

Na temelju članka 35. stavak 1. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju («Narodne novine» RH br. 10/97, 107/07, 94/13, 98/19, 57/22), članka 51. Statuta Dječjeg vrtića Pula i članka 61. Statuta Grada Pula-Pola („Službene novine“ Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 04. travnja 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK
o davanju prethodne suglasnosti na Odluku o prodaji
i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana

Članak 1.

Daje se prethodna suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Dječjeg vrtića Pula o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-02/3; Urbroj:2163-7-15-01-23-4 od 27. 03. 2023. godine.

Članak 2.

Prethodna suglasnost odnosi se na nekretninu u vanknjižnom vlasništvu Dječjeg vrtića Pula označenu kao stan u zgradi Veruda 17, k.č.br. 4721 i dr. k.o. Pula, u naravi stan na 8. katu zgrade neto korisne površine 25,19 m² s procijenjenom tržišnom vrijednosti u iznosu od 55.000,00 eur.

Članak 3.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:601-01/23-01/83
URBROJ:2163-7-05-02-0291-23-3
Pula, 04. travnja 2023.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

O B R A Z L O Ź E N J E

I. PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni osnov za donošenje Zaključka sadržan je u članku 35. stavak 1. Zakona o predškolskom odgoju i obrazovanju («Narodne novine» RH br. 10/97, 107/07, 94/13, 98/19, 57/22), članku 51. Statuta Dječjeg vrtića Pula i članku 61. Statuta Grada Pula - Pola („Službene novine“ Grada Pule 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21),

II. PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE AKTA

Upravno vijeće Dječjeg vrtića Pula donijelo je dana 27.03.2023. godine Odluku o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju stana, Klasa: 601-01/23-02/3, Urbroj: 2163-7-15-01-23-4, te su istu sukladno članku 51. Statuta uputili na davanje prethodne suglasnosti.

Dječji vrtić Pula vanknjižni je vlasnik nekretnine označene kao stan u zgradi Veruda 17, k.č.br. 4721 i dr. k.o. Pula, u naravi stan garsonijera na 8. katu zgrade neto korisne površine 25,19 m².

Nekretnina nije upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula niti u Knjizi položenih ugovora (KPU). U tijeku je postupak povezivanja Knjige položenih ugovora i zemljišne knjige pri Općinskom sudu u Puli-Pola u čijem je prijedlogu nekretnini dodijeljen 33. suvlasnički udio. U postupku povezivanje utvrdit će se građevinska čestica zgradi odnosno utvrditi zemljište koje čini građevinsku česticu.

Za nekretninu je izrađen procjembeni elaborat od Alpha Consulting d.o.o. od dana 17.03.2023. kojim je za nekretninu utvrđena tržišna vrijednost od 55.000,00 eura.

Financijskim planom Dječjeg vrtića Pula za 2023. godinu predviđena je prodaja predmetne nekretnine a sredstva od prodaje utrošit će se na kupovinu novog vozila s temperaturnim režimom za prijevoz hrane, sustav vatrodjave u PO Rožica te opremu za dvije nove jasličke skupine.

III TEKST PRIJEDLOGA AKTA

U prilogu dostavljamo tekst Prijedloga Zaključka.

IV FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu predmetnog Zaključka u Proračunu Grada Pule, nije potrebno osigurati financijska sredstva.

PROČELNICA
Ivana Sokolov

Dječji vrtić Pula
Koparska 31a
Pula-Pola

Klasa: 601-01/23-02/3
Urbroj: 2163-7-15-01-23-4
Pula, 27. ožujak 2023. god.

Temeljem članka 51. Statuta Dječjeg vrtića Pula i Procjembenog elaborata od ALPHA CONSULTING d.o.o. od 17. 03. 2023. god. na 3. sjednici Upravnog vijeća održanoj 27. ožujka 2023. godine Upravno vijeće Dječjeg vrtića Pula donosi slijedeću:

ODLUKU
o prodaji i raspisivanju javnog natječaja za prodaju stana

Točka 1.

Raspisuje se javni natječaj za prodaju stana u Puli na adresi Veruda 17 na VIII. katu koji je u izvaknjižnom vlasništvu.

Točka 2.

Sastavni dio ove odluke je Procjembeni elaborat za nekretninu iz točke 1. ove Odluke.

Točka 3.

Javni natječaj za prodaju nekretnine iz točke 1. raspisat će se kada Gradonačelnik Grada Pule izda prethodnu suglasnost na raspisivanje istog.

Točka 2.

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednica Upravnog vijeća:
Danijela Buršić



PROCJEMBENI ELABORAT
revizija procjene



NEKRETNINA : **STAN NA VIII KATU ZGRADE**
VANKNJIŽNO VLASNIŠTVO, STAN U ZGRADI
VERUDA 17, K.Č.BR. 4721 I DR. K.O. PULA

LOKACIJA : **Pula, Veruda 17**

NARUČITELJ : **Predškolska ustanova Dječji vrtić Pula**
OIB:38819334994

El.br. 08/23

SVRHA : **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi**
prodaje

Pula, 17.03. 2023. godine

Direktorica:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

3. ZADATAK

4. NALAZ

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

4.2. IDENTIFIKACIJA

4.2.1. Zemljišne knjige

4.2.2. Katastar

4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

4.3.1. Opis nekretnine

4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

4.3.4. Buka i zagađenje

4.3.5. Iskaz površina i volumena

4.3.6. Tehnički opis

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

5.2. IZRAČUN - POREDBENA METODA

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

5.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. SAŽETAK

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje
Naručitelj procjene:	Predškolska ustanova Dječji vrtić Pula
Vlasnik:	Dječji vrtić Pula, vanknjižno vlasništvo
Adresa nekretnine	Pula, Veruda 17
Tip nekretnine	STAN NA VIII KATU ZGRADE
katastarska općina	Pula
z.k. uložak	9003 i dr.
poduložak- suvlasnički udio	33 suvlasnički dio (prema prijedlogu povezivanja KPU i zemljišne knjige
zemljišno knjižna čestica	zgr. 4721 i dr.
površina zemljišta (m ²)	
Neto korisna površina (m ²)	25,19
Brutto razvijena površina (m ²)	31,79
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	55.384,87
Tržišna vrijednost nekretnine- zaokruženo (€)	55.000,00
Jedinična vrijednost (€/m ²)	2.198,68
Procjenitelj:	Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
	Stalna sudska vještakinja graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-482/2019-6
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4-Su-55/2021
Pazin, 9. ožujka 2021.



00013



2188_652

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjska 19 a, OIB: 48382717379, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2021. 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

Ana Hećimović, dipl. ing. građ. u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana stalnim sudskim vještakom, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila: uvjerenje o nekrađnjavanju, potvrdu o zaposlenju, preslike knjige izlaznih računa kao dokaz obavljenih vještačenja, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde o stručnom usavršavanju, dokaz uplate sudske pristojbe, te rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 Su-100/17-2 od 29 ožujka 2017.

Uvidom u ovisni predmet 4 Su-17/21, utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva dostavila policu osiguranja od odgovornosti za razdoblje od 20.1.2021. do 20.1.2022.

Za podnositeljicu zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa:740-02/21-03/27735, Urbroj: 514-05-02-01-01/01-21-02 od 4. ožujka 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:
C-HR
D-TRGOVAČKI SUD U PAZINU
O.S. 9. 07. 2014. 00048523436353433373332373135
ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Predsjednica suda
L-PAZIN
S-LABINJAN SKOK
CN-ADRIJANA LABINJAN SKOK

Vrijeme potpisivanja:
16-03-2021
10:07:14

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. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2022/1

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSVIP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst i 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 36/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 36/19)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18 i 39/22)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)
- * Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. *Poziv za raspravu, Posl.br. Z-2357/21 od 22.02.2021., Općinski sud u Puli-Pola radi povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige s priložima kojima se dokazuje vlasništvo*
2. *E-izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 17.03.2023.*

3. ZADATAK

Na temelju pisanog naloga naručitelja- Dopisa Klasa:361-02/23-01/1, Ur. broj: 2163-7-15-02-23-1 od 17.03.2023. godine te Narudžbenice br.42/23 od 07.03.2023. godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje.

Predmet procjene je stan na VIII katu zgrade u Puli, Veruda 17, zgrada izgrađena na k.č.br. 4721 i dr. k.o. Pula.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ove revizije nije obavljen, očevid na nekretnini je obavljen 15.07.2021. godine radi izrade nalaza od rujna 2021. Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promijenilo od dana očevida do dana izrade procjene.

Dan kakvoće: 17.03.2023.

Dan vrednovanja: 17.03.2023.

4. NALAZ

4.1. Lokacija nekretnine

Stan koji se procjenjuje vanknjižno je vlasništvo naručitelja, u tijeku je postupak povezivanja Knjige položenih ugovora i zemljišne knjige pri Općinskom sudu u Puli-Pola. Zgrada u kojoj se nalazi stan građena je kao ugrađena građevina sa 5 ulaza, adresa Veruda 13, 15, 17, 19 i 21. Područje grada u kojem se nalazi nekretnina u neposrednoj je blizini mora i uređenih gradskih plaža (MO Sc.Polikarp-Sisplac). U blizini se nalaze osnovna škola, dječji vrtić, trgovački centar; Linijom JGP naselje je povezano sa centrom grada Pule. Javne površine su uređene, ispred zgrade nalaze se uređene javne parkirne površine. Ulaz u zgradu je s javne površine, zgrada je opremljena dizalom. Lokaciju stana karakterizira blizina mora odnosno pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti.



izvor:google earth

4.2. Identifikacija nekretnine

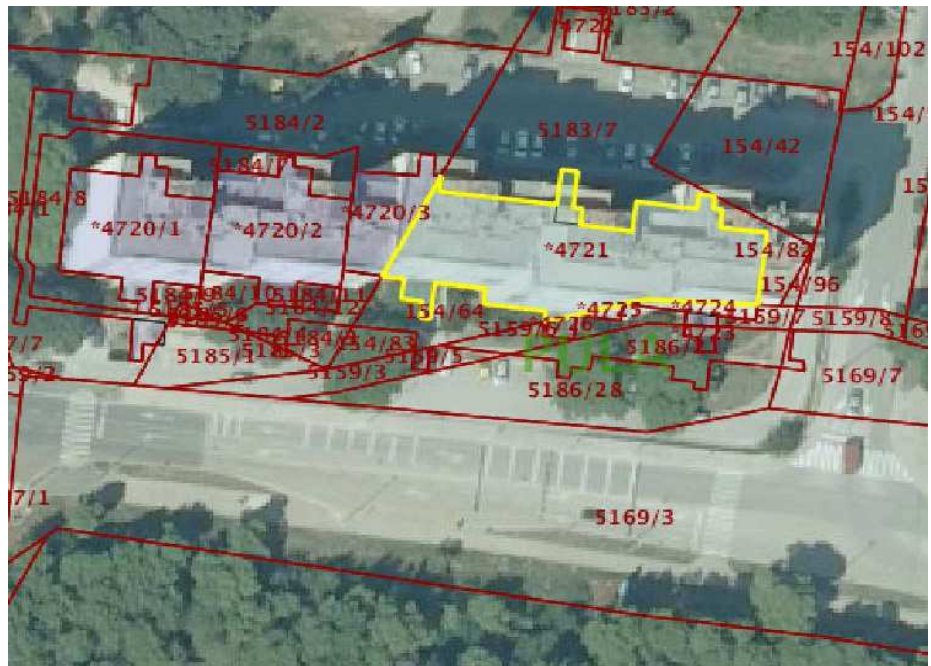
4.2.1 Zemljišna knjiga

Nekretnina **nije** upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula ni u KPU, zgrada u kojoj se nalazi upisana je:

k.o.	Pula	z.k.ul.:	9003 i dr.
suvl. udio		k.č.br.	zgr. 4721 i dr.
datum:	17.03.2023.		

4.2.2. Katastar

K.č.zgr.br. 4721 k.o. Pula na presliku katastarskog plana:



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Napomena: u postupku povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige utvrdit će se građevinska čestica zgradi odnosno utvrditi zemljište koje čini građevinsku česticu, K.č.zgr.br 4721 k.o. Pula označena je kao jedna od k.č. na kojoj je zgrada izgrađena.

4.3. Opis zatečenog stanja

4.3.1. Opis nekretnine

Stan se nalazi na VIII katu zgrade u Puli, Veruda 17. Procjenjuje se da je zgrada izgrađena prije cca 40 godina, početkom osamdesetih godina prošlog stoljeća, etažnost zgrade podrum/suteren, prizemlje i osam katova.

Predmet ove procjene je stan garsonijera na VIII katu, sastoji se od ulaznog prostora u kojem je smještena kuhinja, kupaonice i sobe. Stanu, prema Zapisniku o bodovanju pripada i spremište u podrumu. Prema podacima iz Zapisnika o bodovanju stana površina stana je 25.19 m².

Stan je u uporabljivom stanju, potrebno je ličenje zidova.

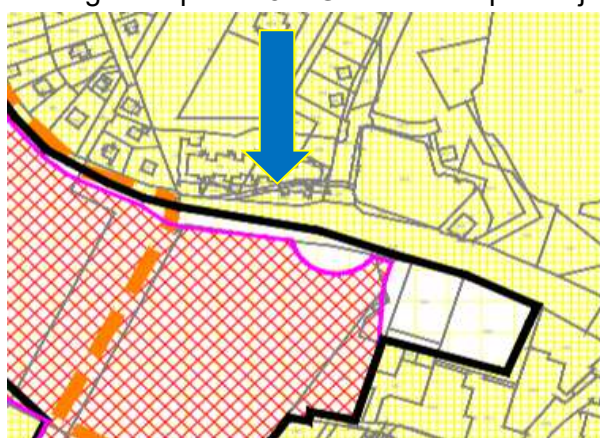
Zgrada je u dobrom stanju uređena i održavana.

4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (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, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine 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, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni stambene namjene S.

Stan se nalazi na VIII katu višestambene zgrade u Puli, zgrada ugrađenog tipa gradnje, smještena u ulici Veruda. S obzirom da se nalazi u zgradi ugrađenog tipa gradnje, stan se procjenjuje prema zatečenom stanju.

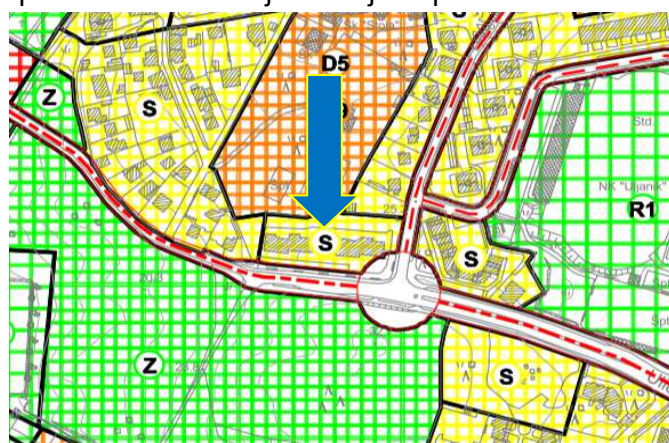
Prostorni plan uređenja Grada Pule,
Kartografski prikaz 5.2 Građevinska područja:



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU SANACIJU

Generalni urbanistički plan Pule, Kartografski prikaz 1A: Korištenje i namjena prostora:



Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

	Stambena namjena stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
	Mješovita namjena mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Zgrada ima pješački pristup i kolni pristup.

Parkiranje:

Parkiranje je omogućeno na javnim parkiralištima ispred zgrade.

Infrastruktura:

Stan je priključen na komunalnu i ostalu infrastrukturu.

4.3.4. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema službeno evidentiranih izvora buke koji su veći od dozvoljenih

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

4.3.5. Iskaz površina i volumena

(sukladno Prilogu 1 Pravilnika)

STAN	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
PROSTORIJE							
kuhinja	4,43	1,00	4,43	1,25	5,54	3,10	17,17
soba	16,43	1,00	16,43	1,25	20,54	3,10	63,67
kupaonica	4,57	1,00	4,57	1,25	5,71	3,10	17,71
SVEUKUPNO :	25,43		25,43		31,79		98,54

$$\text{BRP} = 31,79 \text{ m}^2$$

$$\text{NKP} = 25,43 \text{ m}^2$$

$$V = 98,54 \text{ m}^3$$

U postupku procjene kao obračunska površina koristi se površina od 25.19 m², sukladno podacima iz Zapisnika o bodovanju stana.

$$\text{NKP} = 25,19 \text{ m}^2$$

4.3.6. Tehnički opis

- katnost: Po+P+8
- starost zgrade-godina izgradnje 1980
- temelji: armiranobetonski
- nosiva konstrukcija: okvirna armiranobetonska opeka
- međukatna konstrukcija: armiranobetonska
- pregradni zidovi opeka
- krov i pokrov: ravni prohodni krov
- pročelje: žbukano i bojano
- svijetla visina prostorija: 2,6
- obrada podova: laminat, keramika
- obrada unutrašnjih zidova: žbukano i bojano, dijelom keramika
- fasadni otvori: drveni prozori, furnirana vrata, roletne na prozoru
- unutarnja stolarija furnirana, bojana
- grijanje gradski plin
- ventilacija prirodna
- sanitarna oprema standardna

4.4. Status legalnosti nekretnine

Zgrada se procjenjuje pod pretpostavkom da je zakonito izgrađena, naručitelj nije dostavio dokaz o zakonitosti gradnje.

5 Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Najnoviji visokofrekventni pokazatelji upućuju na to da bi se gospodarska aktivnost u trećem tromjesečju mogla blago smanjiti u odnosu na prethodna tri mjeseca, pa bi se gospodarski rast na godišnjoj razini mogao znatno usporiti. Na tromjesečnoj razini smanjili su se industrijska proizvodnja, realni promet od trgovine na malo i građevinarstvo, a indeks pouzdanja potrošača i nadalje se nalazi ispod dugoročnog prosjeka. U razdoblju od srpnja do rujna usporio se tromjesečni rast nominalnih bruto plaća, dok su se realne neto plaće nastavile snižavati. Istodobno je nastavljen rast zaposlenosti, ali bez znatnijeg smanjenja stope nezaposlenosti. Inflacija se u rujnu povećala na 12,8%, pri čemu se ubrzao rast svih glavnih komponenti, osim hrane, čiji se godišnji rast cijena blago usporio i pod utjecajem ograničenja cijena nekolicine osnovnih prehrambenih proizvoda. Pooštavanje uvjeta financiranja počelo se blago prelijevati na rast kamatnih stopa banaka na kredite stanovništvu i poduzećima u Hrvatskoj, ali one se i nadalje zadržavaju na relativno niskim razinama. Rast ukupnih plasmana monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) na godišnjoj se razini nastavio ubrzavati zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, posebice energetsom sektoru. Istodobno se godišnji rast plasmana stanovništvu usporio samo blago. Kretanja poreznih prihoda u 2022. godini bila su zamjetno povoljnija u odnosu na prethodna očekivanja Vlade RH. U listopadu je stoga usvojen rebalans proračuna kojim je planirani manjak konsolidirane opće države smanjen na 1,5% BDP-a, s prethodno očekivanih 2,7% BDP-a. Također, predstavljen je i donesen Nacrt proračunskog plana Republike Hrvatske, u kojemu se očekuje rast manjka opće države u 2023. na 2,3% BDP-a.

(izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4321256/hbilt279.pdf/54733b74-99fd-aacd-ee5-55a038b66c04>)

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem su tromjesečju prošle godine u prosjeku porasle za 2,8 posto u odnosu na prethodni kvartal, dok je na godišnjoj razini rast cijena ubrzao na 14,8 posto, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Novi stambeni objekti u trećem tromjesečju 2022. poskupjeli su u prosjeku za 2,6 posto u odnosu na drugi kvartal. U odnosu na treće tromjesečje 2021. godine, cijene novogradnji ojačale su za 17,4 posto, pokazuje izvješće DZS-a objavljeno u utorak.

Cijene postojećih stambenih objekata više su za 2,9 posto na kvartalnoj, a 14,5 posto na godišnjoj razini.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugi kvartal iste godine u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1 posto, za Jadran 2,8 posto, dok su za ostala područja niže za 0,8 posto.

I na godišnjoj su razini cijene stambenih objekata u Zagrebu porasle, u prosjeku za 17,9 posto. Na Jadranu je rast iznosio 12,8 posto, a na ostalim područjima 13,9 posto, pokazuju statistički podaci.

<https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/rast-cijena-stambenih-nekretnina-na-godisnjoj-razini-72111>, objavljeno 10.01.2023.

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

Područja Verude i Stoje najatraktivnija su područja Grada Pule, pregledom aplikacije e-nekretnine utvrđen je veći broj transakcija svih vrsta nekretnina, najviše stanova.

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika “Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina”. Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je poredbena metoda.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

5.2. Izračun - poredbena metoda

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika

Sve poredbene nekretnine se nalaze na lokacijama sa sličnim karakteristikama u zgradama slične tipologije izgradnje, na udaljenosti cca 300 m od predmetne nekretnine.

Usporedba 1 **IDZKC Nekretnine - 1941476**

Stan , površine 61,02 m².

Obilježja:	površina (NKP)	61,02 (m ²)	ICSN:	147,28
	cijena:	109.503,17 (€)		
	datum ugovora:	04.03.2022.	položaj u objektu	prizemlje
	Cijena po m ²	1794,55		

Usporedba 2 **IDZKC Nekretnine - 1725169**

Stan, površine 34,50 m².

Obilježja:	površina (NKP)	34,5 (m ²)	ICSN:	142,51
	cijena:	73.000,00 (€)		
	datum ugovora:	16.11.2021.	položaj u objektu	II kat
	Cijena po m ² :	2115,94		

Usporedba 3 **IDZKC Nekretnine - 1193557**


Stan površine 33,53m²

Obilježja:	površina (NKP)	33,53 (m ²)	ICSN:	120,35
	cijena:	60.000,00 (€)		
	datum ugovora:	11.10.2019.	položaj u objektu	I kat
	Cijena po m ² :	1789,44		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje	ICSN:	155,8
---	-------	-------

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD Š STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:			
Datum ugovora:	04.03.2022.	16.11.2021.	11.10.2019.
Površina (m ²) :	61,02	34,50	33,53
Prodajna vrijednost (€):	109.503	73.000	60.000
Cijena (€/m ²) :	1794,55	2115,94	1789,44
Indeks / dan transakcije:	147,28	142,51	120,35
Indeks / dan vrednovanja:	155,8	155,8	155,8
Korekcijski faktor:	1,06	1,09	1,29
Međuvr.izjedn.cijena (€/m ²):	1.898,36	2.313,27	2.316,54

5.2.2. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
STAN	25,19	42	dobro	djelomično	8

Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:			
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m²):	1.898,36	2.313,27	2.316,54
suma	115.677,72		
Standardno odstupanje:	196,37	9,02%	
Pravilo dva-sigma (±)	392,73		
Odstupanja od prosjeka:	-12,76%	6,31%	6,46%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne
PREDMET PROCJENE:			
Prosječna vrijednost (€/m ²):	2.176,05		
Vrijednost nekretnine (€)	54.814,80		

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj stana	jug
Orijentacija stana	jednostrana, jug
Položaj u objektu:	8/8
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$Kp = a * kk + b * ko + c * kgps + d * kuo + e * ksks$$

$$Kp = 0.28*kk+0.09*ko+0.22*kgps+0.27*kuo+0.14*ksks$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	m ²	kn/m ²	€
ukupno NKP:	25,19		
Procijenjena jedinična vrijednost po m²		2.176 kn	
Procijenjena vrijednost stana:			54.815€
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana		b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka		c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		e	0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)			1,00
Koeficijent katnosti stana		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent orijentacije stana		Ko - 0,92-1,00-1,08	0,92
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka		Kgps - 0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent utjecaja okoliša		Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		Ksks 0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp			1,0104
VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (€):			55.384,87 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE poredbenom metodom (€) ZAOKRUŽENO:			55.000,00 €

6 ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

stan na Osmom katu zgrade u Puli, Veruda 17

na dan kakvoće: 17.03.2023.

na dan vrednovanja: 17.03.2023.

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

zaokruženo

55.000,00

€

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

7. IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

Utvrdeni iznos cijene stana procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

8 PRILOZI

FOTOGRAFIJE NEKRETNINE (očevid 21.07.2021.)





DOKUMENTACIJA

SAMOUPRAVNA INTERESNA ZAJEDNICA ZA STAMBENU OBLAST I KOMUNALNE DJELATNOSTI OPĆINE PULA

Z A P I S N I K O BODOVANJU STANA

IDENT

Stanar TEREKVIĆ MARIJA

Devalac stana na korištenje

Vlasnik stana

Općina PULA

Mjesto PULA

Mjesna zajednica STOJA

Ulica i broj USKOČA 22

Položaj stana u zgradi VIII FAT

Godina izgradnje

Godina dogradnje

Amortizacijski vijek

Stopa amortizacije

A. BODOVI

Redni broj elementa	NAZIV ELEMENTA	Broj bodova
1-6	MATERIJALI I KONSTRUKCIJA ZGRADE	50
7	VISINA SOBE	
8-11	PROZORI I BALKONSKA VRATA	5
12	VRATA	3
13	ZASTITA PROZORA I STAKLA	3
14	VODOVODNA INSTALACIJA	6
15	ODVODNA INSTALACIJA	3
16	ELEKTROINSTALACIJA	4
17	GROMORRANSKA INSTALACIJA	1
18	PLINSKA INSTALACIJA	2
19	TELEFONSKA INSTALACIJA	1
20	ZAJEDNIČKA ANTENA	1
21	INTERNI GOVORNI UREDAJ	1
22	AGREGAT	
23	INSTALACIJA I UREDAJI ZA GRIJANJE I PRIPREMU TOPLE VODE	
24	DIZALO	8
25	ZIDOV I OBLOŽENI KERAMIČKIM PLOČICAMA	
26	ZIDOV I OBLOŽENI LAMPERIJOM	
27	PODOVI U SOBAMA	2
28	PODOVI OSTALI	1
29	KADA KUPAONSKA	1
30	WC SKOLJKA I VODOKOTLIC	1
31	BIDE	
32	BOJLER	1
33	PECI ZA ZAGRIJAVANJE	1

Redni broj elementa	NAZIV ELEMENTA	Broj bodova
34	UGRADENI ORMAR	
35	PRAONICA RUBLJA	
36	SUSIONICA RUBLJA	
37	PROSTOR ZA RAD	
38	ZAJEDNIČKO SPREMISTE	1
39	PROSTOR ZA SMEĆE	
40	KANAL ZA SMEĆE	1
41	POLOŽAJ STANA	1
42	BROJ STANOVA	
43	PROČELJE ZGRADE -- OBRADA	
44	STUBISTE I ULAZ -- OBRADA	
45	GARAŽA	
46	PODRUM I SL.	1
UKUPNO OD RED. BROJA 1 DO <u>46</u>		<u>99</u>

B. UMANJENJE BROJA BODOVA

47	POLOŽAJ STANA	
48	VLAŽNOST STANA	
49	VISINA SOBA	
50	STAROST ZGRADE	
UKUPNO OD RED. BROJA DO		/

UKUPAN BROJ BODOVA A. MINUS B.	<u>99</u>
--------------------------------	-----------

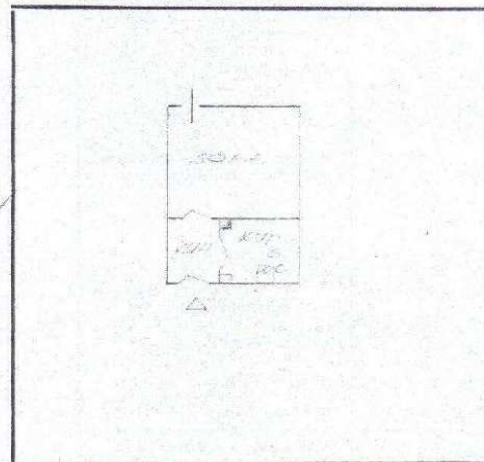
Redni broj	NAZIV PROSTORIJE	Koef. za obr. povr.	Pobliža oznaka prostorije	Dužina	Širina	Površina
1	2	3	4	5	6	7
1	I SOBA	1,0		3,92	4,13	16,19
2	II SOBA	1,0				
3	III SOBA	1,0				
4	IV SOBA	1,0				
5	V SOBA	1,0				
6						
7						
8						
9						
10	KUHINJA	1,0	(0,90 x 0,60) + 2,20		1,88	4,43
11	BLAGOVAONA	1,0				
12	IZBA	1,0				
13	KUPAONICA	1,0	(0,60 x 0,52) - 2,22		2,20	4,57
14	NUŽNIK	1,0				
15	PREDOBLJE	1,0				
16	HODNIK	1,0				
17	DEGAZMAN	1,0				
18	LOBA	0,75				
19	GARAŽA, PODRUM I SL.	0,75				
20	TERASA POKRIVENA	0,50				
21	DRVARNICA, OSTAVA I SL.	0,30				
22	BALKON I NEPOKR. TERASA	0,25				
23	UKUPNA KORISNA POVRŠ. U m ²					25,19

SKICA STANA MJ. 1:200

SVEGA BODOVA ZA STAN

$$\frac{\text{Bodovi}}{\text{Kor. povr. m}^2} \times \text{Kor. povr. m}^2 = \text{Bodovi}$$

Podatke utvrdio: *ROJNIK VALTER* Stanar: *TEKOVIĆ*
TEKOVIĆ HARIJA



NAPOMENA:

Podaci se ispunjavaju štampanim slovima kemijskom olovkom. Ispod linije za potpis upisuju se također štampanim slovima ime i prezime.

Pri višenju prebadovanja stanova odnosno korekcija nije dozvoljeno prectavanjem podataka već se u tom slučaju izrađuje novi zapisnik, a razlog za prebadovanje unosi se u mjesto za primjedbu.

Skica stana ucrtava se ne prostoručno već tehničkim pomagalicama s naznakom kako se vrata otvaraju.

PRIMJEDBA: _____

Datum: _____

DJEČJI VRTIĆ PULA
Koparska 31a
Pula-Pola

Klasa: 361-02/23-01/1
Ur. broj: 21 63-7-15-02-23-1
Pula, 17.03. 2023. god.

ALPHA CONSULTING D.O.O
LOŠINJSKA ULICA 19A
52100 Pula

PREDMET: Procjena stana u Puli, Veruda 17, VIII kat.
- Dopis vještaku

Poštovani,

Molimo Vas da nam izvršite procjenu predmetne nekretnine radi prodaje iste. Stan se nalazi u stambenoj zgradi u Puli, na adresi Veruda 17, na VIII. katu u izvanknjižnom vlasništvu.

Predmetni stan je 25,19 m² ukupne površine te od dana očevida 15. 07. 2021. god. u stanu nisu izvođeni radovi niti je nastalo oštećenje koje bi protekom vremena vrednovanja istog, na dan 17. ožujka 2023. god. moglo utjecati na njegovu sadašnju vrijednost.

Datum kakvoće i datum vrednovanja je 17. ožujka 2023. godine.

S poštovanjem,

Ravnateljica:

Mariza Kovačević

