

1 ST-211 | 2017-100 416

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ, EX S.SV. I PROCJENITELJ GRAĐEVINSKE
STRUKE
suradnik : Mladen Brnić , sudski procjenitelj nekretnina



Tel. 052 397 275
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

POSL. BROJ : 1St-211/2017

Pula, 14.2.2022.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 Pazin, Drščevka 1

STEČAJNI POSTUPAK

Procjena vrijednosti cjelovitog POSJEDA -
KOMPLEKSA nekretnina kč. br.884/2
oranica, vinograd površine 3626 m², upisana
u zk. ul. 3462 k.o. Galižana i kč. br. 884/3
oranica, površine 285 m², upisana u zk. ul.
2434 k.o. Galižana

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

18-02-2022 20 god. u 3 primjeraka sa 1 priloga
i _____ rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 16.2. 2022. god.

Pismeno taksirano sa _____ kuna u taksenim markama

- nedostaje takse _____ kuna - pismeno primljeno bez takse.

Primljene vrijednosti (novac, takse, marke i sl.) _____

Potpis sudnika:

PROCJEMBENI ELABORAT BROJ 5/2022

Svrha procjene : predradnja vezana za prodaju nekretnine

DAN VREDNOVANJA

14.2.2022.

DAN KAKVOĆE

14.2.2022



SADRŽAJ :

UVOD

Izvod iz registracije tvrtke kod Trgovačkog suda
Imenovanje tvrtke sudskim vještakom
Imenovanje stalnog sudskog vještaka
Imenovanje stalnog sudskog procjenitelja

ZAKLJUČAK - USVAJANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Popis korištene literature i propisa
izjava vještaka

STRUČNI NALAZ

Identifikacija , opis zatečenog stanja nekretnine,
imovinsko pravno stanje, prostorno planski podaci - namjena nekretnine

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PRILOZI :

Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 3462
Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 2434
Izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 2312



Pula, 14.2.2022.

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 5/2022

UVOD

Trgovački sud u Pazinu kroz zapisnik sa ročišta od 1. veljače 2022. posl. broj : 1 St-211/2017-96. radi određivanja vrijednosti nekretnina , odnosno radi prodaje u stečajnom postupku nad dužnikom DARIO KOP d.o.o. u stečaju, OIB 18431783243, Trgovačka 5, Vodnjan donio je

o d l u k u

I. Poziva se vještak Marijan Brnić da u roku od 15 dana dostavi u spis novu procjenu vrijednosti nekretnina napose imajući u vidu promjene vrijednosti na tržištu nekretnina zbog protoka vremena, te okolnost da će se predmetne nekretnine prodavati kao cjelina a ne pojedinačno.

U svezi sa navedenom odlukom obavljen je razgovor sa stečajnom upraviteljicom tvrtke DARIO KOP d.o.o. u stečaju , pa je dana 9.2. 2022. godine iz Vodnjana, izvršen uviđaj u predmetni kompleks nekretnina, kojom prigodom je izvršena identifikacija nekretnina, obavljeno fotografiranje zatečenog stanja , kao preduvjet za izradu procjembenog elaborata.

Potom je zadaća iz odluke potvrđena i naložena procjenitelju Zaključkom Trgovačkog suda u Pazinu posl. broj : 1 St-211/2017 od 7.2.2022.

Za izvršenje procjene naručitelj je vještaku dao na uvid slijedeće dokumente :

- Neslužbeni izvadak iz zemljišne knjige za kč. br. 884/2 oranica, vinograd površine 3626 m2 upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana
- Neslužbeni izvadak iz zemljišne knjige za kč. br. 884/3 oranica, površine 285 m2 upisana u zk. ul. 2434 k.o. Galižana
- Neslužbeni izvadak iz zemljišne knjige za kč. br. 884/1 oranica, vinograd površine 3626 m2 upisana u zk. ul. 2312 k.o. Galižana
- Presliku Uvjerenja Upravnog odjela za prostorno uređenje , Odsjek za gradnju Grada Pula, Klasa : 350-01/13-02/61, URBROJ : 2168/01-03-04-0367-13-2 od 26.3.13. kojim je narečeno da se kč. br. 884/2 i 884/3 k.o. Galižana nalaze po PPU Grada Pula, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, u III. Zoni sanitarne zaštite, izvan granica zaštićenog obalnog područja, a unutar granica generalnog urbanističkog plana , unutar zone gospodarske namjene , urbane morfologije „E“ , slobodno stojeće građevine srednje velikih gabarita , minimalno 4 stambene jedinice .

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-10/393-2

MBS:130041033

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sucu pojedincu Adrijana Labinjan Skok u registarskom predmetu upisa osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja BRNIČ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9, 03.03.2010 godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BRNIČ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, sa sjedištem u Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 130041033, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 3. ožujka 2010. godine

S U D A C



Adrijana Labinjan Skok v.r.
odločnost otpredločnost ovlašten službenik

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2010-03-03 09:00:36

Stranica: 1 od 1

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RIJEKA
PODRUŽNICA PULA

7



506 619 305

NIZB RH. HR. PAZIN

03 Mar 2010 12:26

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-10/393-2

MBS: 130041033
Datum: 02.03.2010

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRKA/NAZIV:

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene

SKRAĆENA TVRKA/NAZIV:

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o.

SJEDIŠTE:

Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

- * - Djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- * - Procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina
- * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * - Nadzor nad gradnjom
- * - Savjetovanje u svezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - Pružanje usluga promidžbe (reklame i propagande)
- * - Računovodstvene i knjigovodstvene djelatnosti
- * - Tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- * - Računalne djelatnosti; pružanje savjeta o računalnoj opremi (hardware-u), savjetovanje i pribavljanje programske opreme (software-a), obrada podataka, izrada baza podataka, održavanje uredskih stojeva i računala
- * - Kupnja i prodaja robe i/ili pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- * - Djelatnost za njegu i održavanje tijela
- * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * - Pružanje usluga smještaja

ČLANOVI / OSNIVAČI:

Marijan Brnić, rođen/a 03.02.1943, osobna iskaznica:
103970013, PU Istarska, Hrvatska
Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9
- jedini osnivač d. o. o.

ČLANOVI UPRAVE / LIKVIDATORI:

Mladen Brnić, rođen/a 30.07.1971, osobna iskaznica:
103984655, PU Istarska, Hrvatska
Medulin, Pješć. Uvala IV Ogr. 9

D002, 2010-03-03 09:05:44

FINANCIJSKA AGENCIJA
REGIONALNI CENTAR RIJEKA
PODRUŽNICA PULA

7



Stranica: 1 od 2



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U PULI - POLA
URED PREDSEDNIKA SUDA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

Broj: 4 Su-526/10
Datum: 26. ožujka 2018.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16), 26. ožujka 2018.,

riješio je

Tvrtka BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o. za vještačenje i procjene, Medulin, Pješćana uvala IV Ogranak 9, OIB: 62225214452, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Mandat imenovanog sudskog vještaka - tvrtke traje 4 (četiri) godine računajući od 24. ožujka 2018., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Marijan Brnić prokurist tvrtke Brnić Istarski vještak d.o.o. za vještačenja i procjene iz Medulina, Pješćana uvala, IV Ogranak 9, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje graditeljstva te je uz zahtjev priložio potrebitu dokumentaciju odnosno rješenje o imenovanju zaposlenika tvrtke stalnim sudskim vještakom, uvjerenje nadležnog općinskog suda da pravna osoba nije pod istragom i da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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.

Na temelju članka 12. Pravilnika valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-1741//2008-39
Datum: 20. prosinca 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl. 140. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19) - dalje Pravilnik, 20. prosinca 2019.,

riješio je

Područje vještačenja stalnog sudskog vještaka Marijana Brnića, OIB: 11189895901 iz Pule, Pješćana uvala 4 Ogr. 9, određeno rješenjem poslovni broj 4 Su-1741/2008 od 23. prosinca 2016., graditeljske struke proširuje se i na procjene vrijednosti nekretnina.

Obrazloženje

Marijan Brnić, stalni sudski vještak iz Pule, Pješćana uvala 4. Ogr. 9, rješenjem predsjednika suda od 23. prosinca 2016., poslovni broj 4 Su-1741/08, ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak uputio je sudu zahtjev od 19. rujna 2019., uz dostavu dokumentacije, da mu se proširi područje vještačenja i dopuni sadašnje područje vještačenja graditeljske struke i na procjenu nekretnina.

Kako je u odredbi članka 12. st. 7. Pravilnika propisano da u postupku proširenja područja vještačenja već imenovanog sudskog vještaka, isti nije dužan obaviti stručnu obuku, stalni sudski vještak je izravno od strukovne udruge Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja zatražio mišljenje o osposobljenosti kandidata u odnosu na dopunu proširenja područja vještačenja graditeljske struke i na područje procjene nekretnina, a sve sukladno čl. 7. st. 2. Pravilnika.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka dostavilo je sudu dana 20. prosinca 2019. mišljenje pod u broj: To-150/2019-12 od 18. prosinca 2019., iz kojeg slijedi da imenovani stalni sudski vještak posjeduje potrebna stručna znanja te ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja graditeljske struke i na procjene vrijednosti nekretnina.

Iz izloženog valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Iztok Krbec

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučenom pošiljkom predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola. Žalba se podnosi u dva primjerka.

DNA:

1. Marijan Brnić, Pula, Pješćana uvala 4. Ogr. 9
2. Ministarstvo pravosuđa RH, Zagreb
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika suda, po konačnosti
4. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika suda, po konačnosti



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-224/2019-6
Datum: 25. studenog 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 129. st. 1. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 2., 3. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine br. 64/98, 88/08), 25. studenog 2019.

riješio je

Mladen Brnić, OIB:24940529500, od Marijana, rođen 30. srpnja 1971., diplomirani ekonomist iz Pule, Pješćana uvala IV ogranak 9, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem nekretnina i šteta na motornim vozilima.

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

Obrazloženje

Mladen Brnić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem nekretnina i šteta na motornim vozilima. Iz dokumentacije priložene uz zamolbu proizlazi da je diplomirao na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu i stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirani ekonomist (diploma broj 7311 R 90 od 25. travnja 1998).

Nadalje, iz dokumentacije uz zamolbu proizlazi da je potreban broj godina radio na poslovima za koje traži imenovanje sudskim procjeniteljem, državljanin je Republike Hrvatske, zdravstveno je sposoban za obavljanje poslova sudskog procjenitelja, protiv istog se ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentiran kao osuđena osoba.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima i čl. 129. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci.





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MLADEN BRNIĆ, PROCJENITELJ NEKRETNINA
I ŠTETA NA MOTORNIM VOZILIMA
Marijan Brnić ex s.s.v. i p. graditeljske struke



Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

Posl. Broj : 1 St-211/2017

Elaborat broj 5/2022

STEČAJNI POSTUPAK

Procjena vrijednosti cjelovitog posjeda – kompleksa nekretnina koji se sastoji od :

- kč. br.884/2 oranica, vinograd površine 3626 m², upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana
- kč. br. 884/3 oranica, površine 285 m², upisana u zk. ul. 2434 k.o. Galižana
- kč. br.884/1 oranica, vinograd površine 3626 m², upisana u zk. ul. 2312 k.o. Galižana

ZAKLJUČAK

USVAJA SE VRIJEDNOST CIJELINE NEKRETNINA

KČ. BR. 884/1 oranica, vinograd, površine 3626 m² upisana u zk. ul. 2312 k.o. Galižana

KČ. BR. 884/2 oranica vinograd površine 3626 m², upisana u zk.ul. 3462 k.o. Galižana ,

KČ. BR. 884/3 oranica površine 285 m² upisana u zk.ul. 2434 k.o. Galižana,

Sa danom vrednovanja 14.2.2022. god. , dobivena procjenom korištenjem poredbene metode,

na 9.921.000,00 kn ili ≈ 1.318.580.000 €

U cijenu nije uključen PDV

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 78/15 i 103/15)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima("Narodne novine" br.91/96 i 143/13)
Zakon o obveznim odnosima
Zakon o gradnji i prostornom uređenju
Važeći građevinski propisi i norme u Republici Hrvatskoj
Bilten IGH – Standardna kalkulacija radova u građevinarstvu
ZAJEDNIČKO Izvješće Istarske županije o tržištu nekretnina
Aplikacija E NEKRETNINE, Ministarstvo graditeljstva
Prodaja nekretnina (HGK)
Priručnik za građevinsko vještačenje s primjerima iz prakse (UDK 347.948:624>(035) ISBN 978-953-57195-0-2 od 2012.g.
Priručnik za procjenu nekretnina (ISBN 978-953-7592-18-9) od 2016. g.
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina – Vladimir Krtalić
Seminarski rad „Procjena vrijednosti nekretnina – praktična provedba Zakona (Ulhir, Tica, Majčica , 2015.g.)



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
BRNIĆ MARIJAN SSV I P. GRADITELJSKE STRUKE
BRNIĆ MLADEN, STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
NEKRETNINA I ŠTETA NA MOTORNIM VOZILIMA



427

Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

IZJAVA VJEŠTAKA – PROCJENITELJA

Usluga pružena od strane vještaka i procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

Kod procjene su vještaci djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Izrađivači procjene nisu osobno zainteresirani za predmet procjene.

Naknada izrađivaču procjene ni na koji način ne ovisi o rezultatima procjemenog elaborata.

Izrađivači procjene imaju stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene.



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

STEČAJNI POSTUPAK

Procjena vrijednosti cjelovitog posjeda – kompleksa nekretnina koji se sastoji od :

- kč. br.884/2 oranica, vinograd površine 3626 m², upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana
- kč. br. 884/3 oranica, površine 285 m², upisana u zk. ul. 2434 k.o. Galižana
- kč. br.884/1 oranica, vinograd površine 3626 m², upisana u zk. ul. 2312 k.o. Galižana

STRUČNI NALAZ

IDENTIFIKACIJA

Uviđajem se ustanovljuje da se predmetne nekretnine nalaze na vrlo dobroj lokaciji, na sjevero istočnom perifernom prostoru Grada Pule na rubu stambene zone i početku poslovne zone uz zeleni pošumljeni pojas u mirnom okruženju.

Kč. br. 884/2 i 884/3 i 884/1 su naslonjene i priključene na javno prometnu površinu – Partizanski put, koji ima asfaltirani kolovoz, nogostupe i javnu rasvjetu te električnu nisko naponsku mrežu.

Na jugo zapadnom uglu kč. br. 884/3 u ogradni zid je usađen glavni električni ormarić s kojim je kompleks priključen na nisko naponsku el. mrežu.

Na prilazu parceli kč. br. 884/2 smješten je vodovodni šaht.

Kompleks je prometno vrlo dobro povezan kako sa gradom Pula, tako i sa gradom Vodnjan, zračna luka je od kompleksa udaljena 14 km, istarski ypsilon oko 2 km.

Nekretnine kč. br. 884/2 i 884/3 i kč. br. 884/1 čine jedan posjed ograđen visokom tipskom ogradom.

Cijeli prostor je uređen na način da su na njemu izvedeni radovi ravnjanja terena, izrađen je po cijeloj površini tucanički tampon , poravnatog je i uvaljanog planuma, te je u privremenoj funkciji parkiranja građevinskih strojeva i vozila.

Nekretnina kč. br. 884/2 k.o. Galižana ima priključak struje i priključak vode U okruženju su poslovne građevine i zelene površine.



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

429

Pregled pojedinačnih parcela :

10. 02. 2022. 08:55

Zajednički Informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GALIŽANA, 324108
k.č. br.: 884/2

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

430

10. 02. 2022. 09:00

Zajednički Informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

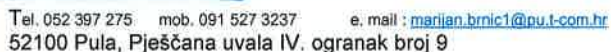
K.o. GALIŽANA, 324108
k.č. br.: 884/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 10.02.2022



431



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

Geometrijski podaci i katastarska namjena daju se kroz presliku posjedovnog lista

Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIŽANA (Mbr. 324108)

Posjedovni list: 1475

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DARIO KOP D.O.O., TRGOVAČKA UL. 5, VODNJAN (VLASNIK)	18431783243

Podaci o katastarskim česticama

Zbr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.J.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		884/1	VALMARIN	3626	14		
			ORANICA	3033			
			VINOGRAD	593			
		884/2	VALMARIN	3626	14		
			VINOGRAD	445			
			ORANICA	3181			
		884/3	VALMARIN	285	14		
			ORANICA	285			
Ukupna površina katastarskih čestica				7537			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

PZ = 7.537 m2

FOTO PRIKAZ ZATEČENOG STANJA





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

433





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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





BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ, stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

435

IMOVINSKO PRAVNO STANJE

Ustanovljuje se bitne činbenike uvidom u izvadak iz zemljišne knjige kako slijedi :

- Kč. Br. 884/2 oranica, vinograd površine 3626 m² u vlasništvu je tvrtke DARIO KOP d.o.o. Vodnjan, sa udjelom 1/1
- U Vlastovnici je upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka i rješenje kojim je učinjena zabilježba prodaje nekretnine
U teretovnici su upisana založna prava u iznosu 457.500,00 €, zatim u iznosu od 1100.000,00 kn pa u iznosu od 1.819.886,89 kn i iznosu od 2.945,25 kn
- Kč. Br. 884/3 oranica, površine 285 m² u vlasništvu je tvrtke DARIO KOP d.o.o. Vodnjan, sa udjelom 1/1
U vlastovnici je upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka i rješenje kojim je učinjena zabilježba prodaje nekretnine
U teretovnici su upisana založna prava u iznosu 457.500,00 €, zatim u iznosu od 1100.000,00 kn pa u iznosu od 1.819.886,89 kn i iznosu od 2.945,25 kn
- Kč. Br. 884/1 oranica, površine 3626 m² u vlasništvu je tvrtke DARIO KOP d.o.o. Vodnjan, sa udjelom 1/1
U vlastovnici je upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka i rješenje kojim je učinjena zabilježba prodaje nekretnine
U teretovnici su upisana založna prava u iznosu 457.500,00 €, zatim u iznosu od 1100.000,00 kn pa u iznosu od 1.819.886,89 kn i iznosu od 2.945,25 kn



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

436

PROSTORNO PLANSKO STANJE

Prostorni planovi na snazi

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, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)

- Pročišćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 13/19)
- V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 11/19-datum objave 01.08.2019.)
- Pročišćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule (Službene novine br. 1/19)
- VI izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 20/18-datum objave 29.11.2018.)
- Pročišćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 8/17)
- IV Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine " br. 2/17)IV
- Proč i šćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 8/16)
- Dopuna Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 5/16)
- Proč i šćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule (Službene novine br. 10/15)
- Proč i šćeni tekst i grafika Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 8/14)

Generalni urbanistički plan Grada Pule (GUP)



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ, stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

438

(2) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi poslovna prostorija samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. (3) U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine), pod uvjetima članka 44. ovih odredbi.

(4) U građevinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(5) U građevinskom području naselja Pula mogu se planirati površine/građevine javne i društvene namjene - zdravstvene, unutar kojih se mogu obavljati djelatnosti zdravstvenog turizma. U tu je svrhu moguće planirati smještajne građevine u skladu s uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli ("Narodne novine", br. 56/16) i drugih odgovarajućih propisa, najvećeg dopuštenog kapaciteta 100 postelja.

Članak 44.

U okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode). U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja za koje nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, gospodarske djelatnosti koje se u tim naseljima ne smiju obavljati su sljedeće: - industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugrađenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, PPU G PULE - P R OČIŠĆ EN I T EKST 31 plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, prikupljanje i obrada otpada, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, - ugostiteljske - diskoteke i zabavni parkovi.

2.2.4. GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 45.

Gradivi dio građevne čestice određuje se sljedećim elementima: - udaljenost od granice građevne čestice, - građevni pravac, - izgrađenost građevne čestice.

2.2.4.1. Gradivi dio građevne čestice

Članak 46.

(1) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, položaju građevnog pravca, minimalnoj udaljenosti od granica vlastite građevne čestice i prirodnim uvjetima.

(2) Gradivi dio građevne čestice za gradnju samostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od ostalih granica vlastite građevne čestice mora biti udaljena najmanje 4m. Iznimno, gradivi dio u slučaju rekonstrukcije utvrđuje se sukladno članku 226. ovih odredbi.

(3) Gradivi dio poluugrađene i ugrađene građevine određuje se tako da je građevina na jednoj ili više strana prislonjena na granice vlastite građevne čestice a na neprislonjenim stranama udaljena odgovarajućom primjenom udaljenosti za samostojeće građevine. Na dijelovima građevine koji se nalaze na granici građevne čestice ne smiju se izvoditi otvori prema susjednoj čestici, osim ukoliko je susjedna čestica javna, parkovna ili prometna površina. Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke, koji se mogu izvoditi iznimno, uz ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

(4) U slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici postojeća samostojeća građevina ili kada susjedna građevna čestica nije izgrađena, mogućnost gradnje građevine koja se gradi na poluugrađeni/ugrađeni način (gradnja na granici vlastite građevne čestice koja nije regulacijski pravac) uvjetuje se ishodom ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. Za interpolaciju poluugrađene ili ugrađene građevine, u slučajevima kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća poluugrađena ili ugrađena građevina, nije potrebno ishođenje suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice.

Članak 47.



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ, stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

- (1) U gradivi dio građevne čestice moraju se smjestiti vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova osnovne građevine.
- (2) Mogućnost gradnje i smještaj pomoćnih građevina utvrđen je člancima 60. i 61. ovih Odredbi.
- (3) Izvan gradivog dijela građevne čestice za građevinu osnovne namjene mogu se izvoditi građevni elementi kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i slični elementi istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja građevine, sve u okviru građevne čestice. Iznimno, u slučaju kada se građevinski pravac poklapa s regulacijskim pravcem, izvan građevne čestice mogu se izvoditi vijenci, oluci, strehe krovova i slični elementi PPU G PULE - P R OČIŠĆ EN I T EKST 32 istaknuti do 50 cm izvan ravnine pročelja, ali isključivo prilikom gradnje građevina koje čine ulični niz.
- (4) Osim navedenog, izvan građevnog pravca i građevne čestice (odnosno izvan regulacijskog pravca) mogu se izvoditi i balkoni ukoliko je područje valorizirano konzervatorskom podlogom, a radi se o građevini graditeljskog nasljeđa te se time vraća izvorni oblik građevine. Svi navedeni elementi izvode se na visini većoj od 4,5m od najviše nivelete dijela prometnice uz građevnu česticu i pod uvjetom da ne ulaze u slobodni profil prometnice. Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješačke prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

Članak 76. (1)

Uvjeti gradnje unutar građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja za građevine svih namjena utvrđuju se kako slijedi: - samostojeće građevine: POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE MAKSIMALNA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE MAKSIMALNA VISINA GRAĐEVINE (m) MAKSIMALNI BROJ NADZEMNIH ETAŽA GRAĐEVINE

za građevne čestice površine do 300m² 50% površine građevne čestice

za građevne čestice površine veće od 300- 500m² zbir 150m² i 30% površine građevne čestice iznad 300m²

za građevne čestice površine veće od 500- 800m² zbir 210m² i 25% površine građevne čestice iznad 500m²

za građevne čestice površine iznad 800m² zbir 285m² i 20% površine građevne čestice iznad 800m² - poluugrađene građevine:

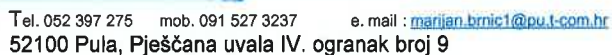
maksimalna visina građevine= 10 m

(4) Iznimno stavku 1. ovog članka, u građevinskom području naselja Pula može se prostornim planom užeg područja odrediti veća maksimalna visina građevina svih namjena i djelatnosti ali ne veća od 45m, a analogno tome i veći broj nadzemnih etaža građevina, koji se ne određuje ovim planom već je određen GUP-om.

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 77.d.

- (1) Dio građevne čestice na kojem je moguće smjestiti građevine visokogradnje određen je njegovim gradivim dijelom, građevnim pravcem te izgrađenošću. Gradivi dio građevne čestice
- (2) Gradivi dio građevne čestice određuje se ovisno o obliku i veličini građevne čestice, položaju građevnog pravca, minimalnoj udaljenosti od granica vlastite građevne čestice i prirodnim uvjetima u ovisnosti o tipologiji planirane gradnje – samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih građevina.
- (3) Gradivi dio građevne čestice za gradnju samostojeće građevine određuje se tako da je građevina s jedne ili više strana određena građevnim pravcem, a od ostalih granica vlastite građevne čestice mora biti udaljena najmanje 3m.**
- (22) Izgrađenost građevne čestice iz ovog članka istovrijedna je koeficijentu izgrađenosti (kig) iz važećeg Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, i 163/04 i 9/11), dok se koeficijent iskoristivosti (kis) ne određuje ovim Planom već proizlazi iz omjera ukupne GBP građevine i površine građevne čestice.
- (2) Pomoćne građevine mogu se graditi isključivo u okviru maksimalne površine izgrađenosti građevne čestice a njihova ukupna građevinska (bruto) površina ne smije premašiti 50m².



GHAD POLA



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



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

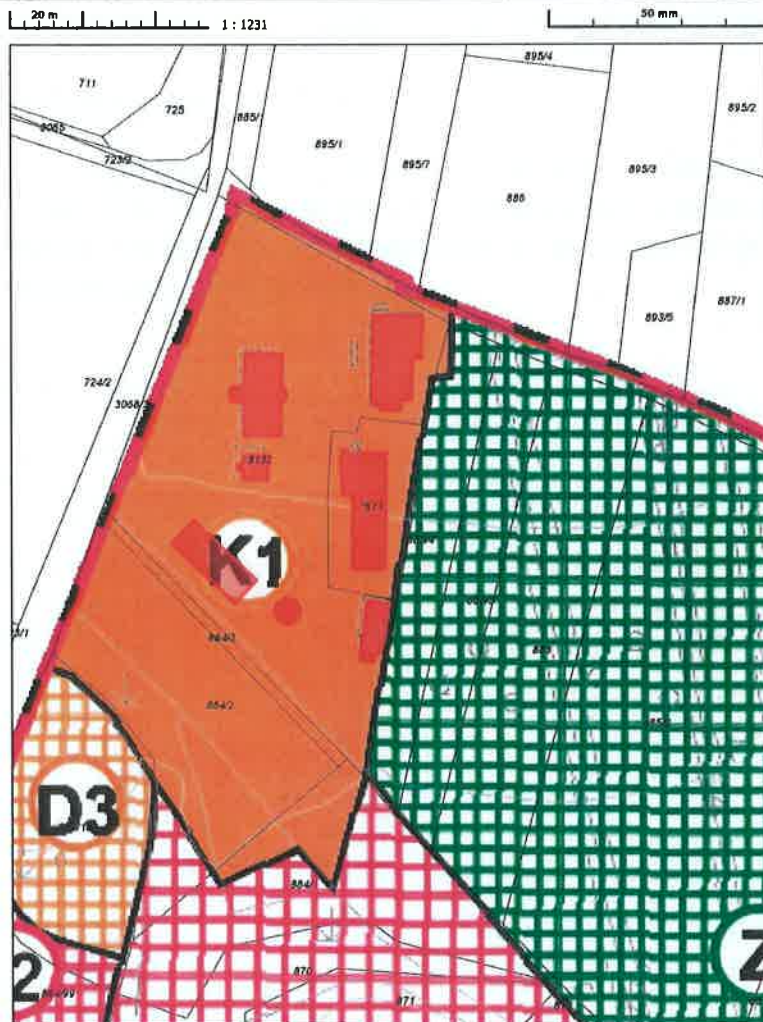
07. 02. 2022. 09:49

Pregled prije ispisa



Grad Pula-Pola

www.iopdna.hr



7.2.2022 9:48

www.iopdna.hr

Podaci su za informativni, za službene informacije, molimo kontaktirati nadležne institucije.

1 / 1

Utvrđeno je da se predmetne nekretnine nalaze unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostornog plana uređenja Grada PULA i Gup-a Istarske županije.
- Prema grafičkom prikazu zaključuje se da kč. br. 884/2, 884/3 i 884/1 k.o. Galižana se nalaze po PPU GRADA PULE I GUP-U Istarske županije, unutar građevinskog područja izgrađeni dio, namjene za gospodarske objekte u kojima se mogu graditi i stanovi.



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ ex st.s.v. i p. graditeljske str
MLADEN BRNIĆ , stalni sudski procjenitelj
nekretnina i šteta na motornim vozilima;



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : marjan.brnic1@pu.t-com.hr
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Maksimalna izgrađenost građevne čestice (uzima se kolokvijalno ili hipotetski cijeli kompleks) maksimalna visina građevine (m) maksimalni i broj nadzemnih etaža građevine

$PZ = 7.537 \text{ m}^2$

Pretpostavljeni Gradivi dio kompleksa : $285 \text{ m}^2 + (7537 \text{ m}^2 - 285 \text{ m}^2) \times 20\% = 1.735,40 \text{ m}^2$

Maksimalna Visina građevine 10 m

Podaci se smatraju orijentacijskim jer su izvedeni prema hipotetičkoj građevnoj čestici dobivenoj spajanjem triju čestica (bez geodetske situacije ili skice izmjere) za koje tek nakon parcelacije se može od grada dobiti lokacijska informacija i uvjeti građenja.



POSL. BROJ : 1ST-211/2017

Pula, 14.2.2022.

STEČAJNI POSTUPAK

Procjena vrijednosti POSJEDA
KOMPLEKSA nekretnina kč. br.884/2
oranica, vinograd površine 3626 m²,
upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana i kč.
br. 884/3 oranica, površine 285 m², upisana
u zk. ul. 2434 k.o. Galižana

PROCJENA

DAN VREDNOVANJA

14.2.2022.

DAN KAKVOĆE

14.2.2022

U procjenu se ulazi sa pretpostavkom da su sve tri čestice koje čine jedan posjed mogle biti privedene građevinskom korištenju kao jedna cjelovita nekretnina.



ISPITIVANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA I IZVRŠENIH KUPOPRODAJA TE ODABIR PROCJEMBENE METODE

Opći uvjeti

Tržište nekretnina je u 2021. godini pa do danas vrlo dinamično unatoč pandemiji.

No, simptomatično je da su cijene nekretnina posebno na dobrim lokacijama značajno porasle u odnosu na prethodno razdoblje.

Naravno još nema točnih statističkih podataka o promjeni cijena ali vidljivo je u napisima u medijima i gospodarskom listu da su cijene materijala i usluga u stalnom rastu a posljedično rastu cijena energenata.

Mnogi investitori se zbog buduće promjene kupovne valute u situaciji da smanje moguće gubitke vezane za novčane zalihe kod promjene valute odlučili uložiti u nekretnine.

Prihvatljivost metoda procjene

Svaka nekretnina ima svoje posebnosti, vezane za mikro i makro lokaciju, okruženje, predvidivu perspektivu, vezanu za urbanističke uvjete i namjenu, opremljenost, vezane za stanje infrastrukture, vezane za teškoće u gradnji, pa je svaka metoda kojom se vrši procjena samo jedan od hipotetskih procjembenih pokazatelja.



ODABIR PROCJEMBENE METODE

Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene nekretnina, preferiraju tri moguće metode procjene nekretnina.

Poredbena metoda je metoda koja može dati veoma kvalitetne rezultate kad se radi o procjeni tipskih stambenih nekretnina, i zemljišnih nekretnina, međutim podaci u ugovorima koji služe za usporedbu su nedostatni za preciznu ocjenu sukladnosti prodanih nekretnina sa onom koju se procjenjuje, pa ih je potrebno nadograđivati uviđajem ili prihvatiti iskustvo procjenitelja vezano za poznavanje lokalnog tržišta i kakvoće nekretnina.

Osim često teško usporedivih prodanih nekretnina sa predmetnom, vještaku otežava procjenu i okolnost da se mnogi kupoprodajni ugovori sastavljaju na način da se u njima unose niže prodajne cijene od realnih i usmeno dogovorenih, jer stranke na taj način umanjuju davanja na ime poreza. To je razlog da je vještak obavezan prema svom znanju i iskustvu ako primjenjuje takve ugovore za procjenu nekretnine poredbenom metodom načiniti osobnu diskrecionu korekciju kupoprodajne cijene na realnu tržišnu cijenu.

Stoga konačno usvajanje vrijednosti nekretnine vještak vrši na bazi procjene temeljene na iskustvu i trenutku u kojem se vrši procjena.



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnine koje ostvaruju dobit poželjno je procjenjivati prihodovnom metodom. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda nekretnine od najma i drugih uslužnih djelatnosti. To se čini na način da se izračuna kapitalizacijska dobit na bazi pretpostavljenih ostvarljivih prihoda i predviđenih prihoda u budućnosti. Kao osnovica za kapitaliziranje i diskontiranje koriste se sadašnje vrijednosti.

Koeficijenti sadašnje vrijednosti uključuju odgovarajući predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja i odgovarajuću kamatnu stopu za nekretninu.

Dvije su varijante prihodovne metode. Prva se zasniva na odnosu jednogodišnjeg prinosa nekretnine i vrijednosti nekretnine koji se izvode iz realiziranog prometa a druga se zasniva na prognozi prihoda kroz dugogodišnji period. Kod izračuna prihoda mora se voditi računa o troškovima koje nekretnina trpi vezano za održavanje i upravljanje.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna metoda se koristi kod procjene nekretnina u slučajevima kad je njihovo prihodovanje neizvjesno, u slučajevima kad se radi o specifičnim polivalentnim objektima, zgradama javne namjene i drugim zgradama koje svojim oblikovanjem nisu građene



isključivo za stvaranje prihoda ali i za vrste zgrada čije je prometovanje rijetko a tržište nerazvijeno , te koje nisu usporedive sa drugim zgradama zbog niza različitih čimbenika. Konačno troškovna metoda se koristi za procjenu nekretnina koje su naknadno adaptirane, rekonstruirane , te u koje su izvršena naknadna ulaganja.

Troškovnom metodom se do vrijednosti nekretnine dolazi zbrojem troškova gradnje sa troškovima pripreme, troškovima komunalnih doprinosa, troškom zemljišta i t.d. uz dodatak lokacijskog koeficijenta, s time da se pri izračunu koriste umanjenja cijene vezana za protekli vijek korištenja u odnosu na održivi vijek korištenja.

Za troškove gradnje uobičajeno se koriste cijene prikazane u Biltenu IGH za određenu vrstu građevine, uz evaluaciju stavaka koje se razlikuju kod građevine koja se procjenjuje od one prikazane u Biltenu.

Vještak – procjenitelj za građevinu praktično sastavlja etalonsku cijenu gradnje, sukladno stvarnim troškovima gradnje , vrsti konstrukcije i kakvoći ugrađenog materijala i opreme u konkretan objekt.

Odabire se za procjenu vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta sukladno članku 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina , poredbena metoda.



Preuzima se postulate iz : Prezentacije Branimira Majčica, mag. zemljišnjog menadžmenta, Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, od 3.ožujka 2017.

„Područje primjene poredbene metode

- Najčešće primjenjivana metoda –cca do 80% procjena

- Prednosti: *uvjerljivost i plauzibilnost*

- Primjena:

–Neizgrađene građevinske čestice tj. Zemljišta

–Izgrađene građevinske čestice:

- Zemljišta (ako se procjenjuju odvojeno od građevine)

- Stanovi (kao posebni dijelovi nekretnine)

- Garaže, GM, GPM, VPM (kao posebni dijelovi nekretnine)

- Poslovni prostori (kao posebni dijelovi nekretnine)

- Obiteljske kuće (rjeđe)

–Nije podobna za procjenu vrijednosti:

- Najamnih stambenih zgrada, poslovnih zgrada i često obiteljskih kuća“

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).



Prethodna analiza :

vrši se uvidom u Zajedničko izvješće Povjerenstva Istarske županije za praćenje tržišta nekretnina.

5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

Prikaz evidentiranih kupoprodaja prema vrsti nekretnina za područje cijele Istarske županije, sa prikazom prosječnih cijena po m², izračunatih iz prosječnih cijena po m² i vrste nekretnine za pojedini grad/općinu. U odnosu na prethodnu godinu (koja je uključivala i Grad Pazin i Grad Pulu) vidljivo je povećanje prosječne cijene po m² za stanove, poslovne prostore i građevinsko zemljište iz razloga što je značajni broj evidentiranih kupoprodaja ostvaren u priobalnom području, gdje su jedinične cijene veće od prosječne cijene. Naspram toga smanjenje prosječne cijene po m² za poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište moguće je objasniti značajnim brojem evidentiranih kupoprodaja ostvaren u kontinentalnom području, gdje su jedinične cijene niže od prosječne cijene. Višestruko povećanje prosječne cijene po m² za neke preostale vrste nekretnina koje je prikazano rezultat je relativno malog broja evidentiranih transakcija za te vrste nekretnina, odnosno nedovoljnog broja pouzdanih podataka.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2020. DO 31.12.2020.

VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/aparتمان	995	775,497,198.12 kn	102,215,305.37 €	67,367.15 m ²	11,511.50 kn/m ²	1,517.29 €/m ²	+43.44%
OK – stambena zgrada (kuća)	312	441,888,226.51 kn	58,243,588.92 €	260,478.25 m ²	2,753.57 kn/m ²	362.94 €/m ²	-8.10%
PZG – poslovne zgrade	20	34,774,229.29 kn	4,583,457.52 €	67,206.15 m ²	517.43 kn/m ²	68.20 €/m ²	+178.73%
PP – poslovni prostor	47	39,248,924.78 kn	5,173,249.94 €	5,129.55 m ²	7,651.53 kn/m ²	1,008.52 €/m ²	+25.41%
GZG – gospodarske zgrade	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VK – nekretnost za povr. boravak	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
G – garaža	32	1,493,286.94 kn	196,824.41 €	573.83 m ²	2,602.32 kn/m ²	343.00 €/m ²	+13.90%
PGM – parkirno garažno mjesto	9	331,125.11 kn	43,644.33 €	116.74 m ²	2,836.43 kn/m ²	373.86 €/m ²	-16.24%
VPM – parkirno mjesto	33	905,231.24 kn	119,315.05 €	575.80 m ²	1,572.67 kn/m ²	207.29 €/m ²	-0.03%
RN – različite nekretnosti	98	101,072,546.93 kn	13,321,983.98 €	474,642.51 m ²	212.94 kn/m ²	28.07 €/m ²	+72.91%
OS – ostalo	363	129,434,172.71 kn	17,060,220.88 €	293,349.93 m ²	441.23 kn/m ²	58.16 €/m ²	+31.45%
RU – ruševine	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	1647	1,501,772,768.12 kn	197,942,897.11 €	2,827,082.98 m ²	531.21 kn/m ²	70.02 €/m ²	+37.67%
PK – poljoprivredno zemljište	1765	146,136,878.78 kn	19,261,740.37 €	7,717,057.75 m ²	18.94 kn/m ²	2.50 €/m ²	-40.10%
SZ – šumsko zemljište	297	23,405,830.23 kn	3,085,032.53 €	894,573.64 m ²	26.16 kn/m ²	3.45 €/m ²	-19.30%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	8	2,702,314.42 kn	356,181.68 €	39,557.32 m ²	68.31 kn/m ²	9.00 €/m ²	+184.43%
GM – garažno mjesto	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SP – spremište	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SKL – skladište	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
UKUPNO OBRADENIH:	5626						

Analiza pokazuje da je na istarskom području značajno povećana kupoprodaja zemljišta u 2020 godini u odnosu na 2019. godinu a prema neslužbenim informacijama taj se trend nastavio i u 2021-. godini.

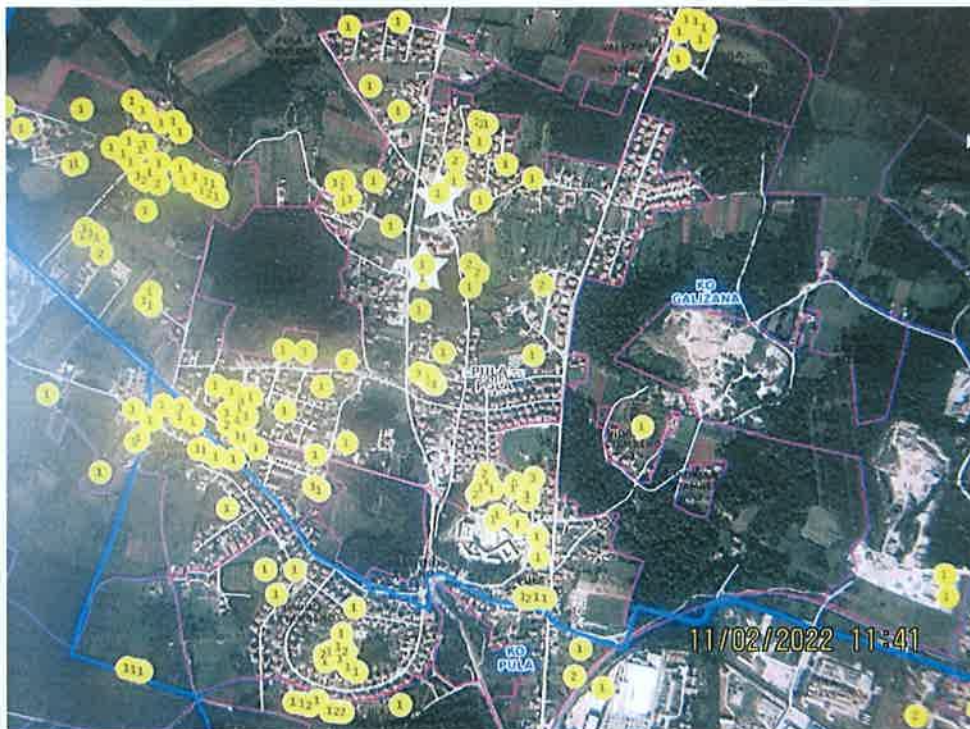


PROCJENA KOMPLEKSA

Kupoprodajne cijene preuzimaju se temeljem članka 6 Pravilnika... podaci o realiziranim kupoprodajama poljoprivrednog zemljišta I. kl. iz Aplikacije E- NEKRETNINE M.G. na području lokacije predmetne nekretnine ili bliskom području.

U tablicu izvršenih kupoprodaja uvrstiti će se samo realizirane prodaje zemljišta koje su približne sličnosti predmetnoj nekretnini.

Kružići žute boje pokazuju lokaciju prodanog građevinskog zemljišta





Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

PREGLED UGOVORA

11. 02. 2022. 09:16

eNekretnine

PULA, KAT OPĆINA GALIŽANA

Rezultati: Svi Adresa Grad/Općina Naziv Kat. izjava

Kč. br. 812/5 k.o. Galižana, na prostoru Veli Vrh, j.c. = 299,15, Katastar na javnom izlaganju. Nema struju ni vodu. Po spremnosti za gradnju sukladno čl. 16 i prilogu 4 Pravilnika ..., svrstava se u III.ktg. grad. zemljišta J.C. 299,13 kn/m2

Dobiveno ukupno 0 rezultata

Cestice
 Zgrade
 Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
 Građevinsko zemljište
 Šumsko zemljište
 Poljoprivredno zemljište
 Prirodno neposredno zemljište
 Mješovita zemljišta
 Cijeloviti blok
 Zbirka kupoprodajnih cijena
 Stan/apartman (ST/A)
 Stambena zgrada - obiteljska kuća (NK)
 Poslovna zgrada (PZG)
 Poslovni prostor (PP)
 Gospodarska zgrada (GZG)
 Vlasnička zgrada (VZG)
 Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)
 Galiža (G)
 Parkirno - garažno mjesto (PGH)
 Varplo - parkirno mjesto (VPM)
 Skladište (SKL)
 Spremište (SP)
 Različite nekretnosti (RN)
 Ostalo (OS)
 Ruševine (RU)
 Građevinsko zemljište (GZ)

1 : 500

HT103 Koordinate: E = 201742.61, N = 4975682.23

Pretraga

Informacije

Gradovinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	10401
Naziv cjelovitog bloka	PULA - PROIZVOĐNO 5
Oznaka pretežite namjene	12
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	

Gradovinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	276473
Datum priručnika	11.2.2012
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2584697
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.683,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.700.000,00
Datum ugovora	05.03.2012

POREZE:

NAPOМЕНА: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu

25

11. 02. 2022. 09:21

eNekretnine

PULA, KAT OPĆINA GALIŽ

Rezultati: Svi Adresa Grad/Općina Naziv Kat. izjava

Kč. 501/168 k.o. Galižana. Locirana uz Vodnjansku ulicu. Nema struju ni vodu. Katastar na javnom izlaganju. Po spremnosti za gradnju sukladno čl. 16 i prilogu 4 Pravilnika ..., svrstava se u III.ktg. građevinskog zemljišta.

Zgrade
 Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
 Građevinsko zemljište
 Šumsko zemljište
 Poljoprivredno zemljište
 Prirodno neposredno zemljište
 Mješovita zemljišta
 Cijeloviti blok
 Zbirka kupoprodajnih cijena
 Stan/apartman (ST/A)
 Stambena zgrada - obiteljska kuća (NK)
 Poslovna zgrada (PZG)
 Poslovni prostor (PP)
 Gospodarska zgrada (GZG)
 Vlasnička zgrada (VZG)
 Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)
 Galiža (G)
 Parkirno - garažno mjesto (PGH)
 Varplo - parkirno mjesto (VPM)
 Skladište (SKL)
 Spremište (SP)
 Različite nekretnosti (RN)
 Ostalo (OS)
 Ruševine (RU)
 Građevinsko zemljište (GZ)

1 : 2 000

HT103 Koordinate: E = 290118.82, N = 4976284.37

Pretraga

Informacije

Gradovinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	10415
Naziv cjelovitog bloka	PULA - STAMBENO 13
Oznaka pretežite namjene	5
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	

Gradovinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1296851
Datum priručnika	11.2.2012
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4296563
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.08.2020
Površina u prometu	5.575,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.739.458,03
Datum ugovora	25.06.2020

POREZE:

NAPOМЕНА: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu

NE

25

NE



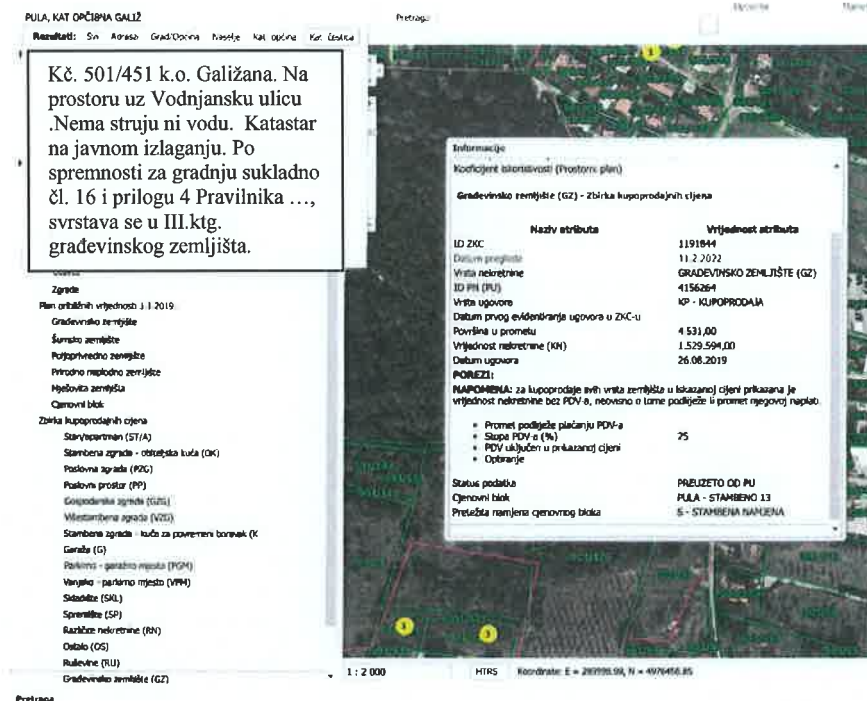
Tel. 052 397 275
 52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

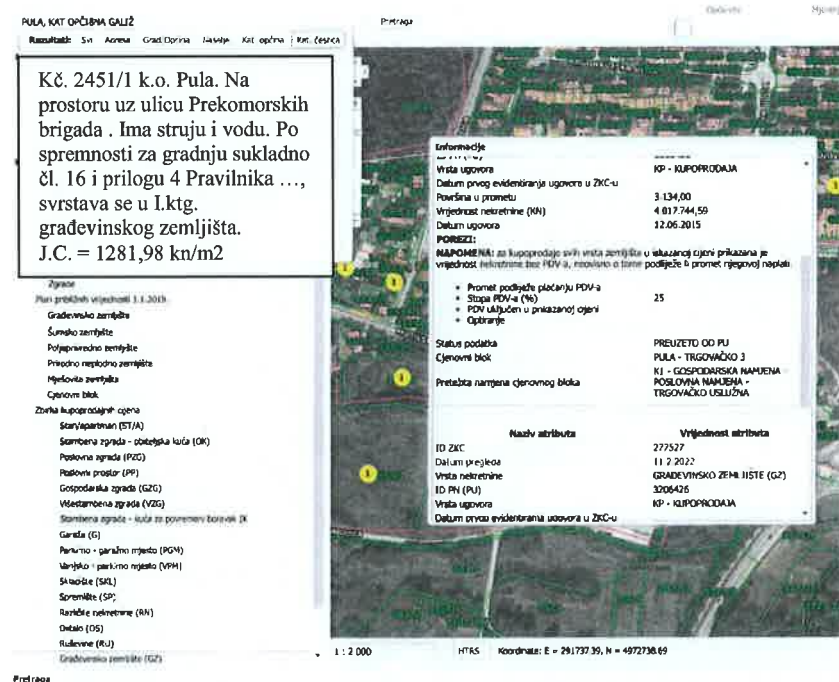
11. 02. 2022. 09:22

eNekretnine



11. 02. 2022 09:32

eNekretnine





Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

52100 Pula, Pješćana uvala IV. ogranak broj 9

11. 02. 2022. 09:34

eNekretnine

PULA, KAT. OPĆINA GALIŽ

Rezultati: Svi Adrese Grad/Općina Naziv Kat. općina Kat. bezica

Kč. 566/14 k.o. Pula. Na prostoru uz Fažansku cestu. Ima struju i vodu. Po spremnosti za gradnju sukladno čl. 16 i prilogu 4 Pravilnika ..., svrstava se u I. ktg. građevinskog zemljišta. J.C. = 1470,94 kn/m2

Zgrade

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Gradjevinsko zemljište

Šumsko zemljište

Položaj u odnosu na zemljište

Prirodno neposredno zemljište

Mješovita zemljišta

Cjenovni blok

Zbirka kupoprodajnih cijena

Stan/apartman (ST/A)

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

Poslovna zgrada (PZG)

Poslovni prostor (PP)

Gospodarska zgrada (GZG)

Višestambena zgrada (VZG)

Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)

Garage (G)

Perkano - garažno mjesto (PGM)

Vargalo - parkirno mjesto (VPM)

Skladište (SKL)

Spremište (SP)

Različite nekretnosti (RN)

Ostalo (OS)

Ruževine (RU)

Gradjevinsko zemljište (GZ)

1 : 5 000

HTRS Koordinate: E = 201931.80, N = 4972168.82

Potraga

Informacije	
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	
Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	811075
Datum pregleda	11.2.2022
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3704343
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	
Površina u prometu	4 873,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	7.167.909,72
Datum ugovora	05.12.2017
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćenju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Održanje 	
25	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

11. 02. 2022. 09:35

eNekretnine

PULA, KAT. OPĆINA GALIŽ

Rezultati: Svi Adrese Grad/Općina Naziv Kat. općina Kat. bezica

Kč. 2382/1 k.o. Pula. Na prostoru ulica Rimske Centurijacije i Gupčeve ulice. Ima struju i vodu. Po spremnosti za gradnju sukladno čl. 16 i prilogu 4 Pravilnika ..., svrstava se u I. ktg. građevinskog zemljišta.

Katastarske općine

Čestice

Zgrade

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Gradjevinsko zemljište

Šumsko zemljište

Položaj u odnosu na zemljište

Prirodno neposredno zemljište

Mješovita zemljišta

Cjenovni blok

Zbirka kupoprodajnih cijena

Stan/apartman (ST/A)

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

Poslovna zgrada (PZG)

Poslovni prostor (PP)

Gospodarska zgrada (GZG)

Višestambena zgrada (VZG)

Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (K)

Garage (G)

Perkano - garažno mjesto (PGM)

Vargalo - parkirno mjesto (VPM)

Skladište (SKL)

Spremište (SP)

Različite nekretnosti (RN)

Ostalo (OS)

1 : 1 000

HTRS Koordinate: E = 201994.65, N = 4973363.13

Potraga

Informacije	
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	
Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1112625
Datum pregleda	11.2.2022
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4048631
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	
Površina u prometu	9.790,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	13.457.596,00
Datum ugovora	21.03.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćenju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Održanje 	
25	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - STAMBENO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



POREDBENA TABLICA IZVRŠENIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA Približno sličnih karakteristika

r.br.	Lokacija (Kč.) k.o.	Datum transakcije	Zemljište m ²	CIJENA U KN	Jedin. cijena u KN/m ²
1	kč.812/5 k.o. Galižana	5.3.12.	5683	1.700.000	299,13
2	kč.501/168	25.6.20.	5575	1739.458,03	312,00
3	Kč.501/451	26.8.19.	4531	1529.594,00	337,58
4	Kč.2451/1	12.6.15.	3134	4017.744,59	1.281,98
5	Kč.566/14	5.12.17.	4873	7167.909,72	1.479,94
6	Kč.2382/1	21.3.19.	9790	13.457.596,00	1.374,62

Sukladno članku 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina , uzima se u obradu samo kupoprodajne ugovore poredbenih nekretnina koji su zaključeni unatrag do 4 godine u odnosu na dan vrednovanja. Iz tog razloga izbacuje se iz procjene ugovore pod rednim brojem 1 , 4, 5

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE SUKLADNO PODACIMA IZ BILTENA HNB - INDEKSNA TABLICA :

PRIOPĆENJE



FIRST RELEASE

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	X. – XII. 2020. ¹⁾ Ø 2015.	X. – XII. 2020. VII. – IX. 2020.	X. – XII. 2020. X. – XII. 2019.	Ø 2020. Ø 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	132,95	2,5	6,4	7,7	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,66	-2,0	0,2	1,2	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	137,45	3,1	7,3	8,5	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	145,45	3,1	5,9	8,1	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	127,61	0,6	6,0	6,3	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	119,45	5,4	8,9	10,0	Other ²⁾

JADRAN

2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33

BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ, EX S.SV. I PROCJENITELJ GRAĐEVINSKE
STRUKE
MLADEN BRNIĆ, SUDSKI PROCJENITELJ NEKRETNINA



Tel. 052 397 275
 52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

mob. 091 527 3237

e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61

2022. 1.tr.

134,19

USKLAĐENJE CIJENA SUKLADNO PODACIMA IZ BILTENA HNB - INDEKSNA TABLICA :

r.br.	Jed. cijena	Datum transakcije	Koef. na dan trans.	Koef. na dan vrednovanja	Izjednačenje	Sadašnja vr. u kn/m²	Lokacija k.o. Gallžana	POVRŠ.
1.	312,00	25.6.20.	126,30	134,19	+7,89%		kč.501/168	5575
2.	337,58	26.8.19.	118,05		+16,14%		Kč.501/451	4531
3.	1.374,62	21.3.19.	118,67		+15,52%		Kč.2382/1	9790

POREĐENJE I EVALUACIJA NEKRETNINA PO SPREMNOSTI ZA GRADNJU SUKLADNO PREDMETNOJ CJELOVITOJ NEKRETNINI

r.br.	Jed. cijena	KTG	Izjednačenje na I.KTG	Izjednačena vrijednost	odstupanje od arit. sredine
1.	336,61	III	+1,80% x 2	1090,61	20,6%
2.	392,06	III	+1,80 x 2	1.270,27	3,6%
3.	1587,96	I	0	1.587,96	20,6%
				3.948,84	
	PONDER :			1.316,28	

Usvaja se jedinična tržišna cijena građevinskog zemljišta I.ktg po spremnosti za gradnju, karakteristika približnih procjenjivanoj nekretnini. na :

1.316,28 kn/m²

KIS je identičan svim poredbenim nekretninama.

Preliminarna vrijednost nekretnine :

7.537 m² x 1.316,28 kn/m² = 9.920.802,36 kn



EVALUACIJA VEZANA ZA PRAVA I TERETE (članak 12 Pravilnika) (članak 12 Pravilnika)

Predmetne nekretnine , odnosno cijeli kompleks ima u zemljišnoj knjizi upisan teret zaloge. U praksi ni jedan kupac ne želi kupiti nekretninu opterećenu hipotekom a i vjerovnici često nisu sa time suglasni.

Tereti su slijedeći : (457.500 € + 1.100.000,00 kn + 1.819.886,89 kn + 2.945,25 kn) = 6.365.062,14 kn ili ≈ 846.000 €

Navedeni teret nema utjecaja na vrijednost nekretnine.

DOPRINOSI – Članak 13 Pravilnika

Nema podataka o plaćanju ili neplaćanju doprinosa . Ako postoji neupisani teret tada se konačna vrijednost nekretnine umanjuje za vrijednost tog tereta.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA- Članak 14 Pravilnika

Odnose se na prometnu povezanost . Kroz poređenja kupoprodajnih ugovora i izvedenu evaluaciju po spremnosti za gradnju vodilo se računa da predmetni posjed ima odličnu prometnu povezanost , te da se njegova lokacija odnosi na prvorazrednu poslovnu lokaciju.

VRIJEME ČEKANJA

S obzirom da je od suda dana zadaća da se izvrši procjena cjeline (što zanemaruje trošak oko preparcelacije i vrijeme čekanja do uknjižbe cjeline u katastru i zemljišnoj knjizi , vještak procjenitelj napominje da bi ovi čimbenici mogli u konačnici umanjiti ukupnu cijenu nekretnine za približno 20%) u ovom elaboratu se daje tražena hipotetička vrijednost cjeline nekretnine bez umanjenja na vrijeme čekanja.

USVAJA SE VRIJEDNOST CIJELINE **NEKRETNINA**

KČ. BR. 884/1 oranica, vinograd, površine 3626 m2 upisana u zk. ul. 2312 k.o. Galižana

KČ. BR. 884/2 oranica vinograd površine 3626 m2, upisana u zk.ul. 3462 k.o. Galižana ,

KČ. BR. 884/3 oranica površine 285 m² upisana u zk.ul. 2434 k.o. Galižana,

Sa danom vrednovanja 14.2.2022. god. , dobivena procjenom korištenjem poredbene metode, na 9.921.000,00 kn ili ≈ 1.318.580.000 €

PRILOZI

Pula, 14.2.2022.
 PROCJEMBENI ELABORAT BR. 5/2022



BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA
MARIJAN BRNIĆ EX ST.9.V I P. GRADITELJSKE STRUKE
SURADNIK MLADEN BRNIĆ STALNI SUDSKI PROCJENITELJ
NEKRETNOSTI I ŠTETA NA MOTORNIM VOZILIMA

Tel. 052 397 275
 mob. 091 527 3237
 e. mail : marijan.brnic1@pu.t-com.hr

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20768/2021
Aktivne plombe:458
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3462

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	884/2	ORANICA, VINOGRAD			3626	
		UKUPNO:			3626	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
DARIO KOP D.O.O., OIB:18431783243, VODNJAN, TRGOVAČKA 5		
1.3	Zaprimljeno 11.07.2017.g. pod brojem Z-20395/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 1 St-211/17-14 od dana 6. srpnja 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DARIO KOP d.o.o., OIB: 18431783243, Vodnjan, Trgovačka 5.	
1.4	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-20768/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 1 ST-211/2017-85 11.11.2021, zabilježuje se prodaja nekretnine.	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na suvlasnički dio: 1			
1	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-1611/09 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 321-51003427 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. veljače 2009 godine i Generalne punomoći od 07. svibnja 2008 godine deponirane kod ovog suda pod posl.br. Z-6771/08, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 457.500,00 Eur-a u kunske protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, (glavni uložak), u korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
Na suvlasnički dio: 1			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 321-1/2007 od 23. siječnja 2007. godine, Aneksa broj 1. uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 321-1/2007 sa sporazumom o osiguranju tražbine od 20. siječnja 2010. godine i Punomoći od 18. svibnja 2009. godine, a koja se u izvorniku nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-5929/09, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.100.000,00 kn, uz ostale uvjete iz Ugovora i Aneksa broj 1 uz Ugovor, kao glavni uložak zajedničke hipoteke, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6</p>	1.100.000,00 KN	
2.2	<p>Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Zabilježuje se da su sporedni ulošci zajedničke hipoteke zk.ul. 2312 k.o. Galižana i zk.ul. 2434 k.o. Galižana.</p>		
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	<p>Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-5840/11 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-791/11 od 19. svibnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.819.886,89 kn, uz ostale uvjete iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA</p>	1.819.886,89 KN	
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	<p>Zaprimljeno 15.01.2013. broj Z-455/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-113/13 od 11. siječnja 2013. godine, zabilježuje se OVRHA.</p>		
Na suvlasnički dio: 1			
7.1	<p>Zaprimljeno 21.06.2017.g. pod brojem Z-18325/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog sud u Puli - Pola, Stalna služba u Bujama-Buie posl.br. Ovr-3319/17 od 06. lipnja 2017. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.945,25 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROISTRA PULA, OIB: 46830600751, PULA, VERGERIJEVA 6</p>	2.945,25 KN	vezano uz B 1 (1.2)

tvrdi se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

460
NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2434

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20768/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	884/3	ORANICA			285	
		UKUPNO:			285	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
DARIO KOP D.O.O., OIB:18431783243, VODNJAN, TRGOVAČKA 5		
1.3	Zaprimljeno 11.07.2017.g. pod brojem Z-20395/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 1 St-211/17-14 od dana 6. srpnja 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DARIO KOP d.o.o., OIB: 18431783243, Vodnjan, Trgovačka 5.	
1.4	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-20768/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 1 ST-211/2017-85 11.11.2021, zabilježuje se prodaja nekretnine.	na 1 (1.2), 2 (1.2)
2. Suvlasnički dio: 1/2		
DARIO KOP D.O.O., OIB:18431783243, VODNJAN, TRGOVAČKA 5		
2.1	Zaprimljeno 11.07.2017.g. pod brojem Z-20395/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 1 St-211/17-14 od dana 6. srpnja 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DARIO KOP d.o.o., OIB: 18431783243, Vodnjan, Trgovačka 5.	
2.2	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-20768/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 1 ST-211/2017-85 11.11.2021, zabilježuje se prodaja nekretnine.	na 1 (1.2), 2 (1.2)

461

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-1611/09 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 321-51003427 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. veljače 2009 godine i Generalne punomoći od 07. svibnja 2008 godine deponirane kdo ovog suda pod posl.br. Z-6771/08, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 457.500,00 Eur-a u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, (sporedni uložak), u korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 321-1/2007 od 23. siječnja 2007. godine, Aneksa broj 1. uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 321-1/2007 sa sporazumom o osiguranju tražbine od 20. siječnja 2010. godine i Punomoći od 18. svibnja 2009. godine, a koja se u izvorniku nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-5929/09, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.100.000,00 kn, uz ostale uvjete iz Ugovora i Aneksa broj 1 uz Ugovor, kao sporedni uložak zajedničke hipoteke, u korist:	1.100.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Zabilježuje se da je glavni uložak zajedničke hipoteke zk.ul. 3462 k.o. Galižana.		
3. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
3.1	Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-5840/11 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-791/11 od 19. svibnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.819.886,89 kn, uz ostale uvjete iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA	1.819.886,89 KN	
4. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
4.1	Zaprimljeno 15.01.2013. broj Z-455/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-113/13 od 11. siječnja 2013. godine, zabilježuje se OVRHA.		
1. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
1.1	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-1611/09 Na temelju Ugovora o kreditu broj: 321-51003427 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. veljače 2009 godine i Generalne punomoći od 07. svibnja 2008 godine deponirane kdo ovog suda pod posl.br. Z-6771/08, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 457.500,00 Eur-a u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, (sporedni uložak), u korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 321-1/2007 od 23. siječnja 2007. godine, Aneksa broj 1. uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 321-1/2007 sa sporazumom o osiguranju tražbine od 20. siječnja 2010. godine i Punomoći od 18. svibnja 2009. godine, a koja se u izvorniku nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-5929/09, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.100.000,00 kn, uz ostale uvjete iz Ugovora i Aneksa broj 1 uz Ugovor, kao sporedni uložak zajedničke hipoteke, u korist:	1.100.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Zabilježuje se da je glavni uložak zajedničke hipoteke zk.ul. 3462 k.o. Galižana.		
Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			

462

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2434

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-5840/11 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-791/11 od 19. svibnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.819.886,89 kn, uz ostale uvjete iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA	1.819.886,89 KN	
4. Na suvlasnički dlo: 2 (1/2)			
4.1	Zaprimljeno 15.01.2013. broj Z-455/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-113/13 od 11. siječnja 2013. godine, zabilježuje se OVRHA.		
7. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)			
7.1	Zaprimljeno 21.06.2017.g. pod brojem Z-18325/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog sud u Puli - Pola, Stalna služba u Bujama-Buie posl.br. Ovr-3319/17 od 06. lipnja 2017. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.945,25 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROISTRA PULA, OIB: 46830600751, PULA, VERGERIJEVA 6	2.945,25 KN	vezano uz B 1 (1.2)
8. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
8.1	Zaprimljeno 21.06.2017.g. pod brojem Z-18325/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog sud u Puli - Pola, Stalna služba u Bujama-Buie posl.br. Ovr-3319/17 od 06. lipnja 2017. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.945,25 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROISTRA PULA, OIB: 46830600751, PULA, VERGERIJEVA 6	2.945,25 KN	vezano uz B 2 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj ZK uložka: 2312

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20768/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	884/1	ORANICA, VINOGRAD			3626	
		UKUPNO:			3626	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DARIO KOP D.O.O., OIB:18431783243, VODNJAN, TRGOVAČKA 5		
3.1	Zaprimljeno 11.07.2017.g. pod brojem Z-20395/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 1 St-211/17-14 od dana 6. srpnja 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom DARIO KOP d.o.o., OIB: 18431783243, Vodnjan, Trgovačka 5.	
3.2	Zaprimljeno 11.11.2021.g. pod brojem Z-20768/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 1 ST-211/2017-85 11.11.2021, zabilježuje se prodaja nekretnine.	na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Na suvlasnički dio: 3			
1	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-1611/09 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 321-51003427 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 18. veljače 2009 godine i Generalne punomoći od 07. svibnja 2008 godine deponirane kod ovog suda pod posl.br. Z-6771/08, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 457.500,00 Eur-a u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, (sporedni uložak), u korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
Na suvlasnički dio: 3			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 321-1/2007 od 23. siječnja 2007. godine, Aneksa broj 1. uz Ugovor o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 321-1/2007 sa sporazumom o osiguranju tražbine od 20. siječnja 2010. godine i Punomoći od 18. svibnja 2009. godine, a koja se u izvorniku nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-5929/09, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.100.000,00 kn, uz ostale uvjete iz Ugovora i Aneksa broj 1 uz Ugovor, kao sporedni uložak zajedničke hipoteke, u korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6	1.100.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 22.01.2010. broj Z-681/10 Zabilježuje se da je glavni uložak zajedničke hipoteke zk.ul. 3462 k.o. Galižana.		
3. Na suvlasnički dio: 3			
3.1	Zaprimljeno 27.05.2011. broj Z-5840/11 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-791/11 od 19. svibnja 2011. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.819.886,89 kn, uz ostale uvjete iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA	1.819.886,89 KN	
4. Na suvlasnički dio: 3			
4.1	Zaprimljeno 15.01.2013. broj Z-455/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-113/13 od 11. siječnja 2013. godine, zabilježuje se OVRHA.		
5. Na suvlasnički dio: 3			
7.1	Zaprimljeno 21.06.2017.g. pod brojem Z-18325/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog sud u Puli - Pola, Stalna služba u Bujama-Buie posl.br. Ovr-3319/17 od 06. lipnja 2017. godine, uknjižuje se založnoo prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.945,25 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., ELEKTROISTRA PULA, OIB: 46830600751, PULA, VERGERIJEVA 6	2.945,24 KN	vezano uz B 3 (1.1)

otvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.