

SUAD KADRIĆ, ovl.ing.građ.

Divkovićeve 4., 52100 Pula, HR

OIB: 98424606495

Mobitel: +385 98 555 902

e-mail: sulek555@gmail.com

Pula, 07. srpnja 2020. godine

NARUČITELJ USLUGE :

PULJANKA d.d. u stečaju

Anticova 5., 52100 Pula

OIB: 63315096047

zastupano po stečajnom upravitelju

ZINKO GRGURIĆ

Čikovići 126, 51 215 Kastav

OIB: 83423185553

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA:

Neizgrađeno građevinsko zemljište u podrulju obuhvata UPU "Marina Veruda", u zoni trgovačko uslužne namjene.

KATASTARSKA ČESTICA:

3978/9

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

Ulica Prekomorskih brigada, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

PULJANKA d.d.

ADRESA VLASNIKA:

Anticova 5., Pula

OIB VLASNIKA:

63315096047

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju.

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od 23. prosinca 2016.

Izradio:

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

SAŽETAK

NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	PULJANKA d.d. u stečaju	
2.	Adresa naručitelja	Anticova 5., 52100 Pula	
3.	OIB naručitelja	63315096047	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište	
6.	Opis nekretnine	Neizgrađeno i neuređeno	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Prekomorskih brigada, Pula	
8.	Lokalna jedinica	Grad Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	Zemljišnoknjižni odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	3978/9	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	15385	
14.	Vlasništvo	PULJANKA d.d.	
15.	Udio vlasništva	1. Vlasnički dio: 1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	11462	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucrtana	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	---	
PREDMET PROCJENE			
23.	Evidentirana površina čestice	720	m2
24.	Izgrađenost (%)	0	
25.	Godina gradnje / rekonstrukcije / adaptacija	---	godina
26.	Katnost građevine	---	
27.	NKP (m2)	---	m2
28.	NP (m2)	---	m2
29.	BP (m2)	---	m2
30.	Parkirni prostor (broj obezbijedenih)	---	kom
31.	Stanje nekretnine	Neizgrađeno i neodražavano	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
32.	Metoda procjene	Poredbena	
33.	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I kat	121,50	EUR/m2
34.	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta II kat	85,00	EUR/m2
35.	Tržišna vrijednost zemljišta (€)	61.236,00	EUR
36.	Tržišna vrijednost zemljišta (kn)	462.331,80	kn
37.	Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine	61.200,00	EUR
38.	Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine	462.300,00	kn
39.	Dan kakvoće	07. srpnja 2020. godine	
40.	Dan vrednovanja	07. srpnja 2020. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

Broj Su-2014/08-
Datum 23. prosinca 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16) 23. prosinca 2016.,

riješio je

I SUAD KADRIĆ, inženjer građevinarstva, OIB 84664416870, od Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., iz Pule, Divkovićeve 4 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 23. prosinca 2016. godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Suad Kadrić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena vrijednosti nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju sukladno čl. 2. i 5. te čl. 9. Pravilnika.

Provedenom provjerom u smislu odredbe čl.4. Pravilnika i čl.126. Zakona o sudovima utvrđeno je da ne postoje zapreke za imenovanje stalnim sudskim vještakom.

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



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Suad Kadrić, Divkovićeve 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednice – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14 i 69/17)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015)

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13),

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/09)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU
<http://www.katastar.hr/dgu/>
- Ministarstvo Pravosuđa - "e-Pravosuđe"
<http://e-izvadak.pravosudje.hr/pretraga-zk-ulozaka.htm>
- Cestovna mreža Istarske Županije (NN 103/18),

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

- European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Temeljem pisanog zahtjeva naručitelja od 22. svibnja 2020. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine na slobodnom tržištu, koje čini neizgrađeno zemljište u obuhvatu UPU "Marina Veruda" u zoni godpodarska - poslovna namjena, k.č. br.: 3978/9 u k.o. Pula.
Dan vrednovanja:	07. srpnja 2020. godine
Dan kakvoće:	07. srpnja 2020. godine
Dan i vrijeme očevida:	11. ožujka 2020. godine, od 08.00 - 14.30 sati.
Naručitelj:	PULJANKA d.d. u stečaju
Adresa naručitelja:	Anticova 5., 52100 Pula
OIB naručitelja:	63315096047

4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja građevinskih čestica s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. <u>Zatečena zelena masa, samonikla stabla i bilje, te možebitni građevinski dijelovi i drugi građevinski elementi na predmetnoj površini nisu predmetom ovog elaborata.</u>
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Neizgrađeno građevinsko zemljište koje čini katastarska čestica u zoni trgovačko uslužne namjene.
Adresa nekretnina:	Prekomoskih brigada, Pula
ZK odjel:	Pula.
Katastarska općina:	Pula.
Izvadak iz ZK:	15385
Katastarska čestica broj:	3978/9
Opis nekretnine iz ZK:	ORANICA
Sveukupna površina k.č.:	720 m ²
Posjedovni list:	11462
Adresa kat. čestice:	KOD PLINARE
Tip nekretnine:	Zemljište

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Položaj u naselju i okruženje:	Nekretnina, k.č.br.: 3978/9, k.o. Pula, se nalazi na području naselja Veruda uz Verudski kanal, u južnom dijelu, u zoni neizgrađenog građevinskog područja naselja, područje UPU "Marina Veruda", ugrađeno uz planom predviđene, neizgrađene, zone trgovačko uslužne namjene. Područje karakterizira otvorenost, neizgrađeno područje uz obalu mora, luku nautičkog turizma, turističke komplekse i izgrađenu stambenu zonu naselja novijeg vremena gradnje. U neposrednoj blizini predmetnog dijela

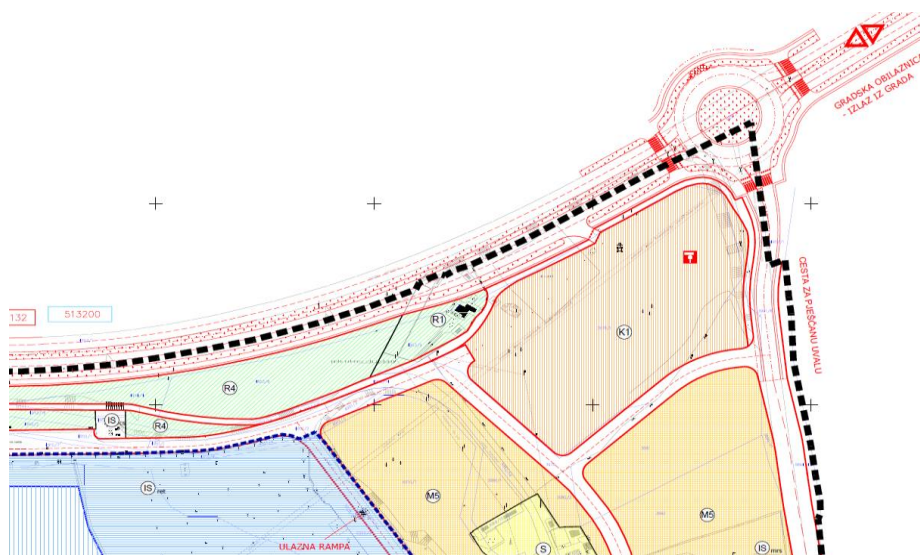
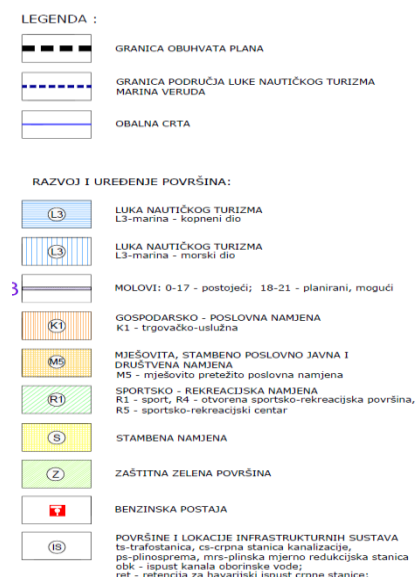
naselja su izgrađene građevine s trgovačkim, uslužnim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.

Dio Pule, u kojem se nalazi predmetna nekretnina ima obrazovne ustanove, naselje Veruda su vrtići i osnovna škola, a strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove, se nalaze na relativno maloj udaljenosti u drugim gradskim četvrtima grada. Ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacije područja, koja se procjenjuje, se može označiti ukupno kao atraktivna i frekventa sredina, s većim intenzitetom kolnog i pješačkog prometa. Trgovačko uslužna namjena, neizgrađena zona naselja. Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena ni veličina nekretnine.

Površine za cestovni promet u Planu čine glavna i sabirna prometnica na rubnom dijelu obuhvata, Cesta Prekomorskih brigada (gradska obilaznica) i cesta za Pješčanu uvalu, te površine ostalih ulica koje služe kao pristupne prometnice unutar područja obuhvata Plana.

Površine mješovite pretežito poslovne (M5) namjene rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: gospodarske poslovne javne i društvene namjene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite pretežito poslovne namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu namjenu.



ID UPU MARINA VERUDA - Korištenje i namjena prostora.

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke cca 4,40 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.

Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 4,90 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.

Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i ŽC 5119, cca. 7,30 km.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 10,50 km.

Udaljenost od središta grada Pula cca 3,50 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.

Postojeća prometnica u području promatrane nekretnine je glavna gradska prometnica, ulica Prekomorskih brigada i cesta za Pješćanu formirana između građevinskih zemljišta, unutar naselja, s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, asfaltirana i s izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, na kojoj se odvija promet jačeg intenziteta. Pristup iz ulice istoimenog naziva do promatrane čestice je planiran s istočne i zapadne strane, priključak za kolni i pješački pristup preko , u naravi, neizgrađena pristupne prometnice preko čestica u privatnom vlasništvu, odvojak za područje luke nautičkog turizma "Marina Veruda" i ceste za naselje Pješćana Uvala, a kojom bi se povezao i obuhvat urbanističkog plana uređenja "Marina Veruda", bez izgrađene infrastrukture.




Stanje i oštećenja:

Postojeća glavna prometnica naselja je izgrađena, asfaltirana ulica s kompletno izvedenom komunalnom infrastrukturom, novijeg vremena gradnje u dobrom stanju.


Topografija područja:

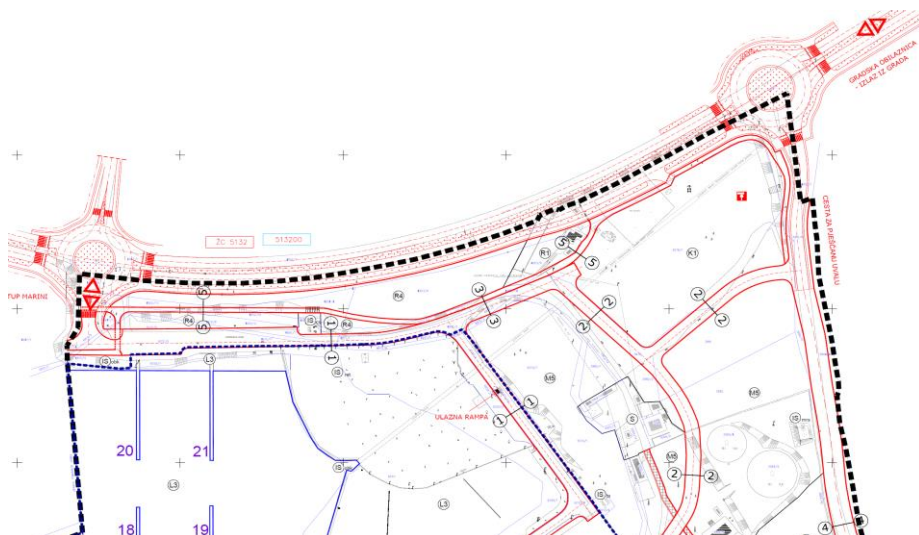
Čestica je u blagom nagibu na maloj nadmorskoj visini, a okolni teren, čestice i javne površine je slične topografije, prilagođen postojećim izgrađenim površinama i građevinama.

LEGENDA :

	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA PODRUČJA LUKE NAUČIKOG TURIZMA MARINA VERUDA
	OBALNA CRTA

CESTOVNI PROMET:

	BIVŠA ŽUPANIJSKA CESTA, SADA NERAZVRSTANA
	KORIDOR GLAVNE ULICE (CESTE)
	KORIDOR SABIRNE ULICE
	KORIDOR OSTALE ULICE
	PJEŠAČKO - KOLNA POVRŠINA
	PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA STAZA



ID UPU MARINA VERUDA - Promet.

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:

Predmetna nekretnina prema vlasničkom listu 15385, je evidentirana u k.o. Pula, a čini je k.č.br.: 3978/9, čestica na sjeveroistočnoj strani u neposrednoj blizini postojeće prometnice, oznak zemljišta oranica, izdvojena od preostalih predmetnih čestica smještenih u centralnom dijelu zone trgovačko uslužne djelatnosti, k.č.br.: 3978/10, oznake oranica, k.č.br.: 3978/11, oznake oranica, k.č.br.: 3978/12, oznake zemljišta oranica, k.č.br.: 3978/13, oznake oranica, izlomljenog, geometrijski nepravilnog oblika. Predmetne čestice čine pripadak kompleksa zemljišta trgovačko uslužne djelatnosti, koje pojedinačno ne mogu činiti građevinsku česticu sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

	Čestica je okružena neizgrađenim zemljištem, do kojeg nema izgrađenih pristupnih površina. Prometnica je, prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, planirana na čestici povezanoj s predmetnom na jugoistočnoj strani u vlasništvu lokalne jedinice. Granice čestice nisu jasno vidljive, bez ogradnih zidova i drugih oblika označavanja međa. Predmetna nekretnina, namjenom, oblikom i formom, je ne gradiva za bilo koju drugu namjenu osim predviđene planskom dokumentacijom.
Veličina zemljišta:	720 m ²
Zatečeno stanje zemljišta:	Predmetna čestica je neizgrađeno građevinsko zemljište, način uporabe katastarske čestice iz posjedovnog lista koje u cijelosti ne odgovara sadašnjem stanju, u naravi neobrađena površina sa samoniklim visokim i srednje visokim stablima, gustim grmolikim i neprohodnim raslinjem, biljem i manjim dijelom travom. Predmetna čestica je evidentirana, a granice čestice nisu jasno vidljive. Identifikacijom čestica, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Uvjeti korištenj, zaštita kulturne baštine:	Izvan zone graditeljskog naslijeđa.
ZOP mora:	Unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Areološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.
Uporabno svojstvo nekretnine:	Zemljište predmetom elaborata je neizgrađeno, prostornim planom u obuhvatu područja trgovačko uslužne namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Dio predmetnog zemljišta oznake k.č.br.: 3978/9 spada u II kategoriju 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.

4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:	Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji u kojem se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao TRGOVAČKO USLUŽNE NAMJENE (K1), neizgrađena zona. Površine ovog tipa namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Površine gospodarske namjene planirane su za gradnju građevina i uređenje prostora i površina koje ne smiju narušavati vrijednosti okoliša ni pogoršavati uvjete života i rada na susjednim lokacijama, a koje se mogu graditi uz obvezne uvjete nadležnih tijela i primjenu mjera zaštite vode, zraka i tla. Unutar površina gospodarske namjene trgovačko-uslužne (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti. U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti: - trgovačke i uslužne djelatnosti, sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim
------------------------------------	--

česticama, neovisno o vrsti zagađenja uključujući i liječničke ordinacije bez mogućnosti smještaja u svrhu liječenja, - ugostiteljska djelatnost : restorani, barovi, sajmovi i zabavni parkovi i sl., - djelatnosti sporta i rekreacije. Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i garažno - parkirne kuće, koje mogu sadržavati i sve djelatnosti iz stavka 3. ovog članka, uz uvjet da ukupna građevinska bruto površina ne prelazi 40% ukupne građevinske bruto površine garažno - parkirne kuće. Uvjeti i način gradnje su oznake ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Lokacijski uvjeti:

Za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

Oznaka zone:	63
Tipologija građevine:	G
Površina izgrađenosti min:	500
Površina izgrađenosti max:	2000
Maksimalni k-ig:	0,60
Najviša visina (m):	10
Najveći broj nadz. etaža:	1
Maksimalni k-is:	0,60

LEGENDA :

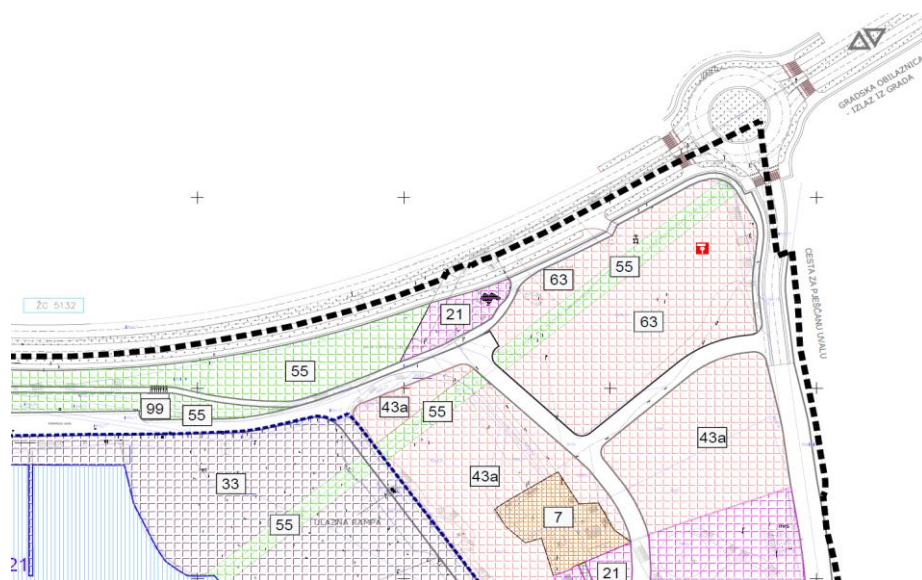
	GRANICA OBUHVATA PLANA
	GRANICA PODRUČJA LUKE NAUČNIČKOG TURIZMA MARINA VERUDA
	OBALNA CRTA

CESTOVNI PROMET:

	BIVŠA ŽUPANDSKA CESTA, SADA NERAZVRSTANA
	PIEŠAČKO - KOLNA POVRŠINA
	PIEŠAČKA I BICIKLISTIČKA STAZA

NAČIN GRADNJE:

	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJIH GABARITA
	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA
	SLOBODNOSTOJEĆE, POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA
	SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA
	UREĐENE PARTERNE POVRŠINE
	OZNAKA ZONE - vezano uz tablicu



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina – neizgrađeno zemljište, k.č.br.: 3978/9, oranica, površine 720 m², upisana u zk.ul. 15385 k.o. Pula, u naravi neuređeno i neodržavano zemljište, prema upisanoj anagrafskoj oznaci u posjedovnom listu i izvodu iz katastarskog plana. Prema Izvratku iz zemljišne knjige, ZK odjela Pula, broj zk. uložka: 15385, kao i prema posjedovnom listu broj 11462 predmetno zemljište je evidentirano, a upisano stanje je usklađeno. Na temelju zhtjeva je utvrđen predmet elaborata, utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne čestice. Temeljem katastarskog plana je utvrđena točna lokacija predmetnih nekretnina, a

očevitom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje i stanje nekretnina, te sve ostale odlučne činjenice. Tijekom očevida je utvrđeno da na predmetnoj nekretnini nema izgrađenih građevina i vidljivih tereta služnosti na nekretnini.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz ZK, broj zk uloška 15385, sa stanjem na dan 30.06.2020. godine, utvrđeno je da:

Izvadak iz zemljišne knjige, broj zk uloška : 15385.

PRVI ODJELJAK:

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
1. Pula.	3978/9	ORANICA	720	m ²
UKUPNO:			720	m ²

DRUGI ODJELJAK:

1.1 Zaprimito 19.12.2005. broj Z-16211/2005

Na temelju Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice i uspostave prava služnosti od 24. studenog 2005. godine, Punomoći od 16. studenog 2005. godine, Punomoći od 16. studenog 2005. godine, Punomoći od 23. studenog 2005. godine, Punomoći od 27. rujna 2005. godine i Uvjerenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za opću upravu klasa: 023-01/05-01/109 od 22. travnja 2005. godine, uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza u korist kč.br. 3978/9, a na teret kč.br. 3978/1 u širini 3 m.

Vlastovnica:

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

1. Vlasnički dio: 1/1

PULJANKA d.d.

PULA, ANTICOVA 5

63315096047

4.1 Zaprimito 18.06.2014. broj Z-6161/14

Zabilježuje se odbijen prijedlog Puljanke d.d. za uknjižbu prava vlasništva na kč.br. 3978/9, a temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. ožujka 2014. godine i Izjave od 10. lipnja 2014. godine.

1.3 Zaprimito 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015

ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, OVJERENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA 16.11.2015, i čl.72 i čl.74. Zakona o zemljišnim knjigama

1.4 Zaprimito 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015

UPIS, čini se vidljivim da zabilježba prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja nekretnine gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.

1.7 Zaprimito 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.

Teretovnica:

1. Na suvlasnički dio: 1

1.1 Zaprimito 17.11.2015.g. pod brojem Z-11800/2015

ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OSNIVANJA ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem ovjerenog Prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda od 16. studenog 2015. godine, čl. 72. i čl. 74. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog

opterećenja nekretnine do 2.000.000,00 EUR.

1.2 Zaprimljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11800/2015

čini se vidljivim da zabilježba prvenstvenog reda namjeravanog opterećenja nekretnine gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.

4. Na suvlasnički dio: 1

4.1 Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017

ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši posl.br.

Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.

5. Na suvlasnički dio: 1

5.1 Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA,
POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487**

Stvarni tereti:

Na predmetnoj nekretnini, na dan kakvoće, nisu vidljiva opterećenja za koja nisu zasnovana prava služnosti.

Neregistrirana prava i obveze:

Ostala neregistrirana opterećenja (npr. favoriziranje), povlastice, prava građenja, posebnost zemljišta, ugovora o zakupu kao i nečistoća, (npr. zagađenih područja), procjenitelju nisu poznata.

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:

Bez sudionika s procjeniteljem.

Izvadak iz ZK:

Dostavljen verificirani izvadak, neslužbena kopija, iz zemljišne knjige broj 15385 sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine.

Posjedovni list:

Dostavljena neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista broj 11462, sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine, preuzet na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula.

Akti za gradnju:

Nema.

Akti za uporabu:

Nema.

Ostala dokumentacija:

Nije dostavljena

Plan posebnih dijelova:

Nema.

Energetski certifikat SZ:

Nema.

Ostala dokumentacija:

Nema.

Informacije sudionika:

Nema drugih informacija.

5.4. FOTODOKUMENTACIJA

Fotodokumentacija je sačinjena u mjeri koja dokazuje zatečeno stanje promatranih nekretnina.



Prometnica - Cesta za Pješčanu Uvalu



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine



Dio predmetne nekretnine

5.5. POVRŠINA NEKRETNINA

5.5.1. POVRŠINA PREDMETNOG ZEMLJIŠTA - ČESTICA

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	3978/9	1/1	ORANICA	2.	720	m2
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					720	m2
Sveukupno P zeljišta:					720	m2

5.6. KOMENTAR LEGALITETA

Zemljište predmetom elaborata je neizgrađeno, evidentirano u katastru nekretnina i zemljišniku. Evidentirano stanje je usklađeno. Sukladno gore svemu navedenom nekretnina je legalna.

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija predmetnog zemljišta:

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji predmetno zemljište oznake k.č.br.: 3978/9 spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju 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, jer površinom ne zadovoljavaju uvjete minimalne površine građevinske čestice sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, koja je određena na minimalno 834 m ² , a predmetna je s evidentiranom površinom od 720 m ² te pojedinačno ne može biti formirana kao građevinska čestica.
Izgrađenost zemljišta:	Neizgrađeno.
Položaj nekretnina u naselju:	Čestica se nalazi unutar neizgrađene zone gospodarsko poslovne - trgovačko uslužne namjene naselja, okružena neizgrađenim građevinskim zemljištem, javnim prometnim površinama i neposrednoj blizini obale mora.
Komunalna opremljenost:	Izgrađene javne prometne površine uz predmetno područje su u cijelosti komunalno opremljene. Asfaltirane prometnice s izvedenom javnom rasvjetom, odvodnom oborinskih voda, nogostupima, novijeg vremena gradnje i dijelom izvedenom energetsom infrastrukturom.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Glavna gradska prometnica.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	Izgrađena u javnoj površini u izgrađenom i uređenom dijelu naselja. Predmetna nekretnina nema izveden priključak.
Elektroenergetska mreža:	Izgrađena u javnoj površini u izgrađenom i uređenom dijelu naselja. Predmetna nekretnina nema izveden priključak.
Telekomunikacijska mreža:	Izgrađena u javnoj površini u izgrađenom i uređenom dijelu naselja. Predmetna nekretnina nema izveden priključak.
Odvodnja otpadnih voda:	Izgrađena u javnoj površini u izgrađenom i uređenom dijelu naselja. Predmetna nekretnina nema izveden priključak.
Plinska mreža:	Izgrađena u javnoj površini u izgrađenom i uređenom dijelu naselja. Predmetna nekretnina nema izveden priključak.
Komunalna opremljenost prometnice:	Izgrađena javna rasvjeta i asfaltni zastor, s nogostupima i odvodnjom oborinskih voda prometnice.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je I zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za gradnju:	Sukladno uvjetima za građenje građevina mješovite namjene propisanih prosotnim planom uređenja grada Pula predmetna nekretnina nema uvjete za ishodovanje izvršnih akata za gradnju.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina je sličnog oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne nekretnine. Čestica graniči sa česticama mješovite, gospodarsko poslovne namjene.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Nekretnina se, sukladno odluci nadležne jedinice

lokalne samouprave nalazi u I zoni gdje je određena jedinična cijena 110 kn/m³ obujma građevine. Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Dostupni mjesečni pokazatelji upućuju na usporavanje rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2019. godine. Nastavila su se povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća, te pad broja nezaposlenih osoba. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena ubrzala se s 0,7% u studenome na 1,4% u prosincu 2019., a najveći doprinos tome dali su hrana (poglavito snažan rast cijena svinjetine) i naftni derivati (zbog učinka baznog razdoblja). Troškovi financiranja uglavnom su se nastavili smanjivati, čemu pridonosi akomodativna monetarna politika.

Godišnji se rast plasmana banaka na kraju 2019. ubrzao na 4,2%, što je bilo rezultat rasta kreditiranja stanovništva i poduzeća. Snažniji rast plasmana stanovništvu bio je potaknut poglavito nastavkom ubrzavanja godišnjeg rasta stambenih kredita te u manjoj mjeri i gotovinskih nenamjenskih kredita. Istodobno je godišnjem porastu plasmana nefinancijskim poduzećima, osim neznatnog povećanja novog zaduživanja, u najvećoj mjeri pridonijelo iščezavanje većeg dijela negativnog učinka aktiviranja državnih jamstava brodogradilištima krajem 2018. godine. Dostupni fiskalni podaci za treće tromjesečje 2019. godine upućuju na zaključak da su se nastavila povoljna kretanja u javnim financijama zahvaljujući rastu proračunskih prihoda koji je bio brži od snažnog rasta proračunskih rashoda.

Izvor: [HNB - Informacija o gospodarskim kretanjima - veljača 2020.](#)

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%.

Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina je atraktivna. Radi se o nekretnini koja se nalazi u središtu grada, povijesna jezgra, s izgrađenim trgovačkim centrima, prodajno servisnim salonima, bankama, uz glavni gradskih i državnih prometnica, pogodnoj za sve namjene - kako za stambenu i poslovnu namjene, društvenu, trgovačko-uslužnu namjene.

Kako je na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranoj zoni, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I

kategorije, koje su utržene za izgradnju građevina gospodarske i mješovite namjene, koja se nalaze u urbanistički uređenom području, način korištenja za gradnju građevina mješovite namjene, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, zemljišta prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 110 - 186 €/m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu nekretnina sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, su dijelom utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost predmetne nekretnine očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

Metodologija te obveza razvoja i provedbe ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

ICSN se temelji na mnogo opširnijoj i obuhvatnijoj bazi podataka koja obuhvaća transakcije u trgovanju stambenim objektima na teritoriju Republike Hrvatske i registrirane na temelju Prijave prometa nekretnina pri Poreznoj upravi Ministarstva financija. Dobra svojstva baze podataka na kojoj se temelji izračun ICSNa, ponajprije njezin obuhvat i opširnost, omogućuju konstrukciju indeksa koji vjerodostojnije odražava dinamiku ostvarenih cijena stambenih objekata u Hrvatskoj od postojećeg HICN-a.

ICSN se temelji na različitoj stratifikaciji uzorka od one koja se primjenjivala pri računanju starog HICN-a, u skladu s Uredbom Komisije 93/2013, u kojoj je definirano da indeks cijena stambenih nekretnina mora obuhvaćati kategorije izdataka ukupno na razini Republike Hrvatske te izdvojene kategorije za nove i postojeće stambene objekta.

ICSN je konstruiran s pomoću baze podataka koja pokriva sve transakcije na teritoriju RH registrirane pri Poreznoj upravi. S obzirom na to da se ICSN temelji na novom izvoru podataka, koji se prvi put koristi za potrebe službene statistike, treba napomenuti da će se indeks ICSN objavljivati uz veći vremenski pomak u odnosu na HICN.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

Tržišna vrijednost definira cijenu koja se u trenutku procjene, prema vlasničkom statusu i statusu legaliteta, te stvarnim obilježjima nekretnine može postići na tržištu, ne uzimajući u obzir neuobičajene ili osobne elemente. Kod tržišne vrijednosti vrijedi princip "*highest and best use*" kako bi se procjenjivala u scenariju koji rezultira maksimalnu vrijednost, a prikladna je za nekretnine koje generiraju prihod.

Vrijednosti, koje se dobiju temeljem dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih ugovora, ugovora o najmu i koeficijenti koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, su:

- približna vrijednost zemljišta
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,
- stope kapitalizacije.

Kako, za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, postoji djelomično uređena baza podataka, propisana Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, kod ove nekretnine poslužiti će, dostupni podaci iz baze podataka MGIPU E-nekretnine, temeljem koje je rađen odabir, a potom uvidom u zemljišne knjige, glavnu knjigu i zbirku isprava nadležnog Općinskog suda Pula. Prikupljeni podaci su arhivirani u digitalnoj bazi procjenitelja samo za potrebe izrade ovog elaborata, a isti se mogu provjeriti u nadležnom općinskom sudu.

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na zonu i položaj nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljište koje se nalazi unutar granica područja PPUG Pula, u postupku procjene, prema dostupnim podacima poredbenih nekretnina, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta istih kategorija ako su dostupne, a onda drugih kategorija, te će se, ovisno o tome koje kategorije je poredbeno zemljište, odrediti i vrijednost zemljišta građevinske namjene.

Za izračun tržišne vrijednosti zemljišta, pored koeficijenta međuvremenskog izjednačenja, primjenit će se čl. 27., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina koji omogućava izvođenje drugih koeficijenata za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se slijedeći korekcionni faktori:

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (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). S obzirom na navedeno, pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima različitih kategorija koristiti će se koeficijent za kategorije zemljišta kako je propisano u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.

- c) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Način i uporaba podataka u odabranoj metodologiji su propisani zakonskom regulativom, međunarodnim standardima, te su uobičajeni na lokalnom tržištu.

Posebna obilježja poredbenih nekretnina mi nisu poznata, te se stoga pretpostavlja da na poredbenim nekretninama nema:

1. Neuknjiženih tereta, (plodouživanje, legalnost dijela ili cijele nekretnine i sl.),
2. Nedostataka i posebnih obilježja, (zagađenje tla, buka i sl.).

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

Ostale poznate prednosti i nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

9. PREDMETNI I POREDBENI PODACI

9.1.1. PREDMETNA NEKRETNINA - II KATEGORIJA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Sveukupna površina zemljišta:	720,00
Vrsta:	K1 63
Mjera:	0,6
Kategorija:	2.
Lokacija:	Veruda
Dan vrednovanja:	07. srpnja 2020. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH).

S obzirom da postoji djelomično uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, kod ove nekretnine ćemo se služiti dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina prikupljenih u bazi podataka MGIPU dostavljenih od nadležnih PU evidentiranih temeljem kupoprodajnih ugovora, odnosno promjena u zemljišnim knjigama.

Koristeći njihove podatke koji se smatraju najrelevantnijima za postignute prodajne cijene nekretnina nisu zatraženi drugi podaci. Prema dostupnim podacima odabrano je osam nekretnina, zemljišta, (bilo da se radi o jednoj ili više k.č. ili njihovih dijelova koje čine jednu građevinsku cjelinu), koja zadovoljavaju propisane kriterije, te se u nastavku razmatraju kao usporedne nekretnine.

Podaci su arhivirani u digitalnoj baz procjenitelja isključivo za potrebe izrade ovog elaborata, a mogu se provjeriti na nadležnom općinskom sudu.

Za usporedbu se uzimaju, kao poredbene nekretnine, četiri nekretnine sličnih obilježja prodanih na slobodnom tržištu nekretnina u periodu od 2016 - 2020. godine, za potrebe izgradnje građevina gospodarsko poslovne - trgovačko uslužne i mješovite namjene na usporedivom području.

9.3. PODACI POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	1814/2	2899	110	16.04.2019.	K1 51	0,70	1.	Šijana
2.	Pula	2382/1	9790	186	21.03.2019.	M 53	1,20	1.	Monvidal
3.	Pula	2382/8	1150	183	14.03.2019.	M 53	1,20		Monvidal
4.	Pula	2414/3	22397	127	03.09.2019.	M 53	1,20	1.	Gregovica

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

Poredbene nekretnine zemljišta će se analizirati prema odredbama Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina na način kako slijedi.

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća

od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz baze e-nekretnina kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema zemljišta koje značajno odstupa od ostalih cijena u nacrtu izvotka, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a prosjek će se izračunati iz preostalih cijena.

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	1814/2	2899	110,0	16.04.2019.	K1 51	0,70	1.	-27,39	%
2.	Pula	2382/1	9790	186,0	21.03.2019.	M 53	1,20	1.	22,77	%
3.	Pula	2382/8	1150	183,0	14.03.2019.	M 53	1,20	1	20,79	%
4.	Pula	2414/3	22397	127,0	03.09.2019.	M 53	1,20	1.	-16,17	%
Prosječna cijena u €/m ² :				151,5						

Razlog za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna, jer ne zadovoljavaju prethodno zadane parametre, nema.

Kako nije bilo isključivanja neuobičajenih okolnosti u promatranom području u kojem se nalaze poredbene nekretnine, približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, pronađeno je četiri realizirana kupoprodajna ugovora, unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti, koje zadovoljavaju propisane kriterije.

Prosječna vrijednost - prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **151,50 €/m²**.

Nekretnine, koje su predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupaju svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	1814/2	2899	110,0	16.04.2019.	119,24	125,39	1,05	115,50	€
2.	Pula	2382/1	9790	186,0	21.03.2019.	118,67	125,39	1,06	197,16	€
3.	Pula	2382/8	1150	183,0	14.03.2019.	118,67	125,39	1,06	193,98	€
4.	Pula	2414/3	22397	127,0	03.09.2019.	118,05	125,39	1,06	134,62	€
Prosječna cijena u €/m ² :									160,32	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - ZEMLJIŠTE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1814/2	2899	115,5	0,70	0,60	0,60	0,93	107,42	€
2.	Pula	2382/1	9790	197,2	1,20	0,60	0,60	0,72	141,98	€
3.	Pula	2382/8	1150	194,0	1,20	0,60	0,60	0,72	139,68	€
4.	Pula	2414/3	22397	134,6	1,20	0,60	0,60	0,72	96,91	€
Prosječna cijena u €/m2:				160,3					121,50	€

10.3. STATISTIČKA OBRADA POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	1814/2	2899	110,00	115,50	107,42	12%	14,08	198
2.	Pula	2382/1	9790	186,00	197,16	141,98	-17%	-20,48	419
3.	Pula	2382/8	1150	183,00	193,98	139,68	-15%	-18,18	331
4.	Pula	2414/3	22397	127,00	134,62	96,91	20%	24,59	605
Prosjeak (medijan) u €/m2:				121,50					1553

Standardno odstupanje (+-): 19,70

16,21%

Pravilo dva sigma (+-): 39,40

32,42%

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

11. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

11.1. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Zemljište, predmetom procjene, je namijenjeno za gradnju građevina trgovačko uslužne namjene, a nalazi se unutar granica građevinskog područja. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi, a predmetno zemljište, oznake k.č.br.: 3978/9, spada u II kategoriju 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, jer površinom ne zadovoljavaju uvjete minimalne površine građevinske čestice sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: **ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta I kategorije, a navedena nekretnina je II kategorije zemljišta, gdje je udjel vrijednosti II kategorije u postotcima u rasponu 50-80 % vrijednosti I kategorije. Za predmetne nekretnine se odabire udjel od 70% kao veća vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretninama koje se nalazi u području u kojoj vlasnik nema uvjete za formiranje samostalne građevinske čestice, a ista se nalazi i na atraktivnoj lokaciji.

11.1.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (m ²) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta I ktg. (€/m ²) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 3978/9, k.o. Pula	II kategorija (K1)	720	121,50	70	61.236,00
Ukupna privremena vrijednost zemljišta II kategorije (€):					61.236,00
Privremena vrijednost m ² zemljišta II kategorije (€/m ²):					85,05

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, na dan kakvoće, građevinskog zemljišta u zoni namijenjenog za gradnju građevina gospodarsko poslovne - trgovačko uslužne namjene, koje čine k.č.br.: 3978/9, oranica, površine 720 m², upisane u zk.ul. 15385 k.o. Pula, u naravi neizgrađeno i zapušteno zemljište. Poštena tržišna vrijednost, status nekretnina u postupku i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

12.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - k.č.br.: 3978/9 u k.o. Pula

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €/kn	
Poredbena	61.236,00	7,55 kn	462.331,80
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			462.300,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U EURIMA			61.200,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m² POVRŠINE			642,10
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m² POVRŠINE			85,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je tržišna vrijednost nekretnine, predmetnog zemljišta koje čini k.č.br.: 3978/9, površine 720 m², upisane u zk.ul. 15385 k.o. Pula, na dan 07. srpnja 2020., razumno predstavljena iznosom od

61.200,00 €

(slovima: šezdesetjednatisućadvijestotine eura)

odnosno:

462.300,00 kn

(slovima: četrístotínešezdesettírtísućešeststotína kuna)

Srednji tečaj HNB-a na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,550 kn.

13. IZJAVE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini. Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja. Kod izrade elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nepotpunog izvlaštenja nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

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

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu u kojoj nisu uračunata propisana porezna davanja.

Iako je elaborat rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice. Kao osobno mišljenje, procijenjena vrijednost može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine.

Procijenjena vrijednost uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija.

Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Elaborat podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi. Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju.

Iskazana tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje.

Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava.

Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Određivanje zona, dobivanje građevinskih i uporabnih dozvola te poštivanje zabrana je u skladu sa ishodom dozvolama, suglasnostima i mišljenjima nadležnih državnih tijela ili tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao i odobrenjima vlasnika nekretnina te se mogu dobiti ili postojeće produžiti što je uzeto u obzir prilikom određivanja procijenjene vrijednosti.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Osobni podaci koji su prikupljeni u svrhu izvršenja naručene usluge, obrađivani i dalje korišteni u elaboratu, su iz dostavljene dokumentacije od naručitelja ili su prikupljeni iz javno dostupnih zbirki podataka, a u obradi ovog elaborata su točni, potpuni, ažurni te prikupljeni i obrađeni na pošten način. Podaci su prikupljeni u svrhu s kojom su osobe, odnosno vlasnici korištenih osobnih podataka upoznati i iste su dale privolu, a obrađivani su samo u svrhu koja je podudarna sa svrhom prikupljanja.

Prikupljeni podaci su primjereni, relevantni i nisu prekomjerni. Brigu o zaštiti osobnih podataka dužni su voditi i primatelji osobnih podataka, fizičke ili pravne osobe, državna ili druga tijela kojima se osobni podaci otkrivaju putem ovog elaborata.

Osobni podaci su zaštićeni od neovlaštenog pristupa i uporabe, do predaje naručitelju elaborata u pisanom obliku, te se čuvaju u obliku koji omogućava identifikaciju fizičke osobe onoliko vremena koje je potrebno za ostvarenje svrhe prikupljanja podataka, odnosno do dovršetka elaborata.

Ovaj elaborat je u cijelosti izrađen osobno od procjenitelja u broju istovjetnih pisanih primjeraka, namijenjenih za svakog vlasnika/suvlasnika, naručitelja i korisnika nepotpunog izvlaštenja, koji se predaju naručitelju i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

Sastavni dio ovog elaborata su:

14.1. Vlasnički list, neslužbena kopija, preslika,

14.2. Izvod iz katastarskog plana, preslika nelužbene kopije.

U Puli, 07. srpnja 2020. godine

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo procjenu
nekretnina

14. PRIVITCI:
14.1. VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 30.06.2020. 00:44

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5653/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15385

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3978/9	ORANICA			720	Pripis iz uložka 10203
		UKUPNO:			720	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 19.12.2005. broj Z-16211/2005 Na temelju Ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice i uspostave prava služnosti od 24. studenog 2005. godine, Punomoći od 16. studenog 2005. godine, Punomoći od 16. studenog 2005. godine, Punomoći od 23. studenog 2005. godine, Punomoći od 27. rujna 2005. godine i Uvjerenja Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Službe za opću upravu klasa: 023-01/05-01/109 od 22. travnja 2005. godine, uknjižuje se pravo služnosti prolaza i provoza u korist kč.br. 3978/9, a na teret kč.br. 3978/1 u širini 3 m.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PULJANKA D.D., OIB: 63315096047, PULA, ANTICOVA 5		
4.1	Zaprimljeno 18.06.2014. broj Z-6161/14 Zabilježuje se odbijen prijedlog Puljanke d.d. za uknjižbu prava vlasništva na kč.br. 3978/9, a temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. ožujka 2014. godine i Izjave od 10. lipnja 2014. godine.	
1.3	Zaprimljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, OVJERENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU PRVENSTVENOG REDA 16.11.2015. i čl.72 i čl.74. Zakona o zemljišnim knjigama	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015 UPIS, čini se vidljivim da zabilježba prvenstvenog reda namjeravanog otuđenja nekretnine gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.3)
1.7	Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.	na 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11800/2015 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OSNIVANJA ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem ovjerenog Prijedloga za zabilježbu prvenstvenog reda od 16. studenog 2015. godine, čl. 72. i čl. 74. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog opterećenja nekretnine do 2.000.000,00 EUR.		vezano uz B 1 (1.2)
1.2	Zaprimljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11800/2015 čini se vidljivim da zabilježba prvenstvenog reda namjeravanog opterećenja nekretnine gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.		na 1.1
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.		vezano uz B 1 (1.2)
5. Na suvlasnički dio: 1			
5.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	9.255.399,95 KN	vezano uz B 1 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2020.

14.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



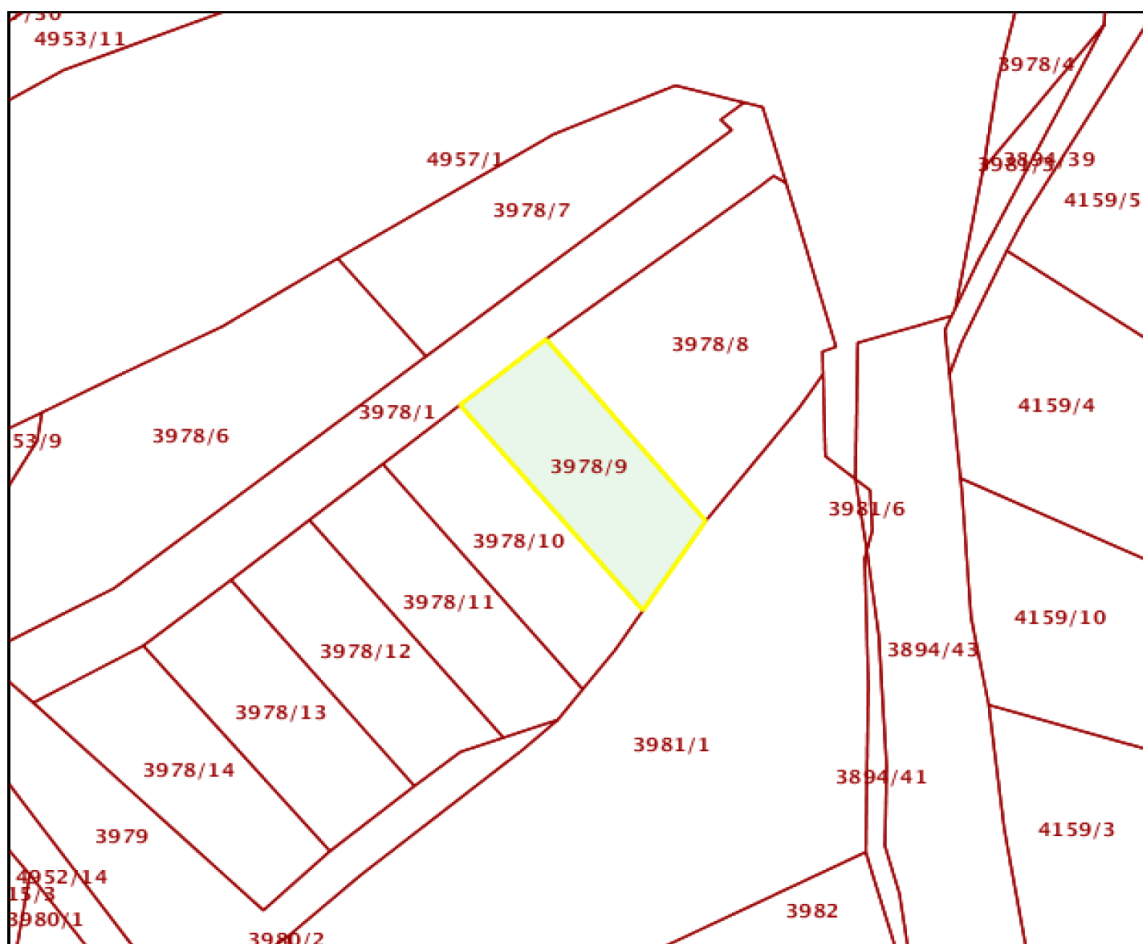
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: 3978/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 30.06.2020