

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje
Naselje Goričica 4
52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4 - Su- 21/09-

Županijski sud u Puli

Ovlaštenje: 4 - Su- 8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

NARUČITELJ: Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u stečaju

Mateo Benussi 8

OIB: 25655856763

52 440 Poreč

NEKRETNINA: K.Č. 3723/423 K.O. PULA**LOKACIJA : PULA, VALDEBEK, ULICA LOVEŽICA****SVRHA ELABOATA: PRODAJA U STAČAJNOM POSTUPKU**

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽNE VRIJEDNOSTI
K.Č. 3723/423 K.O. PULA

U Buzetu, 11. prosinca 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

S A D R Ź A J

1.	Naslovnica	str. 1.
2.	Sadržaj	str. 2.
3.	Zaključak – mišljenje - sažetak na okolnosti procjene	str. 3.
4.	Opća dokumentacija - ovlaštenje	str. 6.
5.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 8/17-2-.. Trgovačkog suda u Pazinu	str. 6.
6.	Preslika ovlaštenja 4 - Su- 21/09-.. Županijskog suda u Puli	str. 7.
7.	Uvod	str. 9.
8.	Opće informacije o predmetu procjene	str. 9.
5.	Planski status	str. 9.
6.	Podaci o naručitelju	str. 16.
7.	Podaci iz narudžbe i realizacije	str. 16.
8.	Korišteni dokumenti	str. 16.
9.	Propisi i literatura za izradu elaborata	str. 16.
10.	Zadatak vještačenja	str. 17.
11.	Geodetska identifikacija	str. 17.
12.	Lokacija	str. 17.
13.	Opis procjenjivane nekretnine - zatečeno stanje	str. 17.
14.	Osnovica	str. 18.
15.	Osnova za vrednovanje	str. 18.
16.	Porezno stanje nekretnine	str. 19.
17.	Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine	str. 19.
18.	Način izrade procjene – odabir metode procjene	str. 20.
19.	Podaci za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta	str. 21.
20.	Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta	str. 22.
21.	Pristup procjeni	str. 23.
22.	Indeks cijena stambenih nekretnina	str. 24.
23.	Procjena k.č. 3723/423 k.o. Pula	str. 25.
24.	Zaključak - tržišna vrijednost nekretnine	str. 28.
25.	Izjava procjenitelja – vještaka	str. 28.
26.	Pretpostavke i ograničena procjembenog elaborata	str. 29.
27.	Prilozi	str. 30.
28.	Foto elaborat zemljišta	str. 30.
29.	Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 16345 za k.o. Pula	str. 33.
30.	Prijepis posjedovnog lista broj 13505 za k.o. Pula	str. 35.
31.	Kopija katastarskog plana za k.č. 3723/423 k.o. Pula	str. 36.

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

N. Goričica 4,

52 420 Buzet

Mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

Ovlaštenje: 4-Su-8/17-2

Trgovački sud u Pazinu

Ovlaštenje: 4-Su-21/09-

Županijski sud u Puli

**Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u
stečaju**

Mateo Benussi 8, 52 440 Poreč

OIB: 25655856763

zastupana po stečajnom upravitelju

Draženu Ezgeti, dipl. iur.

**REKAPITULACIJA - ZAKLJUČAK I SAŽETAK
NA OKOLNOSTI PROCJENE TRŽNE VRIJEDNOSTI
GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

Temeljem narudžbe trgovačkog društva Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Poreču, Mateo Benussi kbr. 8, zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur., izvršio sam procjenu građevinskog zemljišta koje se definira kao:

1. k.č. 3732/423 k.o. Pula, upisana u zk. ul. 16345 za k.o. Pula sa kulturom pašnjak u površini od 709 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 13505 za k.o. Pula, kao i u zemljišnoj knjizi kao pašnjak u površini od 709 m²,

1 / 1 dijela

smještene na području grada Pule, naselju Valdebek, Ulica Lovežica, te iznosim mišljenje o njenoj tržišnoj vrijednosti sukladno zahtjevu naručitelja **prema stanju u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade procjene.**

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazio mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na dan 11. prosinca 2020. godine.

Tržna vrijednost nekretnine definiranja je čl. 3. stavak.1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja a da niti jedna strana nije pod prisilom, da nije neupućena ili nerazborita.

Ujedno se podrazumijeva da prodavatelj i kupac imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi procjenjivane nekretnine.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da se ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, utvrđivanje fer cijene u poslovnim knjigama te zasnivanja založnog prava.

Ova procjena sadrži opis načine i obujam provedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračun tržišne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima te foto dokumentaciju.

Osobno sam obavio očevid nekretnine 10. prosinca 2020. godine u prisustvu zz naručitelja, proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama ove vrste na tržištu.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine za stanje u vrijeme očevida i vrijednostima na dan izrade ovog elaborata 11. prosinca 2020. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za :

NEKRETNINA - E

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 1. k.č. 3732/423 k.o. Pula,** upisana u zk. ul. 16345 za k.o. Pula sa kulturom pašnjak u površini od 709 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 13505 za k.o. Pula, kao i u zemljišnoj knjizi kao pašnjak u površini od 709 m², **519.000,00 kn**

- | | | |
|------|---------------------------------|---|
| 1. | Lokacija nekretnine/a | |
| 1.1. | Županija | Istarska |
| 1.2. | Grad/ Općina | Grad Pula |
| 1.3. | Naselje / Ulica | Valdebek, Ulica Lovežica |
| 1.4. | Katastarska općina | Pula |
| 1.5. | Katastarske čestica | 3723/4323 |
| 2. | Predmet procjene | |
| 2.1. | 3723/4323 k.o. Pula | Građevinsko zemljište |
| 2.3. | Vlasnik prema zemljišnoj knjizi | REAL PULA d.o.o. Zagreb
Bednjanska ulica kbr. 10
OIB: 88987369808 |

	Ukupno:	519.000,00 kn
--	----------------	----------------------

519.000,00 kn ili 68.839,62 €

-/-

732,01 kn/m² ili 97,09 €/m²

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 11. prosinca 2020. godine srednji tečaj NBH za NBH za 1,00 € = **7,53926300 kn.**

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nije uključen porez niti porez na dodanu vrijednost.

S poštovanjem.

Buzet: 11. prosinca 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

OPĆA DOKUMENTACIJA – OVLAŠTENJE

- Rješenje 4 - Su 8/17-2 od 11. siječnja 2017. godine Trgovačkog suda u Pazinu.
- Rješenje 4 Su – 21/09-2 od 13. ožujka 2017. godine Županijskog suda u Puli



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4-Su 8/17-2

Pazin, 11. siječnja 2017.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), a u svezi s odredbom članka 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu, dana 11. siječnja 2017. donijela

RJEŠENJE

I. ANTE BANDIĆ, ing. građ. iz Buzeta, Naselje Goričica 4, OIB: 66817810421, imenuje se stalnim sudskim vještakom područja graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 11. siječnja 2017. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 11. siječnja 2017., imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

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

Obrazloženje

Ante Bandić, ing. građ., podnio je ovom sudu zamolbu za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva – arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina – procjena, diobe i etažiranja. Uz zamolbu imenovani je priložio životopis, dokaz uplate sudske pristojbe, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, popis i potvrde o stručnom usavršavanju, te rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. 4 Su-462/12 od 21. siječnja 2013. i od 12. siječnja 2015. Iz priloženih rješenja vidljivo je da je Ante Bandić već imenovan stalnim sudskim vještakom za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovanog i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovani već obavlja posao stalnog sudskog vještaka kod Trgovačkog suda u Rijeci, te da ispunjava sve uvjete propisane člankom 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje propisane člankom 8. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Predsjednica suda

Adrijana Labinjan Skok, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjeka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

Dna:

1. Ante Bandić, Naselje Goričica 4, Buzet
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu,
4. Arhiva, ovdje



...lasnost ovog prijepisa-preslika
s izdvojenom potvrdom
opravdati sudske pisarnice



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

Broj: 4 Su-21/09-
Datum: 13. ožujka 2017.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola po sucu Iztoku Krbecu, koji po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH obavlja poslove sudske uprave, 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), 13. ožujka 2017.,

riješio je

I ANTE BANDIĆ, ing. građevinarstva, OIB:66817810421, od oca Marka, rođen 01. veljače 1959., iz Buzeta, Naselje Goričica 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom **struke graditeljstvo i procjene nekretnina.**

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od dana 11. ožujka 2017., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Ante Bandić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebitu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

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

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



Po ovlaštenju Ministra pravosuđa RH
obavlja poslove sudske uprave
sudac

Iztok Krbec

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. Ante Bandić, Buzet, Naselje Goričica 4
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika – po konačnosti
3. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb

UVOD

Temeljem narudžbe trgovačkog društva Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Poreču, Mateo Benussi kbr. 8, zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeti, dipl. iur., izvršio sam procjenu građevinskog zemljišta koje se definira kao k.č. 3732/423 k.o. Pula, upisana u zk. ul. 16345 za k.o. Pula sa kulturom pašnjak u površini od 709 m², u katastarskom operatu upisana u posjedovnom listu broj 13505 za k.o. Pula, kao i u zemljišnoj knjizi kao pašnjak u površini od 709 m², smještena na području grada Pule, naselju Valdebek, Ulica Lovežica.

Prihvativši se vještačenja dana 10. prosinca 2020. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje lokacije, pristupa i uređenosti predmetne nekretnine te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

Podatke o nekretnini pribavio sam i sa javo dostupnih portala : <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu> te

1/ Opće informacije

1.1. Podaci o predmetu procjene

1.1.1. Predmet procjene

Građevinsko zemljište koje se definira kao k.č. 3732/423 k.o. Pula, upisana u zk. ul. 16345 za k.o. Pula sa kulturom pašnjak u površini od 709 m².

1.1.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina je smještena na području grada Pule, u naselju Valdebek, Ulica Lovežica, unutar građevinskog područja naselja stambene namjene.

1.1.3. Podaci iz zemljišne knjige :

K.č. 3732/423 k.o. Pula – pašnjak u površini od 709 m², dolazi upisana u zk. ul. broj: 16345 za k.o. Pula koji se vodi kod Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, sa u vlastovnici (B) upisom vlasništva na ime i u korist pravnog prednika naručitelja REAL PULA d.o.o. Zagreb, Bednjanska ulica 10, OIB: 88987369808, u cijelosti.

1.1.4. Teretni list

U teretovnici (C) zemljišno knjižnog uložka ove čestice na dan vrednovanja priležile su zabilješke finansijskih potraživanja na temelju sudskih rješenja u korist Republike Hrvatske i Grada Pule. Nije bilo upisanih tereta i osobnih služnosti koji bi utjecali na tržišnu vrijednost ove nekretnine.

1.1.5. Podaci iz katastra zemljišta:

Katastarska čestica 3732/423 k.o. Pula – pašnjak u površini od 709 m², dolazi upisana u posjedovnom listu broj 13505 za k.o. Pule koji se vodi kod Područnog ureda za katastar Pula – Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula, kao posjed trgovačkog društva S.A.T. d.o.o. Pula, Medulinska cesta A, u cijelosti.

1.1.6. Kopija Katastarskog plana

Na neslužbenoj kopiji katastarskog plana koju je vještak pribavio sa portala DGU – a katastarske čestica 3732/423 k.o. Pula prikazana je oblikom i katastarskom brojčanom oznakom.

1.1.7. Upravno pravno stanje – planski status

Provedbenim odredbama Prostornog plana uređenja Grada Pule ("Službene novine" br. 8/16) i Generalni urbanističkim planom grada Pule, ("Službene novine" br. 8/20), predmetna katastarska čestica definirana je kao građevinsko zemljište sa namjenom izgradnje stambenih i njima pratećih trgovačkih, uslužnih i poslovnih građevina kojima namjena nije inkompatibilna sa osnovnom namjenom zone kao zonom stambene namjene.

Planom su definirana granične vrijednosti koeficijenata izgrađenosti i iskoristivosti člankom 64. Odredbi za provođenje (Načini gradnje A/C - 4) na način:

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
1	A	70	200	0,40	10	3	ne	NE	da	ne
2	A	70	150	0,30	8	2	ne	NE	da	ne
3	A	70	350	0,25	10	3	ne	NG	da	ne
4	A/C	70	250	0,40	10	3	ne	NE	da	da

Članak 67.

(1) Ovim Odredbama definiraju se urbane morfologije i tipologije građevina koje se primjenjuju pri utvrđivanju mogućnosti gradnje građevina unutar obuhvata GUP-a, a dodatna urbana pravila / uvjeti koji se odnose na minimalne udaljenosti slobodnih strana građevine od granica vlastite građevne čestice utvrđeni su člankom 67.a:

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, **udaljene minimalno 4 metra.**

B. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJIH GABARITA: slobodnostojeće građevine s 2 – 6 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra za građevine visine do vijenca najviše 10 metara, odnosno minimalno 6 metara za građevine visine do vijenca iznad 10 metara.

C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, **minimalno 4 metra.**

U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu GUP-a propisa

Članak 67.a

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluuugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovane ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluuugrađena građevina na suprotnoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. Iznimno, unutar zone numeričke oznake 174 je od građevina urbane morfologije i tipologije C moguća isključivo gradnja poluuugrađenih (dvojnih) građevina malih gabarita, uz ishodovanu ovjerenu pisanu suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Članak 79.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu: - namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na građevnoj čestici planira, - regulacijski pravac postojeće i planirane prometne površine s kojom građevna čestica graniči te prometnu površinu na koju se priključuje građevna čestica, - 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) Veličina građevne čestice određena je odnosom površine izgrađenosti (minimalne i maksimalne) i koeficijenta izgrađenosti za pojedinu zonu iz članka 69. – Tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena.

(4) Ako je građevna čestica formirana na način da je njen sastavni dio i površina koja ima funkciju kolnog prilaza

Članak 82.

(1) Građevni pravac određuje se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, prilaz s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naročito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastojeći pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

(2) Lokacijskim uvjetima može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca moguće je odrediti za jednu građevinu naročito: - ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokofske izgradnje, interpolacije i slično - za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje - u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

(3) Utvrđuje se obveza gradnje dijela građevine na građevnom pravcu.

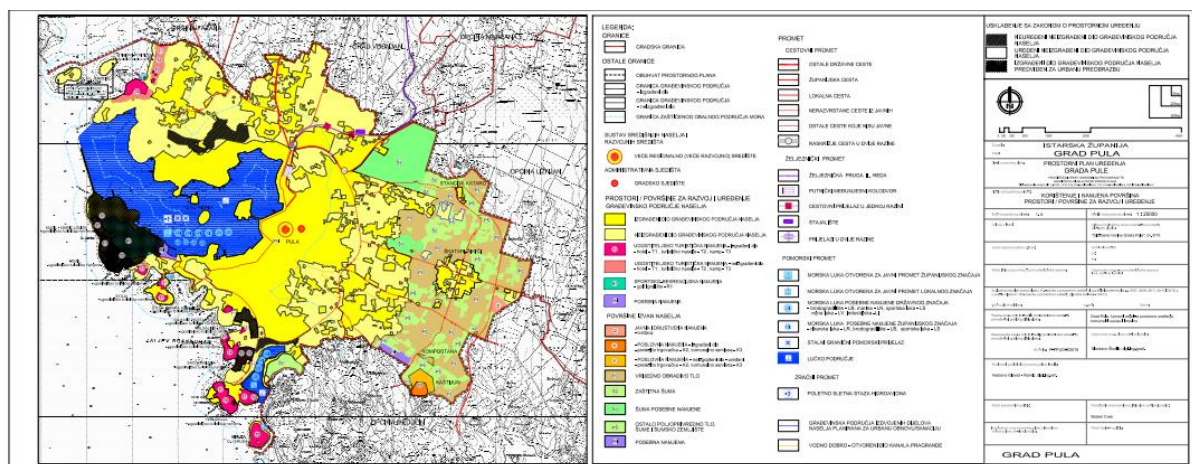
(4) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m, dok se najveća udaljenost ovim GUP-om ne utvrđuje. Iznimno, prilikom gradnje građevina javne i društvene te sportske namjene, minimalna udaljenost građevnog pravca od regulacijskog može biti i manja od 3,0 m.

Nadalje Plan definira maksimalnu visinu objekata, najveći broj etaža, udaljenost građevina od granica čestice te način rješavanja mirujućeg prometa što će se sve valorizirati kroz ovu procjenu.

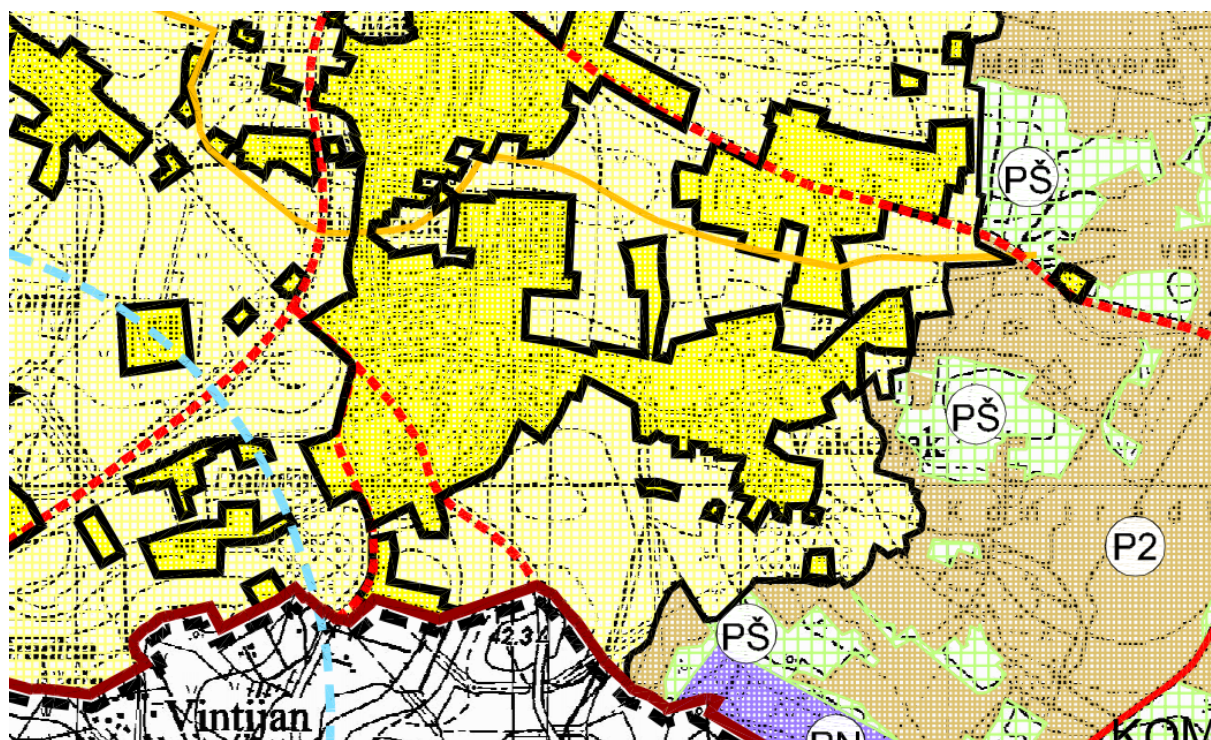
Izvod iz PPUG Pule

Korištenje i namjena površina- prostori/površine za razvoj i uređenje

Izvor: http://old.pula.hr/uploads/media/Odredbe_za_provođenje_procisceni_tekst_8_16.pdf









Detalj:



Legenda

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - izgrađeni dio - hotel - T1 , turističko naselje - T2 , kamp - T3
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - neizgrađeni dio - hotel - T1 , turističko naselje - T2 , kamp - T3
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - golf igralište - R1
	POSEBNA NAMJENA






Građevinsko područje Pule



Detalj:

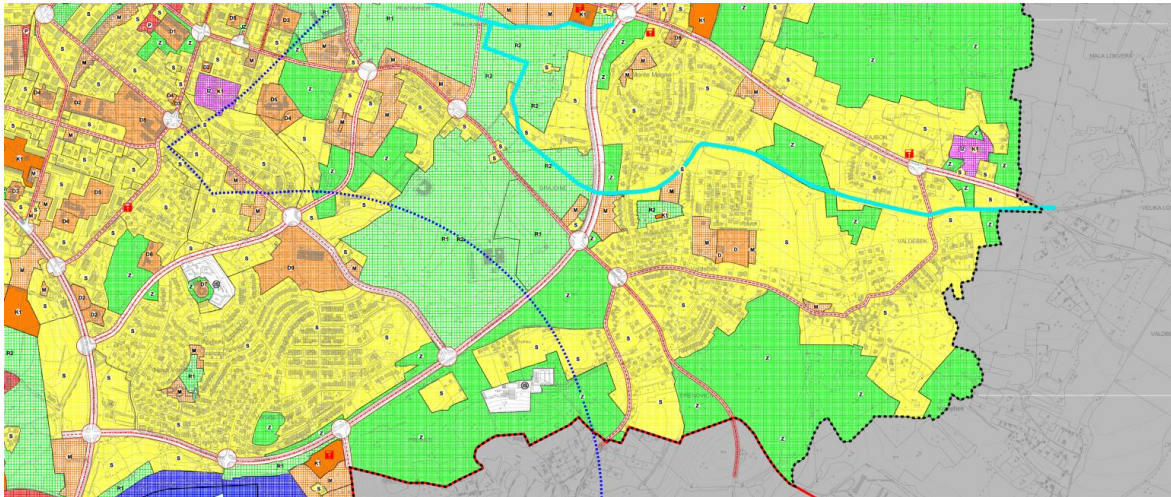


Legenda:

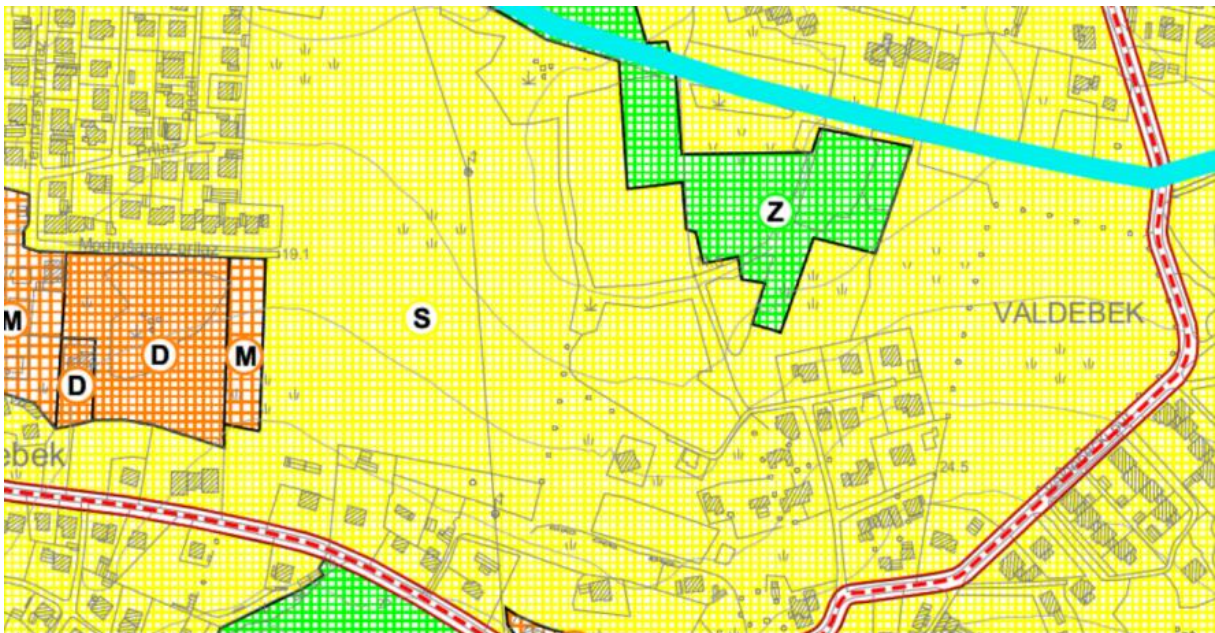
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIDEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - neuređeni
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - IZGRAĐENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE POSLOVNE NAMJENE - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO - neuređeni
	GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZDVOJENIH DIJELOVA NASELJA PLANIRANA ZA URBANU OBNOVU/SANACIJU

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule ("Službene novine" br. 8/20) – Korištenje i namjena površina.

Izvor: https://www.pula.hr/site_media/media/filer_public/f8/73/f8734de8-2df2-4a57-ba7d-12d9220adc24/procisceni_tekst_odredbi_za_provedbu_generalnog_urbanistickog_plana_grada_pule.pdf



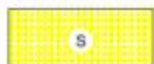
Detalj:



Legenda:

Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja



Stambena namjena

stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS



Mješovita namjena

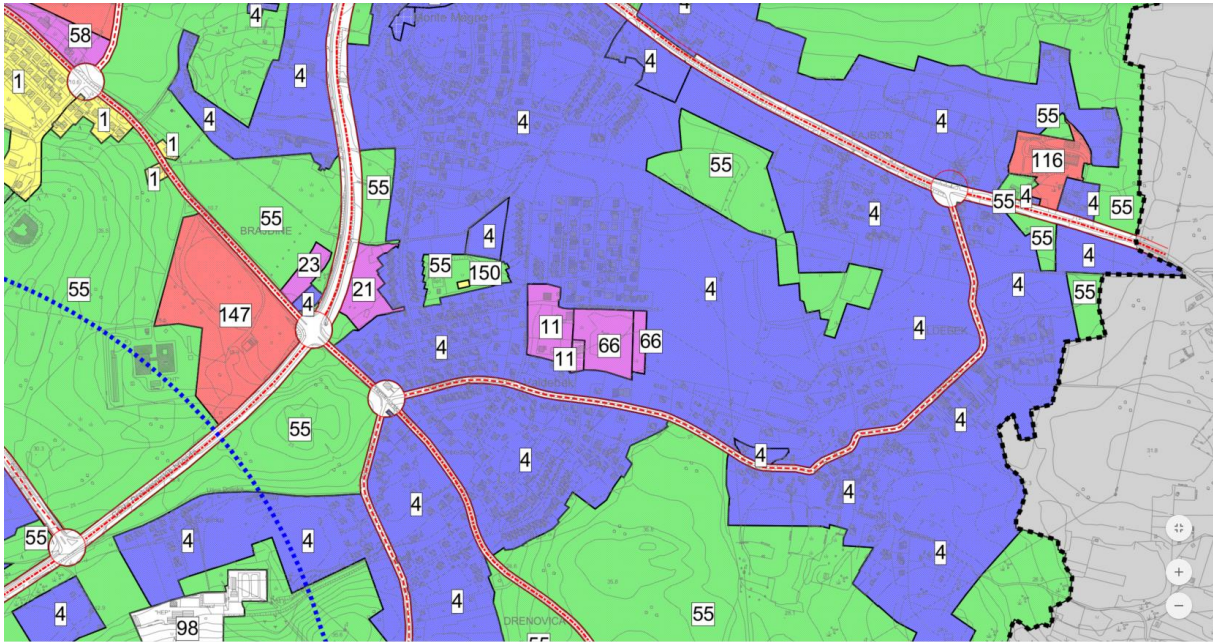
mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M



Javna i društvena namjena

opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9

Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Pule - Načini gradnje:



Legenda:

LEGENDA

Granice

Teritorijalne i statističke granice

Granica Grada Pule

Ostale granice

Obuhvat GUP-a

Granica građevinskog područja

Obuhvat Prostornog plana Nacionalnog parka "Brijuni"

Linija obale

Granica zaštićenog obalnog područja

Cestovni promet

Glavna mjesna cesta/ulica

Sabirna ulica

Trasa u ispitivanju

Granica koridora ceste

Uvjeti i način gradnje (ZONA)



A



A/C



C



B



D



E



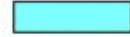
E/F



G



H



I



J



Groblje



Povijesna jezgra



Uređene parterne površine



Infrastrukturni sustav

12...111

Oznaka zone - vezano uz tablicu lokacijskih uvjeta i načina gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana

Potez postavljanja prenosivih nadstrešnica detaljnije određen UPU-om "Riva"

1.1.8.Odstupanja u kakvoći - uvjeti i ograničenja

Ograničenja u korištenju nekretnine kao građevinskog zemljišta proizlaze iz izduženog oblika čestice, ukupne male površine i komunalne neopremljenosti.

1.2. Podaci o naručitelju

1.2.1. Naručitelj: **Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u stečaju**
Mateo Benussi 8
OIB: 25655856763
52 440 Poreč

1.2.2. Ugovor/ narudžba
 Narudžbenica - mail od 03. prosinca 2020. godine

1.3. Podaci iz narudžbe i realizacija:

1.3.1. Svrha izrade vještačenja:

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

1.3.2. Dan vrednovanja:

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

1.3.3. Dan kakvoće:

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

Dan kakvoće dan izrade ovog elaborata.

1.3.4. Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine izvršen je 10. prosinca 2020. godine .

1.3.5. Opseg obilaska nekretnine:

U vrijeme obilaska nekretnine obavljen je uvid u stanje položaj nekretnine, izgrađenost i komunalnu opremljenost.

1.3.6. Sudionici u obilasku:

ZZ naručitelja.

1.3.7. Korišteni dokumenti :

Vještak je za potrebe izrade ovog izvještaja sa javno dostupnih portala <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, i <http://www.katastar.hr/dgu/> pribavio:

- Izvadak iz zemljine knjige
- Posjedovni list
- Kopiju katastarskog plana
- Ortofoto položaj nekretnine i
- Izvod iz PPU Grada Pule.

ZZ naručitelja vještaku dostavio na uvid:

- Narudžbenicu - mail od 03. prosinca 2020. godine.

2. Propisi i literatura za izradu procjene

2.1. Izrada nalaza u pogledu tržišne vrijednosti nekretnine rađena je korištenjem slijedeće regulative i literature.

- 1) Zakona 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,
- 2) Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,
- 3) Zakona o prostornom uređenju , NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19,
- 4) Zakon o gradnji, NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19,
- 5) Prostorni plan uređenja Grada Pula,
- 6) Generalni urbanistički plan grada Pula,
- 7) Odluke o komunalnom doprinosu Grada Pula,
- 8) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 9) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,
- 10) Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards),
- 11) Važeći građevinski propisi i normativi RH.

2.1. Korištena literatura

- 1) Vladimir Krtalić (Zagreb, svibanj 2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV Zagreb, svibanj 2007.
- 2) Urlih, Mjčić (Zagreb, 2016. godina) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ – Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Berislavićeva 1.
- 3) Indeks cijena stambenih nekretnina (DSZ Zagreb - izvor www.dzs.hr)

3/ Zadatak

Narudžbom je zatražena procjena tržišne vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja radi utvrđenja početne prodajne cijene u stečajnom postupku.

4/ Geodetska identifikacija

Geodetska identifikacija izvršena je na dan očevida od strane zz naručitelja i vještaka korištenjem podataka sa javno dostupnih portala.

5. Lokacija

K.č. 3723/423 k.o. Pula – pašnjak u površini od 709 m² koje se želi staviti na prodaju nalazi se u stambenom naselju Valdebek, kako se to može iščitati iz kopije katastarskog plana.



6. Opis nekretnine

Status	Građevinsko zemljište unutar izgrađenog i dijelom neizgrađenog uređenog dijela građevinskog područja.
Max. izgrađenost	Kig = 0,40
Mak. iskoristivost	Kis = 1,20
Kategorija po Prav.	I . Kategorija – čestica je neodgovarajuće širine za izgradnju slobodnostojećeg , međutim uz sjevernu među moguće je graditi poluugrađeni objekt uz suglasnost vlasnika susjednih sjevernih čestica.
Tereti	Ništa

6.1. Bilješka:

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja Valdebek , stambene namjene, oznake S.

Zemljište je prema vizualnoj procjeni u blagom padu prema istoku, zatečeno kao zapušteni pašnjak i manjim dijelom nasut tucanikom za potrebe prilaza parkiralištu uređenom uz sjeverno pročelje zgrade na k.č. 3723/424 k.o. Pula.

Zemljište je pravilnog oblika pravokutnika okvirnih dimenzija cca cca 12 x 60 m,

Nekretnina se nalazi na udaljenosti zračne linije cca 2,5 km od centra Pule te cca cca 0,40 km zračne od centra ovog dijela naselja.

Zemljište nije ograđeno.

Zemljište za koje se radi ovaj elaborat koliko je vještaku poznato i zz naručitelja nije oblikovano parcelacijskim elaboratom na temelju lokacijske ili građevinske dozvole.

Zatečeno stanje ove čestice može se iščitati i iz kopije katastarskog plana, ortofoto položaja nekretnine i fotografija nekretnine koji kao privitak na kraju elaborata prileže ovom elaboratu

6.2. Vanjsko uređenje

Na zemljištu nisu utvrđeni radovi ili izgrađeni objekti koji bi povećavali tržišnu vrijednost ove nekretnine da su u vlasništvu naručitelja.

6.3. Opremljenost

Zemljište je komunalno neopremljena.

6.4. Prometna povezanost

Put – pristup na prometnu površinu:

DA – zemljište graniči sa javnim putovima istočnom i zapadnom stranom.

Udaljenost od središta JLS- :

cca 2500 m zračne linije

Udaljenost o centra naselja :

do 400 – 450 m

Udaljenost od autobusne stanice:

cca 400 - 450 m zračne linije

Udaljenost od željezničke postaje:

-

6.5. Buka, prašina i zagađenje

Buka: Na lokaciji čestice nisu uočeni izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Postojeće prometnice unutar naselja nemaju bitnog utjecaj na predmetnu česticu.

Prašina: Na lokaciji nisu uočeni izvori zagađenja prašinom koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje tla: Zagađenje tla nije testirano.

Na lokaciji nisu uočeni izvori zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.6. Obilježja okolnih nekretnina

U neposrednom okruženju dijela čestice koji se stavlja u promet nalaze se:

- sa sjeverne strane ove čestice nalaze se neizgrađena građevinska zemljišta k.č. 3723/33 i 3723/422 k.o. Pula,
- sa istočne strane ove k.č. nalazi se asfaltirani javni put k.č. 3723/381 k.o. Pula
- sa južne strane ove k.č. nalaze se izgrađena građevinska zemljišta k.č. 3723/424 i 3723/425 k.o. Pula
- za zapadne strane ove k.č. nalazi se djelom asfaltirani javni put k.č. 3723/398 k.o. Pula

6.7 Pravo na posebno korištenje

Treće osobe po zk. stanju nemaju pravo na bilo kakvo posebno korištenje ove nekretnine a niti uknjiženi vlasnik kakvo pravo korištenja trećih nekretnina u funkciji korištenja k.č. 3723/423 k.o. Pula

7/ Sadašnje korištenje

U vrijeme očevida nekretnina se nije koristila.

Manji dio južnog dijela čestice uz granicu sa k.č. 3723/424 k.o. Pula u vrijeme očevida koristio se kao pristup parkiralištu uređenom uz sjeverno pročelje zgrade na k.č. 3723/424 k.o. Pula.

8/ Najamno stanje

U vrijeme očevida najam nekretnine nije zabilježen niti je zz naručitelja vještaku obraćao pozornost na ovu okolnost.

9/ Razvojni potencijal

Pretpostavka je ove procjene je da će se zemljište koristiti sukladno urbanističkim mogućnostima koje proizašle iz prostorno planske dokumentacije Grada Pula.

10/ Osnovica

Osnovica za vrednovanje nekretnine su odgovarajuće odredbe i smjernice pozitivnih zakonskih propisa Republike Hrvatske, podzakonski akti, propisi, odluke i normativi

11/ Osnova za vrednovanje

Vrijednost nekretnine utvrđuje se prema propisanim metodama za utvrđivanje naknade i to:

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

Osnovica za vrednovanje temelji se i na podacima prikupljenim tijekom očevida, izjavama zz naručitelja, identifikaciji, podacima iz zemljišno – knjiženog i katastarskog operata te narudžbe.

12/ Porezno stanje nekretnine - a:

Na stjecanje vlasništva plaća se porez na dodanu vrijednost (PDV) :

1. na tržišnu vrijednost novosagrađene građevine prilikom I. isporuke (I. isporuka prije prvog korištenja),
2. na tržišnu vrijednost II. isporuke ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo manje od dvije godine,
3. na rekonstruirane građevine plaća se PDV ako su troškovi rekonstrukcije veći od 50% tržišne vrijednosti građevine ili njezinih dijelova ako su oni predmetnom stjecanja vlasništva,
4. na zemljište na kojemu se nalazi građevina,
5. na građevinsko zemljište prema posebnim propisima o gradnji.

PDV se ne plaća na :

1. isporuke (promet) građevine i njihovih dijelova ako je od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do druge isporuke prošlo više od dvije godine,
2. na negrađevinka i poljoprivredna zemljišta.

Porezna osnovica:

Prilikom stjecanja nekretnina javnim natječajem, javnom prodajom ili u stečajnom postupku, diobom i slično ... porezna osnovica je vrijednosti što ju je stjecatelj dao ili platio za stečenu – kupljenu nekretninu

U vrijeme procjene porez na promet nekretnina iznosi je 3 %, a PDV 25 %.

ODREĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1/ Uvod

Tržna vrijednost nekretnine definirana je čl. 4. stavak 1. podstavka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se nekretnina prodati, razmijeniti na dan vrednovanja između zainteresiranog (voljnog) kupca i prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Za izradu pojedine procjene Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15, i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), preporuča korištenje jedne od slijedećih propisanih metoda:

- poredbene metode,
- prihodovne metode i/ ili
- troškovne metode.

Metoda se odabire prema vrsti pojedine nekretnine uzimajući u obzir odrednice Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te raspoložive podatke.

Tržna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više metode jedna je osnova a ostale služe za potporu ili provjeru rezultata (članak. 23. točka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15).

Metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine prema vrsti nekretnine jesu:

a/ Poredbene metoda – za zemljište, stanove, poslovne prostore, zakup poslovnih prostora, najam stanova kao i potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata.

b/ Prihodovna metoda – za nekretnine na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

c/ Troškovna metoda - za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Poredbena metoda

Poredbena metoda se u prvom redu koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta a koristi se i za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, pomoćnih građevina, garažnih i parkirališnih mjesta, plovnih prostora i slično, a temelji se na poredbi nekretnine za koje se radi procjena s nekretninom koje su bile prodane na istom području u bliskom

vremenskom razdoblju (maksimalno 4 godine), koje s procjenjivanom nekretninom imaju – pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda je temeljena na godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti uslijed temeljem zakupa ili najma na tržištu (čl. 43. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15), a koristi se prvenstveno za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha ostvarivanje prihoda iz najma ili zakupa.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti umanjuje se za troškove gospodarenja ili kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Faktor kapitalizacije je kamatna stopa na nekretninu kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednosti prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevine (čl. 4. stavak 1. točka 12. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda

Troškovna metoda temelji se na izračunu troškova građenja, po današnjim standardima i zahtjevima stanovanja, građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu građevine, ugrađene i primijenjene materijale za gradnju, tehnologiju građenja i opremu procjenjivanje građevine..

Troškovna vrijednosti procjenjivane nekretnine dolazi iz troškovne vrijednosti novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajuće uzgredne (prateće) troškove i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje poredbenom metodom.

Ova metoda prvenstveno je premjerana za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti kojima svrha nije ostvarivanje prihoda posebno za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih zgrada koje prema svojim obilježjima nisu usporedive i za provjeru rezultata.

Troškovna metoda može se koristiti i kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatak vrijednosti nakon odbitka navedenih troškova rekonstrukcije i modernizacije.

Troškovna metoda koristiti se i kod procjene vrijednosti ulaganja u građevinu.

Troškovna metoda prilagođava se tržištu (čl. 25. Pravilnika ..) koeficijentom za prilagodnu koji se izvodi iz odnosno prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima istih nekretnina.

Način izrade procjene vrijednosti građevinskog zemljišta – odabir metode

Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), razrađene su metode procjene vrijednosti nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Tako Pravilnik prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje predlaže primjenu propisane prikladne metode, u konkretnom slučaju je to poredbena metoda koja je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (kupovine) poredbenih nekretnina.

Podatke o poredbenim nekretninama pribavio sam sa portala eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr>.

Zbog odstupanja u obilježjima i općim vrijednosnim odnosima procjenjivane i poredbenih nekretnina za izračun tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine koristiti će se postupci:

1. međuvremenskog izjednačenje cijena (indeks cijena nekretnina) obzirom na vrijeme kupovine poredbenih nekretnina.

Za ovaj postupak koristiti će se podacima portala Državnog zavoda za statistiku koji ima specijalizirani portal i objavljuje indekse cijena stambenih nekretnina od 2008. godine, i

2. interaktivnog izjednačenja cijena – kojim se vrednuju slijedeća obilježja:
 - a. kategorija zemljišta – koji se utvrđuje prema spremnosti procjenjivane katastarske čestice za gradnju na temelju važećih prostornih planova i na temelju njenih stvarnih, tehničkih i gospodarskih obilježja.
Sukladno članku 10. i 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina k.č. 3723/423 k.o. Pula je I. kategorije.
 - b. kvalitativna obilježja nekretnine iz članaka 8. Pravilnika

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (čl. 8. stavak 1. Pravilnika ..),

- c. kakvoća nekretnine u smislu čl. 22. Pravilnika (arondacijska površina)

Arondacijske površine u smislu čl. 22. Pravilnika su one katastarske čestice koje nisu javne namjene i koje se zbog svoje veličine, oblika i položaja te pogodnosti za gradnju : a/ ne mogu samostalno koristiti, b/mogu koristiti za gradnju samo ako se spoje da drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima i c/ mogu se stvarno koristiti samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim spajanjem susjednoj građevnoj čestici.

Sukladno članku 22. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina k.č. 3723/423 k.o. Pula nije arondacijska površina.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine zbog razlike u kvalitativnim obilježjima poredbenih nekretnina i procjenjivane procjenjuju se na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara.

Podaci za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci za procjenu vrijednosti temelje se na dostupnim kupovinama koje sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina pojedinačno ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Ako na području nekretnine za koju se radi procjene ne prileže podaci o kupovinama temeljem kojih bi se moglo izvršiti kvalitetno izvođenje poredbene cijene podatke o kupovinama sličnog zemljišta može se prikupiti sa drugog poredbenog područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Cijene poredbenih nekretnina (portala <https://nekretnine.mgipu.hr>)

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	3723/526	Pula	1 349 735	GZ	467	302 110	647,00	06.11.2020.
2.	3723/514	Pula	1 316 109	GZ	593	442 438	764,00	17.08.2020.
3.	3723/324	Pula	1 172 346	GZ	462	368 346	574,00	17.04.2019.
4.	3723/345	Pula	1 090 473	GZ	754	552 789	742,00	18.01.2019.
5.	3723/425	Pula	1 080 177	GZ	518	448 800	866,00	30.10.2018.
6.	3648/17	Pula	2 350 669	GZ	327	225 793	691,00	07.02.2020.
Prosjeck							714,00	
							+/-30%	
							500,00 – 928,00	

Sve kupovine pojedinačno ne odstupaju za više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina slijedom čega ću u daljnji izračun uzeti četiri kupovine koje su cijenom najbliže prosjeku

Dakle u izračun za izvođenje cijene procjenjivanog zemljišta uzimam:

Re. br.	Broj katastar. čestice	Katastarska općina	ID ZKC	Kultura	Površina	Cijena	Cijena	Ugovor
					m ²	kn	kn/m ²	(datum)
1.	3723/526	Pula	1 349 735	GZ	467	302 110	647,00	06.11.2020.
2.	3723/514	Pula	1 316 109	GZ	593	442 438	764,00	17.08.2020.
4.	3723/345	Pula	1 090 473	GZ	754	552 789	742,00	18.01.2019.
6.	3648/17	Pula	2 350 669	GZ	327	225 793	691,00	07.02.2020.

Prosjek 711,00
 +/-30%
 498,00 – 924,00

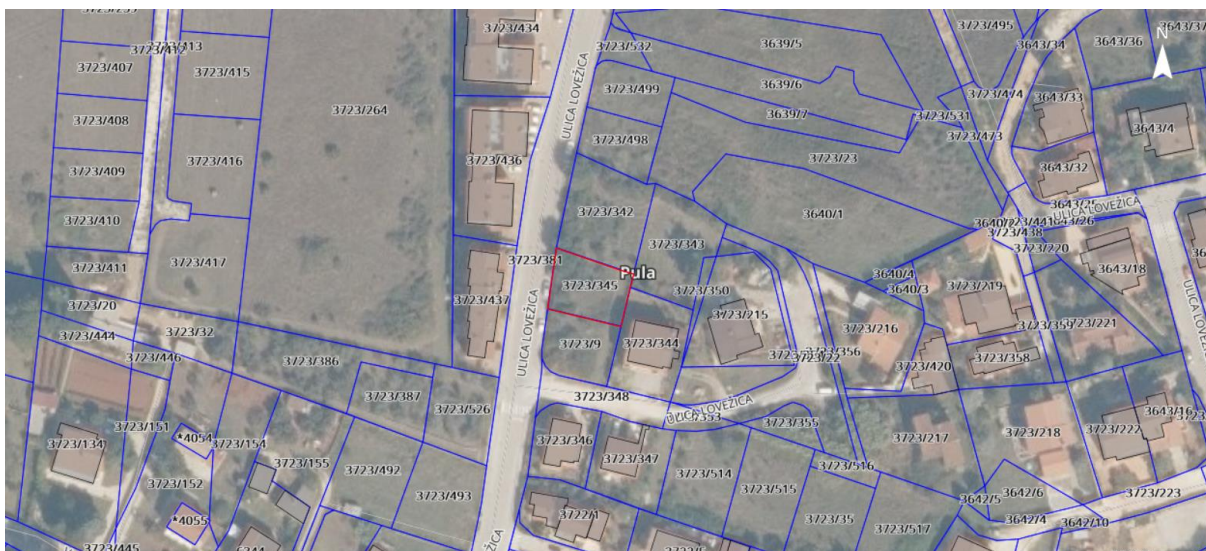
Razmatranje usporedivog građevinskog zemljišta

1/ K.č. 3723/526 k.o. Pula



2/ K.č. 3723/514 k.o. Pula





4/ K.č. 3648/17 k.o. Pula



Pristup procjeni zemljišta

Izvođenje cijene procjenjivane nekretnine izvodi se izračunom kroz slijedeće etape

- 1) Međuvremenskog izjednačenje cijena
- 2) Interaktivnog izjednačenje cijena
- 3) Ocjene kvalitativnih obilježja

1) Međuvremenskog izjednačenje cijena

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta utvrđivanja prometne vrijednosti razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje cijene poredbenih nekretnina prilagođavaju se danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena sukladno čl. 3. stavak 1. podstavka 18., čl. 23. stavak 4. postavaka 1. Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika.

2) Interaktivno izjednačenje cijena

Interaktivno izjednačenje cijena provodi se za odstupanja u kakvoći, mjeri građevinskog korištenja sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 9., čl. 23. stavak 4. postavaka 2. Zakona i čl. 8., 9., 10., 11., 14., 19., 20. i 22.

Pravilnika... korištenjem koeficijenta iz Priloga .. Pravilnika i to:

- Priloga 2. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti puta.
- Prilog 3. – Koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova,
- Prilog 4. - Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju.

- Prilog 6. – Utjecaj buke na vrijednost nekretnine.
- Prilog 7. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.
- Priloga 11 – Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja predmeta (zemljišta). utvrđivanja tržišne vrijednosti i koeficijenta iskoristivosti poredbenih zemljišta.
- Priloga 12. – Arondacijske površine.
- Koeficijente obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika).

3) Ocjena kvalitativnih obilježja

Ako se zemljište utvrđivanja tržišne vrijednosti razlikuje od nekretnina sa kojima se uspoređuje ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara provodi se ocjenom njihovih kvalitativnih i kvantitativnih obilježja.

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su donjoj Tablici, kao i koeficijenti navedenih obilježja.


Potrebno je istaći da se postupkom izjednačenja cijena korištenjem koeficijenata za preračunavanju izraženih u postotku (%) kako bismo uzeli u obzir razlike kvalitativnih i kvantitativnih obilježja usporedivih zemljišta sa procjenjivanim umnoškom površine zemljišta, vrijednosti zemljišta i koeficijenta navedenih obilježja dolazido tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta.

Za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju ista obilježja koeficijent za preračunavanje je 1,00 i cijena se ne mijenja odnosno mijenja za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošija ili bolja obilježja od usporedive nekretnine.

Pozitivni koeficijent za preračunavanje znači da je procjenjivana nekretnina zbog promatranog obilježja „vrjednija“ i obrnuto za slučaj da koeficijenata za preračunavanje ima negativan predznak.

Indeks cijena stambenih nekretnina na dan 11. prosinca 2020. godine.

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_01_2020.htm

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Procjena k.č. 3723/423 k.o. Pula

Površina zemljišta 709 m²
 Kategorija zemljišta I. kategorija
 Kis max. = 1,20

		Usporedba 1.	Usporedba 2.	Usporedba 3.	Usporedba 4.
--	--	-----------------	-----------------	--------------	-----------------

A/ Opći podaci

2.	Lokacija zemljišta	Grad Pula	Grad Pula	Grad Pula	Grad Pula
	Grad Pula, Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek	Valdebek
	k.č. 3723/423	3723/526	3723/514	3723/345	3648/17
	K.o. Pula	Pula	Pula	Pula	Pula

1.	Datum zaključenja ugovora	06.11.2020.	17.08.2020.	18.01.2019.	07.02.2020.
3.	Izvor podataka https://nekretnine.mgipu.hr	Ugovor	Ugovor	Ugovor	Ugovor
4.	Površina zemljišta	467	593	754	327
5.	Iznos – cijena kn/m ²	647,00 kn/m ²	764,00 kn/m ²	742,00 kn/m ²	691,00 kn/m ²
6.	Kategorija zemljišta				
	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
2.	Namjena S	S	S	S	S
7.	Korekcija ponude/ potražnja	1,00	1,00	1,00	1,00
8.	Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	647,00 kn/m²	764,00 kn/m²	742,00 kn/m²	691,00 kn/m²

B/ Međuvremensko izjednačenje cijena

9.	A/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan sklapanja ugovora (Jadran) izvor www.dzs.hr	128,30	127,30	118,67	125,39
10.	B/ Bazni indeks cijena stambenih nekretnina na dan 11.12.2020. (Jadran) Korekcija za period Q2/2020 – Q4/2020 = 126,30 + 2,00 = 128,30	128,30	128,30	128,30	128,30
11.	Faktor korekcije B/A	1,00	1,01	1,08	1,02
12.	Rezultat nakon među vremenskog izjednačenja Kn/m ²				

647,00 kn/m²	772,00 kn/m²	801,00 kn/m²	705,00 kn/m²
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

C/ Interaktivno izjednačenje cijena

13.	Mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina - Kis	1,20	1,20	1,20	1,20
14.	Mjera građevinskog korištenja – koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Prilog 11. Pravilnika ... Koeficijent za preračunavanje	1,20	1,20	1,20	1,20
		1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %	1,00 = +0,00 %
15.	Arondacijska površina – Prilog 12. Pravilnika .. Ne Koeficijent za preračunavanje 0,55 – 0,80.. Prilog 12. Pravilnika ...	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00	NE 0,00
16.	Utjecaj prava služnosti puta – Prilog 2. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
17.	Utjecaj prava služnosti vodova – Prilog 3. Pravilnika ... Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
18.	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika .. Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00
19.	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine – Prilog 6. Pravilnika Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00	Ništa +0,00

20.	Kategorija zemljišta – spremnost za gradnju - Prilog 4. Pravilnika I. kategorija Koeficijent za preračunavanje	I. kategorija +0,00	I. kategorija +0,00	I. kategorija +0,00	I. kategorija +0,00
21.	Lokacija – Loša, dobra, vrlo dobra, izvrsna i lijepi krajolik Dobra Koeficijent za preračunavanje	Dobra +0,00	Dobra +0,00	Dobra +0,00	Dobra +0,00
22.	Druge prilagodbe Prenamjena zemljišta - NE Koeficijent za preračunavanje	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00	NE + 0,00
23.	Ograničenja u korištenju zbog utjecaja okoliša odnosno - cestovnog - elektroenergetskog - vodnog dobra - vodozaštitnog područja ... - zaštićenog dijela prirode... Ne Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
24.	Kosina Do 10 %.....+/- 0,05 Više od 10 % ...+/- 0,05 – 0,15 Kosina do 10 % Koeficijent za preračunavanje	Do 10 % +0,00	Do 10 % +0,00	Do 10 % +0,00	Do 10 % +0,00
25.	Klizište Ne+/- 0,05 Da+/- 0,05 – 0,50 Ne Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
26.	Faktor sastojine koju je moguće eksploatirati Drvena masa Rundo blago Ništa Koeficijent za preračunavanje	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00	Ništa + 0,00
27.	Prometna povezanost Uređen pristup.....+/-10,00 % Pristup..... +/-0,00 % Bez pristupa+/-10,00 % Uređen pristup Koeficijent za preračunavanje	Uređen pristup + 0,00	Uređen pristup + 0,00	Uređen pristup + 0,00	Uređen pristup + 0,00
28.	Oblik zemljišta Pravilan, nepravilan izgrađen-iskoristiv, nepravilan izdužen – neiskoristiv Pravilan - iskoristiv za gradnju Koeficijent za preračunavanje	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00	Pravilan - iskoristiv za gradnju + 0,00

29.	Priprema za izgradnju Pogodno za izgradnju uz prosječne troškove	DA	DA	DA	DA	DA
	Koeficijent za preračunavanje	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00	+ 0,00
30.	Kontrola					
	Ukupna korekcija (manje od +/- 40%)	+0,00 %	+0,00 %	+0,00%	+0,00 %	
	čl. 19. Pravilnika ..					
31.	Ukupno korigirana cijena	647,00 kn/m²	772.00 kn/m²	801,00 kn/m²	705,00 kn/m²	
32.	Srednja vrijednost – međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena za kupovine (1 + 2 + 3 + 4)/4 = (kn/m ²)		731,25 kn/m²			
D/	Kontrola – statistička obrada podataka					
33.	Prosjek		731,25 - zaokruženo	732, 00 kn/m²		
	Medijan		- 738,50 -			
34.	Apsolutno odstupanje od medijana	91,50	33,50	62,50	33,50	
35.	Relativno odstupanje od medijana (%)	12,39	4,53	8,46	4,53	
36.	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	8.372,25	1.122,25	3.906,25	1.122,25	
37.	Prosječno apsolutno odstupanje (Sum 35: 4)		3.630,75			
38.	Standardna devijacija (kvadratni korijen iz varijance)		60,25			
39.	Dvostruka standardna devijacija		120,50			
40.	Pravilo 2- sigma	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	
41.	Pojedinačno odstupanje od medijana	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	Prihvatljivo	

Zaključak:

Tržna vrijednost k.č. 3723/423 k.o. Pula iznosi 732,00 kn/m² odnosno ... 709,00 m² x 732,00 kn/m² = **518.988,00 kn –zaokruženo 519.000.00 kn.**

Napomena:

Iskazivanje procijenjene vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika):

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

IZJAVA VJEŠTAKA - PROCJENITELJA

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade procjembenog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ni na koji način ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Potvrđujem da nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na imovini za koju se radi ovaj elaborat, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine-a.

Vještak u postupku izrade procjemenog elaborata nije utvrdio, niti od stranaka – naručitelja dobio podatke o postojanju neupisanih prava (koji nisu spomenuti ovim elaboratom), tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti na procjenjivanoj nekretnini.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA PROCJEMENOG ELABORATA

Dokumenti korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja.

Izvještaj je namijenjen samo za naručitelja i njegove svrhe.

Aktivnostima naručitelja bilo koje vrste, trećih osoba ili višom silom kojima bi se izmijenilo stanje procjenjivane nekretnine u odnosu na zatečeno 10. prosinca 2020. godine može se utjecati na mišljenje o tržnoj vrijednosti iste.

Utjecaj na iznesenu tržnu vrijednost nekretnine može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne revizije uzroka po istim ili sličnim kriterijima.

Vrijednost i vrijednosti prezentirane u ovom izvješću su temeljene na činjenicama utvrđenim tijekom očevida i važe samo u svrhu ove procjene.

Vještak ne snosi odgovornost za stvar pradažne prirode procjenjivane nekretnine.

Ističe se da su u elaboratu sadržani podaci pod zaštitom autorskih prava i osobni podaci. Da spomenuti podaci ne smiju biti izdvojeni iz elaborata ili uzeti za drugu upotrebu. Ako se elaborat objavi na Internetu, upozorava se da objavljivanje nije namijenjeno za komercijalne svrhe.

Procjemeni elaborat izradio sam osobno prema najboljem svojem znaju i savjesti bez osobnog interesa u ishod koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Procijenjena tržna vrijednost nekretnine iskazna je bez troškova prodaje i poreza kojima je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebo je napraviti provjeru informacija i valjanosti pretpostavki koje su navedene u ovom elaboratu jer svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na iskazanu tržnu vrijednost.

Predmet ovog nalaza – procjene nije imovinsko – pravna provjera, provjera sa upravno – pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obaveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo na nekretninom.

Ovim elaboratom informacije o vlasništvu i posjedu date su prema dostupnoj dokumentaciji sa javno dostupnih portala.

Predmet procjene nalazi se na području srednje tržne aktivnosti sa ponudom koja je veća od potražnje slijedom čega se može očekivati da se utrživost nekretnine može očekivati kroz duže vremensko razdoblje.

Napomena

Prilikom procjene vrijednost nekretnine dana 11. prosinca 2020. godine srednji tečaj NBH za NBH za 1,00 € = **7,53926300 kn.**

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za potrebe naručitelja i oba su isporučena Naručitelju.

-- Prilozi

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk. ul. 16345 za k.o. Pula
2. Prijepis posjedovnog lista broj 13505 za k.o. Pula
3. Kopija katastarskog plana za k.č. 3723/423 k.o. Pula

Buzet: 11. prosinca 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

**stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje**

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva – arhitekture,
urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-procjena, dioba i etažiranje

Buzet

Naselje Goričica 4

52 420 Buzet

tel- fax: 052 351 692

mob: 098 652 918

E-mail: ante.bandic@istra-istria.hr

E-mail: vj.abandic@gmail.com

NARUČITELJ: Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u stečaju

Mateo Benussi 8

OIB: 25655856763

52 440 Poreč

Elaborat broj: 2020 – 12 -10

Poslovni broj: 2020-12-10-1

FOTO ELABORAT

NEKRETNINE K.Č. 3723/423 K.O. PULA

U Buzetu, 10. prosinca 2020. godine

Procjenu izradio

Ante Bandić, ing. građ.

stalni sudski vještak za područje graditeljstva –
arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina-
procjena, dioba i etažiranje

1.	Slika 1. Lice mjesta, Pula, Valdebek, Ulica lovežica Katastarska čestica 3723/423 k.o. Pula
----	--



2.	Slika 2. Istočna granica i istočni dio čestice prema javnom putu k.č. 3723/381 k.o. Pula
----	---



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Pula, 10. prosinca 2020. godine	List 31 (2.)
--	--------------

3.	Slika 3. Detalj – dio parkirališta nalazi se na predmetnoj četici



4.	Slika 4. Detalj – pogled prema sjeveru



Snimio i posložio: Ante Bandić, ing. građ. – Pula, 10. prosinca 2020. godine	List 32. (3.)
--	---------------



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 16345

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10654/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3723/423	PAŠNJAK			709	Pripis iz uložka 15938
		UKUPNO:			709	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	REAL PULA D.O.O., OIB: 88987369808, BEDNJANSKA ULICA 10, 10000 ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 28.07.2020.g. pod brojem Z-10654/2020	na 1 (1.2)
	ZABILJEŽBA, Temeljem odredbe čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl.br. 2 St-418/19-37 od 23. srpnja 2020. godine o prodaji nekretnine u stečajnom postupku dužnika Real Pula d.o.o. u stečaju, OIB: 88987369808.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 1		
3.1	Zaprimljeno 22.05.2018.g. pod brojem Z-16451/2018	47.331,88 KN	vezano uz B 1 (1.2)
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-3779/16 od 30. lipnja 2016. godine, uknjižuje se založno pravo za iznos od 47.331,88 kn uvećano za ostale kamate i troškove, uz naznaku ovršivosti tražbine te uz ostale uvjete iz rješenja, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
4.			
4.1	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-11635/2019		
	ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, STALNA SLUŽBA U ROVINJU-ROVIGNO, POSL. BR. OVR-482/2019-2 OD 25.07.2019, predlagatelja osiguranja Grad Pula - Pola, OIB: 79517841355, Forum 1, Pula, 52100 Pula (Pola), radi osiguranja.		
5.	Na suvlasnički dio: 1		

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 16345C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 13.09.2019.g. pod brojem Z-14266/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI - POLA, STALNE SLUŽBE U ROVINJU - ROVIGNO, POSL.BR. OVR- 482/2019 OD DANA 09.09.2019, radi osiguranja ukupnog iznosa od 52.295,94 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: GRAD PULA - POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	52.295,94 KN	vezano uz B 1 (1.2)
6. Na suvlasnički dio: 1			
6.1	Zaprimljeno 13.09.2019.g. pod brojem Z-14266/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI - POLA, STALNE SLUŽBE U ROVINJU - ROVIGNO, POSL.BR. OVR- 482/2019 OD DANA 09.09.2019, radi osiguranja ukupnog iznosa od 900,00 kuna, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: GRAD PULA - POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	900,00 KN	vezano uz B 1 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2020.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 13505

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	S.A.T. D.O.O., MEDULINSKA CESTA 1A, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	42362370775

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3723/423	VALDEBEK	709	66		
			PAŠNJAK	709			
		3723/429	VALDEBEČKI PUT	472	66		
			STAMBENA ZGRADA, VALDEBEČKI PUT	185			
			DVORIŠTE	287			
Ukupna površina katastarskih čestica				1181			

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: 3723/423

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 10.12.2020