

naručitelj: H-ABDUCO d.o.o.  
Radnička cesta 41  
10 000 Zagreb

nekretnina: građevinsko zemljište i kuće

lokacija: Ulica Majoli - Via Maioli bb

## PROCJEMBENI ELABORAT

utvrđivanje tržišne vrijednosti



izradio: Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.  
*stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

U Zagrebu, 03.2022.

**SAŽETAK:**

vrsta nekretnine:	građevinsko zemljište i kuće
lokacija:	Ulica Majoli - Via Maioli bb
zemljišnoknjižni odjel:	Pula
broj ZK uloška:	3569 4355, 19893, 10867 (pravo građenja)
broj zemljišta (kat. čestice):	2644/1, 2644/2, 2644/3, 2644/4, 2644/5, 2644/6, 2644/7, 2644/8, 2644/10, 2644/11, 2644/14, 2644/16, 2644/17, 2644/18, 2644/19, 2644/20, 2645, 2646/1, 2646/2, 2646/3, 2646/4, 2646/5, 2648/10, 2648/11, 2648/12, 2648/13, 2648/14, 2648/16, 2648/18, 2649
katastarska općina:	Pula
katastarska čestica:	2644/1, 2644/2, 2644/3, 2644/4, 2644/5, 2644/6, 2644/7, 2644/8, 2644/10, 2644/11, 2644/14, 2644/16, 2644/17, 2644/18, 2644/19, 2644/20, 2645, 2646/1, 2646/2, 2646/3, 2646/4, 2646/5, 2648/10, 2648/11, 2648/12, 2648/13, 2648/14, 2648/16, 2648/18, 2649
površina [m <sup>2</sup> ]:	8.004,00
vrijednost:	5.830.000 kn 770.229 €
dan vrednovanja:	13.3.2022
dan kakvoće:	5.3.2022

**Napomene:**

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
  - podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
  - podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
  - na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
  - poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
  - prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina kuća mjerena je pomoću internetskog preglednika <https://geoportal.dgu.hr/>. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetne kuće. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).
- Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetnih kuća), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine

## **S A D R Ź A J :**

- 1. Rješenje o imenovanju**
- 2. Popis propisa i stručne literature**
- 3. Pretpostavke**
- 4. Zadatak**
  - 4.1. Procjenjivana nekretnina
  - 4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti
- 5. Rezultati očevida**
  - 5.1. Fotodokumentacija
  - 5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine
- 6. Kakvoća procjenjivane nekretnine**
- 7. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina**
- 8. Obrazloženje za odabir nekretnine**
- 9. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti**
- 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine**
- 11. Zaključak**
- 12. Prilozi**

## 1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1  
Broj: 4 Su-552/2019-10  
Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lufića, stuč.spec.ing.građ., za imenovanje stalnim vjешtakom za stručnjaka za procjenu nekretnosti, sukladno odredbi čl. 126. st. Zakona o sudovima građanskopravne sudove, odlučuje: 1. Zakon o sudovima građanskopravne sudove, "Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7 i 9. Pravilnika o stalnim vjешtacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 161/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ., iz Zagreba, Ulica Zlatareva zлата br. 6. OIB: 744448120965, imenuje se stalnim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženie

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, svjedočanstvo Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjera građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručnjaka specijalist inženjer građevinarstva. Ispitnički svjedočanstvo, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslove prostornog uređenja i graditeljstva i polici osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnostitelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprieka koje bi spriječavale da se podnostitelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnosti (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

## UPUTA OPRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lulić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Broj zapisa: 17897-64d30

Kontrolni broj: 08f2a-ad567-be91c

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

Ovaj dokument je u originalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
 CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provijera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



## 2. Popis propisa i stručne literature

Prilikom izrade ovog Elaborata, korišteni su niže navedeni propisi i literatura:

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
  
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
  
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)

### 3. Pretpostavke

Procjena vrijednosti temeljena je na karakteristikama nekretnine opisanim u ovom Procjembenom elaboratu (u daljnjem tekstu: Elaborat). Ukoliko se neka od iznijetih informacija ili pretpostavki na kojima je zasnovan ovaj Elaborat pokaže nevjerodostojnom, konačno mišljenje o vrijednosti može također biti neprecizno i trebalo bi ga ponovno razmotriti.

Predmetna nekretnina je analizirana pod pretpostavkom da je za istu pribavljena adekvatna tehnička i vlasnička dokumentacija, da su izdane građevinska i upotrebna dozvola, kao i druga dokumentacija relevantna za proces procjene vrijednosti nekretnine, osim ako nije drugačije navedeno u Elaboratu. Provjera pravnog statusa predmetne nekretnine, odnosno provjera statusa postojeće građevine sukladno čl. 3., st. 14., Zakona o gradnji (NN 153/13), isključivo je internog karaktera te se u druge svrhe ne može koristiti. Provjera je izvršena isključivo vizualnim putem prilikom očevida predmetne nekretnine, bez dodatnih analiza temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i uvjeta za uporabu građevine te analizu prostorno planskih parametara. Izjavom o pravnom statusu predmetne nekretnine ne komentiramo niti predviđamo, kao niti ne osporavamo odluke nadležnih tijela Republike Hrvatske iz područja vlasništva nekretnina, kao i ishođenja akata za građenje i uporabu građevine.

Nismo detaljno ispitali, niti smo imali pristup svojoj dokumentaciji o vlasništvu, zakupu ili drugoj relevantnoj dokumentaciji. Informacije o spomenutoj dokumentaciji navedene u Elaboratu predstavljaju naše razumijevanje predmetnog sadržaja. Naglašavamo da je interpretacija predmetne dokumentacije u odgovornosti pravnog savjetnika.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka). Također, dostavljeni dokumenti se smatraju pouzdanim, točnim i relevantnim te ne preuzimamo odgovornost za točnost navedenih dokumenata / podataka. Naručitelj se ne treba oslanjati na priložene grafičke prikaze u cilju definiranja granica parcele/a.

Opis predmetne nekretnine zasnovan je na podacima dostavljenim od strane Naručitelja i drugih uključenih strana. U Elaboratu, korišteni su podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila. Ukoliko dođe do izmjene podataka i dokumentacije koju su nam raspoloživi, zadržavamo pravo na izmjenu i dopunu Elaborata, kao i analiza i zaključaka. Nismo u obavezi ishodovati originalnu vlasničku i projektantsku dokumentaciju, osim ako s Naručiteljem nije drugačije dogovoreno.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom. Izvršen je samo vizualni pregled nekretnine s fotodokumentacijom. Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez pisane suglasnosti autora, odnosno procjenitelja. Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nismo vršili detaljna ispitivanja s ciljem utvrđivanja prisutnosti štetnih materijala u bilo kojem dijelu predmetne nekretnine. Nismo u mogućnosti potvrditi da predmetna nekretnina nema oštećenja. Elaborat je zasnovan na pretpostavci da je nekretnina u ispravnom i funkcionalnom stanju, osim ako je u Elaboratu drugačije

Elaborat je izrađen u cilju utvrđivanja vrijednosti po kojoj bi se transakcija nekretnine izvršila novčanom nadoknadom bez uvjetovanja na datum vrednovanja pretpostavljajući:

- dobrovoljnog prodavatelja,
- da nisu uzete u obzir nikakve dodatne ponude potencijalnih kupaca sa specijalnim interesima,
- da su zainteresirane strane informirane te da su predmetnom poslu pristupile svjesno i bez ikakve prisile.

Procjena vrijednosti je zasnovana na analizama i iznesenim pretpostavkama u okviru ovog Elaborata, te je prvenstveno zasnovana na dostupnim poredbenim tržišnim transakcijama koje su se dogodile između nezavisnih, nepovezanih i adekvatno informiranih strana. Ograđujemo se od odgovornosti za ekonomske i fizičke efekte koji se mogu dogoditi nakon dana vrednovanja navedenog u Elaboratu.

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

Analize, mišljenja i zaključci su ograničeni samo na iznijete pretpostavke i ograničavajuće uvjete te predstavljaju osobno, nepristrano, profesionalno mišljenje i zaključak. Zaključak o vrijednosti nije zasnovan na unaprijed utvrđenoj vrijednosti, specifičnoj vrijednosti, niti utvrđenim uvjetima financiranja.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja. Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti osobnih podataka, te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Odgovornost Procjenitelja ograničena je isključivo na iznos plaćene naknade za izvršenu uslugu izrade ovog Elaborata. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost Procjenitelja.

Naš angažman i plaćena cijena za uslugu izrade ovog Elaborata ne mogu biti dovedeni u korelaciju s unaprijed definiranim vrijednostima, niti se može dogoditi da se analiza, vrednovanje ili tijek rada usmjeravaju isključivo prema interesima Naručitelja.

Izjavljujem da je ovaj Elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.

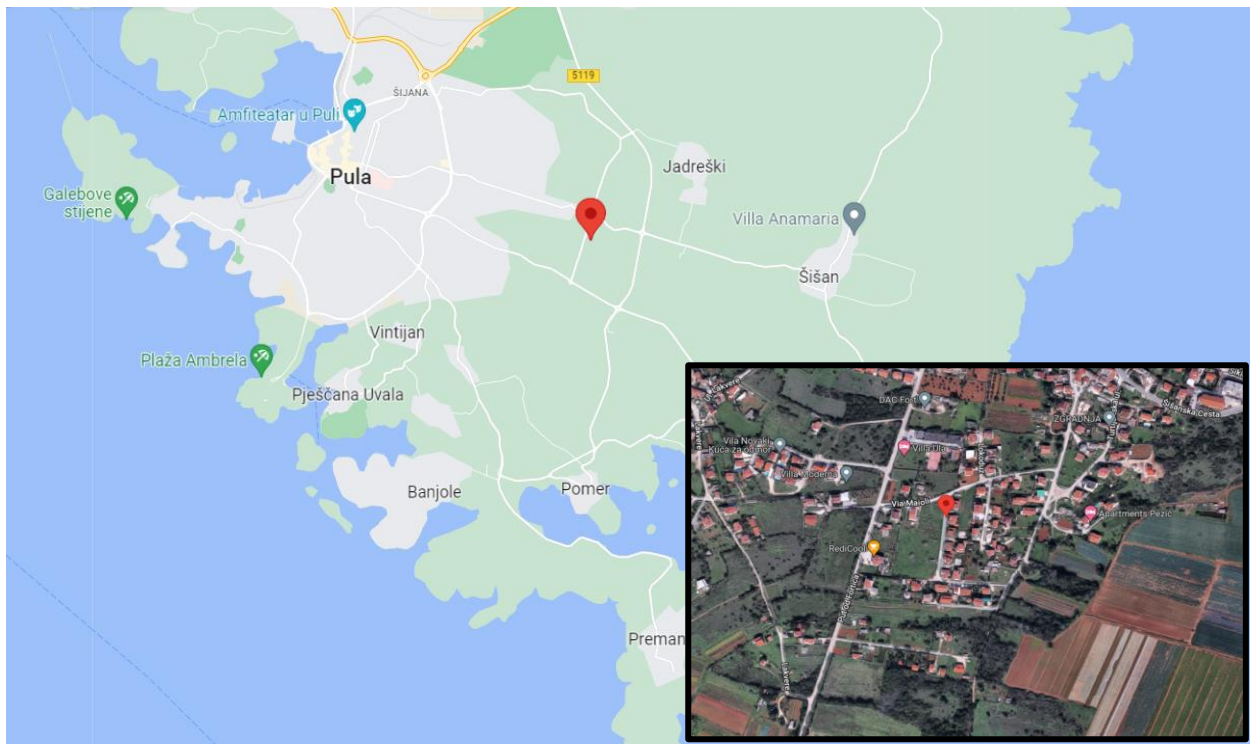
*stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

**4. Zadatak****4.1. Procjenjivana nekretnina**

Prema zahtjevu Naručitelja, predmet ovog Elaborata je niže opisana nekretnina:

predmet:	građevinsko zemljište i kuće
lokacija:	Ulica Majoli - Via Maioli bb
županija:	Istarska
grad / općina:	Pula - Pola
zemljišnoknjižni odjel:	Pula
katastarska općina:	Pula
broj ZK uloška:	3569 4355, 19893, 10867 (pravo građenja)
broj zemljišta (kat. čestice):	2644/1, 2644/2, 2644/3, 2644/4, 2644/5, 2644/6, 2644/7, 2644/8, 2644/10, 2644/11, 2644/14, 2644/16, 2644/17, 2644/18, 2644/19, 2644/20, 2645, 2646/1, 2646/2, 2646/3, 2646/4, 2646/5, 2648/10, 2648/11, 2648/12, 2648/13, 2648/14, 2648/16, 2648/18, 2649
ured za katastar:	Pula-Pola
katastarska općina:	Pula
posjedovni list:	442, 107873, 107871, 107869, 107867, 107861, 107865, 107863, 11864
katastarska čestica:	2644/1, 2644/2, 2644/3, 2644/4, 2644/5, 2644/6, 2644/7, 2644/8, 2644/10, 2644/11, 2644/14, 2644/16, 2644/17, 2644/18, 2644/19, 2644/20, 2645, 2646/1, 2646/2, 2646/3, 2646/4, 2646/5, 2648/10, 2648/11, 2648/12, 2648/13, 2648/14, 2648/16, 2648/18, 2649
dan vrednovanja:	13.3.2022
dan kakvoće:	5.3.2022

#### 4.2. Prikaz položaja nekretnine na karti



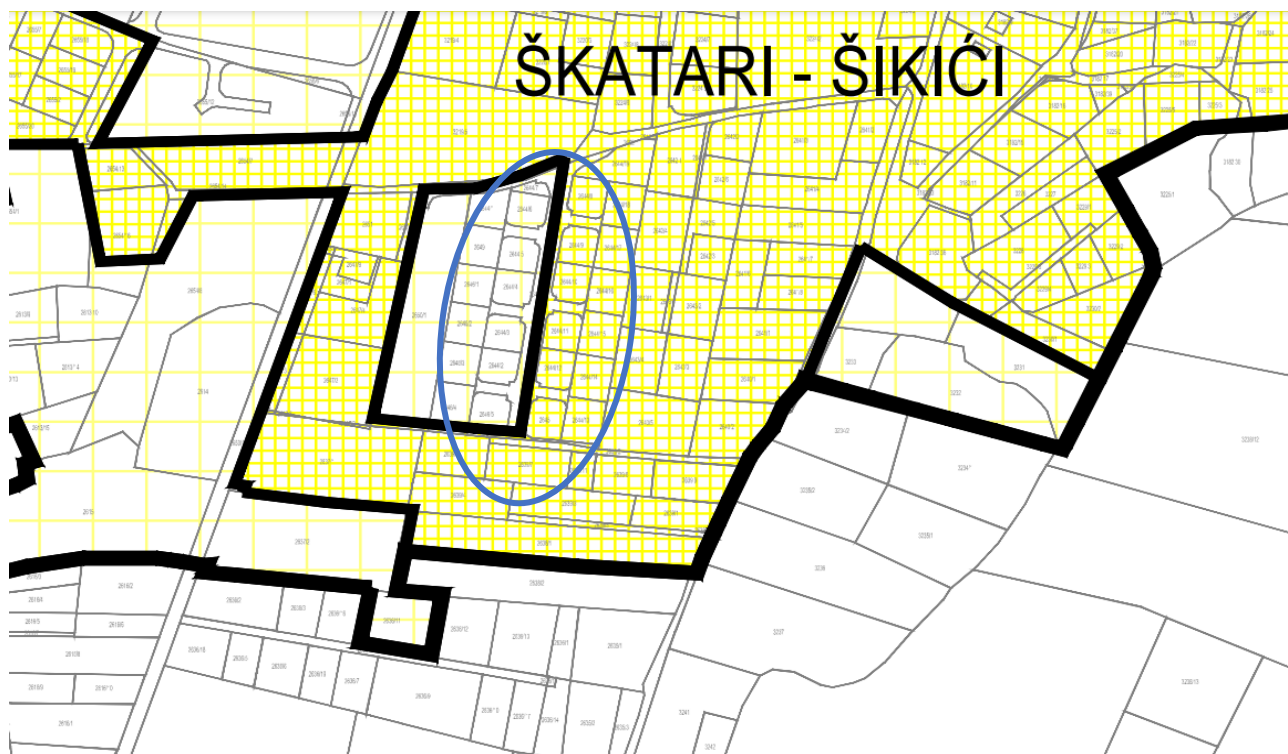
izvor: <https://www.google.com/maps>



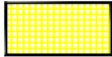



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

## PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE

karta: građevinska područja



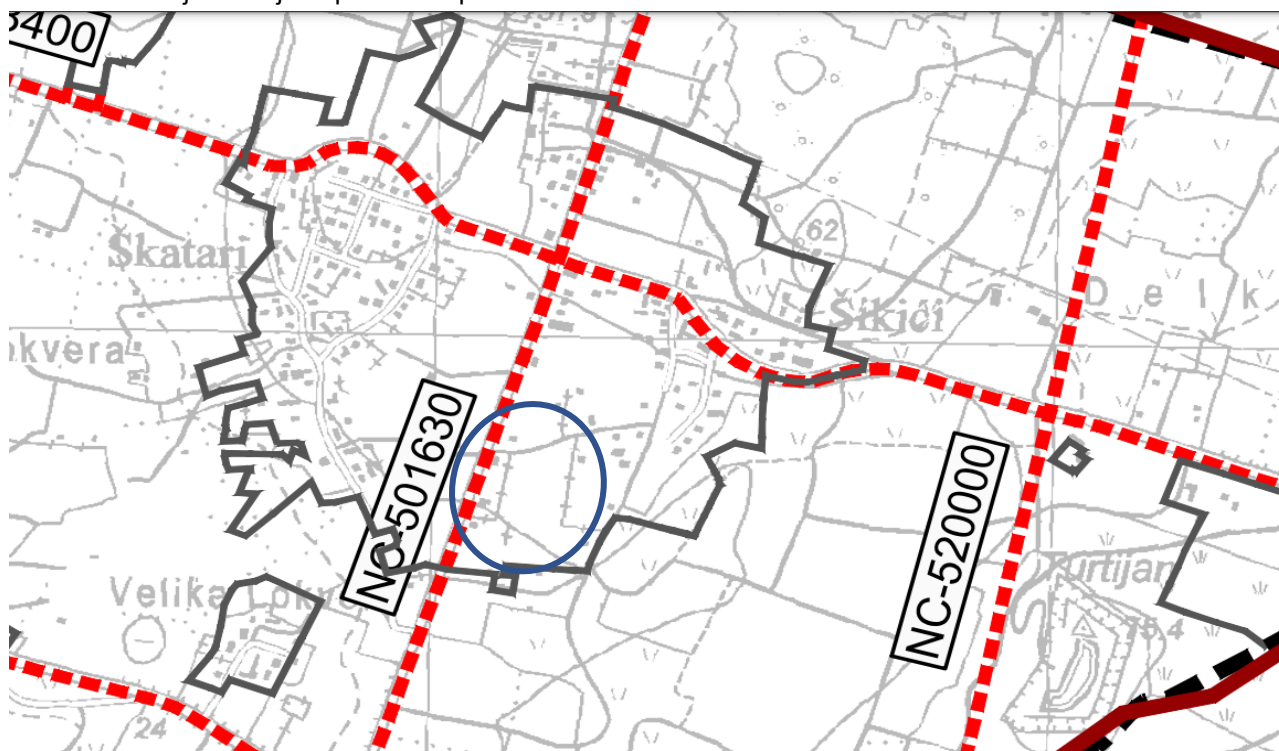
### GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA  
- IZGRAĐENI DIO
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA  
PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA  
PREDVIĐEN ZA URBANU SANACIJU
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA  
- NEIZGRAĐENI DIO - uređeni

Županija: <b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>	
Grad: <b>GRAD PULA</b>	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE</b>	
PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA „Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15 i 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst i 11/19	
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>5.2.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1:5 000</b>
Odluka o izradi:	Objava pročišćenog teksta odredbi za provedbu (službeno glasilo): "Službene novine Grada Pule", br. 13/19
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):



karta: korištenje i namjena površina - promet



#### CESTOVNI PROMET



OSTALE DRŽAVNE CESTE



ŽUPANIJSKA CESTA



LOKALNA CESTA



NERAZVRSTANE CESTE PREKATEGORIZIRANE IZ JAVNIH



OSTALE NERAZVRSTANE CESTE



RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE

Županija:	ISTARSKA ŽUPANIJA		
Grad:	GRAD PULA		
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE		
PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PROSTORNOG PLANA „Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15 i 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst i 11/19			
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROMET		
Broj kartografskog prikaza:	1. B	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 25000
Odluka o izradi:	Objava pročišćenog teksta odredbi za provedbu (službeno glasilo): "Službene novine Grada Pule", br. 13/19		
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan od: do:		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave (ime, prezime i potpis):		

## tekstualni dio plana

### 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

#### Članak 32.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojima se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s odredbama ovog Plana i odredbama prostornih planova užeg područja koji se izrađuju sukladno ovom Planu.

#### Članak 33.

Osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena građevine,
- gradivi dio građevne čestice (veličina i površina građevine),
- oblikovanje građevine,
- uređenje građevne čestice,
- način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

#### Članak 34.

Na dijelu područja Grada Pule koje je obuhvaćeno važećim Generalnim urbanističkim planom, uređivanje prostora provodi se u skladu s tim planom. Pri tome uvjeti gradnje određeni tim Generalnim urbanističkim planom mogu biti detaljniji i razrađeniji te se mogu propisati i stroži kvantitativni i kvalitativni uvjeti i mjere za provedbu zahvata u prostoru, odnosno viši prostorni standardi od onih propisanih ovim Planom, s tim da je za područje obuhvata Povijesne jezgre, na temelju prostorne analize mikrolokacije i mikro-urbanističkih uvjeta te arhitektonske kvalitete i vrijednosti sklopa, odnosno na temelju izrađene Konzervatorske podloge, moguće definirati dodatne i/ili detaljnije odnosno specifične lokacijske uvjete i način gradnje.

#### 2.2.2. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

#### Članak 42.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan pristup na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim uzancama.

(3) Ako je građevna čestica formirana na način da je njen sastavni dio i površina koja ima funkciju kolnog prilaza do prometne površine, širina građevne čestice u tom dijelu može iznositi minimalno 4 metra.

(4) Ukoliko se lokacijska (građevna) dozvola izdaje neposredno temeljem ovoga Plana, veličina građevne čestice odredit će se kako slijedi:

- za gradnju građevine stambene namjene (osim višestambene) mora imati površinu od min. 120m<sup>2</sup> do max. 2.000m<sup>2</sup>; iznimno, kod gradnje poluugrađenih i ugrađenih (vezanih) građevina građevna čestica može imati površinu od min. 25m<sup>2</sup> do max. 1.000m<sup>2</sup>,

- za gradnju građevine stambene namjene (višestambene) mora imati površinu od min. 900m<sup>2</sup> do max. 10.000m<sup>2</sup>,
- za gradnju smještajne građevine ugostiteljsko turističke namjene mora imati površinu od min. 500m<sup>2</sup> do max. 100.000m<sup>2</sup>. Iznimno, kod gradnje poluugrađenih i ugrađenih (vezanih) građevina građevna čestica može imati površinu od min. 300m<sup>2</sup>,
- za gradnju garaže za smještaj osobnih vozila mora imati površinu od min. 20m<sup>2</sup> do max. 50m<sup>2</sup>,
- za gradnju Županijskog centra za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ (ŽCGO) na lokaciji Kaštijun mora imati površinu od min. površine istovjetne postojećoj građevnoj čestici do max. površine istovjetne cjelokupnom izdvojenom građevinskom području izvan naselja gospodarske - komunalno servisne i proizvodne (pretežito industrijske) namjene (K3, I1);
- za gradnju građevina svih ostalih namjena (osim navedenih u ovom stavku alineje 1. do 5.) mora imati površinu od min. 150m<sup>2</sup> do max. 100.000m<sup>2</sup>.

### **2.2.3. NAMJENA GRAĐEVINE**

#### **Članak 43.**

(1) U građevinskom području naselja Pula i njegovim izdvojenim dijelovima mogu se graditi građevine stambene namjene te građevine javne i društvene, odnosno gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici, kao i drugi zahvati navedeni u članku 12. ovih odredbi.

(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 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 ishodenje suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice.

#### **Članak 47.**

(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 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.

#### **2.2.4.3. Izgrađenost građevne čestice**

#### **Članak 50.**

Izgrađenost građevne čestice utvrđena je u članku 76. ovih odredbi.

#### **2.2.5.3. Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova**

#### **Članak 56.**

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova određuju se uz uvažavanje specifičnosti građevine i postojeće okolne izgradnje, pri čemu će se primjenjivati važeći tehnički propisi za nagibe krovnih ploha ovisno o vrsti pokrova.

**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:

<b>POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE</b>	<b>MAKSIMALNA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE</b>	<b>MAKSIMALN A VISINA GRAĐEVINE (m)</b>	<b>MAKSIMALN I BROJ NADZEMNIH ETAŽA GRAĐEVINE</b>
za građevne čestice površine do 300m <sup>2</sup>	50% površine građevne čestice	10	3
za građevne čestice površine veće od 300-500m <sup>2</sup>	zbir 150m <sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 300m <sup>2</sup>		
za građevne čestice površine veće od 500-800m <sup>2</sup>	zbir 210m <sup>2</sup> i 25% površine građevne čestice iznad 500m <sup>2</sup>		
za građevne čestice površine iznad 800m <sup>2</sup>	zbir 285m <sup>2</sup> i 20% površine građevne čestice iznad 800m <sup>2</sup>		

- poluugrađene građevine:

<b>POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE</b>	<b>MAKSIMALNA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE</b>	<b>MAKSIMALN A VISINA GRAĐEVINE (m)</b>	<b>MAKSIMALN I BROJ NADZEMNIH ETAŽA GRAĐEVINE</b>
za građevne čestice površine do 240m <sup>2</sup>	55% površine građevne čestice	10	3
za građevne čestice površine veće od 240-400m <sup>2</sup>	zbir 132m <sup>2</sup> i 40% površine građevne čestice iznad 240m <sup>2</sup>		
za građevne čestice površine iznad 400m <sup>2</sup>	zbir 196m <sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 400m <sup>2</sup>		

- ugrađene građevine:

POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE	MAKSIMALNA IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE	MAKSIMALN A VISINA GRAĐEVINE (m)	MAKSIMALN I BROJ NADZEMNIH ETAŽA GRAĐEVINE
za građevne čestice površine do 200m <sup>2</sup>	65% površine građevne čestice	10	3
za građevne čestice površine veće od 200- 350m <sup>2</sup>	zbir 130m <sup>2</sup> i 50% površine građevne čestice iznad 200m <sup>2</sup>		
za građevne čestice površine iznad 350m <sup>2</sup>	zbir 205m <sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 350m <sup>2</sup>		

(2) Iznimno stavku 1. ovog članka, kod interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200m<sup>2</sup> maksimalna izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko je takva izgrađenost usklađena s postojećom okolnom izgradnjom.

(3) Iznimno stavku 1. ovog članka, kod garaža za smještaj osobnih vozila izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice.

(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.

(5) Iznimno stavku 1. ovog članka, isključivo u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Pula za građevne čestice pojedinih namjena i djelatnosti može se odrediti maksimalna izgrađenost građevne čestice i do 100 %, s iznimkom turističkih zona (TZ) unutar kojih najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 30% (osim za infrastrukturne građevine).

(6) Izgrađenost građevne čestice iz ovog članka istovrijedna je koeficijentu izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iz važećeg Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11), dok se koeficijent iskoristivosti ( $k_{is}$ ) ne određuje ovim Planom već proizlazi iz omjera ukupne GBP građevine i površine građevne čestice, s iznimkom turističkih zona (TZ) gdje najveći dopušteni  $k_{is}$  iznosi 0,8.



## 5. Rezultati očevida

### 5.1. Fotodokumentacija



kuća na k.č. 2644/8



kuća na k.č. 2644/10



kuća na k.č. 2644/10



kuća na k.č. 2644/11



kuća na k.č. 2644/11



kuća na k.č. 2645

## 5.2. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište koje se sastoji od 30 zemljišnoknjižnih, odnosno katastarskih čestica. Predmetno zemljište se nalazi na istočnom dijelu Pule, u predjelu Škatari - Šikići.

Ukupna površina predmetnog zemljišta, prema podacima iz zemljišnoknjižnog operata, iznosi 8.004 m<sup>2</sup>.

Na pojedinim česticama, prilikom ogleda nekretnine uočene su stambene zgrade - kuće, a koje nisu upisane niti u zemljišnoknjižni, niti u katastarski operat. Kuće koje se nalaze na k.č. 2644/8, 2644/10, sve k.o. Pula, su katnosti prizemlje + kat, dok su kuće koje se nalaze na k.č. 2644/11 i 2645, sve k.o. Pula izvedene kao prizemnice. Na k.č. 2644/14 i 2644/16, sve k.o. Pula izvedene su temeljne ploče budućih kuća, te će se vrijednost zemljišta povećati za procijenjeni iznos izvedenih radova. Kuće na k.č. 2644/10 i 2644/11, sve k.o. Pula su nedovršene i nisu u funkciji stanovanja.

Zemljište na kojemu se ne nalaze kuće je prirodno zatravljeno, te je neodržavano (prvenstveno zapadni blok zemljišta). Pristupna prometnica je dijelom asfaltirana (oko 60 m zapadnog dijela predmetne prometnice), dok je preostali dio neasfaltiran.

Predmetno zemljište se, prema Prostornom planu uređenja Grada Pule, nalazi unutar građevinskog područja naselje - izgrađeni i neizgrađeni dio.

### Obilježja okolnih nekretnina:

- Okolne građevine su dijelom obiteljske kuće, a dijelom građevinska i poljoprivredna zemljišta
- Na udaljenosti od oko 2,5 km od predmetne nekretnine nalaze se svi javni i društveni sadržaji

### Druge odlučne činjenice:

- Alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- Utrživost: prosječna (6 - 12 mjeseci)
- HABU (high and best use): nekretnina se koristi sukladno namjeni
- u dostavljenom izvatku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

"1.1 Primljeno 03. srpnja 1998. br. Z-3135/98 Rj. Z-5825/99

Na temelju Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 28.siječnja 1998. godine, Aneksa ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 15. prosinca 1999. godine, Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. godine, Aneksa Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. godine, od 13. prosinca 1999. godine, Rješenja Tt- 95/7391-11 Trgovačkog suda u Rijeci od 26. ožujka 1998. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 2649, kč. 2644/1, kč.br. 2644/2, kč.br. 2644/3, kč.br. 2644/4, kč.br. 2644/5, kč.br. 2644/6, kč.br. 2644/7, kč.br. 2644/8, kč.br. 2644/9, kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14, kč.br. 2644/16, kč.br. 2644/17, kč.br. 2644/18, kč.br. 2644/19, kč.br. 2644/20, kč.br. 2645, kč.br. 2646/1, kč.br. 2646/2, kč.br. 2646/3, kč.br. 2646/4, kč.br. 2646/5, kč.br. 2648, a koje se upisuje u zk.ul. 10867 ove općine.

1.2 Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-17/13

Čini se vidljivim da je pravo građenja osnovano na teret kč.br. 2644/8 sada upisano u zk.ul. 19893 iste k.o

1.3 Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-2344/2021

Na temelju kopija Prijavnog lista, kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, klasa: 947-03/20-01/758, Urbroj: 2168/01-03- 06-00-0445-20-6 od 11.12.2020., Odluke o nerazvrstanim cestama, Skice izmjere, čl. 131. Zakona o cestama, čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava građenja izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-3135/98, pod C.red.br. 1.1., uslijed poništenja kč.br. 2648, odnosi na novonastalu kč.br. 2648/16.

1.4 Zaprimljeno 31.03.2021.g. pod brojem Z-5341/2021

čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava građenja izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-3135/98, pod C red.br. 1.1. uslijed cijepanja kč.br. 2648/16 odnosi na novonastale kč.br. 2648/10 kč.br. 2648/11 kč.br.

*2.1 Primljeno 3. listopada 2000. br. Z-4820/00*

*Na temelju Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 28.siječnja 1998. godine i priloga koji se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-5825/99, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 644/10, a koje se upisuje u zk.ul. 4355 ove općine."*

- Iako se predmetno zemljište nalazi na 30 zemljišnoknjižnih, odnosno katastarskih čestica, vidljivo je prema položaju i obliku čestica da je riječ o jednom projektnom zadatku. Sukladno tome, predmetno zemljište će biti analizirano kao jedna cjelina. Ako se svaka predmetna čestica analizira posebno, pojedine predmetne čestice će biti zemljište II. kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

"Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje."

- Kuće koje se nalaze na predmetnom zemljištu nisu upisane u zemljišnoknjižni, niti u katastarski operat. Projektna dokumentacija za izgradnju kuća nije nam dostavljena. Pretpostavlja se da je za izgradnju kuća ishođena projektna dokumentacija i građevinska dozvola, te da je izgradnja izvedena sukladno istoj. Vrijednost čestica na kojima se nalaze kuće biti će iskazana kao vrijednost potpuno dovršene kuće umanjene za procijenjeni iznos radova potrebnih za dovršetak.

## 6. Kakvoća procjenjivane nekretnine

### *građevinsko zemljište i kuće*

vrsta zemljišta:	građevinsko zemljište
teren:	ravan
navodnjavanje:	nema
odvodnja:	nema
izvedene komunalije:	u trupu prometnice
namjena:	stambena namjena
formirana zona:	da
uvjeti izgradnje:	prema PPU Pula
kategorija zemljišta:	I.
zatečene zgrade:	da
okoliš:	dijelom zapušten, dijelom izgrađen
razno:	-

**Iskaz površine**

Niže je prikazan iskaz površine predmetne nekretnine prema zemljišnoknjižnom i katastarskom stanju.

<b>zemljišnoknjižni operat</b>				<b>katastarski operat</b>			
zk uložak	zk.č.	k.o.	površina	posj. list	zk.č.	k.o.	površina
3569	2644/1	Pula	324,00	11864	2644/1	Pula	324,00
3569	2644/2	Pula	302,00	107861	2644/2	Pula	302,00
3569	2644/3	Pula	302,00	107863	2644/3	Pula	302,00
3569	2644/4	Pula	302,00	107865	2644/4	Pula	302,00
3569	2644/5	Pula	302,00	107867	2644/5	Pula	302,00
3569	2644/6	Pula	302,00	107869	2644/6	Pula	302,00
3569	2644/7	Pula	84,00	107871	2644/7	Pula	84,00
3569	2644/8	Pula	319,00	107873	2644/8	Pula	319,00
3569	2644/10	Pula	319,00	442	2644/10	Pula	319,00
3569	2644/11	Pula	319,00	107875	2644/11	Pula	319,00
3569	2644/14	Pula	391,00	107877	2644/14	Pula	391,00
3569	2644/16	Pula	386,00	107879	2644/16	Pula	386,00
3569	2644/17	Pula	384,00	107881	2644/17	Pula	384,00
3569	2644/18	Pula	385,00	2644/18	2644/18	Pula	385,00
3569	2644/19	Pula	526,00	107885	2644/19	Pula	526,00
3569	2644/20	Pula	4,00	107887	2644/20	Pula	4,00
3569	2645	Pula	336,00	107889	2645	Pula	336,00
3569	2646/1	Pula	360,00	107891	2646/1	Pula	360,00
3569	2646/2	Pula	360,00	107893	2646/2	Pula	360,00
3569	2646/3	Pula	360,00	107895	2646/3	Pula	360,00
3569	2646/4	Pula	453,00	107897	2646/4	Pula	453,00
3569	2646/5	Pula	365,00	107899	2646/5	Pula	365,00
3569	2648/10	Pula	121,00	107905	2648/10	Pula	121,00
3569	2648/11	Pula	181,00	107905	2648/11	Pula	181,00
3569	2648/12	Pula	1,00	107905	2648/12	Pula	1,00
3569	2648/13	Pula	1,00	107905	2648/13	Pula	1,00
3569	2648/14	Pula	7,00	107905	2648/14	Pula	7,00
3569	2648/16	Pula	123,00	107905	2648/16	Pula	123,00
3569	2648/18	Pula	25,00	107907	2648/18	Pula	25,00
3569	2649	Pula	360,00	107903	2649	Pula	360,00
ukupno:			8.004,00	ukupno			8.004,00

k.č. 2644/8, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	132,91 m <sup>2</sup>	199,37 m <sup>2</sup>	166,14 m <sup>2</sup>	166,14 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>199,37 m<sup>2</sup></b>		<b>166,14 m<sup>2</sup></b>

k.č. 2644/10, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	115,97 m <sup>2</sup>	173,96 m <sup>2</sup>	144,96 m <sup>2</sup>	144,96 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>173,96 m<sup>2</sup></b>		<b>144,96 m<sup>2</sup></b>

k.č. 2644/11, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	127,78 m <sup>2</sup>	127,78 m <sup>2</sup>	106,48 m <sup>2</sup>	106,48 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>127,78 m<sup>2</sup></b>		<b>106,48 m<sup>2</sup></b>

k.č. 2645, k.o. Pula

nekretnina	tlocrtna bruto površina	ukupna bruto površina	ukupna podna površina	korisna vrijednost površine
kuća	107,29 m <sup>2</sup>	107,29 m <sup>2</sup>	89,41 m <sup>2</sup>	89,41 m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>107,29 m<sup>2</sup></b>		<b>89,41 m<sup>2</sup></b>



Prikaz izmjere tlocrtna površine svake pojedine kuće i površina temeljne ploče preuzet je s internetskog preglednika dostupnog na <https://geoportal.dgu.hr/>. Ako se dostavi projektna dokumentacije ili se omogući izmjera kuća, moguća je razlika u površini, te sukladno tome i vrijednosti svake pojedine čestice.



## 7. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

### Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 9 (12.2020. godine)

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

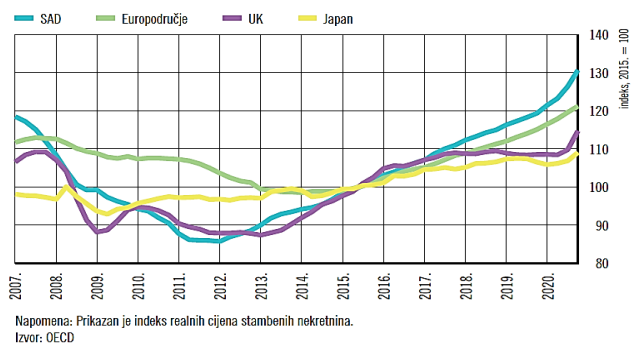
### Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 11 (12.2021. godine)

Treće tromjesečje 2021. obilježila je u Hrvatskoj razmjerno povoljna epidemiološka situacija, što je uz preferencije inozemnih posjetitelja vezane uz privatni smještaj i prijevoz osobnim vozilima kao i pojačanu sklonost potrošnji utjecalo na vrlo dobra ostvarenja u visokoj turističkoj sezoni. Tako je realni izvoz usluga gotovo dosegao razinu iz istog razdoblja 2019. Osim toga, na tromjesečnoj razini porasle su sve ostale sastavnice BDP-a, osim državne potrošnje i izvoza robe, pa se realni gospodarski rast na tromjesečnoj razini ubrzao i iznosio 2,7%.

### Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 22 (05.2021. godine)

Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.6. Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti



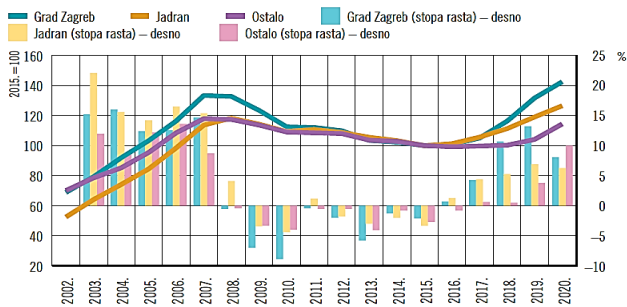
Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta

cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

### Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

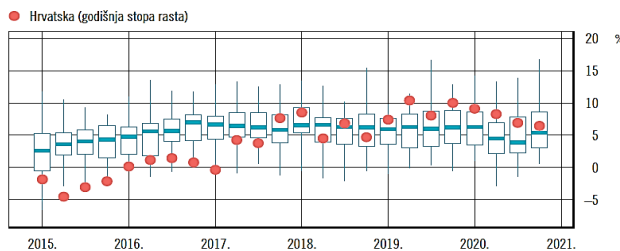
Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj).  
Izvor: DZS

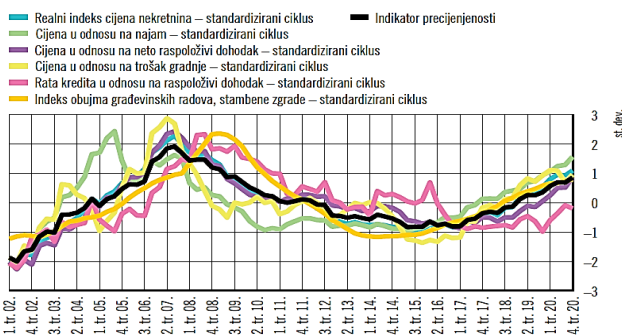
Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svako su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Netipične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.  
Izvor: Eurostat

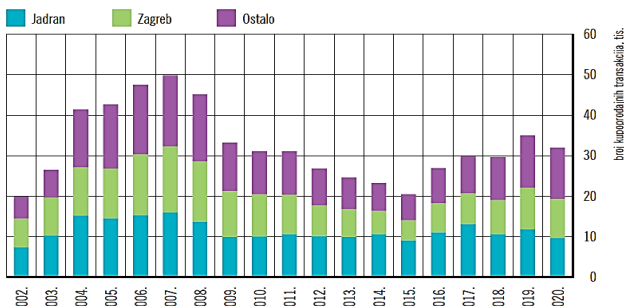
Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Kompozitni indeks odstupanja dobiven je kao prva glavna komponenta šest indikatora prikazanih na slici.  
Izvori: DZS; izračun HNB-a

Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina

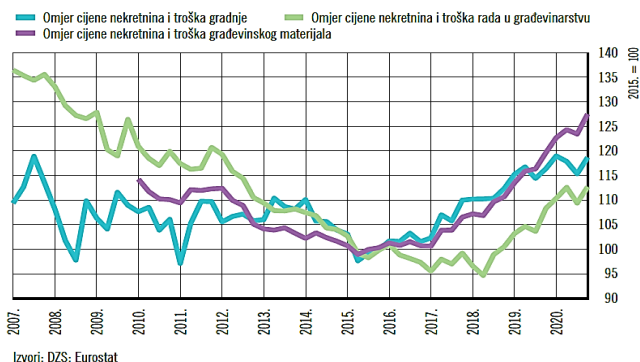


Izvor: Baza PU-a

U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje

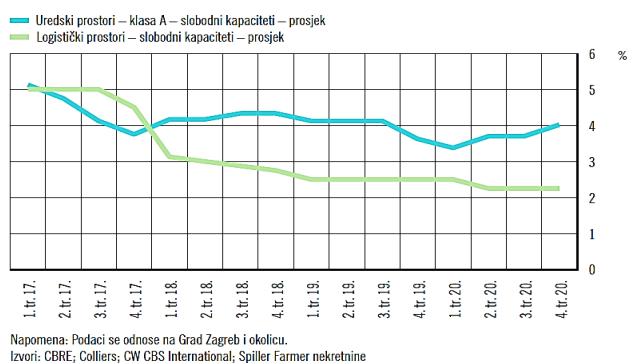


### Tržište komercijalnih nekretnina

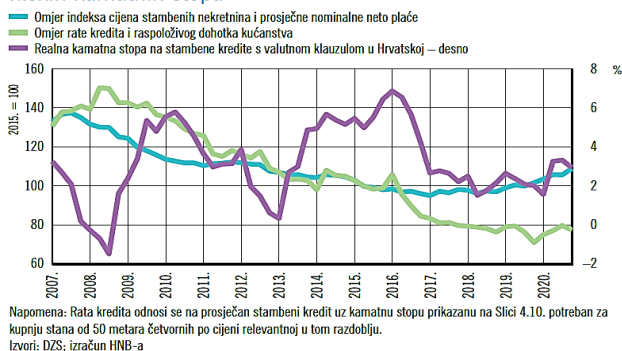
Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili B (10,5 EUR/m<sup>2</sup>), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

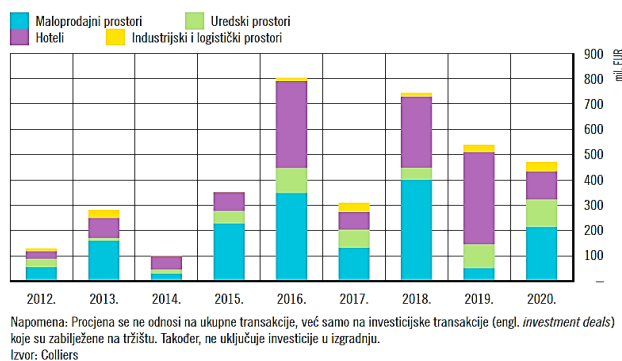
Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa



Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pretkriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogođenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

## 8. Obrazloženje za odabir nekretnine

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

- opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
- stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
- statistička obrada i izračun.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

### POREDBENA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

### PRIODOVNA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda

### TROŠKOVNA METODA

- primjerena 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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Predmetna nekretnina je **zemljište i kuće** te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.



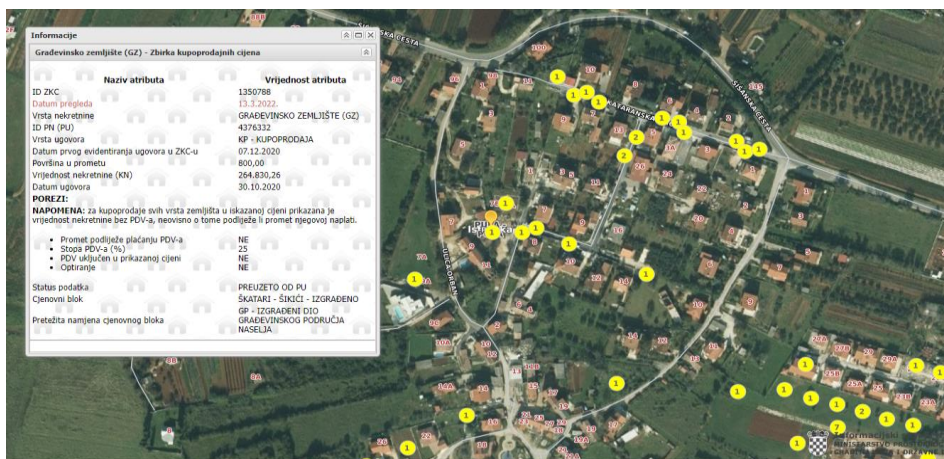
## 9. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Kao izvor podatka korišteni su podaci o realiziranim transakcijama dostupnim na internetskom pregledniku e-Nekretnine, dostupnom na <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

### građevinsko zemljište

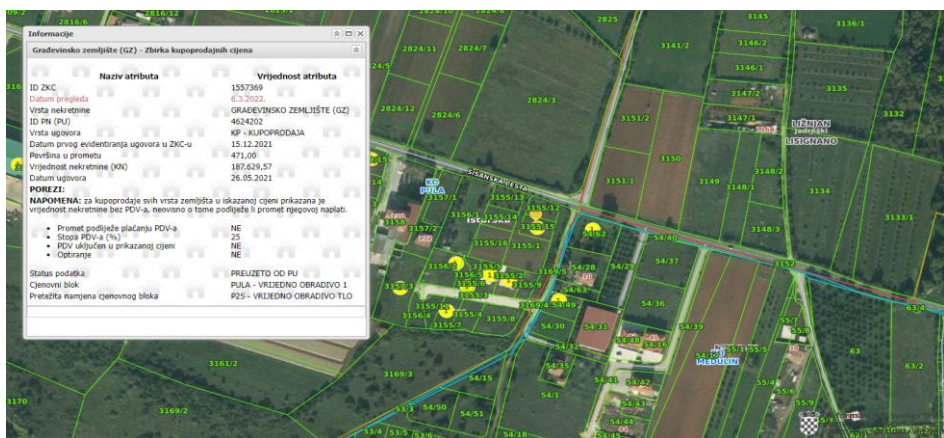
#### Poredba 1

površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	800,00		koef. iskoristivosti: 1,00
vrijednost nekretnine:	264.830,26 kn	€ 35.000,00	kvartal: 4 2020
datum ugovora:	30.10.2020	tečaj: 7,566579	ICSN: 127,61



#### Poredba 2

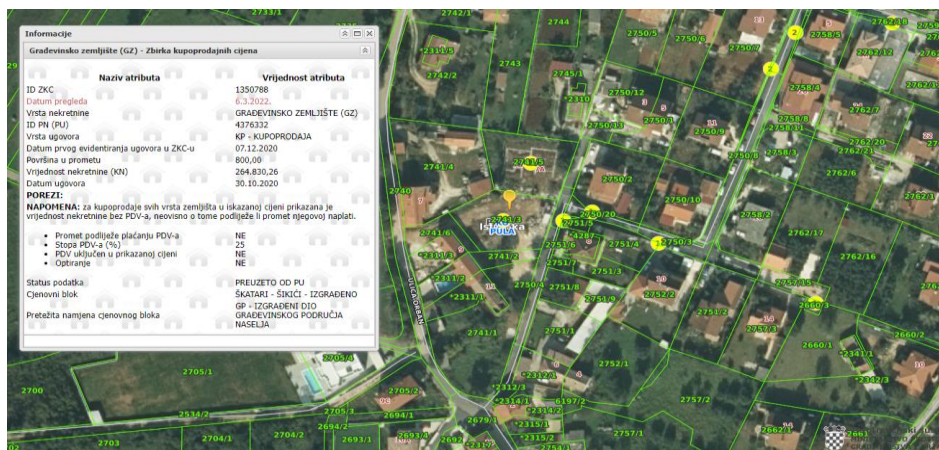
površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	471,00		koef. iskoristivosti: 1,00
vrijednost nekretnine:	187.629,57 kn	€ 25.000,00	kvartal: 2 2021
datum ugovora:	26.5.2021	tečaj: 7,505183	ICSN: 134,34





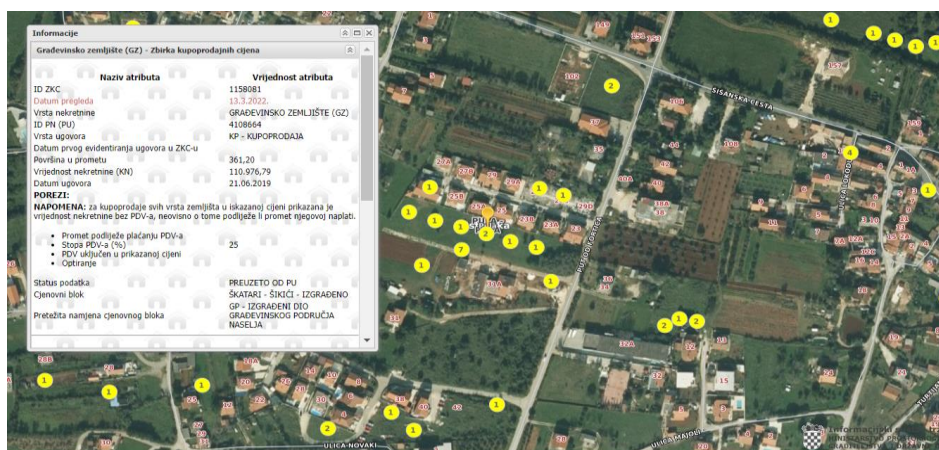
### Poredba 3

površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	800,00		koef. iskoristivosti: 1,00
vrijednost nekretnine:	264.830,26 kn	€ 35.106,53	kvartal: 4 2020
datum ugovora:	7.12.2020	tečaj: 7,543619	ICSN: 127,61



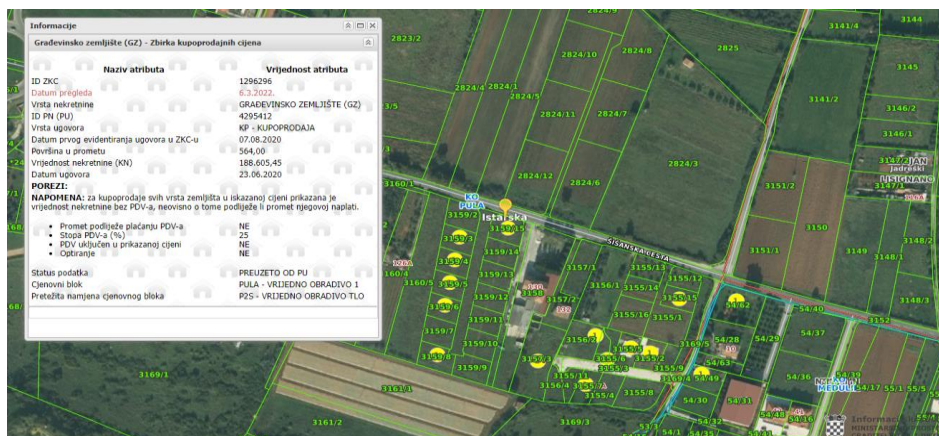
### Poredba 4

površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	361,20		koef. iskoristivosti: 1,00
vrijednost nekretnine:	110.976,79 kn	€ 15.000,00	kvartal: 2 2019
datum ugovora:	21.6.2019	tečaj: 7,398453	ICSN: 119,24



## Poredba 5

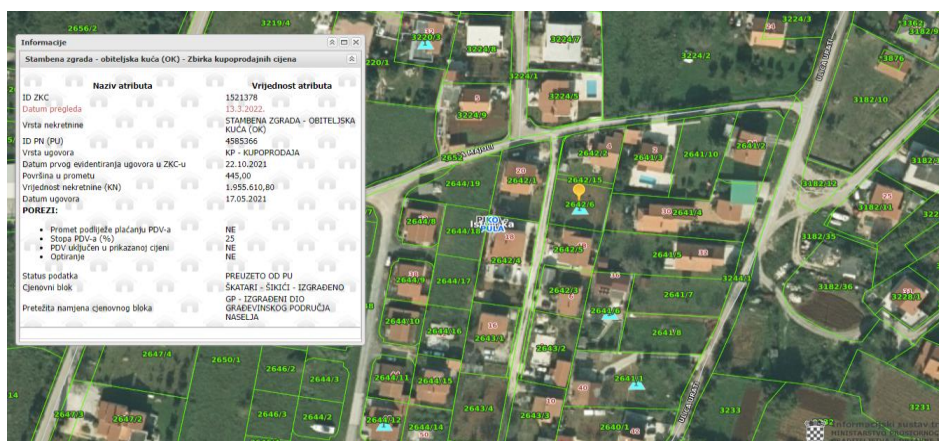
površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	564,00		koef. iskoristivosti: 1,00
vrijednost nekretnine:	188.605,45 kn	€ 25.000,00	kvartal: 2 2020
datum ugovora:	23.6.2020	tečaj: 7,544218	ICSN: 126,30



## kuća

## Poredba 1

površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	217,74		parcela [m <sup>2</sup> ]: 445,00
vrijednost nekretnine:	1.955.610,80 kn	€ 260.000,00	kvartal: 2 2021
datum ugovora:	17.5.2021	tečaj: 7,52158	ICSN: 134,34





## Poredba 2

površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	154,68	parcela [m <sup>2</sup> ]:	1195,00
vrijednost nekretnine:	1.041.229,05 kn	€ 138.427,46	kvartal: 3 2021
datum ugovora:	26.7.2021	tečaj: 7,521839	ICSN: 138,18



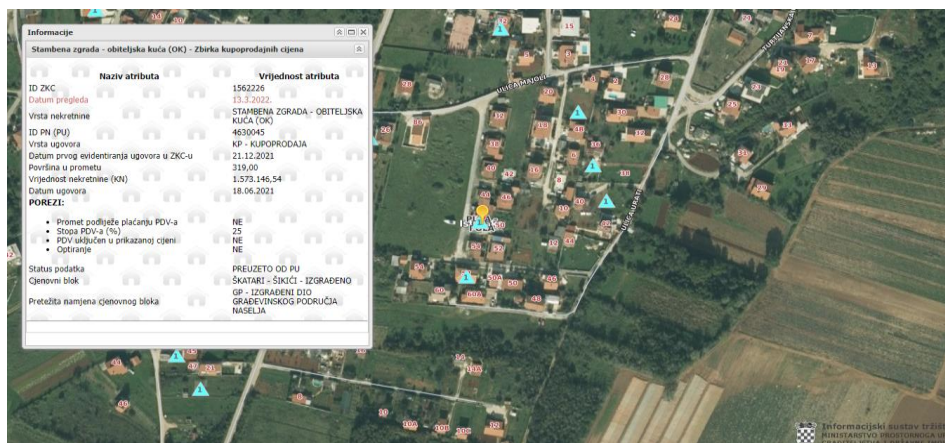
## Poredba 3

površina u prometu [m <sup>2</sup> ]:	221,37	parcela [m <sup>2</sup> ]:	638,00
vrijednost nekretnine:	1.860.444,50 kn	€ 250.000,00	kvartal: 1 2020
datum ugovora:	21.2.2020	tečaj: 7,441778	ICSN: 125,39




## Poredba 4

površina u prometu [m<sup>2</sup>]: 154,29      parcela [m<sup>2</sup>]: 319,00  
 vrijednost nekretnosti: 1.573.146,54 kn      € 210.000,00      kvartal: 2 2021  
 datum ugovora: 18.6.2021      tečaj: 7,491174      ICSN: 134,34



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje  
 Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 138,18  
 Jadran

## 10. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

## građevinsko zemljište

tečaj: 1€ = 7,563015	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
površina [m <sup>2</sup> ]:	8.004,00	800,00	471,00	800,00	361,20	564,00
vrijednost [kn]:	2.979.596	264.830,26	187.629,57	264.830,26	110.976,79	188.605,45
datum transakcije:	-	30.10.2020	26.5.2021	7.12.2020	43.637,00	44.005,00
vrijednost [€]:	393.969	35.000	25.000	35.107	15.000	25.000
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]:	49	44	53	44	42	44
<b>korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]:</b>						
grad / općina:	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola
indeks razvijenosti	109,804	109,804	109,804	109,804	109,804	109,804
izjednačenje prema indeksu razvijenosti		44	53	44	42	44
<b>međuvremensko izjednačenje:</b>						
indeks cijena [ICSN]	138,180	127,61	134,34	127,61	119,24	126,30
međuvrem. izjednačena cijena i prema IR		47	55	48	48	48
<b>interkvalitativno izjednačenje:</b>						
koef. iskoristivosti	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
lokacija:	dobra	slična	slična	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina:	8004	800,00	471,00	800,00	361,20	564,00
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
oblika parcele:	-	sličan	sličan	sličan	sličan	sličan
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
konfiguracija:	prosječna	slična	slična	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvr., IR i interkval.		47	55	48	48	48
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]:	49					
odstupanje od prosjeka		-1,85	5,37	-1,70	-1,10	-0,73
apsolutno odstupanje od prosjeka		3,75%	10,92%	3,46%	2,23%	1,47%
kvadrat odstupanja		3,41	28,88	2,90	1,20	0,53
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Na predmetnim česticama upisano je pravo građenja. Procjena je izrađena poštujući pozitivne propise RH u kojima se propisuje pristup "jedinstvenosti / nedjeljivosti" nekretnine, te se kuće i pripadajuća zemljišta analiziraju kao jedna uporabna samostalna cjelina. Predmet procjene je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Predmetno zemljište je promatrano kao jedna funkcionalna cjelina, te je promatrano kao zemljište 1. kategorije. Ako je predmetna zemljišta analiziraju pojedinačno, onda pojedine parcele spadaju u zemljišta 2. kategorije, te su moguća odstupanja u odnosu na procijenjeno.

<b>izračun vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja</b>
--

**1. opći podaci o zemljištu**

Jedinična vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	49,22 €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišta:	8.004 €
Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	393.969 €

**2. opći podaci iz ugovora o uspostavi prava građenja**

Dužina trajanja prava građenja:	80,00 god.
Prinos prava građenja (godišnji čisti prihod):	11.156 €
Rok za revalorizaciju:	0,00 god.
Ostatak trajanja prava građenja:	5,00 god.
Održivi vijek korištenja građevine zbog koje je osnovano pravo građenja:	5,00 god.
Stopa prinosa nekretnine:	3,5%
Stopa prinosa prava građenja:	2,8%

**3. izračun tržišne vrijednosti prava građenja**

Prinos nekretnine:	13.789 €
Prinos prava građenja (godišnji čisti prihod):	11.156 €
Kamata na pravo građenja:	11.156 €
Razlika:	-8.524 €
Multiplikator :	4,52

<b>Tržišna vrijednost prava građenja:</b>	<b>-38.486 €</b>
---	------------------

**4. izračun tržišne vrijednosti nekretnine opterećene pravom građenja**

Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja	393.969 €
Diskontni faktor:	0,84
Diskontirana vrijednost pravom građenja neopterećenog zemljišta:	331.712 €
Kamata na pravo građenja:	11.156 €
Prinos prava građenja (godišnji čisti prihod):	11.156 €
Multiplikator :	4,52
Kapitalizirana vrijednost kamate na pravo građenja:	50.372 €

<b>Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja</b>	<b>382.084 €</b>
	<b>47,74 €/m<sup>2</sup></b>

Sukladno dostavljenom Ugovoru o zajedničkoj investiciji, sklopljenog između Branka Preš i Antona Grakalića, od 16.12.1997. godine, čl. 11. "dobit od prodaje sagrađenih objekata će se dijeliti između stranaka na jednake dijelove tj. Branku Prši će pripasti 50% dobiti i Grakalić Antunu će pripasti 50% dobiti". Nadalje, u čl. 13. navedeno je "ovaj ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme", dok u čl. 14. se navodi "ovaj ugovor prestaje:

1. ostvarivanjem zajedničkog cilja ili ako njegovo ostvarenje postane nemogućim;
2. propašću zajedničke imovine;
3. sporazumom stranaka."

Prilikom izračuna vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja, pretpostavilo se da gradnja predmetnih kuća traje 5 godina, a sve zbog "zajedničkog učestvovanja u investiciji - gradnji obiteljskih kuća", odnosno dijeljenje "dobiti od prodaje sagrađenih objekata".

Sukladno čl. 292., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem". Kako je jedan od ispunjenja raskidnog uvjeta, "ostvarivanje zajedničkog cilja", prilikom izračuna vrijednosti zemljišta opterećenog pravom građenja, korišten je rok od 5 godina, kao pretpostavljeni rok za izgradnju i dijeljene dobiti od prodaje kuća.



Procijenjena vrijednost potpuno dovršenih kuća iznosi 1.192 €/m<sup>2</sup>, korisna vrijednost površina kuće iznosi 126,75 m<sup>2</sup>, dok bruto površina iznosi 152,10 m<sup>2</sup>. Prilikom procjene veličine kuće, korištena je aritmetička sredina površine već izgrađenih kuća, jer projektna dokumentacija nam nije dostavljena. Procijenjeni volumen kuća iznosi 425,88 m<sup>3</sup>.

Kako je na 4 od predmetnih 30 čestica nalazi izgrađene kuće, vrijednost preostalog zemljišta će biti iskazana za preostalih 26 čestica.

Ukupna bruto površina planiranih kuća:	26	x	152,10 m <sup>2</sup>	=	3.954,60 m <sup>2</sup>
Ukupna korisna površina planiranih kuća:	26	x	126,75 m <sup>2</sup>	=	3.295,50 m <sup>2</sup>
Ukupan volumen planiranih kuća:	26	x	425,88 m <sup>3</sup>	=	11.072,88 m <sup>3</sup>

#### Izračun dobiti prilikom prodaje budućih kuća:

##### TROŠKOVI:

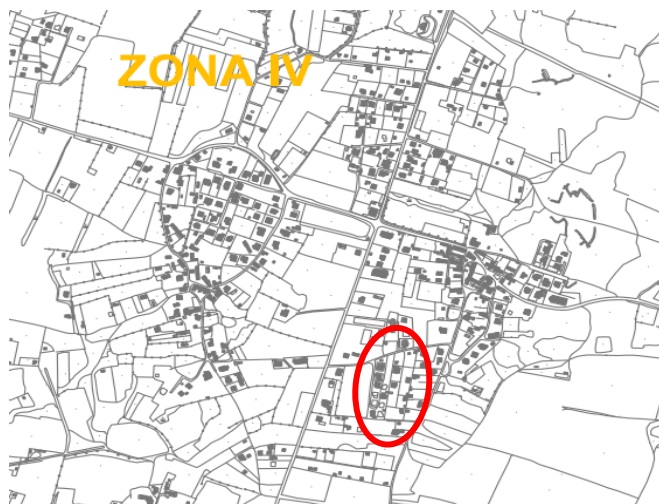
etalonska cijena izgradnje:	885,89 €/m <sup>2</sup>	3.954,60 m <sup>2</sup>	3.503.341 €
cijena projektiranja:	15,00 €/m <sup>2</sup>	3.954,60 m <sup>2</sup>	59.319 €
cijena nadzora (od troška investicije):	2,5%	3.503.341 €	87.584 €
cijena komunalnih doprinosa:	9,14 €/m <sup>3</sup>	11.072,88 m <sup>3</sup>	101.231 €
cijena vodnih doprinosa:	1,12 €/m <sup>3</sup>	11.072,88 m <sup>3</sup>	12.357 €
ostali troškovi (od troška investicije):	1,5%	3.503.341 €	52.550 €
<b>UKUPNO TROŠKOVI:</b>			<b>3.816.382 €</b>

<b>PRIHOD OD PRODAJE:</b>	<b>1.191,91 €/m<sup>2</sup></b>	<b>3.295,50 m<sup>2</sup></b>	<b>3.927.946 €</b>
---------------------------	---------------------------------	-------------------------------	--------------------

#### DOBIT:

**111.564 €**

#### Zona komunalnog doprinosa:



#### Članak 7.

Koeficijent zone (Kz) za određivanje jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa po zonama ovisno o namjeni građevine, utvrđuje se kako slijedi:

R.br.	Namjena građevine	Zona			
		I	II	III	IV
1.	1. stanovanje (RS, S)	0,80	0,70	0,60	0,50
2.	javna i društvena namjena (D, D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8 i D9)	0,40	0,35	0,25	0,20
	sportsko rekreacijska namjena (R1, R2 i R3)				
3.	ostale luke posebne namjene i otvorene luke za javni promet (L.V/L.U, L.R, L.B, L.S, J.P, J.T i J)	0,60	0,50	0,40	0,30
	željeznički i autobusni kolodvor (ZK, AK)				
4.	gospodarska - poslovna i ugostiteljsko turistička namjena (K, K1, K3, K4, T1, T2 i T4)	1,0	0,95	0,90	0,85
	luke posebne namjene - marine (LN)				
	benzinske postaje				
	gospodarsko-proizvodna namjena (IZ)				
5.	infrastrukturni sustavi (IS)	0,30	0,25	0,20	0,15
	parkirališta (P) i garaže (G)				
	javne ceste				
	pješačke površine, vodne površine				
	ostali objekti i uređaji komunalne infrastrukture				

#### Članak 8.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa rezultat je umnoška koeficijenta iz članka 7. ove Odluke i iznosa 10%-tnih prosječnih troškova gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj. Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj objavljuje nadležno ministarstvo.

Iznos komunalnog doprinosa dobije se kada se jedinična vrijednost komunalnog doprinosa iz stavka 1. ovog članka pomnoži s obujmom građevine.

#### Isječak članak 11. Ugovora o zajedničkoj investiciji:

##### Članak 11.

Dobit od prodaje sagrađenih objekata će se dijeliti između stranaka na jednake dijelove tj. Branku Prši će pripasti 50% dobiti i Grakalić Antonu će pripasti 50% dobiti.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

ODGOVORNOST ZA ŠTETU I NEDOPUŠTENOST PRIJEBOJA

<b>kuća (potpuno dovršena)</b>
--------------------------------

tečaj: 1€ = 7,563015	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m <sup>2</sup> ]:		217,74	154,68	221,37	154,29
vrijednost [kn]:	-	1.955.610,80	1.041.229,05	1.860.444,50	1.573.146,54
datum transakcije:	-	17.5.2021	26.7.2021	21.2.2020	18.6.2021
vrijednost [€]:	-	260.000	138.427	250.000	210.000
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]:	1.192	1.194	895	1.129	1.361
<b>korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]:</b>					
grad / općina:	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola	Pula - Pola
indeks razvijenosti	109,804	109,804	109,804	109,804	109,804
izjednačenje prema indeksu razvijenosti		1.194	895	1.129	1.361
<b>međuvremensko izjednačenje:</b>					
indeks cijena [ICSN]	138,180	134,34	138,18	125,39	134,34
međuvrem. izjednačena cijena i prema IR		1.228	895	1.245	1.400
<b>interkvalitativno izjednačenje:</b>					
veličina parcele:	1,00	445,00	1195,00	638,00	319,00
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
lokacija:	dobra	slična	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina:	0	217,74	154,68	221,37	154,29
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
oblika parcele:	-	sličan	sličan	sličan	sličan
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
konfiguracija:	prosječna	slična	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvr., IR i interkval.		1.228	895	1.245	1.400
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]:	1.192				
odstupanje od prosjeka		36,30	-296,98	52,61	208,07
apsolutno odstupanje od prosjeka		3,05%	24,92%	4,41%	17,46%
kvadrat odstupanja		1.318,03	88.199,49	2.768,10	43.291,68
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

<b>k.č. 2644/8, k.o. Pula</b>
-------------------------------

površina	jedinična vrijednost	procijenjena vrijednost
	[€/m <sup>2</sup> ]	
166,14 m <sup>2</sup>	1.192	198.021 €

Procijenjena tržišna vrijednost umanjuje se zbog odbitaka, a sukladno odredbama čl. 61., st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) (u daljnjem tekstu Pravilnik), u kojima se navodi: "Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka".

Odbitak od procijenjene tržišne vrijednosti, određen je umanjnjem procijenjene tržišne vrijednosti za troškove uklanjanja šteta, a sukladno Pravilniku, čl. 61., st. 4., toč. 3.

Utvrđivanje građevinskih nedostataka i/ili šteta razmatrano je iz perspektive dobrog gospodara, sukladno čl. 61, st. 6. Pravilnika.

Procjena tržišnih troškova građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova dobivena je analizom javno dostupnih podataka, pokazatelja troškova gradnje Hrvatske komore arhitekata, Standardne kalkulacije IGH... Popis potrebnih radova iskazan je isključivo temeljem vizualnog pregleda (dokaz: fotodokumentacija u prilogu ovog Procjembenog elaborata), te su moguća odstupanja nakon provedbe dubinskog snimanja konstrukcije i instalacija, kao i primjene razornih metoda ispitivanja.

Opis radova koje je potrebno izvesti kako bi se predmetna nekretnina dovela u funkcionalno stanje i učešće u vrijednosti gradnje korišteni su iz ranije navedenih dostupnih izvora.

#### k.č. 2644/10, k.o. Pula

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	100,00%	12,77%
	vanjska stolarija	8,63%	100,00%	8,63%
konstrukcija ukupno:		56,30%	38,01%	21,40%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	100,00%	5,25%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	100,00%	0,81%
	bravarski radovi	2,16%	100,00%	2,16%
	izolaterski radovi	1,32%	50,00%	0,66%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	84,49%	8,88%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	100,00%	5,50%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	100,00%	8,46%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	100,00%	6,29%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	strojarske instalacije	2,17%	100,00%	2,17%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	100,00%	23,12%
<b>sveukupno:</b>		<b>100,00%</b>		<b>63,47%</b>

**Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:**površina = 173,96 m<sup>2</sup>

etalonska cijena građenja [kn/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [kn/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [kn]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn]
6.700,00	63,47%	4.252,49	3.401,99	739.741,90	591.793,52
etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
885,89	63,47%	562,27	449,82	97.810,45	78.248,36

**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI**

Procijenjena vrijednost	Procijenjena vrijednost umanjenja	Procijenjena vrijednost nakon odbitaka
172.783 €	97.810 €	74.972 €

**k.č. 2644/11, k.o. Pula**

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	50,00%	6,39%
	vanjska stolarija	8,63%	0,00%	0,00%
konstrukcija ukupno:		56,30%	11,34%	6,39%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	100,00%	5,25%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	0,00%	0,00%
	bravarski radovi	2,16%	50,00%	1,08%
	izolaterski radovi	1,32%	50,00%	0,66%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	66,51%	6,99%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	100,00%	4,96%
	keramičarski radovi	2,08%	100,00%	2,08%
	podopolagački radovi	3,03%	100,00%	3,03%
završni radovi ukupno:		10,07%	100,00%	10,07%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	100,00%	5,50%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	100,00%	8,46%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	100,00%	6,29%
	klimatizacija	0,70%	100,00%	0,70%
	strojarske instalacije	2,17%	100,00%	2,17%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	100,00%	23,12%
<b>sveukupno:</b>		<b>100,00%</b>		<b>46,57%</b>

**Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:**površina = 127,78 m<sup>2</sup>

etalonska cijena građenja [kn/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [kn/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [kn]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn]
6.700,00	46,57%	3.119,86	2.495,88	398.655,07	318.924,06
etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
885,89	46,57%	412,51	330,01	52.711,13	42.168,90

**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI**

Procijenjena vrijednost

126.919 €

Procijenjena vrijednost  
umanjenja

52.711 €

Procijenjena vrijednost  
nakon odbitaka

74.208 €

**k.č. 2645, k.o. Pula**

opis stavke		učešće [%]	postotak od učešća	potrebno za funkcionalno stanje [%]
konstrukcija:	zemljani radovi	2,23%	0,00%	0,00%
	armiranobetonski radovi	32,67%	0,00%	0,00%
	zidarski radovi	12,77%	0,00%	0,00%
	vanjska stolarija	8,63%	0,00%	0,00%
konstrukcija ukupno:		56,30%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi:	fasaderski radovi	5,25%	100,00%	5,25%
	krovopokrivački radovi	0,97%	0,00%	0,00%
	limarski radovi	0,81%	50,00%	0,41%
	bravarski radovi	2,16%	50,00%	1,08%
	izolaterski radovi	1,32%	0,00%	0,00%
obrtnički radovi ukupno:		10,51%	64,08%	6,74%
završni radovi:	žbukanje (uklj. i lič. radove)	4,96%	0,00%	0,00%
	keramičarski radovi	2,08%	0,00%	0,00%
	podopolagački radovi	3,03%	0,00%	0,00%
završni radovi ukupno:		10,07%	0,00%	0,00%
instalaterski radovi:	elektroinstalacije	5,50%	0,00%	0,00%
	instalacije vodovoda i kanalizacije	8,46%	0,00%	0,00%
	instalacije centralnog grijanja	6,29%	0,00%	0,00%
	klimatizacija	0,70%	0,00%	0,00%
	strojarske instalacije	2,17%	0,00%	0,00%
instalaterski radovi ukupno:		23,12%	0,00%	0,00%
<b>sveukupno:</b>		<b>100,00%</b>		<b>6,74%</b>

**Iznos umanjenja vrijednosti u odnosu na etalonsku cijenu građenja:**površina = 107,29 m<sup>2</sup>

etalonska cijena građenja [kn/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [kn/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [kn/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [kn]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [kn]
6.700,00	6,74%	451,25	361,00	48.414,08	38.731,26
etalonska cijena građenja [€/m <sup>2</sup> ]	postotak učešća	umanjenje [€/m <sup>2</sup> ]	umanjenje - bez PDV-a [€/m <sup>2</sup> ]	ukupno umanjenje [€]	ukupno umanjenje - bez PDV-a [€]
885,89	6,74%	59,66	47,73	6.401,43	5.121,14

**REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI**

Procijenjena vrijednost	Procijenjena vrijednost umanjenja	Procijenjena vrijednost nakon odbitaka
106.567 €	6.401 €	100.165 €

**k.č. 2644/14 i 2644/16, sve k.o. Pula**

Na predmetnim k.č 2644/14 i 2644/16, sve k.o. Pula izvedene su temeljne ploče. Površina temeljnih ploča izmjerena je pomoću internetskog preglednika <https://geoportal.dgu.hr/>, jer nam projektna dokumentacija nije dostavljena. Procijenjena debljina temeljne ploče iznosi 20 cm (za zgradu od 2 nadzemne etaže). Pretpostavlja se da je u nadležnom javnopravnom uredu izvršena privremena obustava radova. Iskazana jedinična procijenjena vrijednost izvedenih radova uključuje radove izvedbe temeljne ploče sa svim predradnjama uključujući i nadtemeljne zidove. Dostavljene su građevinske dozvole za gradnju obiteljskih kuća od 27.12.2000. godine. Pretpostavlja se da su radovi izvedeni 2001. godine.

**k.č. 2644/14, k.o. Pula**

tlocrtna površina temeljne ploče [m <sup>2</sup> ]:	87,76
procijenjena debljina temeljne ploče [cm]:	20,00
procijenjeni volumen temeljne ploče [m <sup>3</sup> ]:	17,55
procijenjena vrijednost izvedenih radova [€/m <sup>3</sup> ]:	300,00
procijenjena vrijednost izvedenih radova [€]:	5.265,60
godišnja stopa amortizacije [%]:	2,0%
<b>sadašnja vrijednost izvedenih radova [€]:</b>	<b>1.158,43</b>

**k.č. 2644/16, k.o. Pula**

tlocrtna površina temeljne ploče [m <sup>2</sup> ]:	101,84
procijenjena debljina temeljne ploče [cm]:	20,00
procijenjeni volumen temeljne ploče [m <sup>3</sup> ]:	20,37
procijenjena vrijednost izvedenih radova [€/m <sup>3</sup> ]:	300,00
procijenjena vrijednost izvedenih radova [€]:	6.110,40
godišnja stopa amortizacije [%]:	2,0%
<b>sadašnja vrijednost izvedenih radova [€]:</b>	<b>1.344,29</b>



<b>UKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI</b>
--

nekretnina	opis	vrijednost	vrijednost
k.č. 2644/1, k.o. Pula	zemljište	15.467 €	116.975 kn
k.č. 2644/2, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/3, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/4, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/5, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/6, k.o. Pula	zemljište	14.416 €	109.032 kn
k.č. 2644/7, k.o. Pula	zemljište	4.010 €	30.327 kn
k.č. 2644/8, k.o. Pula	kuća	198.021 €	1.497.638 kn
k.č. 2644/10, k.o. Pula	kuća	74.972 €	567.015 kn
k.č. 2644/11, k.o. Pula	kuća	74.208 €	561.233 kn
k.č. 2644/14, k.o. Pula	zemljište s temelj. pl.	19.823 €	149.925 kn
k.č. 2644/16, k.o. Pula	zemljište s temelj. pl.	19.771 €	149.525 kn
k.č. 2644/17, k.o. Pula	zemljište	18.331 €	138.636 kn
k.č. 2644/18, k.o. Pula	zemljište	18.379 €	138.997 kn
k.č. 2644/19, k.o. Pula	zemljište	25.109 €	189.903 kn
k.č. 2644/20, k.o. Pula	zemljište	191 €	1.444 kn
k.č. 2645, k.o. Pula	kuća	100.165 €	757.553 kn
k.č. 2646/1, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
k.č. 2646/2, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
k.č. 2646/3, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
k.č. 2646/4, k.o. Pula	zemljište	21.625 €	163.548 kn
k.č. 2646/5, k.o. Pula	zemljište	17.424 €	131.777 kn
k.č. 2648/10, k.o. Pula	zemljište	5.776 €	43.685 kn
k.č. 2648/11, k.o. Pula	zemljište	8.640 €	65.347 kn
k.č. 2648/12, k.o. Pula	zemljište	48 €	361 kn
k.č. 2648/13, k.o. Pula	zemljište	48 €	361 kn
k.č. 2648/14, k.o. Pula	zemljište	334 €	2.527 kn
k.č. 2648/16, k.o. Pula	zemljište	5.872 €	44.407 kn
k.č. 2648/18, k.o. Pula	zemljište	1.193 €	9.026 kn
k.č. 2649, k.o. Pula	zemljište	17.185 €	129.972 kn
<b>sveukupno:</b>		<b>770.229 €</b>	<b>5.825.256 kn</b>

Kuća na k.č. 2644/8, k.o. Pula je u potpunosti dovršena (utvrđeno vanjskim ogledom), te za nju nisu računanja umanjena za nedovršenost.

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost

## 11. Zaključak

Vrijednost predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja građevinsko zemljište i kuće, koji se nalazi na Ulica Majoli - Via Maioli bb a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

<b>5.830.000 kn</b>	<b>770.229 €</b>
---------------------	------------------

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom.

U Zagrebu, 03.2022.

Za **BIA -plan:**

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.  
*stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina*

## 12. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 05.03.2022. 22:48

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5341/2021  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3569

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2644/1	PAŠNJAK			324	
2.	2644/2	PAŠNJAK			302	
3.	2644/3	PAŠNJAK			302	
4.	2644/4	PAŠNJAK			302	
5.	2644/5	PAŠNJAK			302	
6.	2644/6	PAŠNJAK			302	
7.	2644/7	PAŠNJAK			84	
8.	2644/8	PAŠNJAK			319	
9.	2644/10	PAŠNJAK			319	
10.	2644/11	PAŠNJAK			319	
11.	2644/14	PAŠNJAK			391	
12.	2644/16	PAŠNJAK			386	
13.	2644/17	PAŠNJAK			384	
14.	2644/18	PAŠNJAK			385	
15.	2644/19	ŠIKIĆI PAŠNJAK			526 526	
16.	2644/20	ŠIKIĆI PAŠNJAK			4 4	
17.	2645	PAŠNJAK			336	
18.	2646/1	PAŠNJAK			360	
19.	2646/2	PAŠNJAK			360	
20.	2646/3	PAŠNJAK			360	
21.	2646/4	PAŠNJAK			453	
22.	2646/5	PAŠNJAK			365	
23.	2648/10	ŠIKIĆI PUT			121 121	
24.	2648/11	ŠIKIĆI			181	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3569

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		PUT			181	
25.	2648/12	ŠIKIĆI PAŠNJAK			1 1	
26.	2648/13	ŠIKIĆI PUT			1 1	
27.	2648/14	ŠIKIĆI PUT			7 7	
28.	2648/16	ŠIKIĆI PUT			123 123	
29.	2648/18	PAŠNJAK			25	
30.	2649	PAŠNJAK			360	
		UKUPNO:			8004	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	KOROMAN LANA MLT, OIB: 35140163852, ULICA DIFERENCIJA 5, PULA 52100 PULA (POLA)	
2.1	Primljeno 01. rujna 1995. br. Z-2349/95 Na temelju pravomoćnog Rješenja Centra za socijalnu skrb Pula od 15. svibnja 1991. godine br. 10/91 od 03. kolovoza 1995. br. 101/95 zabilježuje se da je Anton Grakalić potpuno lišen poslovne sposobnosti te mu se postavlja novi staratelj u osobi GRAKALIĆ SLAVICE iz Pule, Šikići 94.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 03. srpnja 1998. br. Z-3135/98 Rj. Z-5825/99 Na temelju Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 28. siječnja 1998. godine, Aneksa ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 15. prosinca 1999. godine, Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. godine, Aneksa Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. godine, od 13. prosinca 1999. godine, Rješenja Tt- 95/7391-11 Trgovačkog suda u Rijeci od 26. ožujka 1998. godine, uknjižuje se pravo građenja na kč.br. 2649, kč. 2644/1, kč.br. 2644/2, kč.br. 2644/3, kč.br. 2644/4, kč.br. 2644/5, kč.br. 2644/6, kč.br. 2644/7, kč.br. 2644/8, kč.br. 2644/9, kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14, kč.br. 2644/16, kč.br. 2644/17, kč.br. 2644/18, kč.br. 2644/19, kč.br. 2644/20, kč.br. 2645, kč.br. 2646/1, kč.br. 2646/2, kč.br. 2646/3, kč.br. 2646/4, kč.br. 2646/5, kč.br. 2648, a koje se upisuje u zk.ul. 10867 ove općine.		
1.2	Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-17/13 Čini se vidljivim da je pravo građenja osnovano na teret kč.br. 2644/8 sada upisano u zk.ul. 19893 iste k.o.		



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3569

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-2344/2021  Na temelju kopija Prijavnog lista, kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, klasa: 947-03/20-01/758, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-20-6 od 11.12.2020., Odluke o nerazvrstanim cestama, Skice izmjere, čl. 131. Zakona o cestama, čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava građenja izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-3135/98, pod C.red.br. 1.1., uslijed poništenja kč.br. 2648, odnosi na novonastalu kč.br. 2648/16.		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 31.03.2021.g. pod brojem Z-5341/2021  čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava građenja izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-3135/98, pod C red.br. 1.1. uslijed cijepanja kč.br. 2648/16 odnosi na novonastale kč.br. 2648/10 kč.br. 2648/11 kč.br. 2648/12 kč.br. 2648/13 kč.br. 2648/14, kč.br. 2648/16		na 1.1, 1.3
2.			
2.1	Primljeno 3. listopada 2000. br. Z-4820/00 Na temelju Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja od 28. siječnja 1998. godine i priloga koji se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-5825/99, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 2644/10, a koje se upisuje u zk.ul. 4355 ove općine.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.07.2005. broj Z-9537/2005 Na temelju Ugovora o osnivanju služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih vodova od dana 27. lipnja 2005. godine i pravomoćnog Rješenja centra za socijalnu skrb Pula, klasa: UP/-552-02/05-02/58 od 23. lipnja 2005. godine, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč. br. 2464/4, u korist: <b>PULA HERCULANEA D.O.O., PULA, TRG I. ISTARSKE BRIGADE 14</b>		
3.2	Zaprimljeno 29.12.2010. broj Z-16657/10 Temeljem Uredovne zabilješke od 29. prosinca 2010. godine, čl. 118. Zakona o zemljišnim knjigama i isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-9537/05, ispravlja se uknjižba služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi, izvršena ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-9537/05, pod C red.br. 3.1., na način da u 6. redu upisa umjesto "kč.br. 2464/4" ima ispravno stajati "kč.br. 2646/4".		
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.07.2005. broj Z-9537/2005 Na temelju Ugovora o osnivanju služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih vodova od dana 27. lipnja 2005. godine i pravomoćnog Rješenja centra za socijalnu skrb Pula, klasa: UP/-552-02/05-02/58 od 23. lipnja 2005. godine, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč. br. 2464/5, u korist: <b>PULA HERCULANEA D.O.O., PULA, TRG I. ISTARSKE BRIGADE 14</b>		
4.2	Zaprimljeno 29.12.2010. broj Z-16657/10 Temeljem Uredovne zabilješke od 29. prosinca 2010. godine, čl. 118. Zakona o zemljišnim knjigama i isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-9537/05, ispravlja se uknjižba služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi, izvršena ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-9537/05, pod C red.br. 4.1., na način da u 6. redu upisa umjesto "kč.br. 2464/5" ima ispravno stajati "kč.br. 2646/5".		
5.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3569

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Zaprimljeno 19.07.2005. broj Z-9537/2005</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih vodova od dana 27. lipnja 2005. godine i pravomoćnog Rješenja centra za socijalnu skrb Pula, klasa: UP/-552-02/05-02/58 od 23. lipnja 2005. godine, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja kanalizacijskih cijevi na teret kč. br. 2648 u korist:</p> <p><b>PULA HERCULANEA D.O.O., PULA, TRG I. ISTARSKE BRIGADE 14</b></p>		
5.2	<p>Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-2344/2021</p> <p>Na temelju Prijavnog lista, kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, klasa: 947-03/20-01/758, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-20-6 od 11.12.2020., Odluke o nerazvrstanim cestama, Skice izmjere, čl. 131. Zakona o cestama, čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava služnosti izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-9537/05, pod C.red.br. 5.1., uslijed poništenja kč.br. 2648, odnosi na novonastalu kč.br. 2648/16</p>		na 5.1
5.3	<p>Zaprimljeno 31.03.2021.g. pod brojem Z-5341/2021</p> <p>čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava služnosti izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-9537/2005, pod C red.br. 5.1. uslijed cijepanja kč.br. 2648/16 odnosi na novonastale kč.br. 2648/10 kč.br. 2648/11 kč.br. 2648/12 kč.br. 2648/13 kč.br. 2648/14, kč.br. 2648/16</p>		na 5.1
<b>1. Na suvlasnički dio: 1</b>			
1.1	<p>Primljeno 27. listopada 2000. br.Z-5383/00</p> <p>Na temelju Tabularne isprave - Izjave o zasnivanju hipoteke od 26. listopada 2000. godine i Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26. listopada 2000. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za devize kreditora, uvećane za sve kamate i troškove s rokom trajanja kredita do 01. srpnja 2005. godine, u korist:</p> <p><b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>		
<b>2. Na suvlasnički dio: 1</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 18.09.2009. broj Z-10776/09</p> <p>Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-1584/05-41 od 17. rujna 2009. godine, zabilježuje se OVRHA.</p>		
2.2	<p>Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-5241/12</p> <p>Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br. Ovr-1584/05 od 08. prosinca 2010. godine, zabilježuje se da se upis zabilježbe ovrhe upisane temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-1584/05 od 17. rujna 2009. godine pod C red. br. 2.1, briše u pogledu kč.br. 2644/10, kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14, kč.br. 2644/16 i kč.br. 2645.</p>		
2.3	<p>Zaprimljeno 26.06.2012. broj Z-6716/12</p> <p>Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br.Ovr-12/12-130 od 26. travnja 2012.god. zabilježuje se da se upis zabilježbe ovrhe upisane temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br.Ovr-1584/05 od 17. rujna 2009.god. pod C red.br.2.1 (upisan ovos.rješenje br. Z-10776/09) briše u pogledu kč.br.2644/1,kč. br.2644/2, kč.br.2644/3, kč.br.2644/4, kč.br.2644/5, kč.br.2644/6, kč.br.2644/7, kč.br.2644/17, kč.br.2644/18,, kč.br.2644/19, kč.br.2644/20, kč.br.2646/1, kč.br. 2646/2,kč.br.2646/3, kč.br.2646/4,kč.br.2646/5, kč.br.2648, kč.br.2649.</p>		
2.4	<p>Zaprimljeno 29.10.2013. broj Z-11401/13</p> <p>Temeljem ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br. Ovr-12/12-139 od 27. rujna 2012. godine, čini se vidljivim da se upis zabilježbe ovrhe izvršen temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-1548/05-41 od 17. rujna 2009. godine, a ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-10779/09, briše u pogledu kč.br. 2644/8.</p>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 1</b>			

Katastarska općina: 324256, PULA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3569  
IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.03.2012. broj Z-2311/12 Zabilježuje se da je žalba Zorice Vernik protiv ovosudnog Rješenja posl. br. Z-12005/11 od 18. studenog 2011. godine, odbačena kao nepravodobna.		
<b>12.</b>			
12.1	Zaprimljeno 11.06.2019.g. pod brojem Z-8852/2019  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2648, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OU-477/19 - JAVNI BILJEŽNIK DENIS KRAJCAR) 29.05.2019, uknjižuje se pravo služnosti na teret kč.br. 2648, i to služnost polaganja i održavanja kanalizacijskih cijevi u površini služnosti od 583 m2, sve sukladno grafičkom prikazu koji prileži ugovoru, za korist: <b>PRAGRANDE D.O.O., OIB: 05117157608, TRG I. ISTARSKE BRIGADE 14, PULA 52100 PULA (POLA)</b>		
12.2	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-2344/2021  Na temelju Prijavnog lista, kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, klasa: 947-03/20-01/758, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-20-6 od 11.12.2020., Odluke o nerazvrstanim cestama, Skice izmjere, čl. 131. Zakona o cestama, čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava služnosti izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-8852/19, pod C.red.br. 12.1., uslijed poništenja kč.br. 2648, odnosi na novonastalu kč.br. 2648/16.		na 12.1
12.3	Zaprimljeno 31.03.2021.g. pod brojem Z-5341/2021  čini se vidljivim da se upis uknjižbe prava služnosti izvršen ovosudnim rješenjem posl.br. Z-8852/2019, pod C red.br. 12.1. uslijed cijepanja kč.br. 2648/16 odnosi na novonastale kč.br. 2648/10 kč.br. 2648/11 kč.br. 2648/12 kč.br. 2648/13 kč.br. 2648/14, kč.br. 2648/16		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.03.2022.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA  
 Stanje na dan: 12.03.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 4355

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1526/2018  
 Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Pravo građenja na kč.br. 2644/10 upisanoj u zk.ul. 3569 ove općine				vezano na

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 SURBOL D.O.O., PULA, ŠIKIĆI BB	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	<p>Primljeno 27. listopada 2000. br.Z-5383/00            Na temelju Tabularne isprave - Izjave o zasnivanju hipoteke od 26. listopada 2000. godine i Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26. listopada 2000. godine uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 DEM u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za devize kreditora, uvećane za sve kamate i troškove s rokom trajanja kredita do 01. srpnja 2005. godine, u korist:</p> <p><b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.03.2022.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
 Stanje na dan: 12.03.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 19893

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32392/2016  
 Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-17/13 pravo građenja osnovano na kč.br. 2644/8, upisanoj u zk.ul. 3569 ove k.o.				vezano na

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 SURBOL D.O.O., PULA, ŠIKIĆI BB	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-17/13 Uslijed prijenosa prava građenja, prenosi se i sljedeći teret: "Primjeno 27. listopada 2000. br. Z-5383/00 Na temelju Tabularne isprave - Izjave o zasnivanju hipoteke od 26. listopada 2000. god. i Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26. listopada 2000. god. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za devize kreditora, uvećane za sve kamate i troškove i rokom trajanja kredita do 31. srpnja 2005. god., na teret prava opisanog u A, u korist: <b>HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., ZAGREB, KOTURAŠKA 47</b>	500.000,00 DEM	
<b>5. Na suvlasnički dio: 1</b>			
5.1	Zaprimljeno 02.01.2013. broj Z-17/13 Uslijed prijenosa prava građenja, prenosi se i sljedeći upis: "Zaprimljeno 26.10.2012. broj Z-11405/12 Zabilježuje se odbijena provedba upisa zabilježbe ovrhe određene ovosudnim Rješenjem o ovrši, posl. br. Ovr-2161/12 od 9. listopada 2012. godine, i to "na nekretnini u vlasništvu ovršenika i to na pravu građenja na kč.br. 2644/8 i dr., upisanom u zk.ul.br. 10867 k.o. Pula, a koja katastarska čestica 2644/8 pašnjak sa 319 m2 je upisana u zk.ul. 3569 k.o. Pula i to u vlasništvu Grakalić Koroman Slavice, pok. Antona, i to zabilježbom ovrhe na narečenim nekretninama upisanim u zk.ul. 10867 i 3569 k.o. Pula".		
<b>7. Na suvlasnički dio: 1</b>			
7.1	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14 Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-297/11, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 69.074,43 kn i ostalih uvjeta iz rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist:		



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 19893  
PRAVO GRAĐENJAC  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		
7.2	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14 Čini se vidljivim da se prednosni red založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2., članak 107. stavak 3.), odnosno od 25. veljače 2011. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-2103/11).		
<b>8. Na suvlasnički dio: 1</b>			
8.1	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14 Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-297/11, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 3.672,97 kn i ostalih uvjeta iz rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355</b>		
8.2	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14 čini se vidljivim da se prednosni red založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2., članak 107. stavak 3.), odnosno od 02. siječnja 2013. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-17/13).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.03.2022.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 12.03.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 10867

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5341/2021  
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.2		pravo građenja na kč.br. 2644/1, kč.br. 2644/2, kč.br. 2644/3, kč.br. 2644/4, kč.br. 2644/5, kč.br. 2644/6, kč.br. 2644/7, kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14, kč.br. 2644/16, kč.br. 2644/17, kč.br. 2644/18, kč.br. 2644/19, kč.br. 2644/20, kč.br. 2645, kč.br. 2646/1, kč.br. 2646/2, kč.br. 2646/3, kč.br. 2646/4, kč.br. 2646/5, kč.br. 2648, kč.br. 2649 u zk.ul. 3569 ove općine.				vezano na
2.1		Na temelju Prijavnog lista, kopije katastarskog plana, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, klasa: 947-03/20-01/758, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-20-6 od 11.12.2020., Odluke o nerazvrstanim cestama, Skice izmjere, čl. 131. Zakona o cestama, čini se vidljivim da se upis prava građenja izvršen u listu AI - red.br. 1.2., uslijed poništenja kč.br. 2648, odnosi na novonastalu kč.br. 2648/16.				vezano na
3.1		Na temelju Geodetskog elaborata broj: 2020-77 potvrđenog od strane Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Klasa: 932-06/20-02/2469, Urbroj: 541-29-02/1-21-6 dana 24.03.2021., skice izmjere, kopije katastarskog plana, Odluke o nerazvrstanim cestama Grada Pule-Pola, Klasa: UP/I-342-01/19-01/8, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0330-19-4 i Odluke o izmjeni Odluke o nerazvrstanim cestama, Klasa: 340-09/16-01/2, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0330-19-6 od 05.06.2019., Popisa nerazvrstanih cesta sa identifikacijom, Očitovanja Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom, Klasa: 947-03/20-01/751, Urbroj: 2168/01-03-06-00-0445-20-7 od 11.12.2020. i čl. 131. st. 3. Zakona o cestama, čini se vidljivim da se upis prava građenja izvršen u listu AI red.br. 1.2. i 2.1., uslijed cijepanja kč.br. 2648/16 odnosi na novonastale kč.br. 2648/10 kč.br. 2648/11 kč.br. 2648/12 kč.br. 2648/13 kč.br. 2648/14, kč.br. 2648/16				vezano na

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 SURBOL D.O.O., PULA, ŠIKIĆI BB	

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 10867  
PRAVO GRAĐENJAC  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1</b>			
1.1	<p>Primjeno 27. listopada 2000. br. Z-5383/00 Na temelju Tabularne isprave - Izjave o zasnivanju hipoteke od 26. listopada 2000. god. i Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26. listopada 2000. god. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 500.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za devize kreditora, uvećane za sve kamate i troškove i rokom trajanja kredita do 31. srpnja 2005. god., na teret prava opisanog u A, u korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>		
<b>2. Na suvlasnički dio: 1</b>			
2.1	<p>Zaprimljeno 07.03.2007. broj Z-3364/07 Na temelju ovos. Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-1584/05 od 13. rujna 2006. godine, zabilježuje se ovrha na pravu građenja na kč.br. 2644/1, kč.br. 2644/2, kč.br. 2644/3, kč.br. 2644/4, kč.br. 2644/5, kč.br. 2644/6, kč.br. 2644/7, kč.br. 2644/8, kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14, kč.br. 2644/16, kč.br. 2644/17, kč.br. 2644/18, kč.br. 2644/19, kč.br. 2644/20, kč.br. 2645, kč.br. 2646/1, kč.br. 2646/2, kč.br. 2646/3, kč.br. 2646/4, kč.br. 2646/5, kč.br. 2648, kč.br. 2649 upisane u zk. ul. 3569 ove općine.</p>		
2.2	<p>Zaprimljeno 15.05.2012. broj Z-5241/12 Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br. Ovr-1584/05 od 08. prosinca 2010. godine, zabilježuje se da se upis zabilježbe ovrhe upisane temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-1584/05 od 13. rujna 2006. godine pod C red. br. 2.1, briše u pogledu prava građenja na kč.br. 2644/11, kč. br. 2644/14, kč.br. 2644/16 i kč.br. 2645.</p>		
2.3	<p>Zaprimljeno 26.06.2012. broj Z-6716/12 Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br.Ovr-12/12-130 od 26. travnja 2012.god. zabilježuje se da se upis zabilježbe ovrhe upisane temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br.Ovr-1584/05 od 13. rujna 2006.god. pod C red.br.2.1. (upisano ovos.rješenjem br.Z-3364/07) briše u pogledu kč.br.2648, kč. br.2644/20, kč.br.2644/17, kč.br.2644/18, kč.br.2644/19, kč.br.2644/1, kč.br. 2644/2, kč.br.2644/3, kč.br.2644/4, kč.br.2644/5, kč.br.2644/6, kč.br.2644/7, kč. br.2646/1, kč.br.2646/2, kč.br.2646/3, kč.br.2646/4, kč.br.2646/5 i kč.br.2649.</p>		
<b>3. Na suvlasnički dio: 1</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 25.02.2011. broj Z-2103/11 Temeljem Prijedloga za ovrhu na temelju ovršne isprave od 18. veljače 2011. godine i Rješenja Općinskog suda u Puli - Pola posl. br. Ovr-297/11 od 23. veljače 2011. godine, zabilježuje se OVRHA na pravu građenja na kč. br. 2644/1, kč. br. 2644/2, kč. br. 2644/3, kč. br. 2644/4, kč. br. 2644/5, kč. br. 2644/6, kč. br. 2644/7, kč. br. 2644/, kč. br. 2644/11, kč. br. 2644/14, kč. br. 2644/19, kč. br. 2644/20, kč. br. 2646/1, kč. br. 2646/2, kč. br. 2646/3, kč. br. 2646/4, kč. br. 2646/5, kč. br. 2648 i kč. br. 2649 upisane u zk.ul. 3569 ove općine.</p>		

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10867

PRAVO GRAĐENJA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	<p>Zaprimljeno 16.05.2012. broj Z-5322/12</p> <p>Temeljem čl. 118 Zakona o zemljišnim knjigama, ovosudnog Rješenja posl. br. Z-2103/11 od 01. ožujka 2011. godine i ovosudnog Rješenja posl. br. Z-2103/11 od 30. travnja 2012. godine, zabilježu se ispravak upisa izvršenog ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-2103/11 pod C red. br. 3.1, način da se umjesto upisanog teksta: "zabilježu se OVRHA na pravu gađenja na kč. br. 2644/1, kč. br. 2644/2, kč. br. 2644/3, kč. br. 2644/4, kč. br. 2644/5, kč. br. 2644/6, kč. br. 2644/7, kč. br. 2644/8, kč. br. 2644/9, kč. br. 2644/10, kč. br. 2644/11, kč. br. 2644/12, kč. br. 2644/13, kč. br. 2644/14, kč. br. 2644/15, kč. br. 2644/16, kč. br. 2644/17, kč. br. 2644/18, kč. br. 2644/19, kč. br. 2644/20, kč. br. 2646/1, kč. br. 2646/2, kč. br. 2646/3, kč. br. 2646/4, kč. br. 2646/5, kč. br. 2648 i kč. br. 2649 upisanim u zk. ul. 3569 ove.", ispravno glasi: "zabilježu se OVRHA na pravu gađenja na kč. br. 2644/1, kč. br. 2644/2, kč. br. 2644/3, kč. br. 2644/4, kč. br. 2644/5, kč. br. 2644/6, kč. br. 2644/7, kč. br. 2644/8, kč. br. 2644/9, kč. br. 2644/10, kč. br. 2644/11, kč. br. 2644/12, kč. br. 2644/13, kč. br. 2644/14, kč. br. 2644/15, kč. br. 2644/16, kč. br. 2644/17, kč. br. 2644/18, kč. br. 2644/19, kč. br. 2644/20, kč. br. 2646/1, kč. br. 2646/2, kč. br. 2646/3, kč. br. 2646/4, kč. br. 2646/5, kč. br. 2648 i kč. br. 2649 upisanim u zk. ul. 3569 ove općine"</p>		
3.3	<p>Zaprimljeno 26.06.2012. broj Z-6716/12</p> <p>Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br.Ovr-12/12-130 od 26. travnja 2012. god. zabilježu se da se upis zabilježbe ovrhe upisane temeljem ovosudnog rješenja o ovrši posl.br.Ovr-297/11 od 23. veljače 2011.god. pod C red.br.3.1. (upisano ovos.rješenjem br.Z-2103/11, odnosno Z-5322/12) briše u pogledu prava građenja na kč.br.2648, kč.br.2644/20, kč.br.2644/19, kč.br. 2644/1, kč.br.2644/2, kč.br.2644/3, kč.br.2644/4, kč.br.2644/5, kč.br.2644/6, kč. br.2644/7, kč.br.2646/1, kč.br.2646/2, kč.br.2646/3, kč.br.2646/4, kč.br.2646/5, kč.br.2649 .</p>		
3.4	<p>Zaprimljeno 29.10.2013. broj Z-11401/13</p> <p>Temeljem ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br. Ovr-12/12-139 od 27. rujna 2012. godine i ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br. Ovr-12/12-130 od 26. travnja 2012. godine, čini se vidljivim da se upis zabilježbe ovrhe izvršen temeljem Prijedloga za ovrhu na temelju ovršne isprave od 18. veljače 2011. godine i Rješenja Općinskog suda u Puli - Pola posl.br. Ovr-297/11 od 23. veljače 2011. godine, a ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-2103/11, odnosno posl.br. Z-5322/12, pod C.red.br. 3.1. i 3.2., briše u pogledu kč.br. 2644/17 i kč.br. 2644/18.</p>		
3.5	<p>Zaprimljeno 27.10.2014. broj Z-11084/14</p> <p>Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl.br. Ovr-297/11 od 30. lipnja 2014. godine čini se vidljivim da se upis zabilježbe ovrhe izvršen temeljem Prijedloga za ovrhu na temelju ovršne isprave od 18. veljače 2011. godine i Rješenja Općinskog suda u Puli - Pola posl.br. Ovr-297/11 od 23. veljače 2011. godine, a ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-2103/11, odnosno posl.br. Z-5322/12, pod C.red.br. 3.1. i 3.2., briše u pogledu kč.br. 2644/11, kč.br.2644/14 i kč.br. 2644/16.</p>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 1</b>			
7.1	<p>Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-297/11, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 69.074,43 kn i ostalih uvjeta iz rješenja, uz ovršivost tražbine, na teret prava građenja na kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14 i kč.br. 2644/16, u korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA</b></p>		
7.2	<p>Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14</p> <p>čini se vidljivim da se prednosni red založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2., članak 107. stavak 3.), odnosno od 25. veljače 2011. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-2103/11).</p>		
<b>8. Na suvlasnički dio: 1</b>			
8.1	<p>Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14</p> <p>Temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Ovr-297/11, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 3.672,97 kn i ostalih uvjeta iz rješenja, uz ovršivost tražbine, na teret kč.br. 2644/11, kč.br. 2644/14 i kč.br. 2644/16, u korist:</p> <p><b>GRAD PULA - POLA, OIB: 79517841355</b></p>		

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 10867  
PRAVO GRAĐENJA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-7161/14 čini se vidljivim da se prednosni red založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2., članak 107. stavak 3.), odnosno od 02. siječnja 2013. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-17/13).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.03.2022.



Z-5825/99



REPUBLIKA HRVATSKA

Broj.: OU-36/98-1

JAVNI BILJEŽNIK  
DENIS KRAJCAR

Pula, Flanatička 10

Ja, Denis Krajcar, javni bilježnik iz Pule, u skladu sa odredbom članka 53. st 1. toč. 2. Zakona o javnom bilježništvu (NN 78/93, 29/94), te odredbama čl. 280., 287. st.1. i 288. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) sudjelovao sam u sastavljanju dolje navedenog ugovora o raspolaganju imovinom osobe kojoj je oduzeta poslovna sposobnost.

Istovjetnost ugovaratelja: **BRANKO PRŠA pok. Ilije**, dipl.ekonomista, iz Pule, Šikići 99, utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu PU Pula br. 11446480, izdata 18.10.1993., JMBG 1610953363026.

Istovjetnost ugovaratelja: **ANTON GRAKALIĆ pok. Nikole**, poljoprivrednik, potpuno lišen poslovne sposobnosti, iz Pule, Šikići 94, utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu PU Pula br. 10023075, izdata 15.01.1993., JMBG 2505922363015, a istovjetnost njegove starateljice **SLAVICE GRAKALIĆ r.Grakalić, od Antona**, tekstilni tehničar, iz Pule, Šikići 94, utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu PU Pula br. 11859120, izdata 27.10.1993., JMBG 0301963368011, a njezino svojstvo stalne starateljice uvidom u Rješenje Republičkog fonda socijalne zaštite, Podružnica Pula, Centar za socijalni rad, Klase: UP/I-552-02/95-02/101 od 03.kolovoza 1995.

Uvidom u rešenje Republičkog fonda socijalne zaštite, Podružnica Pula, Centra za socijalni rad od 27.01.1998., Klase: UP/ I-552-02/98-02/01, Ur.br.: 2168-36-98-2, neovjereni prijepis u privitku pod "A", utvrdio sam da se Slavici Grakalić, stalnoj starateljici Antona Grakalića odobrava da u ime i za račun svoga štićenika sa Brankom Prša zaključi dolje navedeni ugovor o zajedničkoj investiciji na način i pod uvjetima kako je to sadržano u nacrtu ugovora o zajedničkoj investiciji kojega je dana 16.prosinca 1997.g. sastavio odv. Vladimir Vasić iz Pule, u privitku pod "B".

Uvidom u vlasnički list Općinskog suda u Puli posl.br. K.I. 36911/97 od 05.12.1997., neovjereni prijepis u privitku pod "C", utvrdio sam da je Anton Grakalić pok. Nikole, vlasnik nekretnina koje su predmet ovoga ugovora.

Nakon što sam utvrdio da su sudionici sposobni i ovlašteni za poduzimanje i zaključivanje ovoga pravnog posla, te nakon što sam im objasnio smisao i posljedice posla, te se uvjerio u njihovu pravu i ozbiljnu volju, u njihovoj sam nazočnosti, dana 28.01.1998. (dvadesetiosmisiječnjatisućudevetstodevedeseti-osme) sastavio ovaj:

#### UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ INVESTICIJI I ZASNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

**Članak 1.**

Ovaj Ugovor se sklapa zbog zajedničkog učestvovanja u investiciji - gradnji obiteljskih kuća u Šikićima na k.č.br.: 2650/1, 2649, 2648, 2644, 2646 i 2645, sve u k.o. Pula.-----

**Članak 2.**

Ugovaratelji su dužni sudjelovati u ostvarivanju zajedničkog cilja, realizirajući vlastiti udio u skladu s potrebama organizacije, pripreme, izvođenja radova i realizacije posla iz čl.1.-----

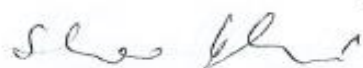
**Članak 3.**

Anton Grakalić po svojoj starateljici Slavici Grakalić, bez ikakove daljnje privole i suglasnosti, dozvoljava zasnivanje prava građenja u korist i na ime Branka Prše na slijedećim nekretninama: zkt.tijelo 1., k.č.br. 2645, 2646, 2648, 2644, 2650/1, sve u zk.ul. 1638 k.o. Pula i na zkt.tijelu 1., k.č.br. 2649 u zk.ul. 3569 k.o. Pula i to upisom toga prava građenja kao tereta na svim navedenim nekretninama te upisom toga prava kao posebnog zemljišno knjižnog tijela u za to novo osnovanom zemljišno knjižnom ulošku na ime nositelja prava Branka Prše, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, a sve sukladno čl.288. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96).-----  
 Ugovaratelji su suglasni da će se kuće na zasnovanom pravu građenja graditi u 4 (četiri) reda od ceste u smjeru sjever-jug, s tim da će se kuće graditi na maksimalno 9.000 m2, dok će preostala površina ostati u sadašnjem stanju.-----  
 Ugovaratelji su suglasni da vrijednost nekretnina na kojima se zasniva pravo građenja i koje su predmet ovoga ugovora iznosi 631.800,00 Kn (šestotridesetijednatisućaiosamstokuna).-----

**Članak 4.**

Sredstva za gradnju predmetnih obiteljskih kuća uložiti će Branko Pršo i to vlastita ili kreditna sredstva.-----  
 Ukoliko Branko Pršo za izgradnju kuća uzme kredit, Anton Grakalić, odnosno njegova starateljica Slavica Grakalić, ne odgovaraju za uredno vraćanje kredita od strane Branka Prše.-----  
 Slavica Grakalić, kao starateljica Antona Grakalića, izjavljuje da je suglasna da se predmetno zemljište može koristiti kao zalog za dobijanje kredita od banaka, s time da će kredit ostvariti Branko Pršo na svoje ime ili na trgovačko društvo kojega će biti vlasnik.-----  
 U slučaju bilo kakvih financijskih zaduženja od strane Branka Prše ili društva kojega je on vlasnik prema trećima, za isto odgovara Branko Pršo, a ukoliko temeljem zaduženja nastane šteta Antonu Grakalić, odnosno Slavici Grakalić, dužan ju je naknaditi Branko Pršo solidarno s društvom kojega je on vlasnik.-----







Poslovodstvo**Članak 5.**

Ovim Ugovorom se ovlast za vođenje poslova prenosi na Branka Pršu koji će voditi posao oko pribavljanja kredita, pribavljanja sve potrebne dokumentacije za gradnju, uređenja zemljišta, te gradnje predmetnih obiteljskih kuća.-----  
 Anton Grakalić, odnosno njegova starateljica Slavica Grakalić zadržavaju pravo osobnog nadzora ili prava angažirati stručnu osobu radi nadzora nad poslovanjem Branka Prše, koji uključuje pravo zahtijevati izvješće o poslovima istoga, te pravo uvida u poslovne knjige.-----  
 Branko Pršo će nastupati prema trećim osobama radi ostvarivanja svrhe zbog kojeg se ovaj ugovor sklapa.-----

**Članak 6.**

Niti jedan od ugovaratelja nema pravo povjeriti vođenje poslova, niti segmenata poslova trećoj osobi, a ni poduzeti posao kojim bi se, radi svoje posebne koristi, ugrozilo postizanje zajedničkog cilja ili nanijela šteta drugom ugovaratelju.-----

**Članak 7.**

Branko Pršo je dužan uredno voditi poslovne knjige i polagati račun o stanju zajedničke imovine, te svojim prihodima i rashodima.-----  
 Prije završetka posla ne može se zahtijevati zaključni obračun i podjela dobiti i gubitaka. Ali ako se radi o dugoročnim poslovima koji donose godišnji prihod, ugovaratelji mogu zahtijevati polaganje računa i podjelu dobiti koncem poslovne godine.-----

Pravo nadzora**Članak 8.**

Ugovaratelji su suglasni da će obiteljske kuće odnosno dijelove tih kuća zajednički prodavati na tržištu na način da će oba ugovaratelja - Branko Pršo osobno, a za Antona Grakalića starateljica Slavica Grakalić, potpisivati ugovor o prodaji nekretnina sa trećom osobom.-----  
 Jedan od ugovaratelja ne može pravovaljano prodati, ugovoriti niti nuditi samostalno trećim osobama na kupnju objekte koji će se izgraditi na pravu građenja zasnovanom na predmetnom zemljištu.-----

**Ukupni prihod, raspodjela, dobit, odnosno gubitak****Članak 9.**

Ukupni prihod čini zbirna realizacija svih prihoda u toku jedne godine na poslovima iz čl.1. ovog ugovora i drugim poslovima.-----  
 Raspodjela ukupnog prihoda: -----





2-5825/99

- naknade vanjskim suradnicima;-----
- plaće stalno i privremeno/povremeno zaposlenima;-----
- porezi, doprinosi, pristojbe i izdaci sličnog karaktera;-----
- režijski troškovi;-----
- naknade za službeno putovanje;-----
- utrošak u materijal za gradnju;-----
- troškovi pribavljanja građevinske dokumentacije (pristojbe, troškovi geodeta, arhitekta i sl.);-----
- troškovi plaćanja komunalija;-----
- reklama, propaganda, promocija;-----
- dobit.-----

**Članak 10.**

Dobit je onaj dio koji čini razlika između zbira svih prihoda i zbira svih troškova u jednoj poslovnoj godini.-----

**Članak 11.**

Dobit od prodaje sagrađenih objekata će se dijeliti između ugovaratelja na jednake dijelove, tj. Branku Prši će pripasti 50% (pedesetposto) dobiti i Antonu Grakalić će pripasti 50% (pedesetposto) dobiti.-----

**Odgovornost za štetu i nedpustivost prijeboja****Članak 12.**

Svaki ugovaratelj odgovara za štetu koju nanese drugom ugovaratelju, osim ako dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje.-----

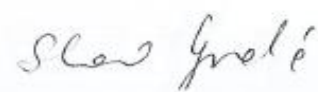
**Članak 13.**

Ovaj Ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme. Ortak može otkazati ovaj ugovor u svako doba, osim u nevrijeme, ili na štetu drugog ugovaratelja.-----  
 Ugovor se može otkazati prije isteka tog vremena samo iz važnih razloga, a osobito zbog povrede bitne obveze iz ugovora, koju namjerno ili iz krajnje nepažnje, učini drugi ugovaratelj kao i zbog nemogućnosti ispunjenja takve obveze.-----

**Članak 14.**

Ovaj Ugovor prestaje:-----  
 1. ostvarenjem zajedničkog cilja ili ako njegovo ostvarenje postane nemogućim;---  
 2. propašću zajedničke imovine;-----  
 3. sporazumom stranaka.-----







2-5825/9

5

Broj.: OU-36/98-1

### Nasljeđivanje prava i obaveza ortaka

#### Članak 15.

Prava ugovaratelja i obaveze prelaze na njihove nasljednike.-----  
Nasljednici preminulog ugovaratelja ovlašteni su zahtijevati polaganje računa i  
podmiriti ono što je ostavitelj dugovao drugom ugovaratelju pod istim uvjetima iz  
ovog ugovora.-----  
Ako nasljednik nije u stanju ispuniti ostaviteljove obaveze prema drugom  
ugovaratelju, odbit će mu se od nasljeđenog udjela razmjern dio.-----

### Dioba novo stečene imovine, povrat stvari

#### Članak 16.

Ugovor prestaje dijeljenjem novo stečene imovine (novo stečena imovina su  
objekti koji će biti izgrađeni na pravu građenja koje je zasnovano na predmetnom  
zemljištu, odnosno njihova vrijednost u prodaji).-----

#### Članak 17.

Prestankom ovoga ugovora stvari koje je jedan ugovaratelj dao na upotrebu se  
vraćaju tom ugovaratelju. Ugovaratelj nema pravo na naknadu za slučaj propasti  
stvari niti za njezino pogoršanje zbog redovite upotrebe.-----

### Redosljed u diobi novo stečene imovine

#### Članak 18.

Iz novo stečene imovine najprije se podmiruju dugovanja.-----  
Za nedospjela i sporna dugovanja ostavlja se onoliko koliko je potrebno za njihovo  
podmirenje.-----  
Nakon podmirenja dugova, vraćaju se ulozi. Za nenovčane uloge, osim onih koji  
su se sastojali u radu ili prepuštanjem stvari na uporabu, naknađuje se  
vrijednost koju su imali u vrijeme ulaganja.-----  
Ostatak novo stečene imovine, nakon podmirenja dugova i vraćanja uloga, dijeli  
se na ugovaratelje prema njihovim udjelima u dobiti tj. u jednakim dijelovima.----

#### Članak 19.

Ovaj ugovor stupa na snagu i primjenjuje se za svakog pojedinog ortaka  
datumom potpisivanja ugovora.-----





2-5825/99

6

Broj.: OU-36/98-1

### Troškovi

#### Članak 20.

Troškove zemljišno-knjižne provedbe radi upisa prava građenja, kao i troškove sastavljanja ovoga Ugovora snosi Branko Pršo.-----

### Potpisnici ugovora

#### Članak 21.

U znak suglasnosti i pristanka na prava i obveze iz ovog Ugovora, nakon što im je pročitao i protumačio, ugovaratelji isti pred javnim bilježnikom potpisuju.-----

#### Članak 22.

### Otpravci


Ovaj Ugovor zaključen je kao javnobilježnički akt, čiji se izvornik čuva u ovom javnobilježničkom uredu, a otpravci su izrađeni za svakog ugovaratelja po jedan, za Centar za socijalni rad jedan, za zemljišno-knjižnu provedbu dva, za pribavu lokacijske dozvole jedan i za pribavu kredita jedan.-----

U Puli, 28.01.1998. (dvadesetiosmisiječnjatisućudevetstodevedesetiosme).-----

Branko Pršo



Za Antona Grakalića  
Starateljica Slavica Grakalić



Potvrđujem da sam ovaj javnobilježnički akt, prije potpisivanja, sudionicima pročitao i protumačio, te da su ga oni predamnom, javnim bilježnikom, vlastoručno potpisali.-----

Javni bilježnik  
Denis Krajcar



Javnobilježnička pristojba obračunata i naplaćena po Tar. br. 1. i 9. ZJP u iznosu 1.000,00 Kn (tisućukuna), a javnobilježnička nagrada po čl. 12. st. 1. PPJT u iznosu 3.232,00 Kn (tritisućedvijestotridesetidvijekune), te PDV 22% 711,00 Kn (sedamstojedanaestkuna).-----

00-56/88-1-6  
ODVJETNIK - ADVOCATO  
Vasić Vladimir  
PULA  
A. P. Ivan 16  
tel. 0520 23-242

Na inzistiranje stranaka uz naznaku da ovaj ugovor imaju predložiti Centru za socijalni rad istima sastavljam slijedeći

## UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ INVESTICIJI

Sklopljen između:

BRANKA PRŠE JMBG 1610953363026 iz Šikići 99 i

GRAKALIĆ ANTONA JMBG 2505922363015 iz Šikića 94 zastupanog po starateljici SLAVICI GRAKALIĆ JMBG030196336801 iz Šikića 94

### Članak 1.

Ovaj ugovor se sklapa zbog zajedničkog učestvovanja u investiciji - gradnji obiteljskih kuća u Šikićima na kč. 2650/1, 2649, 2648, 2644, 2646 i 2645 sve k.o. Pula.

### Članak 2.

Stranke su dužne sudjelovati u ostvarivanju zajedničkog cilja, realizirajući vlastiti udio u skladu s potrebama organizacije, pripreme, izvođenja radova i realizacije posla iz članka 1.

### Članak 3.

Stranke su suglasne da će radi ostvarenja cilja ovog Ugovora Grakalić Anton dopustiti Branku Prši pravo građenja na zemljištu u njegovom vlasništvu.

Pravo gradnje Grakalić Anton dopušta na slijedećim česticama: 2650/1, 2649, 2648, 2644, 2646 i 2645 sve k.o. Pula.

Stranke su suglasne da će se kuće graditi u 4 reda od ceste u smjeru sjever - jug s tim da će se kuće graditi na maksimalno 9.000 m<sup>2</sup> dok će preostala površina ostati u sadašnjem stanju.

### Članak 4.

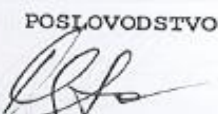
Sredstva za gradnju predmetnih obiteljskih kuća će uložiti Branko Pršo i to vlastita ili kreditna sredstva.

Ukoliko Branko Pršo za izgradnju kuća uzme kredit, Grakalić Anton odnosno njegova starateljica Grakalić Slavica ne odgovaraju za uredno vraćanje kredita od strane Branka Prše.

Grakalić Slavica u ime Grakalić Antona izjavljuje da je suglasna da se predmetno zemljište može koristiti kao zalog za dobijanje kredita kod banaka s time da će kredit ostvariti Branko Pršo na svoje ime ili na trgovačko društvo kojega će biti vlasnik.

U slučaju bilo kakvih financijskih zaduženja od strane Branka Prše ili društva kojega je on vlasnik prema trećima za isto odgovara Branko Pršo, a ukoliko temeljem zaduženja nastane šteta Grakalić Antonu odnosno Grakalić Slavici, dužan ju je naknaditi Branko Pršo solidarno s društvom kojega je on vlasnik.

POSLOVODSTVO



Slavica Golob



2-5825/99

Članak 5.

Ovim ugovorom se ovlaštenje za vođenje poslova prenosi na Branka Pršu koji će voditi posao oko pribavljanja kredita, pribavljanja sve potrebne dokumentacije za gradnju, uređenja zemljišta te gradnje predmetnih obiteljskih kuća.

Grakalić Anton odnosno njegov staratelj Slavica Grakalić zadržavaju pravo osobnog nadzora ili angažirati stručnu osobu radi nadzora nad poslovanjem Branka Prše koje uključuje pravo zahtijevati izvješće o poslovima istoga te pravo uvida u poslovne knjige.

Branko Pšo će nastupati prema trećim osobama radi ostvarivanja svrhe zbog koje se ovaj ugovor sklapa.

Članak 6.

Niti jedna stranka nema pravo povjeriti vođenje poslova niti segmenta poslova trećoj osobi, a ni poduzeti posao kojim bi se, radi svoje posebne koristi, ugrozilo postizanje zajedničkog cilja ili nanijela šteta drugoj stranci.

Članak 7.

Branko Pršo je dužan uredno voditi poslovne knjige i polagati račun o stanju zajedničke imovine te svojim prihodima i rashodima.

Prije nego se završi posao ne može se zahtijevati zaključni obračun i podjela dobiti i gubitaka. Ali ako se radi o dugoročnim poslovima koji donose godišnji prihod, stranke mogu zahtijevati polaganje računa i podjelu dobiti koncem poslovne godine.

PRAVO NADZORA

Članak 8.

Stranke su suglasne da će obiteljske kuće odnosno dijelove tih kuća zajednički prodavati na tržištu na način da će ovje stranke potpisivati ugovor o prodaji nekretnina sa trećom osobom.

Jedna od stranaka ne može pravovaljano prodati, ugovoriti, niti nuditi samostalno trećim osobama na kupnju objekte koji će se izgraditi na predmetnom zemljištu.

UKUPNI PRIHOD, RASPODJELA, DOBIT ODNOSNO GUBITAK

Članak 9.

Ukupni prihod čini zbirna realizacija svih prihoda u toku jedne godine na poslovima iz članka 1. ovog Ugovora i drugim poslovima.

Raspodjela ukupnog prihoda:

- naknade vanjskim saradnicima,
- plaće stalno i privremeno / povremeno zaposlenima,
- porezi, doprinosi, pristojbe i izdaci sličnog karaktera,
- režijski troškovi,
- naknade za službeno putovanje,

*[Signature]*

*[Signature]*

*Slava Gade*

- utrošak u materijal za gradnju  
troškovi pribavljanja građevinske dokumentacije  
(pristojbe, troškovi geodeta, arhitekta i sl.)
- troškovi plaćanja komunalija
- reklama, propaganda, promocija,
- dobit.

#### Članak 10.

Dobit je onaj dio koji čini razlika između zbira svih prihoda i zbira svih troškova u jednoj poslovnoj godini.

#### Članak 11.

Dobit od prodaje sagrađenih objekata će se dijeliti između stranaka na jednake dijelove tj. Branku Prši će pripasti 50% dobiti i Grakalić Antonu će pripasti 50% dobiti.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

ODGOVORNOST ZA ŠTETU I NEDOPUŠTENOST PRIJEBOJA

#### Članak 12.

Svaka stranka odgovara za štetu koju nanese drugoj stranci, osim ako dokaže da je šteta nastale bez njegove krivnje.

#### Članak 13.

Ovaj Ugovor sklopljen je na neodređeno vrijeme. Ortak može otkazati ovaj Ugovor u svako doba, osim u nevrijeme ili na štetu druge stranke.

Ugovor se može otkazati prije isteka tog vremena samo iz važnih razloga, a osobito zbog povrede bitne obveze iz Ugovora, koju namjerno ili iz krajnje nepažnje, učini druga stranka kao i zbog nemogućnosti ispunjenja takve obveze

#### Članak 14.

Ovaj Ugovor prestaje:

1. ostvarenjem zajedničkog cilja ili ako njegovo ostvarenje postaje nemogućim
2. propašću zajedničke imovine
3. sporazumom stranaka

NASLJEDIVANJE PRAVA I OBAVEZA ORTAKA

#### Članak 15.

Prava stranaka i obaveze prelaze na njegove nasljednike.

Nasljednici preminule stranke ovlašteni su zahtijevati polaganje računa i podmiriti ono što je ostavitelj dugovao drugoj stranci pod istim uvjetima iz ovog Ugovora.

Ako nasljednik nije u stanju ispuniti ostaviteljeve obveze prema drugoj stranci, odbit će mu se od nasljedenog udjela razmjernan dio.



DIOBA NOVOSTEČENE IMOVINE  
POVRAT STVARI

Članak 16.

Ugovor prestaje dijeljenjem novostečene imovine (novostečena imovina su objekti koji će biti izgrađeni na predmetnom zemljištu, odnosno njihova vrijednost u prodaji).

Članak 17.

Prestankom ovog Ugovora stvari koje je jedna stranka dala na upotrebu, vraćaju joj se. Ona nema pravo na naknadu za slučaj propasti stvari, niti za njezino pogoršanje zbog redovite upotrebe.

REDOSLJED U DIOBI NOVOSTEČENE IMOVINE

Članak 18.

Iz novostečene imovine najprije se podmireju dugovanja. Za nedospjela i sporna dugovanja ostavlja se onoliko koliko je potrebno za njihovo podmirenje.

Nakon podmirenja dugova, vraćaju se ulozi. Za nenovčane uloge, osim onih koji su se sastojali u radu ili prepuštanju stvari na uporabu, naknađuje se vrijednost koju su imali u vrijeme ulaganja.

Ostatak novostečene imovine, nakon podmirenja dugova i vraćanja uloga, dijeli se na stranke prema njihovim udjelima u dobiti tj. u jednakim dijelovima.

Članak 19.

Ovaj ugovor stupa na snagu i primjenjuje se za svakog pojedinog ortaka datumom potpisivanja Ugovora.

POTPISNICI UGOVORA

Članak 20.

Svojim potpisom stranke potvrđuju da prihvaćaju odredbe ovog Ugovora.

U Puli, 16.12.1997.god.

Za Grakalić Antona

Branko Pršo





2-5825/99

**ODVJETNIK - AVVOCATO**  
**DROBNJAK SAŠA**  
**Pula, Labinska 3**  
tel.: 052/500-557  
tel./fax: 052/500-561

ODVJETNIK - AVVOCATO  
*Drobnjak Sasa*  
P U L A, Labinska 3  
Tel. 052/500-557-Tel/Fax 500-561

## UGOVOR O PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA

sklopljen u Puli dana 25. lipnja 1998. godine između slijedećih ugovornih strana:

**NOSITELJ :** *BRANKO PRŠO, pok. oca Ilije, s prebivalištem u Puli, Šikići 99, JMBG 1610953363026, OI br. 11446480 MUP PU Pula*

i

**STJECATELJ:** *SURBOL d.o.o., Pula, Šikići bb, zastupano po direktoru Branko Prši iz Pule, Šikići 99*

kako slijedi:

### Članak 1.

Ugovorne strane su suglasne da je nositelj stekao pravo građenja na k.č. 2645, 2646, 2648, 2644 i 2650/1, sve upisane u zk. ul. br. 1638 k.o. Pula, i na k.č. 2649, upisane u zk. ul. br. 3569 k.o. Pula, temeljem ugovora o zajedničkomj investiciji i zasni-  
vanju prava građenja sklopljenog s Antonom Grakalićem, broj: OU-36/98-1, sastavljenom u javnobilježničkom uredu Denisa Krajcara dana 28. siječnja 1998. godine, i to upisom tog prava građenja kao tereta na svim navedenim nekretninama i upisom toga prava kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljiš-  
noknjižnom ulošku na svoje ime, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, a sve sukladno čl. 288. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96.).

Ugovorne strane konstatiraju da sadržaj prava građenja čini gra-  
dnja kuća na predmetnim nekretninama u četiri reda od ceste u sm-  
jeru sjever-jug, s tim da će se kuće graditi na maksimalno 9.000  
m2, dok će preostala površina ostati u sadašnjem stanju.

### Članak 2.

Nositelj prava građenja, bez ikakve daljnje privole i suglasnosti, prenosi, a stjecatelj prima pravo građenja na k.č. 2645, 2646, 2648, 2644 i 2650/1, sve upisane u zk. ul. br. 1638 k.o. Pula, i na k.č. 2649, upisane u zk. ul. br. 3569 k.o. Pula, sa sadržajem iz st. 2. čl. 1. ovog ugovora, i to upisom tog prava građenja kao tereta na svim navedenim nekretninama i upisom toga prava kao po-  
sebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljiš-  
noknjižnom ulošku na ime stjecatelja, u zemljišnim knjigama Op-  
ćinskog suda u Puli, a sve sukladno čl. 290 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96.)

25845/99

2

Članak 3.

Stjecatelj stječe pravo građenja iz prethodnog članka bez naknade, sa sadržajem i u obimu s kojim je osnovano, a što se navodi u članku 1. ovog ugovora.

Članak 4.

Utvrđuje se da stjecatelj stupa u posjed nekretnina iz članka 1. ovog ugovora danom sklapanja ovog ugovora.

Članak 5.

Nositelj jamči stjecatelju da je pravo građenja iz članka 2. ovog ugovora njegovo isključivo pravo, te da isto nije opterećeno služnostima, stvarnim teretima ili založnim pravom.

Članak 6.

Nositelj je suglasan da stjecatelj po potpisu ovog ugovora, bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishodi kod ZK odjela Općinskog suda u Puli uknjižbu prava građenja kao tereta na svim navedenim nekretninama u čl. 2. ovog ugovora i uknjižbu toga prava kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku na svoje ime, a sve sukladno čl. 290 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 91/96.).

Članak 7.

Troškove sastava ovog ugovora i prijenosa prava građenja nekretnina na svoje ime snosi stjecatelj.

Članak 8.

U slučaju spora ugovorne strane utvrđuju nadležnost Općinskog suda u Puli.

Članak 9.

Ovaj ugovor sastavljen je u šest (6) istovjetnih primjeraka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po tri (3) primjerka.

Članak 10.

U znak pristanka na prava i obveze iz ovog ugovora, ugovorne strane isti potpisuju vlastoručno i po zakonskom zastupniku.

U Puli, 25. lipnja 1998. godine.

Nositelj:  
Branko Pršo



Za stjecatelja:  
Branko Pršo

**SUREPOL**  
d.o.o. PULA

2-5825/99

**ANEX UGOVORA O PRIJENOSU  
PRAVA GRAĐENJA od 25.lipnja 1998.god.**

Sklopljen između **BRANKA PRŠE** JMBG 1610953363026 iz Šikića 99 i

**SURBOL d.o.o.** iz Pule-Šikića b.b. zastupanog po direktoru Branku Prši

**Čl. 1**

Utvrđuje se da su stranke dana 25.lipnja 1998.god. sklopile Ugovoro o prijenosu prava građenja na k.č. 2650/1, 2649, 2648, 2644, 2646 i 2645 k.o. Pula.

**Čl. 2**

Obzirom da je radi formiranja građevinskih parcela provedena na česticama iz čl. 1 ovog Anexa parcelacija te se mijenja čl. 2 Ugovora o prijenosu prava građenja te se utvrđuje da Branko Pršo (nositelj prava građenja) prenosi svoje pravo građenja, a SURBOL d.o.o. prima pravo građenja na česticama koje su nastale nakon parcelacije i sada nose oznake:

1. 2644/1
2. 2644/2
3. 2644/3
4. 2644/4
5. 2644/5
6. 2644/6
7. 2644/7
8. 2644/8
9. 2644/9
10. 2644/10
11. 2644/11
12. 2644/12
13. 2644/13
14. 2644/14
15. 2644/15
16. 2644/16
17. 2644/17
18. 2644/18
19. 2644/19
20. 2644/20
21. 2645
22. 2646/1
23. 2646/2
24. 2646/3
25. 2646/4
26. 2646/5
27. 2648
28. 2649



2-5825/99

čl.3

Ostale odredbe Ugovora o prijenosu prava građenja od 25. lipnja 1998. god. ostaju u cijelosti na snazi.

čl.4

Branko Pršo je suglasan da SURBOL d.o.o. po potpisu ovog Anexa Ugovora bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi kod ZK odjela Općinskog suda u Puli uknjižbu prava građenja na svim nekretninama navedenim u čl. 2 ovog Anexa u korist SURBOL d.o.o. u suglasju s čl. 290 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

čl. 5

Troškove sastavljanja ovog Anexa snosi SURBOL d.o.o.  
Ovaj Anex je sastavljen u 4 istovjetna primjerka od kojih svaka stranka zadržava po dva primjerka.

U Puli, 15. prosinca 1999. god.

Branko Pršo



Za SURBOL d.o.o.

Direktor:

Branko Pršo

SURBOL d.o.o.  
Šikici b.b. 52100 PULA  
HRVATSKA

Ja, javni bilježnik **Alida Crljenica**, Pula, Čirilometodske družbe 1

potvrđujem da je **Branko Pršo**, Pula, Šikici 99 u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam na temelju osobne iskaznice br. 11446480, PU Pula.

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11/4 ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena i poništena na primjerku isprave koji ostaje za arhivu.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn i PDV(22%) u iznosu od 6,60 kn te trošak u iznosu od 5,00 kn i PDV(22%) u iznosu od 1,10 kn.

Broj OV-8217/99

U Puli, 15. 12. 1999.



Javni bilježnik  
Alida Crljenica





**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
Ured za prostorno uređenje,  
stambeno-komunalne poslove,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša  
Ispostava Pula**

Odjeljak za graditeljstvo

Klasa:UP/I-361-03/98-01/00422

Urbroj:2163-05/1-00-11

Pula, 27.prosinac 2000.god.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Županije Istarske - Ispostava Pula, temeljem čl. 45.st. 1. i čl. 115. Zakona o gradnji (Narodne novine RH br. 52/99 i 75/99), rješavajući po zahtjevu investitora tvrtke SURBOL d.o.o.Pula, Šikići 99, izdaje

**GRAĐEVNU DOZVOLU**

1. Dozvoljava se tvrtke SURBOL d.o.o. Pula, Šikići 99 izgradnja obiteljske kuće u Puli, tip-3, u naselju Šikići na k.č. 2644/14 (zk.ul.br. 1638) k.o. Pula, prema glavnom projektu koji se sastoji od ukupno 3 primjerka 2 knjige i to:

1.1.Glavni projekt (arhitektonsko-konstruktorski, instalacije vode, kanalizacije i elektroinstalacije), izrađen od "CONSTRUCTA" d.o.o. Pula (MBS 040094517), broj projekta 146/98 od rujna 1998.god.

1.2.Projekt vodovodnog priključka izrađen od "CONSTRUCTA" d.o.o. Pula (MBS 040094517), broj projekta 146/98 od rujna 1998.god.

Tehnička dokumentacija iz stava 1. ove izreke sastavni je dio građevne dozvole.

2. Građevina se mora graditi prema uvjetima određenim u tehničkom rješenju koji je sastavni dio ove građevne dozvole, normama i ostalim propisima koji određuju građenje takve vrste građevine.

3. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti ove građevne dozvole.

4. Nadzor nad građenjem konstruktivnog dijela investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti.

5. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevnoj inspekciji, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova, i o nastavku radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.



6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine izrađen od ovlaštene osobe.

7. U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

8. Ako se u tijeku građenja promjeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana od nastale promjene.

9. Prije ishodovanja uporabne dozvole za predmetnu građevinu investitor je istu dužan prijaviti Državnom tijelu za katastar i geodetske poslove.

10. S radovima se može započeti po konačnosti ovog rješenja.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Investitor tvrtka SURBOL d.o.o. Pula, Šikići 99, u podnesku pod gornjim brojem od 08.10.1998.god. podnijela je zahtjev ovom Uredu da se izda građevna dozvola za izgradnju građevine navedene u izreci.

Zahtjevu je priloženo:

1. Glavni projekt projekt u 3 primjerka koji se sastoji od 2 knjige opisane i specificirane u točki 1. izreke ove građevne dozvole.

2. Pravomoćna lokacijska dozvola klasa:UP/I-350-05/98-01/316 urbroj:2163-05/1-98-2 od 19.05.1998.god. izdano temeljem čl. 35. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94).

3. Kopija katastarskog plana iz koje je vidljivo da je izvršeno formiranje građevinske parcele u skladu s pripadajućom lokacijskom dozvolom.

4. Dokaz o rješanim imovinsko pravnim odnosima dostavljen u vidu:

- ❖ Ugovor o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja broj:OU-36/98-1 od 28.01.1998.god. sačinjen od javnog bilježnika Denisa Krajcara iz Pule, Flanatička 10
- ❖ Anex Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja posl.broj OU-792/99-1 od 15.12.1999.god.
- ❖ Ugovor o prijenosu prava ovlaštenika iz lokacijske i građevne dozvole ovjeren kod javnog bilježnika Dolores peruško iz Pule, broj OV-3864/98 od 01.07.1998.god.
- ❖ Izjava vlasnika zemljišta k.č.2648 k.o. Pula – pristupna cesta da je suglasna da vlasnik kuće može koristiti navedeno zemljište za pristup.

5. Suglasnost na projektnu dokumentaciju komunalnih poduzeća:

- ❖ HEP d.d. Zagreb Elektroistra Pula, Vergerijeva broj: 4/111/4914/98 od 04.11.1998.god.
- ❖ VODOVOD d.o.o. Pula, Radićeva 9, suglasnost broj:7395/98-II-BD od 24.11.1998.god.

Klasa:UP/I-361-03/98-01/00423

6. Pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu klasa:UP/I-944-09/98-02/34 urbroj:2168/01-02-99-3 od 26. ožujka 1999.god. izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, pripremu zemljišta i izgradnju komunalnih i drugih objekata Grada Pule temeljem čl. 24. St.1. Zakona o komunalnim gospodarstvu (NN br. 36/95, 109/95, 21/96 I 70/97) i čl. 11. St.2. Odluke o komunalnim doprinosima (Sl.novine Grada Pule br. 6/97, 7/97, 14/97 I 1/99).

Prema čl. 35.st.2. Zakona o građenju (NN RH br. 77/92,82/92,26/93 i 33/95) predstavnik ovog ureda dana 28.12.2000. god. potvrdio je da je tehnička dokumentacija navedena u izreci ovoga rješenja izrađena u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom klasa:UP/I-350-05/98-01/316 urbroj:2163-05/1-98-2 od 19.05.1998.god.

S obzirom na izneseno ispunjeni su uvjeti iz čl. 37. st.1. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95) pa je riješeno kao u izreci.

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave, Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb. Žalba se predaje u dva primjerka neposredno ili se šalje putem pošte ovom tijelu, a može se izjaviti i u zapisnik biljegovana sa 50.00 kn po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96).

Upravna pristojba na ovo rješenje po Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96) u iznosu od 170.00 kn naplaćena je na podnesku.

**VODITELJ ODJELJKA**  
**Maljković Bačić Zoja dipl. ing. arh.**

Dostaviti:

1. SURBOL d.o.o. Pula,  
Pula, Šikići 99
2. Evidencija,ovdje
3. Pismohrana,ovdje

Na znanje:

1. Grad Pula, Forum 2
2. Ured za gospodarstvo, ovdje
3. Ministarstvo zaštite okoliša i  
prostornog uređenja  
Zagreb, Građevna inspekcija,  
Rijeka, Riva 10





**REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
Ured za prostorno uređenje,  
stambeno-komunalne poslove,  
graditeljstvo i zaštitu okoliša  
Ispostava Pula**

Odjeljak za graditeljstvo

Klasa:UP/I-361-03/98-01/00426

Urbroj:2163-05/1-00-11

Pula, 27.prosinac 2000.god.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Županije Istarske - Ispostava Pula, temeljem čl. 45.st. 1. i čl. 115. Zakona o gradnji (Narodne novine RH br. 52/99 i 75/99), rješavajući po zahtjevu investitora tvrtke SURBOL d.o.o.Pula, Šikići 99, izdaje

**GRAĐEVNU DOZVOLU**

1. Dozvoljava se tvrtke SURBOL d.o.o. Pula, Šikići 99 izgradnja obiteljske kuće u Puli, tip-3, u naselju Šikići na k.č. 2644/16 (zk.ul.br. 1638) k.o. Pula, prema glavnom projektu koji se sastoji od ukupno 3 primjerka 2 knjige i to:

1.1.Glavni projekt (arhitektonsko-konstrukterski, instalacije vode, kanalizacije i elektroinstalacije), izrađen od "CONSTRUCTA" d.o.o. Pula (MBS 040094517), broj projekta 144/98 od rujna 1998.god.

1.2.Projekt vodovodnog priključka izrađen od "CONSTRUCTA" d.o.o. Pula (MBS 040094517), broj projekta 144/98 od rujna 1998.god.

Tehnička dokumentacija iz stava 1. ove izreke sastavni je dio građevne dozvole.

2. Građevina se mora graditi prema uvjetima određenim u tehničkom rješenju koji je sastavni dio ove građevne dozvole, normama i ostalim propisima koji određuju građenje takve vrste građevine.

3. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine, od dana pravomoćnosti ove građevne dozvole.

4. Nadzor nad građenjem konstruktivnog dijela investitor mora povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti.

5. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevnoj inspekciji, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova, i o nastavku radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.



6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevine izrađen od ovlaštene osobe.

7. U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

8. Ako se u tijeku građenja promjeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana od nastale promjene.

9. Prije ishodovanja uporabne dozvole za predmetnu građevinu investitor je istu dužan prijaviti Državnom tijelu za katastar i geodetske poslove.

10. S radovima se može započeti po konačnosti ovog rješenja.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Investitor tvrtka SURBOL d.o.o. Pula, Šikići 99, u podnesku pod gornjim brojem od 08.10.1998.god. podnijela je zahtjev ovom Uredu da se izda građevna dozvola za izgradnju građevine navedene u izreci.

Zahtjevu je priloženo:

1. Glavni projekt projekt u 3 primjerka koji se sastoji od 2 knjige opisane i specificirane u točki 1. izreke ove građevne dozvole.

2. Pravomoćna lokacijska dozvola klasa:UP/I-350-05/98-01/330 urbroj:2163-05/1-98-2 od 19.05.1998.god.izdano temeljem čl. 35. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 30/94).

3. Kopija katastarskog plana iz koje je vidljivo da je izvršeno formiranje građevnske parcele u skladu s pripadajućom lokacijskom dozvolom.

4. Dokaz o rješenim imovinsko pravnim odnosima dostavljen u vidu:

- ❖ Ugovor o zajedničkoj investiciji i zasnivaju prava građenja broj:OU-36/98-1 od 28.01.1998.god. sačinjen od javnog bilježnika Denisa Krajcara iz Pule, Flanatička 10
- ❖ Anex Ugovora o zajedničkoj investiciji i zasnivanju prava građenja posl.broj OU-792/99-1 od 15.12.1999.god.
- ❖ Ugovor o prijenosu prava ovlaštenika iz lokacijske i građevne dozvole ovjeren kod javnog bilježnika Dolores peruško iz Pule, broj OV-3864/98 od 01.07.1998.god.
- ❖ Izjava vlasnika zemljišta k.č.2648 k.o. Pula – pristupna cesta da je suglasna da vlasnik kuće može koristiti navedeno zemljište za pristup.

5. Suglasnost na projektnu dokumentaciju komunalnih poduzeća:

- ❖ HEP d.d. Zagreb Elektroistra Pula, Vergerijeva broj: 4/111/4916/98 od 04.11.1998.god.
- ❖ VODOVOD d.o.o. Pula, Radićeva 9, suglasnost broj:7395/98-II-BD od 24.11.1998.god.

6. Pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu klasa:UP/I-944-09/98-02/37 urbroj:2168/01-02-99-3 od 26. ožujka 1999.god. izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, pripremu zemljišta i izgradnju komunalnih i drugih objekata Grada Pule temeljem čl. 24. St.1. Zakona o komunalnim gospodarstvu (NN br. 36/95, 109/95, 21/96 I 70/97) i čl. 11. St.2. Odluke o komunalnim doprinosima (Sl.novine Grada Pule br. 6/97, 7/97, 14/97 I 1/99).

Prema čl. 35.st.2. Zakona o građenju (NN RH br. 77/92,82/92,26/93 i 33/95) predstavnik ovog ureda dana 27.12.12000. god. potvrdio je da je tehnička dokumentacija navedena u izreci ovoga rješenja izrađena u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom klasa:UP/I-350-05/98-01/330 urbroj:2163-05/1-98-2 od 19.05.1998.god.

S obzirom na izneseno ispunjeni su uvjeti iz čl. 37. st.1. Zakona o građenju ("Narodne novine" br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95) pa je riješeno kao u izreci.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave, Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja Zagreb. Žalba se predaje u dva primjerka neposredno ili se šalje putem pošte ovom tijelu, a može se izjaviti i u zapisnik biljegovana sa 50.00 kn po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96).

Upravna pristojba na ovo rješenje po Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96) u iznosu od 170.00 kn naplaćena je na podnesku.

**VODITELJ ODJELJKA**  
**Maljković Bačić Zoja dipl. ing. arh.**

Dostaviti:

1. SURBOL d.o.o. Pula,  
Pula, Šikići 99
2. Evidencija,ovdje
3. Pismohrana,ovdje

Na znanje:

1. Grad Pula, Forum 2
2. Ured za gospodarstvo, ovdje
3. Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja  
Zagreb, Građevna inspekcija, Rijeka, Riva 10