22.04.2015. broj Z-4025/15 Uložak prijenosa nekretnosti prinosi se i sljedeći upis: Zaprimljeno 20.05.2014. broj Z-5044/14 Zabilježuje se odbijen prijedlog ULJANIK Brodogradilište d.d., Pula, Flacusova 1, OIB: 21764428190 za rasklapanje prava vlasništva na k.č.br. zgr. 978/3, a temeljem Potvrde izdane od Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. R3-4363/2000 od 13. siječnja 2000. godine. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svrzi bračvinskog pravnih odnosa od 19. ožujka 2001. godine, grafičkog priloga naziva Podjela zemljišta i građevine između društava Ujmanika, Ugovora izdanog od strane Centra za restrukturiranje i prodaju Kikasa. 943-01/11-02/463, Urtroj: 360-03-03-01-2014-8 od 17. veljače 2014. godine.	
2.2	Zaprimljeno 14.05.2019. g. pod brojem Z-7925/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. 10 ST-34/2019-27 OD 16.06.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka pred Trgovačkim sudom u Pazinu, pod posl. br. St-34/2019.	
3.	Svrha: 1324/10000 ULJANIK STROJOGRAĐNJA D.D., OIB: 36934697422, PULA, FLACUSOVA 1	

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

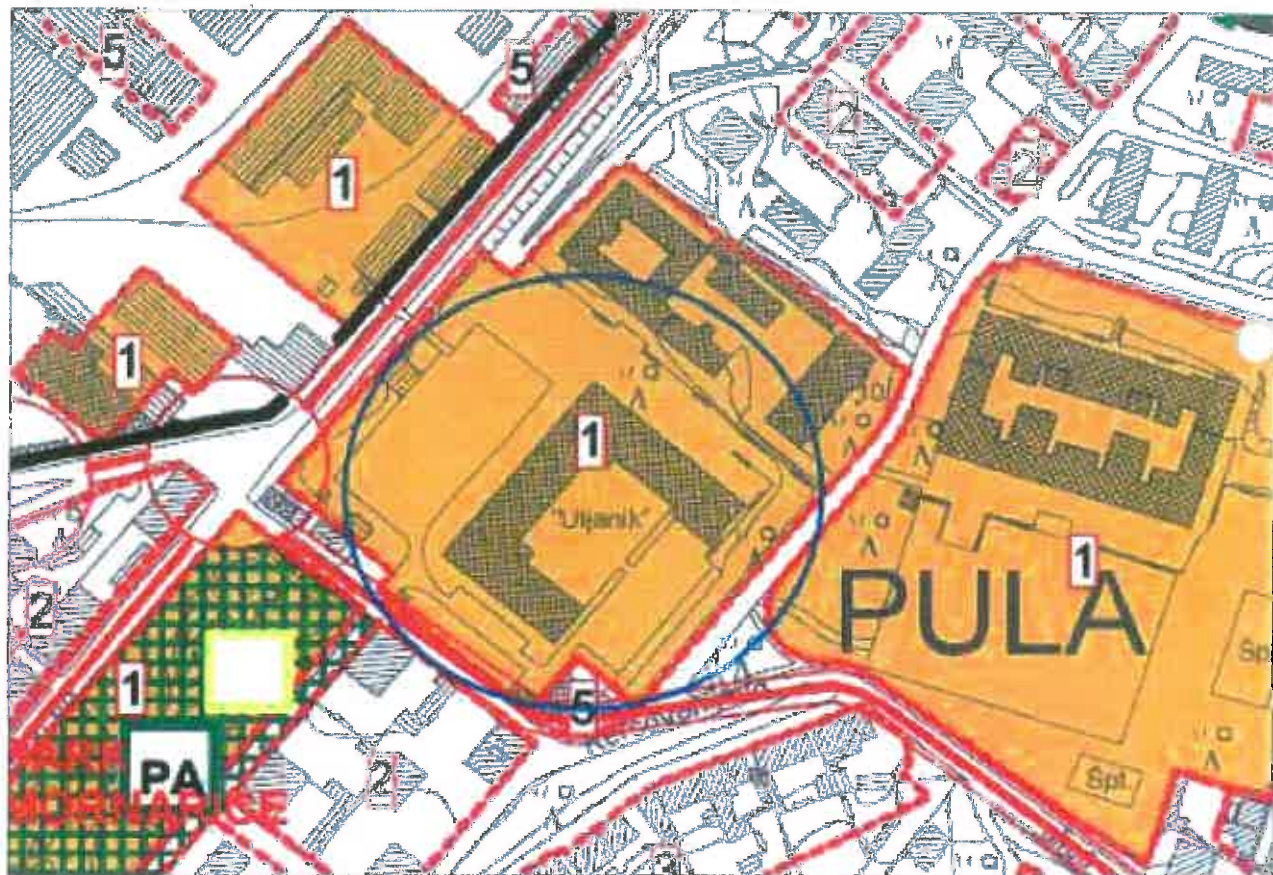


Stalni sudski vještak
Božana Rozman, dipl. ing. arh.
TRGOVAČKI SUD PAZINU;
Broj: 4-Su 15/16
19. SIJEČNJA 2016.
Krlježina 27 Pula

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Uvjeti korišćenja



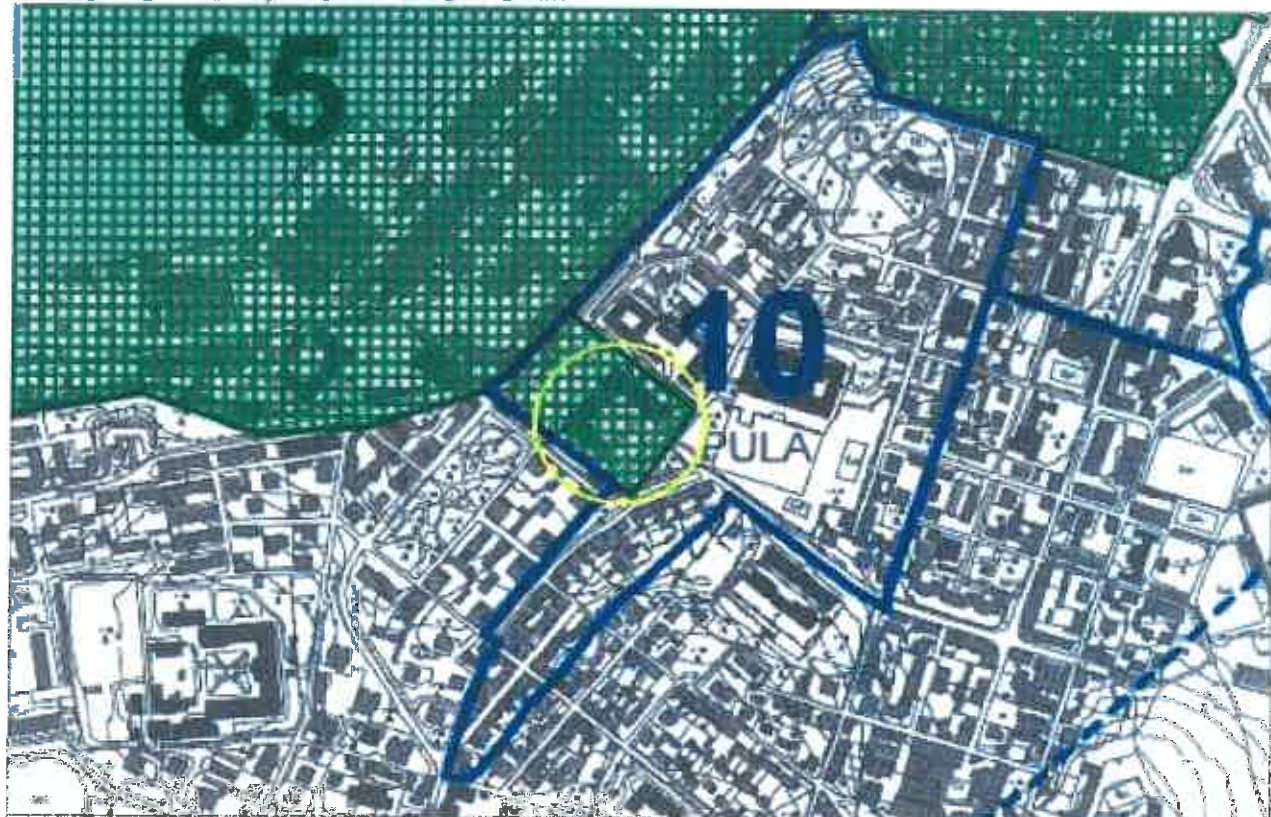
Područja posebne namjene korišćenja		Simboli - izdvojeni dijelovi	
Gradnja i namjena		Simboli - izdvojeni dijelovi	
Veličina i broj		Simboli - izdvojeni dijelovi	
Kategorija		Simboli - izdvojeni dijelovi	
GRUPA "A"	KATEGORIJA "1"	Simboli - izdvojeni dijelovi	
	KATEGORIJA "2"	Simboli - izdvojeni dijelovi	
	KATEGORIJA "3"	Simboli - izdvojeni dijelovi	
	KATEGORIJA "4"	Simboli - izdvojeni dijelovi	
GRUPA "B"	KATEGORIJA "5"	Simboli - izdvojeni dijelovi	
	KATEGORIJA "6"	Simboli - izdvojeni dijelovi	

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




Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



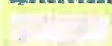

Područja i dijelovi prijavljenih planiranih ulaznih zona



Područja i dijelovi prijavljenih planiranih ulaznih zona

-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU
-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU
-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU (PULU, PULU)

Genetika

-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU
-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU
-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU
-  Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU

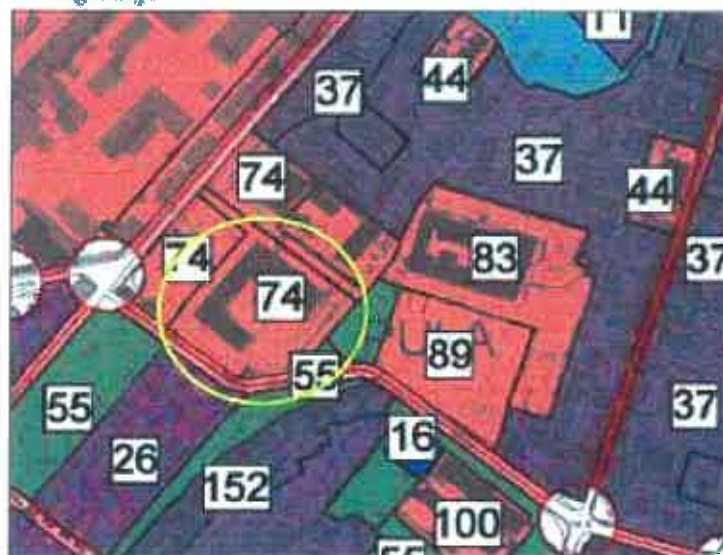
- Obrazac izlaza izvan postojećeg plana UPU**
- 2 Karlova
 - 3 Sjeverno pulsko pristanište
 - 4 Šipina
 - 5 Mirova glava
 - 7 Mirova glava - Kukuljan
 - 8 Gregovica
 - 9 Stari grad
 - 10 Mirova zara

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Vrsta gradnje



Dijeli i vrste gradnje	
	A - zgrade i objekti izgrađeni od 1945. do 1989. godine
	B - zgrade i objekti izgrađeni od 1990. do 2004. godine
	C - zgrade i objekti izgrađeni od 2005. do 2014. godine
	D - zgrade i objekti izgrađeni od 2015. do 2019. godine
	E - zgrade i objekti izgrađeni od 2020. do 2024. godine
	F - zgrade i objekti izgrađeni od 2025. do 2029. godine
	G - zgrade i objekti izgrađeni od 2030. do 2034. godine

Oblici korištenja



Oblici korištenja	
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI posredovanje, posredništvo ili posrednička djelatnost (POS)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI posredovanje, posredništvo ili posrednička djelatnost (POS)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI posredovanje, posredništvo ili posrednička djelatnost (POS)

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

OPIS

ZEMLJIŠTE

Kompletna parcela procjenjivanih nekretnina nalazi se na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula. Zemljište ima površinu 1.112 m². je ravno; nepravilnog 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) 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 gradske ulice, a uz njih je 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, jugozapadu i jugoistoku parcele. U trupu sjeverozapadne rubne prometnice je vodovod, kanalizacija, električna energija i telefonska instalacija. Predmetna katastarska čestica proključena je na svu infrastrukturu, kolni i pješački prilaz preko k.č.zgr.978/1, koja je u vlasništvu Naručitelja.

Komunalna infrastruktura

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

Parkiranje

Parkiranje je riješeno na lokaciji, na vlastitom terenu.

Buka i vibracije ne postoje

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Zagađenje
Zagađenja ne postoji.

Lokacija se danas ne koristi.

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 i
Električnu mrežu

ZGRADE

1. MENZA

BGP = 203,70 m².
Brutto volumen građevine ukupno 1.324,65 m³

Tehnički opis

Godina izgradnje: Cca. 1860.
u više navrata adaptiran
Katnost: Prizemlje

Vanjske visina etaže: do vijenca 5,50 m; do sljemena 14,00 m.

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

	Temelji:	Kameni.
	Nosiva kon.:	Masivni zidovi od opeke ili kamena.
	Krovna kon i potkr.:	Armir. betonska, višestrešna, Pokrov valovitim salonitom.
	Međukatna kon.:	Armirano betonska.
Pregradni zid.:	Od opeke.	
Obrada zidova:	Žbuka, boja.	
Obrada podova:	Keramika.	
Vanjska stolarija:	Drvena, oličena.	
Unutarnja stolarija:	Drvena, oličena.	
Limarija:	Pocinčana.	
Hidroizolacija:	Postoji.	
Pročelje:	Ožbukano i obojeno.	

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

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.
Održavanje:	Loše.
Opći dojam:	Zapušteno.

1. GARAŽE

BGP = 71,36 m².

Brutto volumen građevine ukupno 189,10 m³

Tehnički opis

Godina izgradnje:	Cca. 1900. god. u više navrata adaptiran
Katnost:	Prizemlje, jednostrešno.

Vanjske visina etaže: do vijenca 3,50 m; do sljemena 1,80 m.

Položaj:	Između gradskih četvrti Monte Zaro i Mornarička bolnica.	
Konstrukcija:	Temelji:	Kameni.
	Nosiva kon.:	Masivni zidovi od opeke ili kamena.
	Krovna konstr.:	Drveni grednik. Pokrov valovitim salonitom.
	Pregradni zid.:	Od opeke.
Obrada zidova:	Žbuka, boja.	
Obrada podova:	Beton	
Vanjska stolarija:	Drvena, oličena.	
Limarija:	Pocinčana.	
Hidroizolacija:	Ne postoji.	
Pročelje:	Ožbukano i obojeno.	
Podgledni:	Ožbukani, gletani i obojeni.	
Obrada zidova u unutrašnjosti:	Ožbukani, obojeni.	
Instalacije:	Struja.	
Održavanje:	Loše.	
Opći dojam:	Zapušteno.	

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

GEOMETRIJSKI PODACI

ZEMLJIŠTE

Građevinska parcele – zemljište na č.b.r.zgr. 978/3, k.o. Pula, ima površinu 1.112 m², a nalazi se u zemljišnim knjigama Društva procijenjena je u ovom elaboratu.

PRIKLJUČCI

Procjenjivana katastarske čestice priključena je na kolektivnu i individualnu infrastrukturu:
Asfaltiranu cestu
Javnu rasvjetu
Vodovod
Kanalizaciju
Električnu mrežu i
Toplovod

ZGRADE

RED. BR.	NAZIV ZGRADE	BGP m ²	BV m ³
1.	Menza	203,70	1.324,65
2.	Garaže	71,36	189,10
	UKUPNO	275,06	1.513,75

VANJSKI UREĐAJI

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

RED. BR.	NAZIV	m'	m ²	kom
1.	Vodovod	10,00	-	-
2.	Kanalizacija	11,00	-	-
3.	Električni kablovi	10,00	-	-
4.	Ograda oko kompleksa i parkirališta	95,00	-	-
5.	Asfaltne i betonske površine	-	82,00	-
6.	Toplovod	10,00	-	-

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.

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 poredbeni 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 zgrada 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

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

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 i elektroopskrbe 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 - 29.11.2019.). 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 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.

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.

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

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

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, sjeverno 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

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

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 katastr. čestice	Kupopr. cijena EUR/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprod. (A)	Bazni indeks na dan vrednov. 29.11.2019. (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

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tranzijesobje	Bazni indeksi, 2015 = 100 ⁹						Promjena	
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Detalo	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	---	---	91,56	74,06	85,20	---	---
2005.		94,32	---	---	103,31	84,59	95,57	---	---
2006.		107,79	---	---	116,34	95,52	108,56	---	---
2007.		122,72	---	---	133,42	113,69	117,96	---	---
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	116,36	117,44	---	---
2009.		117,53	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	---	---
2010.		110,47	111,09	111,17	112,53	109,39	109,09	---	---
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	---	---
2012.		108,53	112,75	107,29	109,52	106,74	109,04	---	---
2013.		104,63	108,85	102,74	103,51	105,62	103,61	---	---
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,89	---	---
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	---	---
2016.		100,89	96,69	101,81	100,72	101,32	99,19	---	---
2017.		104,75	96,52	106,45	105,68	105,74	99,73	---	---
2002.	1. tr.	60,83	---	---	66,97	51,86	68,96	---	---
	2. tr.	60,12	---	---	65,26	50,92	69,93	-1,2	---
	3. tr.	63,53	---	---	71,08	53,58	70,17	5,7	---
	4. tr.	63,92	---	---	71,62	53,70	72,49	0,6	---
2003.	1. tr.	69,58	---	---	76,02	60,00	78,82	8,9	---
	2. tr.	71,59	---	---	77,55	63,78	76,63	2,9	---
	3. tr.	72,34	---	---	78,31	64,84	76,94	1,3	---
	4. tr.	77,28	---	---	85,11	67,74	81,69	6,8	---
2004.	1. tr.	78,78	---	---	87,62	69,32	81,35	1,9	---
	2. tr.	81,40	---	---	89,57	72,82	81,04	3,3	---
	3. tr.	84,28	---	---	93,16	74,24	85,55	3,5	---
	4. tr.	89,49	---	---	97,94	79,92	91,85	5,2	---
2005.	1. tr.	89,52	---	---	97,98	80,97	85,66	0,0	---
	2. tr.	93,28	---	---	102,29	83,94	93,36	4,2	---
	3. tr.	94,84	---	---	105,55	83,44	95,84	1,7	---
	4. tr.	99,65	---	---	107,43	90,02	103,21	5,1	---
2006.	1. tr.	103,54	---	---	114,87	92,45	102,83	-4,0	---
	2. tr.	105,09	---	---	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	113,25	6,7	---
2007.	1. tr.	118,32	---	---	129,49	107,92	115,45	3,0	---
	2. tr.	123,02	---	---	134,56	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	118,15	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	-2,5	-3,8

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,26	119,14	-0,4	1,9
	2. tr.	118,45	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3	-1,2
	3. tr.	116,37	120,83	116,55	120,41	114,11	112,90	-1,8	-1,1
	4. tr.	114,28	115,53	114,53	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.	109,62	109,63	110,63	112,10	107,88	108,63	-0,9	-0,8
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	109,00	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	111,29	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	106,66	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	115,00	110,26	113,66	111,32	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,82	111,29	109,89	-0,6	-0,8
	2. tr.	109,86	114,15	107,56	110,41	110,02	109,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	105,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	106,40	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	104,92	-0,6	-2,4
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	105,99	101,84	0,3	1,1
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,09	-1,3	-1,7
2014.	1. tr.	102,94	105,22	101,95	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	100,67	102,29	102,89	105,04	-0,8	1,6
	4. tr.	102,14	103,56	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1. tr.	101,85	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,34	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3. tr.	99,85	100,96	99,37	99,32	100,01	99,14	0,7	2,3
	4. tr.	99,96	99,46	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,6
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2. tr.	100,26	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	95,71	106,17	102,69	105,58	100,93	3,7	4,1
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	105,46	105,46	103,20	0,6	1,1
	4. tr.	108,45	98,73	118,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,58	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	114,58	116,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,62	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1. tr.	117,65	109,09	119,52	125,02	118,67	100,59	3,6	7,4
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,3

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeks (od prvog tromjesječja 2017., referentno razdoblje za Indeks cijena stambenih nekretnosti 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 korištenja, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjeseč

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 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	1.112	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	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan	Nepravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		188,70	95,16	243,12
Pristup uređen/neuređen	Uređen, ali preko druge katastarske čestice	Uređen	Uređen	Uređen
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²		169,83	85,64	218,81
Izgradivost (kis)	40%	40%	40%	40%
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		169,83	85,64	218,81
Veličina m ²	1.112	364	317	403
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		169,83	85,64	218,81
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		0,95 161,34	0,95 81,36	0,95 207,87
Buka	Nema je	Nema je	Nema je	Nema je
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		161,34	81,36	207,87
Komunalna infrastruktura	Na parceli, ali preko susjedne parcele	U trupu prometnice	U trupu prometnice	U trupu prometnice
Prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		153,27	77,29	197,48
Konfiguracija terena	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		178,82	77,29	197,48
Orijentacija/osvijetljenost	Dvije strane svijeta	dvije strane svijeta	Sve strane svijeta	Sve strane svijeta
Prilagodba		1,00	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²		153,27	77,29	197,48
Zagađenje okoliša	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji	Ne postoji
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		153,27	77,29	197,48
Indikator vrijednosti po m²	142,68	153,27	77,29	197,48
Usklađena vrijednost po m ²	142,68	1	1	1
Vrijednost nekretnine EUR	158.660,16			

$$1.112,00 \text{ m}^2 \times 142,68 \text{ EUR/m}^2 = 158.660,16 \text{ EUR}$$

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

10.2. KOMUNALNI DOPRINOS, PRIKLJUČCI I VODNI DOPRINOS

• Komunalni doprinos

Za zgrade:
 $1.513,75 \text{ m}^3 \times 6,51 \text{ EUR/m}^3 = \dots\dots\dots 9.854,51 \text{ EUR}$

UKUPNO.....**9.854,51 EUR**

Priključci

• Vrijednost priključka na komunalni vodovod:
 1 priključak x 690,00 EUR = **690,00 EUR**

• Vrijednost priključka na komunalnu kanalizaciju:

Brutto površina zgrade x 6,21 EUR/m² + 621,14 EUR =
 $203,70 \text{ m}^2 \times 6,21 \text{ EUR/m}^2 + 621,14 \text{ EUR} = 1.264,98 + 621,14 \text{ EUR} =$
= 1.886,12 EUR

• Priključak na 15,00 kW (elektroenergetska suglasnost), pa je vrijednost priključka:

$15,00 \text{ kW} \times 223,00 \text{ EUR/kW} = \mathbf{3.345,00 \text{ EUR}}$

VRIJEDNOST priključaka:..... 5.231,12 EUR

KOMUNALNI DOPRINOS + PRIKLJUČCI = 9.854,51 + 5.231,12 = 15.085,63 EUR

VODNI DOPRINOS

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

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 njoj izmjeni (NN br.42/2019) u zoni B.

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.

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Vodni doprinos za zgradu:

Jedinica za izračun je m³. Ukupni brutto volumen svih zgrada je: 1.513,75 m³.

$$1.513,75 \text{ m}^3 \times 1,80 \text{ EUR/m}^3 = \mathbf{2.724,75 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za produktovode:

Jedinica za izračun je m. Ukupni brutto volumen (dužina) svih produktovoda (oborinska i fekalna kanalizacija, vodovod s hidrantskom mrežom, toplovod, elektroinstalacije je: 41,00 m.

$$41,00 \text{ m} \times 1,99 \text{ EUR/m} = \mathbf{81,59 \text{ EUR}}$$

Vodni doprinos za otvorene zgrade:

Jedinica za izračun je m². Ukupna brutto površina svih otvorenih građevina (put i parkiralište): 82,00 m².

$$82,00 \text{ m}^2 \times 0,41 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{33,62 \text{ EUR}}$$

UKUPNA VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA : 2.839,96 EUR

REKAPITULACIJA

RED. BR.		PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	KOMUNALNI DOPRINOS I PRIKLJUČCI	15.085,63
2.	VODNI DOPRINOS	2.839,96
3	UKUPNO	17.925,59

10.3. ZGRADE

MENZA

Brutto razvijena površina građevine 203,70 m².
Brutto razvijeni volumen građevine 1.324,65 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Konstrukcija zgrade	95.535,30	469,00	67
2.	Obrtnički i završni radovi	28.518,00	140,00	20
3.	Instalaterski radovi	14.259,00	70,00	10
4.	Uzgredni troškovi	4.277,70	21,00	3
	UKUPNO	142.590,00	700,00	100

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezengijeva 1, Pula**

$$N_t = 700,00 \text{ kn/m}^2$$

$$NT = 203,70 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ kn/m}^2 = 142.590,00 \text{ EUR}$$

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjenje gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

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

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
4	3	2	4

Starost zgrade G	159
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja FK	4
Relativna starost (G/OVK)	159%
OOVK = 30% x 100	30
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	70
Linearni otpis = 70/100	70%

$$\text{Preostala vrijednost} = 142.590,00 \text{ EUR} \times 0,30 = 42.777,00 \text{ EUR}$$

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

GARAŽE

Brutto razvijena površina građevine 71,36 m².
Brutto razvijeni volumen građevine 189,10 m³

Tablični prikaz normalnih troškova gradnje

RED.BR.	VRSTA RADOVA	EUR	EUR/m ²	%
1.	Konstrukcija zgrade	24.976,00	350,00	70
2.	Obrtnički i završni radovi	7.136,00	100,00	20
3.	Instalaterski radovi	2.854,40	40,00	8
4.	Uzgredni troškovi	713,60	10,00	2
	UKUPNO	35.680,00	500,00	100

$$N_t = 500,00 \text{ kn/m}^2$$

$$NT = 71,36 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ kn/m}^2 = 35.680,00 \text{ EUR}$$

Procjena tržišne vrijednosti (TV)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade – umanjeње gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK MATRICA

		A - Lokacija / tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	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 uporabljivost 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 uporabljivost 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 uporabljivost Daljnje korištenje samo kratkoročno

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

Elaborat: PR 13/19

**Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula**

Odabir klasifikacije

A	B	C	Odabrani FK
4	3	2	4

Starost zgrade G	119
Održivi vijek korištenja OVK	100
Faktor korištenja FK	4
Relativna starost (G/OVK)	119%
OOVK = 30% x 100	30
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	70
Linearni otpis = 70/100	70%

Preostala vrijednost = 35.680,00 EUR x 0,30 = 10.704,00 EUR

TABLIČNI PRIKAZ PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ZGRADA

RED. BR.	NAZIV NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST EUR	NGP m ²	BV m ³
1.	MENZA	42.777,00	203,70	1.324,65
2.	GARAŽE	10.704,00	71,36	189,10
	UKUPNO	53.481,00	275,06	1.513,75

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 i parkirališne površine su asfaltirane ili betonirane.

1. VODOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Vodovod	10,00	160,00	1.600,00	70,00	480,00

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

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	11,00	200,00	2.200,00	70,00	660,00

3. ELEKTRIČNI VISOKONAPONSKI KABEL

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (kn)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (kn)
Električni niskonap. kabl.	10,00	150,00	1.500,00	70,00	450,00

4. OGRADA OKO LOKACIJE

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Ograda	95,00	160,00	15.200,00	70,00	4.560,00

5. 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	82,00	50,00	4.100,00	70,00	1.230,00

6. TOPLOVOD

NAZIV	DIMENZIJA (m)	CIJENA (EUR/m)	NOVA VRIJED. NV (EUR)	UMANJENJE U (%)	SADAŠNJA VRIJED. SV (EUR)
Toplovod	10,00	400,00	4.000,00	80,00	800,00

Tablični prikaz ukupne procijenjene vrijednosti vanjskih uređaja

RED. BR.	NAZIV	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
1.	Vodovod	480,00
2.	Kanalizacija	660,00
3.	Električni kablovi od trafostanice do zgrade	450,00
4.	Ograda oko lokacije	4.560,00
5.	Asfaltna i betonske površine	1.230,00
6.	Toplovod	800,00
	UKUPNO	8.180,00

Ukupna procijenjena vrijednost vanjskih uređaja je **8.180,00 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 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
 na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula

REKAPITULACIJA

RED. BR.	NEKRETNINE	PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR
1.	ZEMLJIŠTE	158.660,16
2.	DOPRINOSI I PRIKLJUČCI	17.925,59
3.	ZGRADE	53.481,00
4.	VANJSKI UREĐAJI	8.180,00
4.	UKUPNO	238.246,75

$238.246,75 \times 7,434357 = 1.771.211,39 \text{ kn}$

11. ZAKLJUČAK

Ukupna vrijednost svih procijenjenih nekretnina, zaokruženo prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina je **1.770.000,00 kn ili 238.083,80 EUR.**

Stalni sudski vještak

Božmana Rozman, dipl. ing. arh.

U Puli, 29.11.2019.

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

Elaborat: PR 13/19

Procjena vrijednosti nekretnina: zgrada i dvorišta na
na k.č.br.zgr. 978/3, k.o. Pula, Bezenghijeva 1, Pula



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: *978/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1250

