

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA, LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.Su – 227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

PROCJEMBENI ELABORAT

27-02-2022

VRSTA NEKRETNINE : POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA

LOKACIJA : BARBAN 163, BARBAN

NARUČITELJ PROCJENE : MERITUM NOVA D.O.O. U STEČAJU
BARBAN 163, BARBAN
OIB: 38376449633



PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

3.350.000,00 kn (444.114,78 €)

Rijeka, 27.02.2022.

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Barban 163, Barban
Vrsta nekretnine	Poslovni-proizvodna građevina
zk.ul.br.	2775
suvlasnički dio	-
zk.č.br.	2514/14
k.o.	Gočan
Posjedovni list broj	1980
k.č.br.	2514/14
k.o.	Gočan
Površina zemljišta	2.515,00 m2
Korisna površina	927,69 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	3.350.000,00 kn
Troškovi građenja i opremanja (EUR/m2)	800,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	546.064,00 €
Legalitet	Legalna nekretnina
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	2016. godina
Godina obnove	-
Energetski certifikat	Razred A
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Posebna obilježja	Nema
Katnost zgrade	Pr+1
Položaj u zgradi	Pr+1
Orijentacija prostora	Ulična
Suvasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje zgrade	Dobro
Stanje nekretnine	Dobro
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Poslovno-proizvodna namjena (I1-pretežito industrijska)
Indeks na dan procjene - DZS	138,18

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Površina prostora
 - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
- 4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora
 - 4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem poredbene metode
 - 4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis
 - 4.1.2.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, stečajnog upravitelja Debelić Borisa **MERITUM NOVA D.O.O. u stečaju, Barban 163, Barban**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula k.o. Gočan , kao:

- k.č. 2514/14, HALA, SILOS, GOSPODARSKO DVORIŠTE površine 2515 m², upisano u zk.uložak 2775

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 27.02.2022.

Datum očevida, kakvoće : 24.01.2022.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana, građevinska i uporabna dozvola, glavni projekt, geodetski elaborat, energetski certifikat

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, za k.o. Gočan, br.z.k.ul. 2775.

U navedenim zemljoknjižnim izvatcima ima vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

ZABILJEŽBA, Temeljem Obavijesti Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar nekretnina Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola, Klasa: UP/I-932-

07/16-02/800, Urbroj: 541-27-02/1-16-4 od 15. prosinca 2016. godine, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 2514/14 za koje je u postupku provedbe promjene priložen akt o gradnji, **Uporabna dozvola**, Klasa: UP/I-361-05/16-01/000104, Urbroj: 2163-1-18-06-6/16-0009 od 16. rujna 2016. godine koju je izdala Istarska županija, Upravni odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno.

Uporabnom dozvolom dozvoljava se uporaba izgrađene građevine gospodarske namjene drvoprerađivačka hala sa silosom, 3.skupine, na građevnoj čestici k.č.br.2514/14 k.o.Gočan, za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine i to: **Građevinska dozvola**, Klasa: UP/I-361-03/15-01/244, Urbroj: 2163-1-18-06/7-15-0007, od 20.08.2015. godine, izdana po Upravnom odjelu za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, pravomoćna dana 18.09.2015. godine.

Nekretnina je legalna, izgrađena prema navedenoj dokumentaciji.

Građevina je upisana u Glavnu Knjigu i posjedovni list te je ucrтана u katastar. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

Nekretnina predstavlja gospodarsku zgradu, poslovno-proizvodnu građevinu.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Barban 163, Barban. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Pristup je asfaltiranom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je povoljna. Nalazi se na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, telefon). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



GEOPORTAL
(k.č.2514/14, k.o. Barban)

2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Barban je srednjevjekovno naselje akropolskog tipa u Istri, na južnom dijelu istočne Istre, smješteno iznad doline rijeke Raše, na cesti Pula – Labin – Rijeka, 27 km od Pule i 18 km od istarskog ipsilona. Središte Općine Barban, koja ima izlaz na more u Raškome zaljevu, zauzima površinu od 100 km² i ima 2802 stanovnika. Osim Barbana, u prekrasnom zelenilu Barbanštine, smještene su još 73 sela i zaseoka.

Na području Općine Barban turizam se razvija od 2001 godine nadalje. Zahvaljujući dobrom geografskom položaju, velikoj površini te velikom broju naselja mogućnosti za razvoj turizma su brojne. Gotovo u svakom naselju obnovljene su ili izgrađene kuće za odmor, a na području nekih naselja ima već sada veći broj turističkih ležajeva nego stanovnika.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)

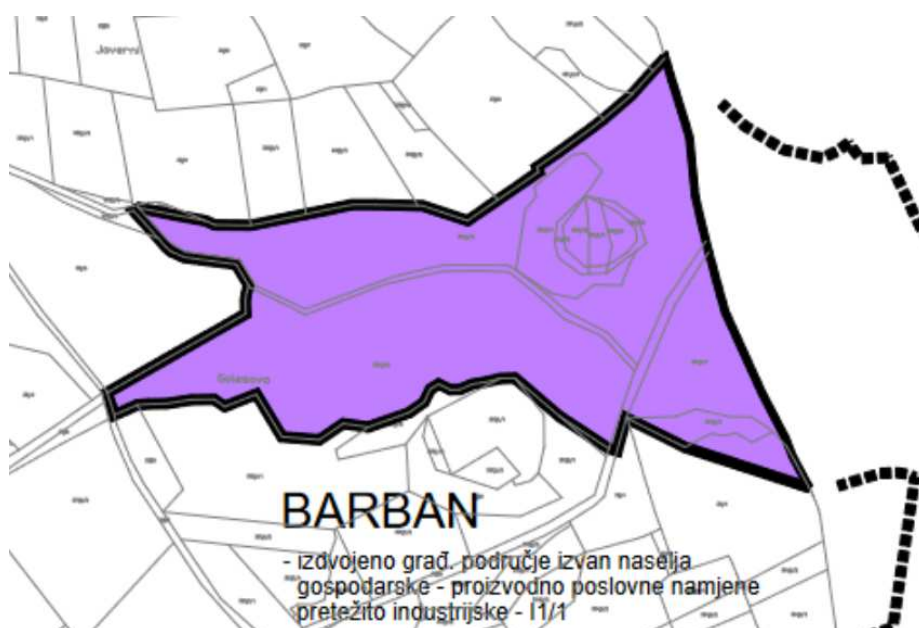
Predmetna nekretnina nalazi se u gospodarskoj zoni Barban. Od naselja Barban udaljeno je cca 1,5 km.

2.2. ZEMLJIŠTE

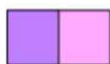
2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice Općine Barban

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine Barban (Službene novine Općine Barban, br. 26/19).





izgrađeni
dio neizgrađeni
uređeni
dio



POSLOVNO PROIZVODNA NAMJENA

I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska

Županija:	ISTARSKA ŽUPANIJA			
Općina:	BARBAN			
Naziv prostornog plana:	II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BARBAN			
Naziv kartografskog prikaza:	K.o. Gočan Građevinska područja naselja i ostala građevinska područja			
Broj kartografskog prikaza:	4.2.b	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000	
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	"Službene novine općine Barban" br. 33/16 i 4/17		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	"Službene novine općine Barban" br. 26/19

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost: uz asfaltiranu cestu

Prometnica: nalazi se sa južne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena

Komunalna infrastruktura: vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, telefon

Parkiranje: uređena parkirališna mjesta unutar dvorišta

Pristup na javnu površinu **k.č. 2514/27** k.o. Gočan (PAŠNJAK) u vlasništvu OPĆINA BARBAN (Broj ZK uložka: 2672).



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja prosječno su izraženi. Nemaju utjecaja na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena gospodarska zgrada. Objek je slobodnostojeći, okružen javnom površinom i susjednim zgradama. Prema PPU Općine Barban zemljište se nalazi na području poslovno-proizvodne namjene (I1-pretežito industrijska). Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni.

3. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevinama

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

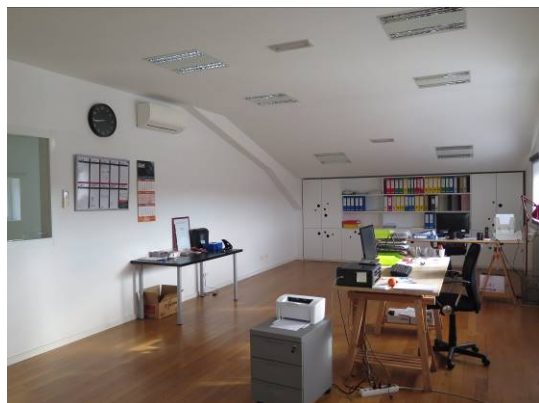
3.2. Osnovna obilježja građevina

Gospodarska zgrada poslovno-proizvodne namjene izgrađena je 2016. godine. Sastoji se od proizvodnog dijela u prizemlju te administrativnog dijela na dvije etaže (Pr+1). Etaže su povezane unutarnjim stubištem. Zgrada ima pješački ulaz s prednje strane i kolni ulaz sa stražnje strane zgrade. Uz zgradu je smješten silos manjeg obujma.

Nosivu konstrukciju objekta čine čelični stupovi i grede. Pregradni zidovi su zidani pregradnom opekom, obostrano ožukani i pogletani, knauf. Nosiva krovna konstrukcija je montažna betonska sa pokrovom čelični lim. Međukatne konstrukcija je čelična. Oborinske vode odvođe se u upojne bunare. Vanjska stolarija je Alu i PVC, prozori bez zaštite. Fasada zgrade je ožbukana, završnu oblogu čine prefabricirani izolacijski fasadni paneli. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, elektrodistributivnu mrežu i telefoniju. Odvodnja je riješena izgradnjom sabirne jame.

Energetski certifikat je priložen i iznosi razred A.

FOTODOKUMENTACIJA







3.2.1. Površina prostora

Utvrđena površina uz korekciju sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011:

NAMJENA		Visina h (m)	Korisna površina KP (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE					
1	Hodnik	2,80	28,55	1,00	28,55
2	Sprema	2,80	14,35	1,00	14,35
3	Ured za poslovođu	2,72	14,32	1,00	14,32
4	Prostor za zaposlenike	2,72	15,25	1,00	15,25
5	Garderoba	2,80	5,30	1,00	5,30
6	Predprostor	2,80	3,14	1,00	3,14
7	Sanitarni čvor	2,80	4,02	1,00	4,02
8	Proizvodna hala	5,02-7,42	445,70	0,75	334,28
9	Prostor ispod stepenica		6,63	0,3;1	3,65
10	Ulaz	-	8,00	0,75	6,00
11	Kotlovnica		14,80	0,75	11,10
UKUPNO PRIZEMLJE			560,06		439,96
1.KAT					
1	Hodnik	2,35-2,78	18,60	1,00	18,60
			1,15	0,75	0,86
2	Ured 1	1,88-2,79	30,80	1,00	30,80
			14,80	0,75	11,10
3	Ured 2	2,6-2,8	30,50	1,00	30,50
4	Čajna kuhinja	1,9-2,22	6,16	0,75	4,62
5	Sanitarni čvor(predprostor)	2,05-2,54	3,55	0,75	2,66
6	Wc1	1,87-2,23	2,00	0,75	1,50
7	Wc2	1,87-1,95	1,85	1,00	1,85
8	Stepenice za kat	3,16-6,28	13,11	1,00	13,11
UKUPNO 1.KAT			122,52		115,61
UKUPNO			682,58		555,56
	Manipulativna površina		1175,55	0,20	235,11
	Parkirna mjesta		50	0,2	10,00
UKUPNO PRIPADAK			1225,55		245,11

Za potrebe procjene koristiti će se razvijena površina 682,58 m², uvećana za manipulativnu površinu i parkirna mjesta 245,11 m².

Koeficijenti korisne vrijednosti površina korišteni su prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina ≥ 2,6 m < 5,0 m	0,50
visina ≥ 1,0 m < 2,6 m	0,35
visina ≥ 0,30 m < 1,0 m	0,15
visina ≥ 5,0 m < 8,0 m	0,75
visina ≥ 8,0 m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: AB temelji samci + trakasti temelji
- nosiva konstrukcija: čelični stupovi i grede
- stropna konstrukcija: čelična nosiva konstrukcija
- krovšte i pokrov: montažna betonska konstr., pokrov čelični lim

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: sabirna jama
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: izvedena
- grijanje, hlađenje: centralno grijanje, klima
- ventilacija: prirodna
- plinska: -
- lift: -
- videonadzor: -

c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: izvedena
- fasada: ožbukana, prefabricirani izolacijski fasadni paneli
- limarija: PVC

- pregradni zidovi:	opeka, knauf
- obrada podova:	keramičke pločice, laminat, estrih, industrijski pod
- obrada zidova:	ožbukani i oličeni, keramika u mokrim čvorovima
- obrada stropova:	ožbukani i oličeni
- fasadni otvori:	ALU i PVC stolarija, prozori bez zaštite
- unutarnji otvori:	drveni i PVC
- oprema sanitarnih prostorija:	sve potrebno izvedeno
- vlažnost:	nije uočena
- praktičnost prostora:	prosječna

Stanje: Održavanje nekretnine je dobro.

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	izveden priključak na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	sabirna jama
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	nije izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	izvedeno

Stanje: prosječno

4. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

4.1. Procjena prometne vrijednosti poslovnih prostora

4.1.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služit ćemo se:

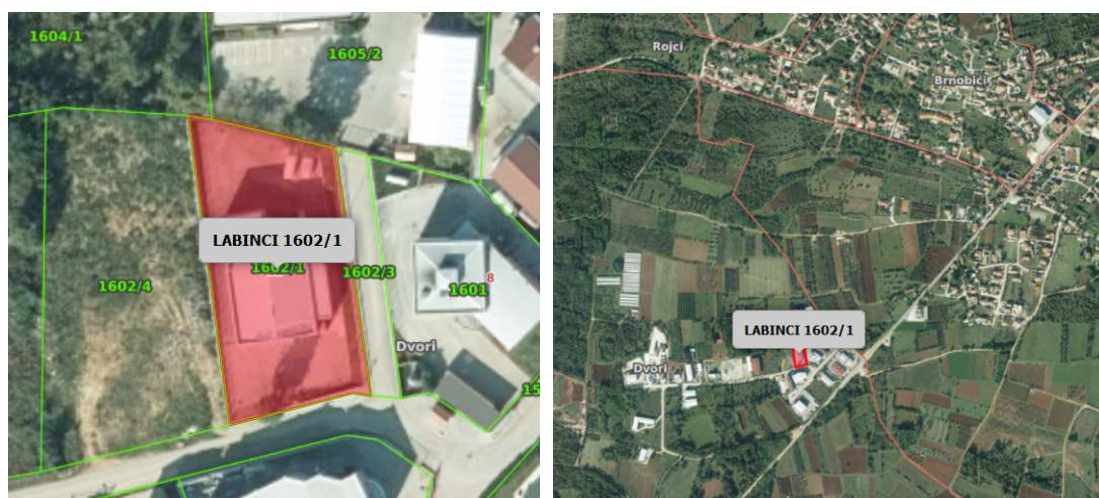
- POREDBENOM METODOM s obzirom na podatke iz E-nekretnina

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti objekta temeljem poredbene metode

4.1.2.1. Poredbene nekretnine-opis

USPOREDBA 1



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1268793
Datum pregleda		24.2.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4020744
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.911,00
Vrijednost nekretnine (KN)		2.826.259,52
Datum ugovora		26.02.2019
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		DVORI - GOSPODARSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I - GOSPODARSKA NAMJENA PROIZVODNA



Poslovna zgrada katnosti prizemlje

z.k.č. 1602/1, zk.ul. 1780, k.o. Labinci

POSLOVNA GRAĐEVINA I GOSPODARSKO DVORIŠTE

Dan sklapanja ugovora je 26.02.2019.

Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,418004 kn

Površina prostora: cca 515 m2+ 1355 x 0,2 = 786 m2

Adresa: Poslovna zona Labinci 12, Kaštelir Labinci

Cijena je 2.826.259,52 kn, odnosno 381.000,00 € - 484,73 Eur/m2

USPOREDBA 2



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1301106
Datum pregleda		23.2.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		4018573
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		21.08.2020
Površina u prometu		3.879,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.853.316,50
Datum ugovora		27.03.2019
POREZI:		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GRADINJE - PROIZVODNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



Poslovna zgrada katnosti prizemlje

z.k.č. 1498, 1499/2, 1503/8, zk.ul. 2632, k.o. Oprtalj

INDUSTRIJSKA ZGRADA

Dan sklapanja ugovora je 27.03.2019.

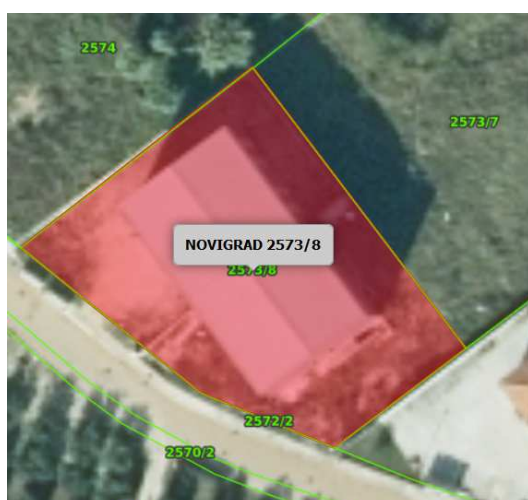
Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,413266 kn

Površina prostora: cca 658 m² + 2432 x 0,2 = 1144 m²

Adresa: Gradinje 11C, Gradinje

Cijena je 1.853.316,50 kn, odnosno 250.000,00 € - 218,53 Eur/m²

USPOREDBA 3



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1468503
Datum pregleda	24.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4484525
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2021
Površina u prometu	854,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.600.000,00
Datum ugovora	07.04.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVIGRAD - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



z.k.č. 2573/8, zk.ul. 3706, k.o. Novigrad

2. Suvlasnički dio: 4087/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:

- posebni dio na Planu označenom s B, prostorijama označenim od 1. od 3. u prizemlju te od 1. do 5. na prvom katu, obojan crvenom bojom, površine 429,50 m².

SPOREDNI DIO na koje se proteže vlasništvo posebnog dijela:

- Dvorište oznake II ukupne površine 425,00 m².

Poslovna zgrada katnosti Pod+Pr+1

Dan sklapanja ugovora je 07.04.2021.

Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,560970 kn

Površina prostora: 429,50 m² + 425 m² * 0,2 = 514,50 m²

Adresa: Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad

Cijena je 1.600.00,00 kn, odnosno 211.613,06 € - 411,30 Eur/m²

USPOREDBA 4



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1301106
Datum pregleda	23.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4018573
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2020
Površina u prometu	3.879,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.853.316,50
Datum ugovora	27.03.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRADINJE - PROIZVODNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



Poslovna zgrada katnosti prizemlje

z.k.č. 1997/7, zk.ul. 1603, k.o. Žbandaj

PRIVREDNI OBJEKT I GOSP. DVORIŠTE

Dan sklapanja ugovora je 27.03.2019.

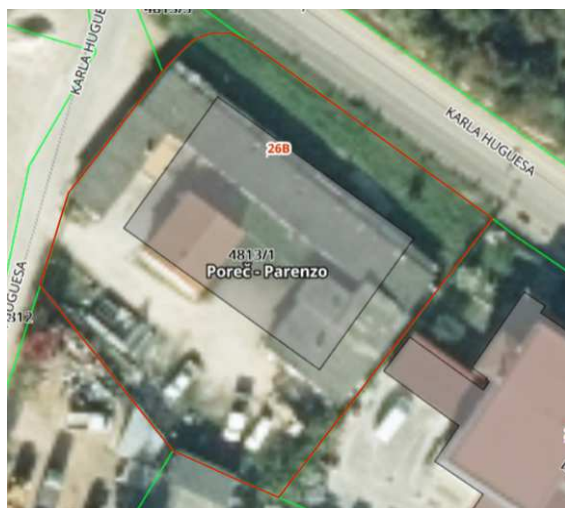
Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,413266 kn

Površina prostora: cca 170 m² + 981 m² x 0,1 = 268 m²

Adresa: Žbandaj 105, Žbandaj

Cijena je 1.853.316,50 kn, odnosno 250.000 € - 932,84 Eur/m²

USPOREDBA 5



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1299605
Datum pregleda		24.2.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		4231978
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.08.2020
Površina u prometu		1.200,35
Vrijednost nekretnine (KN)		2.280.000,00
Datum ugovora		06.02.2020
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		POREČ - GROBLJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		+ - GROBLJE



z.k.č. 4813/1, zk.ul. 5928, k.o. Poreč

4. Suvlasnički dio: 556/1098 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva sa – skladištem smještenim u prostoru prizemlja i prvog kata zgrade, u Planu etažnih dijelova zgrade oznake „C“, ukupne površine 555,93 m², vlasništvo se proteže na sporedni dio – zemljište oko zgrade, u Planu etažnih dijelova oznake „O-3“ ukupne površine 644,42 m². Poslovna zgrada katnosti Pr+1

Dan sklapanja ugovora je 06.02.2020.

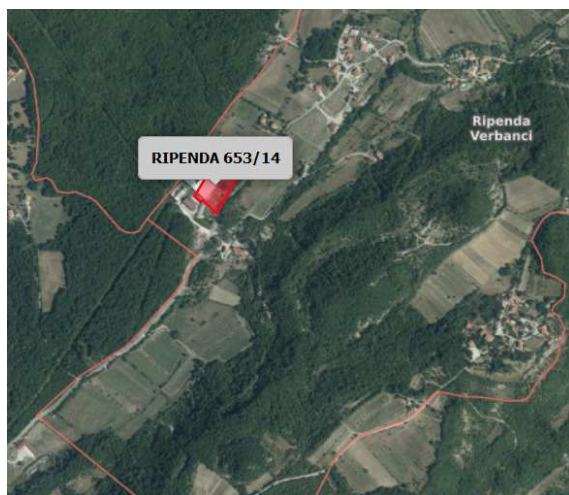
Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,446284 kn

Površina prostora: 555,93 m² + 644,42 m² * 0,2 = 684,81 m²

Adresa: Karla Huguesa 26b, Poreč

Cijena je 2.280.000,00 kn, odnosno 306.193,00 € - 447,12 Eur/m²

USPOREDBA 6



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1216955
Datum pregleda		24.2.2022.
Vrsta nekretnine		POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)		4187994
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		5.753,00
Vrijednost nekretnine (KN)		2.535.907,53
Datum ugovora		25.10.2019
POREZI:		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		RIPENDA VERBANCİ - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I - GOSPODARSKA NAMJENA



Poslovna zgrada katnosti prizemlje

z.k.č. 653/14, zk.ul. 1245, k.o. Ripenda / z.k.č. 874/8, zk.ul. 1031, k.o. Nedeščina

INDUSTRIJSKA HALA I DVORIŠTE / GOSPODARSKA ZGRADA, INDUSTRIJSKO DVORIŠTE I INDUSTRIJSKA HALA

Dan sklapanja ugovora je 25.10.2019.

Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,436679 kn

Površina prostora: cca 1670 m²+ 3888 m² x 0,1 = 2058,80 m²

Adresa: Ripenda Verbanci 70, Ripenda, Labin

Cijena je 2.535.907,53 kn, odnosno 341.000,00 € - 165,63 Eur/m²

USPOREDBA 7



Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1269173
Datum pregleda	24.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4120563
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.356,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.548.337,77
Datum ugovora	05.08.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POREČ - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE



Poslovna zgrada katnosti P, Pr+1

z.k.č. 2863/5, zk.ul. 321, k.o. Baderna

POSLOVNA ZGRADA, TALOŽNICA I DVORIŠTE

Dan sklapanja ugovora je 05.08.2019.

Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,373037 kn

Površina prostora: cca 427 m² + 961 m² x 0,1 = 523 m²

Adresa: Bonaci 14A, Bonaci, Poreč

Cijena je 1.548.337,77 kn, odnosno 210.000,00 € - 401,53 Eur/m²

USPOREDBA 8



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1423362
Datum pregleda	24.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4461410
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.04.2021
Površina u prometu	1.345,00
Vrijednost nekretnine (KN)	983.848,97
Datum ugovora	03.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VREĆARI - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA



Poslovna zgrada katnosti prizemlje

z.k.č. 642/11, zk.ul. 1035, k.o. Nedeščina

ZGRADA I DVORIŠTE

Dan sklapanja ugovora je 03.02.2021.

Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,568069 kn

Površina prostora: cca 265 m² + 1049 m² x 0,2 = 474 m²

Adresa: Vračari 100, Vračari, Sveta Nedjelja

Cijena je 983.848,97 kn, odnosno 130.000,00 € - 274,26 Eur/m²

USPOREDBA 9



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1101752
Datum pregleda	24.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4034432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	561,81
Vrijednost nekretnine (KN)	3.900.000,00
Datum ugovora	04.02.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO



Poslovna zgrada katnosti Pr+1

z.k.č. 1844/5, zk.ul. 6549, k.o. Vodnjan

POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE

- poslovni prostor 1 (radiona) ukupne površine 205,48 m² kojem pripada 5 parkirnih mjesta površine 13 m²
- poslovni prostor 2 (vulkanizerska radnja) ukupne površine 193,99 m² u prizemlju i na 1. katu zgrade kojem pripada 5 parkirnih mjesta površine 18 m²
- poslovni prostor 3 (bar) ukupne površine 65,98 m² u prizemlju zgrade kojem pripada 2 parkirna mjesta površine 18 m²
- poslovni prostor 4 ukupne površine 96,36 m² na prvom katu zgrade kojem pripada 2 parkirna mjesta površine 13 m²

Dan sklapanja ugovora je 04.02.2019.

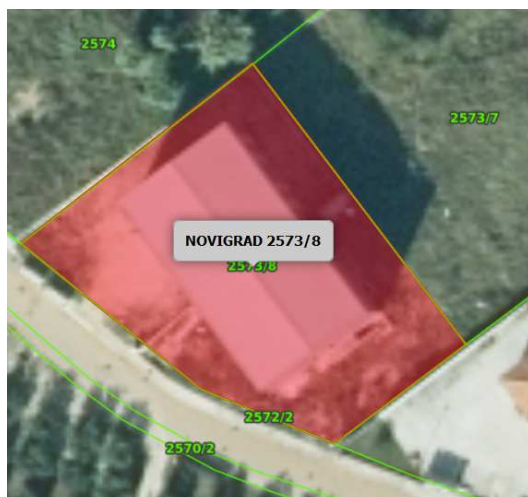
Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,423120 kn

Površina prostora: $561,19 \text{ m}^2 + 217 \text{ m}^2 \times 0,2 = 605,21 \text{ m}^2$

Adresa: Ulica 1.maja 60, Vodnjan

Cijena je 3.900.000,00 kn, odnosno 525.385,55 € - 868,10 Eur/m²

USPOREDBA 10



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1476565
Datum pregleda	25.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	4392738
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.07.2021
Površina u prometu	1.046,30
Vrijednost nekretnine (KN)	2.191.590,61
Datum ugovora	11.11.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVIGRAD - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



z.k.č. 2573/8, zk.ul. 3706, k.o. Novigrad

1. Suvlasnički dio: 5913/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade:

- posebni dio na Planu označen s A, s prostorijama označenim od 1. do 17. u podrumu, od 1. do 17. u prizemlju i od 1. do 8. na prvome katu, obojan plavom bojom, površine 621,30 m².

SOPREDNI DIO na koje se proteže vlasništvo posebnog dijela:

- Dvorište oznake I, ukupne površine 425,00 m².

Poslovna zgrada katnosti Pod+Pr+1

Dan sklapanja ugovora je 11.11.2020.

Tečaj na dan sklapanja ugovora 7,557209 kn

Površina prostora: 621,30 m² + 425 m² * 0,2 = 706,30 m²

Adresa: Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad

Cijena je 2.191.590,61 kn, odnosno 290.000,00 € - 410,59 Eur/m²

4.1.2.2. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - https://nekretnine.mgipu.hr							
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor
1	Poslovna zona Labinci 12, Kaštelir Labinci	Poslovna	786,00 m ²	Pr	484,73 €	26.02.2019.	E-nekretnine
2.	Gradinje 11C, Gradinje	Poslovna	1144,00 m ²	Pr	218,53 €	27.03.2019.	E-nekretnine
3.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	514,50 m ²	Po+Pr+1	411,30 €	07.04.2021.	E-nekretnine
4.	Žbandaj 105, Žbandaj	Poslovna	268,00 m ²	Pr	932,84 €	27.03.2019.	E-nekretnine
5.	Karla Huguesa 26b, Poreč	Poslovna	684,81 m ²	Pr+1	447,12 €	06.02.2020.	E-nekretnine
6.	Ripenda Verbanci 70, Ripenda, Labin	Poslovna	2058,80 m ²	Pr	165,63 €	25.10.2019.	E-nekretnine
7.	Bonaci 14A, Bonaci, Poreč	Poslovna	523,00 m ²	P, Pr+1	401,53 €	05.08.2019.	E-nekretnine
8.	Vračari 100, Vračari, Sveta Nedjelja	Poslovna	474,00 m ²	Pr	274,26 €	03.02.2021.	E-nekretnine
9.	Ulica 1.maja 60, Vodnjan	Poslovna	605,21 m ²	Pr+1	868,10 €	04.02.2019.	E-nekretnine
10.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	706,30 m ²	Po+Pr+1	410,59 €	11.11.2020.	E-nekretnine

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja veljača 2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m²
1	Poslovna zona Labinci 12, Kaštelir Labinci	Poslovna	786,00 m2	484,73 €	26.02.2019.	118,67	138,18	1,16	564,43 €
2.	Gradinje 11C, Gradinje	Poslovna	1144,00 m2	218,53 €	27.03.2019.	118,67	138,18	1,16	254,46 €
3.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	514,50 m2	411,30 €	07.04.2021.	134,34	138,18	1,03	423,06 €
4.	Žbandaj 105, Žbandaj	Poslovna	268,00 m2	932,84 €	27.03.2019.	118,67	138,18	1,16	1.086,20 €
5.	Karla Huguesa 26b, Poreč	Poslovna	684,81 m2	447,12 €	06.02.2020.	125,39	138,18	1,10	492,73 €
6.	Ripenda Verbanci 70, Ripenda, Labin	Poslovna	2058,80 m2	165,63 €	25.10.2019.	120,35	138,18	1,15	190,17 €
7.	Bonaci 14A, Bonaci, Poreč	Poslovna	523,00 m2	401,53 €	05.08.2019.	118,05	138,18	1,17	470,00 €
8.	Vračari 100, Vračari, Sveta Nedjelja	Poslovna	474,00 m2	274,26 €	03.02.2021.	132,80	138,18	1,04	285,37 €
9.	Ulica 1.maja 60, Vodnjan	Poslovna	605,21 m2	868,10 €	04.02.2019.	118,67	138,18	1,16	1.010,83 €
10.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	706,30 m2	410,59 €	11.11.2020.	127,61	138,18	1,08	444,60 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a	Međuvremenski izjednačena cijena €/m²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Poslovna zona Labinci 12, Kaštelir Labinci	Poslovna	786,00 m2	26.02.2019.	484,73 €	564,43 €	-8,09%	-42,24	1.784,43
2.	Gradinje 11C, Gradinje	Poslovna	1144,00 m2	27.03.2019.	218,53 €	254,46 €	51,27%	267,72	71.676,02
3.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	514,50 m2	07.04.2021.	411,30 €	423,06 €	18,98%	99,13	9.826,34
4.	Žbandaj 105, Žbandaj	Poslovna	268,00 m2	27.03.2019.	932,84 €	1.086,20 €	-108,01%	-564,02	318.114,21
5.	Karla Huguesa 26b, Poreč	Poslovna	684,81 m2	06.02.2020.	447,12 €	492,73 €	5,64%	29,46	867,75
6.	Ripenda Verbanci 70, Ripenda, Labin	Poslovna	2058,80 m2	25.10.2019.	165,63 €	190,17 €	63,58%	332,01	110.233,42
7.	Bonaci 14A, Bonaci, Poreč	Poslovna	523,00 m2	05.08.2019.	401,53 €	470,00 €	9,99%	52,18	2.723,19
8.	Vračari 100, Vračari, Sveta Nedjelja	Poslovna	474,00 m2	03.02.2021.	274,26 €	285,37 €	45,35%	236,81	56.079,22
9.	Ulica 1.maja 60, Vodnjan	Poslovna	605,21 m2	04.02.2019.	868,10 €	1.010,83 €	-93,58%	-488,64	238.771,68
10.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	706,30 m2	11.11.2020.	410,59 €	444,60 €	14,86%	77,58	6.019,15

Transakcija br.

2,4,6,8,9

Isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna razlika veća od 30 % :
Prosjek (medijan) :

522,18

Standardno odstupanje (±):

285,67

54,71%


Pravilo dva-sigma (±):

571,35

816.095,42

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²) NKP-a	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Poslovna zona Labinci 12, Kaštelir Labinci	Poslovna	786,00 m ²	26.02.2019.	484,73 €	564,43 €	-17,84%	-85,46	7.304,20
3.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	514,50 m ²	07.04.2021.	411,30 €	423,06 €	11,67%	55,91	3.125,46
5.	Karla Huguesa 26b, Poreč	Poslovna	684,81 m ²	06.02.2020.	447,12 €	492,73 €	-2,87%	-13,76	189,46
7.	Bonaci 14A, Bonaci, Poreč	Poslovna	523,00 m ²	05.08.2019.	401,53 €	470,00 €	1,87%	8,96	80,32
10.	Ulica Rijeke Dragonje 5, Novigrad	Poslovna	706,30 m ²	11.11.2020.	410,59 €	444,60 €	7,17%	34,36	1.180,69
Prosjek (medijan) :						478,96			11.880,13
Standardno odstupanje (±):						34,47	7,20%		
Pravilo dva-sigma (±):						68,94			

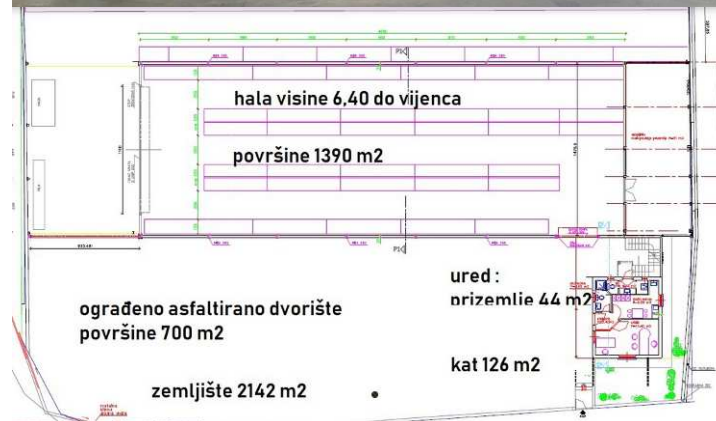
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		
POSLOVNA ZGRADA BARBAN		
NEKRETNINA		POSLOVNI PROSTOR
Prosječna cijena		478,96 €/m ²
Površina predmetne nekretnine		927,69 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		444.326,40 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje prostora	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODACI		
Vrlo dobra lokacija: od +5 do + 10 %		0,00%
Prosječno održavanje: 0.0 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		444.326,40 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (KN)		3.351.596,26 kn
ZAOKRUŽENO		3.350.000,00 kn

 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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku

PRODAJA:

1.) Nekretnine Istra, Industrijska hala u predgrađu Pule



DETALJI NEKRETNINE

Lokacija:	Monte Magno, Pula	Transakcija:	Za prodaju
Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor	Ukupan broj prostorija:	10
Kupaonica:	1	WC:	5
Kat:	Prizemlje	Ukupno katova:	1
Cijena:	666.860€ (5.024.850 kn)	Površina:	2.140 m ²

2.) Istra, Pula, proizvodno, prodajno skladišni prostor, hala



Lokacija:	okolica Pule, Pula	Transakcija:	Za prodaju
Vrsta nekretnine:	Industrijski objekti	Ukupan broj prostorija:	10
Kupaonica:	1	WC:	2
Kat:	Prizemlje	Ukupno katova:	1
Cijena:	720.000 € (5.425.265 kn)	Površina:	528 m ²
Površina okućnice:	4.000 m ²		

3.) PAZIN - poslovna hala



Cijena:	330,000 € 2,564,100 Kn
Mjesto:	PAZIN
Površina:	800 m ²

4.) Istra – Buje, proizvodna hala cca 1.000 m² + građevinski teren cca 3.350 m²



Property ID	20213053	Property status	Na prodaju
Price	840.000EUR	Size	1.000 m ²
Property Type	Objekt	Land area	3.350 m ²

5.) Juršići, skladišni/radiona, 300 m²



Lokacija:	Juršići, Svetvinčenat	Transakcija:	Za prodaju
Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor	Ukupan broj prostorija:	4
Kat:	Prizemlje	Cijena:	€550.000 (4.144.299 kn)
Površina:	300 m ²		

6.) Poslovni prostor u Poreču - hala sa izložbeno-prodajnim prostorom i kancelarijama



Šifra :	00815	Lokacija :	Poreč
Površina objekta :	543 m2	Površina zemljišta :	387 m2

750.000 €

5.587.500 Kn

7.) Istra, Medulin, hale pogodne za skladište ili trgovinu



Lokacija:	Medulin	Transakcija:	Za prodaju
Vrsta nekretnine:	Industrijski objekti	Kupaonica:	4
WC:	6	Kat:	Prizemlje
Ukupno katova:	2	Cijena:	1.300.000 € (9.795.617 kn)
Površina:	750 m ²	Površina okućnice:	3.658 m ²

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, gospodarske zgrade u Barbanu, Barban 163, upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Pula, z.k.ul. 2775, k.o. Gočan, razumno predstavlja iznos od :

3.350.000,00 kn (444.114,78 EUR)

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

ZA DAN 26.02.2022. 1EUR : 7,543095 kn

Rijeka 27.02.2022. Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- 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, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- građevinska dozvola
- uporabna dozvola
- glavni projekt
- energetska certifikat
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 21.02.2022. 23:20

Katastarska općina: 324116, GOČAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23675/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2775

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2514/14	HALA, SILOS, GOSPODARSKO DVORIŠTE			2515	
		UKUPNO:			2515	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.12.2016.g. pod brojem Z-36617/2016	
4.1	ZABILJEŽBA, Temeljem Obavijesti Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar nekretnina Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola, Klasa: UP/I-932-07/16-02/800, Urbroj: 541-27-02/1-16-4 od 15. prosinca 2016. godine, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 2514/14 za koje je u postupku provedbe promjene priložen akt o gradnji, Uporabna dozvola, Klasa: UP/I-361-05/16-01/000104, Urbroj: 2163-1-18-06-6/16-0009 od 16. rujna 2016. godine koju je izdala Istarska županija, Upravni odjela za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MERITUM NOVA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 38376449633, BARBAN 163, 52207 BARBAN	
1.3	Zaprimljeno 22.12.2021.g. pod brojem Z-23675/2021	
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR.2 ST-578/2021-18 OD 22.12.2021, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Meritum Nova d.o.o. Barban, Barban 163, OIB: 38376449633.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1		
1.1	Zaprimljeno 23.12.2014. broj Z-13458/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 22. prosinca 2014. godine i Punomoći Ur.br. SPP-I-803/14 od 6. lipnja 2014. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava posl.br. Z-8078/14, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 60.000,00 EUR kunske protuvrijednosti te ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist:		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50			
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 08.12.2015.g. pod brojem Z-13218/2015	3.350.000,00 KN	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 7. prosinca 2015. godine i Punomoći koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-6697/15 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 3.350.000,00 Kuna te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB			
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 31.05.2017.g. pod brojem Z-16100/2017	250.000,00 EUR	vezano uz B 1 (1.2)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 30. svibnja 2017. godine i Punomoći od 7. lipnja 2016. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-27288/16, uknjižuje se založno pravo za iznos od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, uz ostale uvjete iz sporazuma, u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.02.2022.

Prilog 2: Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GOČAN (Mbr. 324116)

Posjedovni list: 1980

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MERITUM NOVA D.O.O., ULICA VALLELUNGA 6, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	38376449633

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2514/14	KRVAVCI	2515	13		
			HALA	610			
			SILOS	10			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	1895			
			Ukupna površina katastarskih čestica	2515			

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

Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana



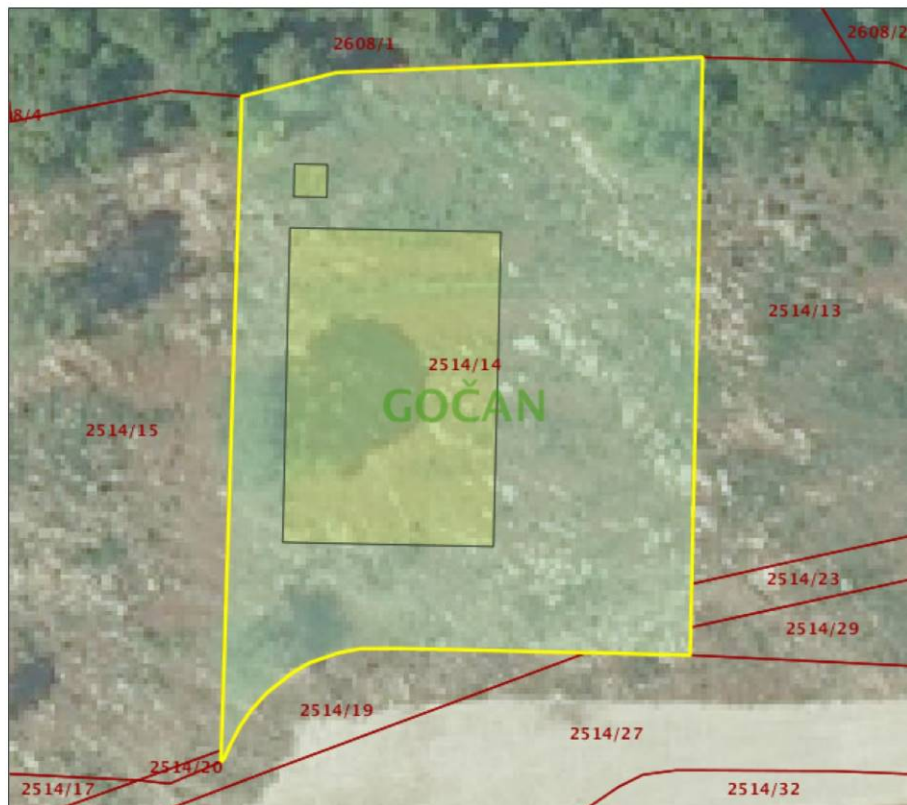
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GOČAN, 324116
k.č. br.: 2514/14


IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 22.02.2022

Prilog 4: Građevinska dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Istarske županije
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula

KLASA: UP/I-361-03/15-01/000244
URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-0007
Pula, 20.08.2015.

Istarska županija, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valielunga 6, OIB 38376449633 zastupan po NEVENU BRAJKOVIĆU na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

I. Dozvoljava se investitoru MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valielunga 6, OIB 38376449633 zastupan po NEVENU BRAJKOVIĆU:

- građenje građevine gospodarske namjene dvoprerađivačka hala sa silosom, 3. skupine,

na katastarskim česticama k.č.br.2514/14 (nastala od 2514/14, 2514/21, 2514/22, 2514/28) k.o. Gočan

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake zop: MNOVA, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Dragana Marinić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A3468, a sadržava:

- 1 MAPA _
arhitektonski projekt oznake T.D.017-ARH-2014 od 03.2015. godine, ovlašteni projektant Dragana Marinić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3468 (Z. O. O. M. ARHITEKTI društvo s ograničenom odgovornošću za arhitektonske djelatnosti i inženjering HR-52211 Bale, Trg Tomaso Bembo 8, OIB 81765011997)
- 2 MAPA _
građevinski projekt oznake 1911-14-G+ od 04.2015. godine, ovlašteni projektant ZORAN ŠUŠULIĆ, dipl.ing.grad., broj ovlaštenja G 1320 (CON - TEC d.o.o. za projektiranje i građevinarstvo HR-52100 Pula, Palladiova 11, OIB 23661833599)

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA
INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valielunga 6, OIB 38376449633
KLASA: UP/I-361-03/15-01/000244, URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-0007

ID: P20150710-839627-201
STRANA 1/5

24

- 3 MAPA _

elektrotehnički projekt oznake 27/02/15 od 04.2015. godine, ovlaštenu projektanta Žarko Matijašić, ing.el., broj ovlaštenja E 472 (M - PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, projektiranje, konzalting i ostale poslovne usluge d. o. o. HR-52000 Pazin, Maršeti 16, OIB 14879450990)

- 4 MAPA _

strojarski projekt oznake 02911/15-ST od 03.2015. godine, ovlaštenu projektanta DRAŽEN PAVLOVIĆ, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1205 (TECHNICA SUPREMA d.o.o. za projektiranje, nadzor i graditeljstvo HR-52212 Fažana, Valbandon, Pineta 3 ogr. 4 null, OIB 51337050038)

- 5 MAPA _

geodetski projekt oznake 123/2014 od 04.2015. godine, ovlaštenu projektanta FILIP NIKOLIĆ, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (A. G. G. d. o. o. za geodetske poslove i projektiranje HR-52100 Pula, Kačića Mirošića 4, OIB 35718173629)

- 6 MAPA _

elaborat zaštite od požara oznake 53-P/14 od travnja 2015. godine, ovlaštenu projektanta OMBRETA VITASOVIĆ DIMINIĆ, dipl.ing.sig.,ing.grad., upisni broj: 138 (TECH-BIRO obrt za inženjerstvo HR-52220 Labin, Kapelica 106, OIB 08935274076)

- 7 MAPA _

elaborat zaštite na radu oznake 53-R/14 od travnja 2015. godine, ovlaštenu projektanta OMBRETA VITASOVIĆ DIMINIĆ, dipl.ing.sig.,ing.grad., upisni broj: 138 (TECH-BIRO obrt za inženjerstvo HR-52220 Labin, Kapelica 106, OIB 08935274076)

- 8 MAPA _

geotehnički elaborat oznake 589/2014 od prosinca 2014. godine, ovlaštenu projektanta MILAN MIHOVILOVIĆ, dipl.ing.geol., (GEO-5 d.o.o. HR 55638 Rovinj, Carera 59 OIB 35006071705)

II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.

III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valielunga 6, OIB 38376449633 zastupan po NEVENU BRAJKOVIĆU, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 10.07.2015. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine gospodarske namjene drvoprerađivačka hala sa silosom, 3. skupine

na katastarskim česticama k.č.br.2514/14, (nastala od 2514/14, 2514/21, 2514/22, 2514/28 k.o. Gočan, iz točke I. izreke ove dozvole.

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA ID: P20150710-839627-Z01
INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valielunga 6, OIB 38376449633
KLASA: UP/I-361-03/15-01/000244, URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-0007 STRANA 2/5

- 3 MAPA _

elektrotehnički projekt oznake 27/02/15 od 04.2015. godine, ovlaštenu projektanta
Žarko Matijašić, ing.el., broj ovlaštenja E 472 (M - PROJEKT društvo s ograničenom
odgovornošću za graditeljstvo, projektiranje, konzalting i ostale poslovne usluge d.
o. o. HR-52000 Pazin, Maršeti 16, OIB 14879450990)

- 4 MAPA _

strojarski projekt oznake 02911/15-ST od 03.2015. godine, ovlaštenu projektanta
DRAŽEN PAVLOVIĆ, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 1205 (TECHNICA SUPREMA
d.o.o. za projektiranje, nadzor i graditeljstvo HR-52212 Fažana, Valbandon, Pineta 3
ogr. 4 null, OIB 51337050038)

- 5 MAPA _

geodetski projekt oznake 123/2014 od 04.2015. godine, ovlaštenu projektanta FILIP
NIKOLIĆ, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 210 (A. G. G. d. o. o. za geodetske
poslove i projektiranje HR-52100 Pula, Kačića Miošića 4, OIB 35718173629)

- 6 MAPA _

elaborat zaštite od požara oznake 53-P/14 od travnja 2015. godine, ovlaštenu
projektanta OMBRETA VITASOVIĆ DIMINIĆ, dipl.ing.sig.,ing.grad., upisni broj: 138
(TECH-BIRO obrt za inženjerstvo HR-52220 Labin, Kapelica 106, OIB
08935274076)

- 7 MAPA _

elaborat zaštite na radu oznake 53-R/14 od travnja 2015. godine, ovlaštenu
projektanta OMBRETA VITASOVIĆ DIMINIĆ, dipl.ing.sig.,ing.grad., upisni broj: 138
(TECH-BIRO obrt za inženjerstvo HR-52220 Labin, Kapelica 106, OIB
08935274076)

- 8 MAPA _

geotehnički elaborat oznake 589/2014 od prosinca 2014. godine, ovlaštenu
projektanta MILAN MIHOVILOVIĆ, dipl.ing.geol., (GEO-5 d.o.o. HR 55638 Rovinj,
Carera 59 OIB 35006071705)

II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana
pravomoćnosti iste.

III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka
građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula,
Vallelunga 6, OIB 38376449633 zastupan po NEVENU BRAJKOVIĆU, je zatražio podneskom
zaprimljenim dana 10.07.2015. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje građevine gospodarske namjene drvoprerađivačka hala sa silosom, 3. skupine

na katastarskim česticama k.č.br.2514/14, (nastala od 2514/14, 2514/21, 2514/22, 2514/28 k.o.
Gočan, iz točke I. izreke ove dozvole.

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA

ID: P20150710-839627-Z01

INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Vallelunga 6, OIB

38376449633

KLASA: UPI-361-03/15-01/000244, URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-0007

STRANA 2/5

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena su tri primjerka glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole.
- b) priložene su propisane izjave projektanta da je glavni projekt izrađen u skladu s prostornim planom i drugim propisima
 - Izjava projektanta o usklađenosti glavnog projekta oznake MNOVA od 3/2015. godine s prostornom planom i drugim propisima, OD 12.5.2015., izdana po ovlaštenom projektantu Marinić Dragana, dipl. ing. arh., broj ovlaštenja A 3468
- c) priložena je propisana potvrda glavnog projekta javnopravnog tijela
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Istarska - , KLASA: 511-08/19/1-420/187-15, , od 30.06.2015. godine
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektroistra Pula - Potvrda, KLASA: 011/9096/15, , od 11.05.2015. godine.
- d) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul. 2775 k.o.Gočan od 28.10.2014. godine,.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija,
- b) priložena je propisana potvrda glavnog projekta javnopravnog tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorne planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 3. Zakona o gradnji:
 - UPU gospodarske zone Barban I faza "Službene novine Općine Barban" br.: 28/09.Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u skladu s prostornim planom i to UPU gospodarske zone Barban I faza
- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen
- f) građevna čestica, odnosno građevina je priključena na prometnu površinu
- g) građevina je priključena na vlastiti sustav odvodnje otpadnih voda, te je prostornim planom takav sustav odvodnje dozvoljen
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) neposredni susjedi dali su pisanu izjavu o suglasnosti na namjeravani zahvat u prostoru i to:

LUČANO MIRKOVIĆ HR-52207 PUNTERA, PUNTERA 34, OIB 17963256393, za k.č.br.2514/23 -

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA

INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valletunga 6, OIB 38376449633

KLASA: UP/I-361-03/15-01/000244, URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-0007

ID: P20150710-839627-201

STRANA 3/5

- DEAN KOŽLJAN HR-00000 Goleševo 32, Barban, OIB , za k.č.br.2608/1 (kao predstavnik suvlasnika)

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 1.000,00 kuna na račun broj HR7423400091800018003 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom.

VODITELJ ODSJEKA ZA PROSTORNO UREĐENJE
Sead Ibrahimović, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

1. MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička
agencija HR-52100 Pula, Valledlunga 6 zastupan po
NEVENU BRAJKOVIĆU, sa glavnim projektom u dva
primjerka,
2. LUČANO MIRKOVIĆ HR-52207 PUNTERA, PUNTERA
34
3. DEAN KOŽLJAN HR-00000 Goleševo 32, Barban ,
4. Evidencija, ovdje (dostaviti na oglasnu ploču)
5. U spis, ovdje.

DOKUMENT: GRAĐEVINSKA DOZVOLA


ID: P20150710-839627-201

INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija HR-52100 Pula, Valledlunga 6, OIB
38376449633

KLASA: UP/361-03/15-01/000244, URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-0007

STRANA 4/5

Prilog 5: Uporabna dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu
(regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju
Istarske županije
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula

KLASA: UP/I-361-05/16-01/000104
URBROJ: 2163-1-18-06/6-16-0009
Pula, 16.09.2016.

Istarska županija, Upravni odjel za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija, HR-52100 Pula, Valletunga 6, OIB 38376449633 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba:

- izgrađene građevine gospodarske namjene drvoprerađivačka hala sa silosom, 3. skupine,

na građevnoj čestici k.č.br.2514/14 k.o. Gočan, za koju je izdan izvršan akt za građenje građevine i to:

- Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/15-01/244, URBROJ: 2163-1-18-06/7-15-7, od 20.08.2015. godine, izdana po Upravnom odjelu za decentralizaciju, lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, pravomoćna dana 18.09.2015. godine.

OBRAZLOŽENJE

Investitor MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija, HR-52100 Pula, Valletunga 6, OIB 38376449633, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 21.06.2016. godine izdavanje uporabne dozvole za dio građevine iz izreke.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

Obavljeni je tehnički pregled dana 21.07.2016. godine i 17.08.2016. godine, u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik kojim je utvrđeno da je građevina

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA DIO GRAĐEVINE	ID: P20160621-2468923-Z13
INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija, HR-52100 Pula, Valletunga 6, OIB 38376449633	
KLASA: UP/I-361-05/16-01/000104, URBROJ: 2163-1-18-06/6-16-0009	STRANA 1/2

35

izgrađena u skladu sa izvršnim aktom za građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje. Građevina je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture. Privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 146. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 1.000,00 kuna na račun broj HR7423400091800018003 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

VIŠA SAVJETNICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Andrea Franković, dipl. inž.

DOSTAVITI:

1. MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija, HR-52100 Pula, Valletunga 6,
2. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula, HR-52100 Pula, Forum 13,
3. U spis, ovdje.





DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA DIO GRAĐEVINE ID: P20180521-2468923-Z13
INVESTITOR: MERITUM NOVA d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija, HR-52100 Pula, Valletunga 6, OIB: 38376449633
KLASA: UPII-361-05/16-01/000104, URBROJ: 2183-1-18-06/6-16-0009

STRANA 2/2

Prilog 6: Glavni projekt

Ovaj projekt sastavni je dio
GRAĐEVINSKE DOZVOLE
 Klasa: **VP/1-361-03/15-01/244**
 Urbroj: **2163/1-18-06/4-15-4**
 od **20.08.** 20 **15.** godine
 Počeo radati na: *[signature]*



Zoom arhitekti Trg Tomaso Bembo 8 52 211 Bate - Valje zoomarhitekti@gmail.com 091 88 64 745 091 783 00 37 OIB 81765011997	naziv zahvata u prostoru	POSLOVNO - PROIZVODNA GRAĐEVINA DRVOPRERAĐIVAČKA HALA SA SILOSOM	
	lokacija zahvata	k.č. 2514/14, K.O. Gočan GOSPODARSKA ZONA BARBAN I FAZA	
razina projekta:	GLAVNI PROJEKT		Z.O.P. MNOVA
strukovna odrednica projekta:	ARHITEKTONSKI PROJEKT		KNJIGA 1/8
podnositelj zahtjeva:	MERITUM NOVA d.o.o. VALLELUNGA 6, 52100 PULA		
direktor	Mauro Zulijani dipl.ing.arh. <div style="text-align: center;">  Zoom Arhitekti za arhitektonsko inženjersko poslovanje </div>	glavni projektant: projektant: autor:	Dragana Marinić dipl.ing.arh. <i>[signature]</i>
		datum: 03/2015	r.d. 017-ARH-2014

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKI PROJEKT
POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA
DRVOPRERADIVAČKA HALA SA SILOSOM
na k.č.2514/14, K.O. Gočan, GOSPODARSKA ZONA BARBAN I. FAZA
Investitor: MERITUM NOVA d.o.o., Valledunga 6, Pula

ožujak 2015

POPIS MAPA PROJEKTA
"MNOVA"

MAPA 1	ARHITEKTONSKI PROJEKT Projektant: Dragana Marinić, d.i.a. Zoom Arhitekti d.o.o., Bale T.D. 017-ARH-2014
MAPA 2	GRAĐEVINSKI PROJEKT Projekt konstrukcije i Projekt dovoda i odvoda vode Projektant: Zoran Šušlić, dipl.ing.građ. CON-TEC d.o.o. Pula Br. pr. 1911-14-G
MAPA 3	ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT Projektant: Žarko Matijašić, ing.el. M-PROJEKT d.o.o. Pazin Br. pr. 27/02/15
MAPA 4	PROJEKT STROJARSKIH INSTALACIJA Projektant: Dražen Pavlović, dipl.ing.stroj. TECNICA SUPREMA d.o.o. Fažana Br. pr. 02911/15-st
MAPA 5	GEODETSKI PROJEKT Izradio: Filip Nikolić, dipl.ing.geod. AGG d.o.o., Pula Br. el. 123/2014
MAPA 6	ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA Projektant: Ombreta Vitasović Diminić, ing.građ. TECH-BIRO, Obrt za inženjerstvo, Labin Br. el. 53-P/14
MAPA 7	ELABORAT ZAŠTITE NA RADU Projektant: Ombreta Vitasović Diminić, ing.građ. i dipl.ing.sig. TECH-BIRO, Obrt za inženjerstvo, Labin Br. el. 53-R/14
MAPA 8	GEOTEHNIČKI ELABORAT Projektant: Milan Mihovilović, dipl.ing.geol. AAG d.o.o., Medulin Br. el. 589/2014

Bale, ožujak 2015.

Glavni projektant:
Dragana Marinić, dipl.ing.arh



DRAGANA MARINIĆ
dipl.ing.arh
ZOOM ARHITEKTI
d.o.o.

Zoom arhitekti
d.o.o. za arhitektonske djelatnosti i inženjering

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKI PROJEKT
POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA
DRVOPRERAĐIVAČKA HALA SA SILOM
na k.č.2514/14, K.O. Gočan, GOSPODARSKA ZONA BARBAN I. FAZA
Investitor: MERITUM NOVA d.o.o., Vallelunga 6, Pula

ožujak 2015

A.1. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

PROJEKTNII ZADATAK

Investitor projekta je MERITUM NOVA d.o.o. iz Pule. Naručeni projekt zgrade je poslovno-proizvodne namjene., odnosno drvoprerađivačka hala sa silosom. Zgrada će se nalaziti u Gospodarskoj zoni Barban I. Faza na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. 2514/14, K.O. Gočan ukupne površine 2515m². Zgrada hale će imati proizvodni dio na jednoj etaži i uredski dio na dvije etaže, odnosno prostorije za zaposlenike. Zgrada će u prizemlju imati natkriveni ulazni prostor u zgradu, hodnik, kotlovnicu, spremu za potrebe uredskog dijela, prostoriju za poslovođu, prostoriju za djelatnike (prostor za odmor), sanitarije za djelatnike. Na katu zgrade će biti dva ureda za ukupno četiri djelatnika, čajna kuhinja i sanitarni čvor. Uz zgradu će biti smješten silos manjeg obujam za prikupljanje svježije piljevine iz proizvodnog procesa.

Nakon izrađenog Idejnog projekta pristupilo se ishođenju posebnih uvjeta od javnopravnih tijela temeljem kojih je izrađen Glavni projekt. Temeljem Glavnog projekta će biti ishođene Potvrde Glavnog projekta od nadležnih javnopravnih tijela, a sve u svrhu ishođenja Građevinske dozvole za planiranu investiciju.

PROJEKTIRANO STANJE

Opis građevine

Predmet ovog glavnog projekta je izgradnja nove Poslovno-proizvodne zgrade sa drvoprerađivačkom halom i silosom za prikupljanje svježije piljevine.

Zgrada je projektirana kao samostojeći tip zgrade konceptualno oblikovana kao klasične poslovno-proizvodne zgrade tipa „hala“, od čega dvije trećine tlocrtna površina zauzima proizvodna prostorija hale. Uz zgradu sa stražnje strane je smješten silos za prikupljanje svježije piljevine koji je proizvodno-tehnološki povezan sa halom.

Zgrada je pravokutnog tlocrtnog oblika sa kosim krovom na dvije vode.

Opis dijelova građevine

Projektirana zgrada je poslovno-proizvodne namjene.

Prednji dio zgrade orijentacije jug je namjenjen administrativnom poslovanju i prostorijama za djelatnike proizvodnog pogona. Stražnji dio zgrade je namjenjen proizvodnom pogonu u sklopu kojeg se nalazi i silos za svježiju piljevinu.

Administrativni dio zgrade je raspoređen na dvije etaže zgrade, dok je proizvodna prostorija na jednoj etaži i to po ukupnoj visini zgrade.

Zgrada ima pješački ulaz s prednje strane i kolni ulaz sa stražnje strane zgrade. Osim glavnog ulaza postoje i tri sporedna izlaza u nuždi.

Pješački ulaz u zgradu je uvučen i natkriven.

U prizemlju su slijedeći prostori: hodnik, sprema, ured za poslovođu, prostor za zaposlenike, predprostor garderobe, sanitarnog čvora sa wc-om, proizvodna hala, unutrašnje stubište koje povezuje administrativni dio zgrade na dvije etaže i kotlovnica sa zasebnim vanjskim ulazom.

Na katu su slijedeći prostori: hodnik, ured 1 i ured 2 sa internom vezom, sanitarni čvor i čajna kuhinja.

Silos je prefabriciranog tipa, uzdignut od tla. Nosiva konstrukcija su čelični stupovi i grede.

Dimenzije tlocrtnih vanjskih gabarita novoprojektirane zgrade su 20,16m x 30,26m.

Silos ima dijаметar vanjskih gabarita 3,15m.

Vanjska stolarija zgrade je PVC u bijeloj boji. Prozorska ISO stakla dvostruka 4+16+4mm sa LOW-E premazom i punjena argonom radi postizanja karakteristika bolje toplinske izolacije.

Kao zaštita od sunca i atmosferilija projektom su predviđene aluminijske ili PVC roletne za prozore na administrativnom dijelu zgrade.

Zoom arhitekti
d.o.o. za arhitektonske djelatnosti i inženjering

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKI PROJEKT
POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA
DRVOPRERAĐIVAČKA HALA SA SILOM
na k.č.2514/14, K.O. Gočan, GOSPODARSKA ZONA BARBAN I. FAZA
Investitor: MERITUM NOVA d.o.o., Vallenlunga 6, Pula

ožujak 2015

Broj etaža i visine građevine

Građevina ima dvije nadzemne etaže, prizemlje (P) + 1 kat.
Visina objekta mjerena od najniže visinske kote konačno uređenog terena neposredno uz građevinu do najviše kote vijenca mjereno do njegovog gornjeg ruba iznosi 5,07 m, odnosno 8,10 m do sljemena krovišta.

Koeficijent izgrađenosti (k-ig)

Površina građevne čestice je ukupno 2515 m².
Izgrađeno zemljište ispod građevine je tlocrtne površine 608,20m²
Koeficijent izgrađenosti je k-ig=0,24.

Koeficijent iskorištenosti (k-is)

Ukupna bruto građevinska razvijena površina građevine je 752,90 m².
Koeficijent iskorištenosti je K-is=0,3.

Konstrukcija i materijali

Temelji zgrade su armirano-betonski trakasti temelji. Glavna nosiva konstrukcija zgrade je čelična, prema Građevinskom projektu (Mapa 2). Konstrukcija kosog krova je čelična konstrukcija u nagibu od 17 stupnjeva.

Međukatna konstrukcija zgrade sa svim potrebnim slojevima je 30 cm.
Svi elementi čelične konstrukcije prema Građevinskom projektu (MAPA 2).

Ograda parcele

Građevna čestica će biti ogradena sa sve četiri strane ogradom od AB zidova i metalne žičane ograde. AB zidovi su visine od 1,00m (ograda prema prometnici) do 3,80m (ograda prema zapadnoj susjednoj čestici).

Opis smještaja građevine na građevnoj čestici

Projektirana građevina je od granica građevne čestice udaljena:

- 18,90 m sa istočne strane,
- 13,39 m sa sjeverne strane,
- 10,00 m sa južne strane,
- 5,00 m sa zapadne strane.

Kota gotovog poda prizemlja +/-0,00 zgrade odgovara apsolutnoj koti 270,50m nadmorske visine.

Silos je udaljen od zapadne granice 5,12m i od sjeverne granice 7,86m.

Opis namjene građevine

Predmet ovog projekta je nova zgrada poslovno-proizvodne namjene, odnosno drvopreradivačka hala sa silosom. U proizvodnom dijelu hale će se odvijati tehnološki proces pod nazivom „Linija za krajčanje“. U administrativnom dijelu hale su predviđene prostorije za djelatnike u proizvodnji i prostorije uprave tvrtke „Meritum Nova“ d.o.o.

Proizvodni dio zgrade – Tehnološki proces

Iz pilana se kamionom dopremaju izrezani trupci, 15 m3 svježeg drva po kamionu. Palete sa dostavljenim materijalom se odlažu uz istočnu granicu čestice na za to predviđeno mjesto. Viljuškarom se palete odvoze u halu na daljnu obradu. Paleta sa primarnom materijom se odlaže uz liniju za krajčanje radi lakšeg prijenosa na liniju za „krajčanje“.

Zoom arhitekti
d.o.o. za arhitektonske djelatnosti i inženjering

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKI PROJEKT
POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA
DRVOPRERAĐIVAČKA HALA SA SILOSOM
na k.č.2514/14, K.O. Gočan, GOSPODARSKA ZONA BARBAN I. FAZA
Investitor: MERITUM NOVA d.o.o., Valletunga 6, Pula

ožujak 2015

Tehnološki proces unutar hale se odvija u liniji koja je sastavljena od tri stroja i tri linije valjskastih transportera.

Smjer kretanja pocesa je od sjevera prema jugu.

Prvi stroj u proizvodnoj liniji je hidraulični podizni stol koji služi za podizanje dasaka na visinu obrade. Daske se polažu na valjkasti transporter koji ih prevozi do drugog stroja, višesilne kružne pile koja služi za „krajčanje“ dasaka. Tim postupkom se dobivaju potrebne širine gotovih dasaka.

Nakon višesilne kružne pile valjkastim transporterom se daske prenose do podstolnog pneumatskog prerezivača koji služi za „štucanje“ čime se ravnaju čela daske, te se dobiva potrebna dužina daske. Gotovi proizvodi se odlažu u malim količinama uz istočni zid hale. Proizvodi se pakiraju i slažu na palete i odlažu izvan hale po duljoj strani čestice uz istočni rub granice.

Pri proizvodnji, odnosno postupcima „krajčanja“ i „štucanja“ dolazi do nusproizvoda „piljevine“ koja se ventilacijskim cijevima iznad višesilne pile i podstolnog pneumatskog prerezivača prenosi u vanjski silos sa vodenim gašenjem. U silos se piljevina ubacuje ventilacijom prema ciklonu, te se time spriječava stvaranje drvene prašine.

Silos će se redovito prazniti i čistiti.

Pogon će raditi u jednoj smjeni.

Administrativni dio zgrade

U prizemlju administrativnog dijela zgrade su prostorije za radnike iz proizvodnog dijela hale, i to prostorija za poslovođu, prostorija za domor djelatnika sa čajnom kuhinjom i sanitarije za djelatnike.

U proizvodnom procesu će sudjelovati četiri djelatnika.

Opis načina priključenja na prometnu površinu

Kolni pristupni put građevnoj čestici je sa javno-prometne površine k.č. 2514/27, K.O. Gočan sa južne strane novoformirane čestice. Na istočnom dijelu čestice je predviđeno četiri (4) parkirališna mjesta i na južnom dijelu tri (3) parkirališna mjesta, ukupno sedam (7) parkirališnih mjesta za osobne automobile.

Opis načina priključenja na komunalnu infrastrukturu

Električne instalacije

Projektirana građevina će se priključiti na niskonaponsku mrežu podzemnim kablom, odnosno na način propisan od HEP-a, DP „Elektroistra“ Pula. Do čestice je provučena podzemna infrastruktura za priključenje.

KPMO će biti izmješten sa na vidljivom i pristupačnom položaju na vanjskoj strani ogradnog zida na međi prema prometnici, kako je prikazano u Elektrotehničkom glavnom projektu (Mapa 3).

Instalacije za grijanje i hlađenje prostorija

Grijanje zgrade je centralno na kotao na kruto gorivo sa sustavom i spremnikom za vodu. Dimnjak kotla je smješten s vanjske strane zgrade. Dimnjak je od inox prefabriciranih elemenata. U uredskim i zajedničkim prostorijama su predviđeni radijatori spojeni sa centralni sustav grijanja, a u proizvodnom dijelu hale gijači na topli zrak gornjem dijelu hale.

Hlađenje i dogrijavanje uredskih prostorija je na električnu energiju, inverter klima uređajima. Vanjske jedinice klima uređaja postaviti će se u donjoj zoni na zapadnoj strani fasade.

Sve prema Strojarskom glavnom projektu (Mapa 4).

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKI PROJEKT
POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA
DRVOPRERAĐIVAČKA HALA SA SILOSUM
na k.č.2514/14, K.O. Gočan, GOSPODARSKA ZONA BARBAN I. FAZA
Investitor: MERITUM NOVA d.o.o., Valledunga 6, Pula

ožujak 2015

Vodovodne instalacije

Objekt će biti priključen na postojeću vodovodnu mrežu poslovne Zone. Priključak je preko postojećeg šahta sa vodomjerom, sve prema Građevinskom projektu, odnosno Projektu vodovoda i odvodnje (Mapa 2).

Instalacije odvodnje i kanalizacije

Projektom je predviđena izgradnja nepropusne sabirne jame na građevnoj čestici dimenzionirana sukladno broju korisnika. Planira se priključak na priključni šaht kanalizacijskog sustava naselja koji neće biti stavljen u funkciju dok se ne steknu uvjeti za priključenje na kanalizacijski sustav. Odvodnja oborinskih voda sa građevinske čestice će biti riješena odvodnjom u dva upojna bunara smještena na predmetnoj građevnoj čestici. Jedna namijenjen za odvodnju oborinskih voda sa krovnih ploha zgrade i jedan za odvodnju oborinskih voda sa pješačkih i kolinskih površina, a sve prema Građevinskom projektu, odnosno Projektu vodovoda i odvodnje (Mapa 2).

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Obirom na namjenu građevine, otpad se odlaže u za to određeno mjesto, a odvoz smeća je reguliran putem nadležnog komunalnog poduzeća.

Iskazi površina i obujma sukladno čl.18. i 20. Pravilnika o obveznom sadržaju i opremanju projekata građevina

ISKAZ POVRŠINA ZGRADE

NAZIV PROSTORIJE	NETO POVRŠINE (m ²)	BRUTO PODNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)
PRIZEMLJE		
1. HODNIK	31,95	6
2. SPREMA	15,30	
3. URED ZA POSLOVOĐU	15,25	
4. PROSTOR ZA ZAPOSLENIKE	15,35	
5. GARDEROBA	5,55	
6. PREDPROSTOR	2,80	
7. SANITARNI ČVOR	4,00	
8. WC	1,95	
9. PROIZVODNA HALA	460,10	
UKUPNO ZATVORENI DIJELOVI ZGRADE	552,25	602,15
VANJSKI PROSTOR PRIZEMLJA		
10. VANJSKI PROSTOR ULAZA	8,05m ² x 0,75 = 6,05	6,05
UKUPNO PRIZEMLJE	558,30	608,20
KAT		
11. HODNIK	21,80	
12. URED 1	47,40	
13. URED 2	31,50	
14. ČAJNA KUHINJA	6,30	
15. SAN.ČVOR (PREDPROSTOR)	3,80	
16. WC 1	2,00	
17. WC 2	1,90	
UKUPNO 1. KAT	114,70	144,70
	PLOŠTINA NETO PODNE POVRŠINE ZGRADE (m²)	
	673,00	752,90

ZoDM arhitekti
d.o.o. za arhitektonske opsezi i inženjering

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKI PROJEKT
POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA
DRVOPRERAĐIVAČKA HALA SA SILOM
na k.č.2514/14, K.O. Gočan, GOSPODARSKA ZONA BARBAN I. FAZA
Investitor: MERITUM NOVA d.o.o., Vallenlunga 6, Pula

ožujak 2015

ISKAZ OBUJMA ZGRADE

		VOLUMEN (m3)
1.	ZATVORENI DIJELOVI ZGRADE	3995,05
2.	OTVORENI NATKRIVENI DIO ZGRADE	8,05
	UKUPAN OBUJAM ZGRADE	4003,10

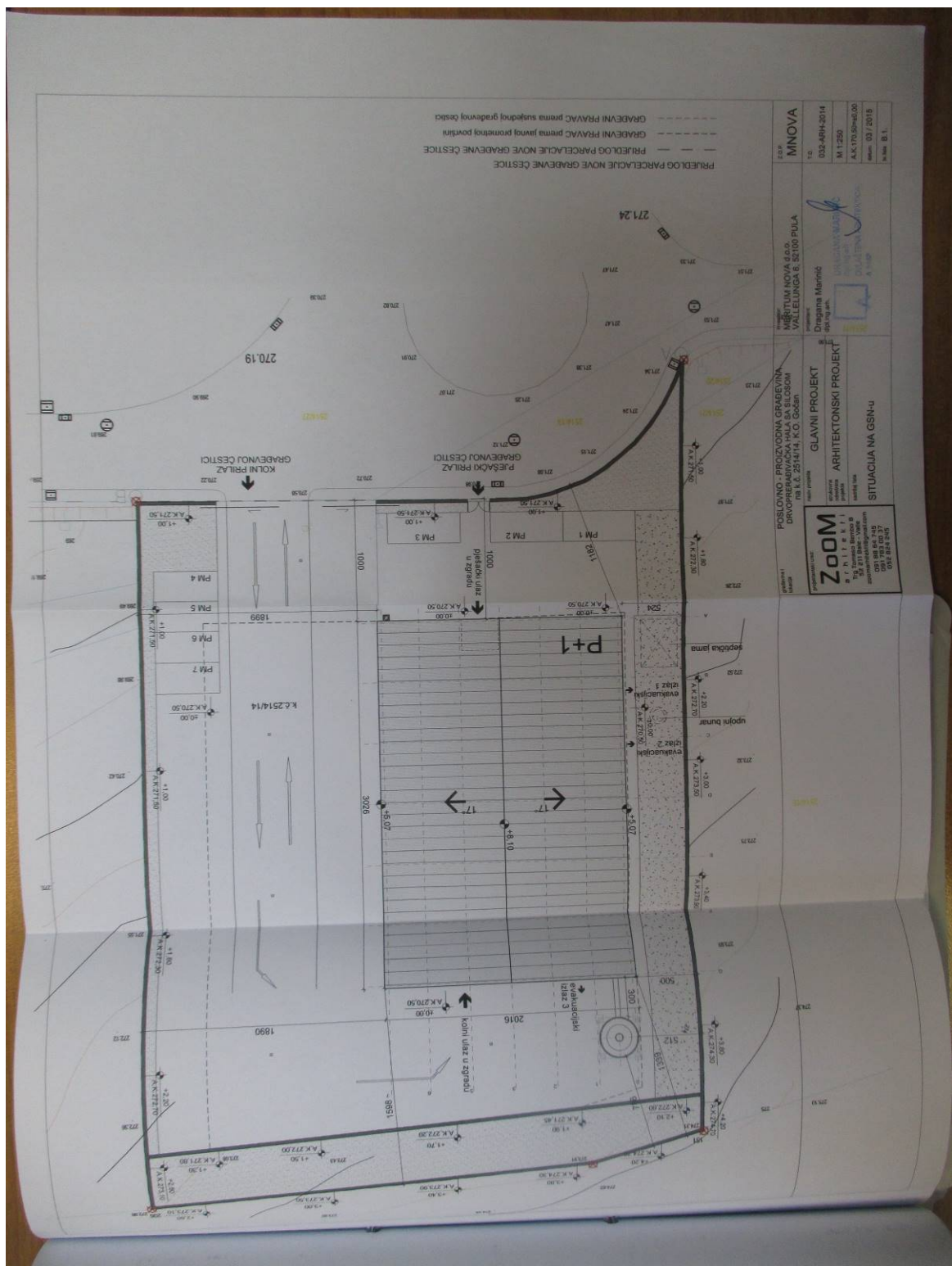
Obujam zgrade za obračun komunalnog i vodnog doprinosa V=4003,10m3

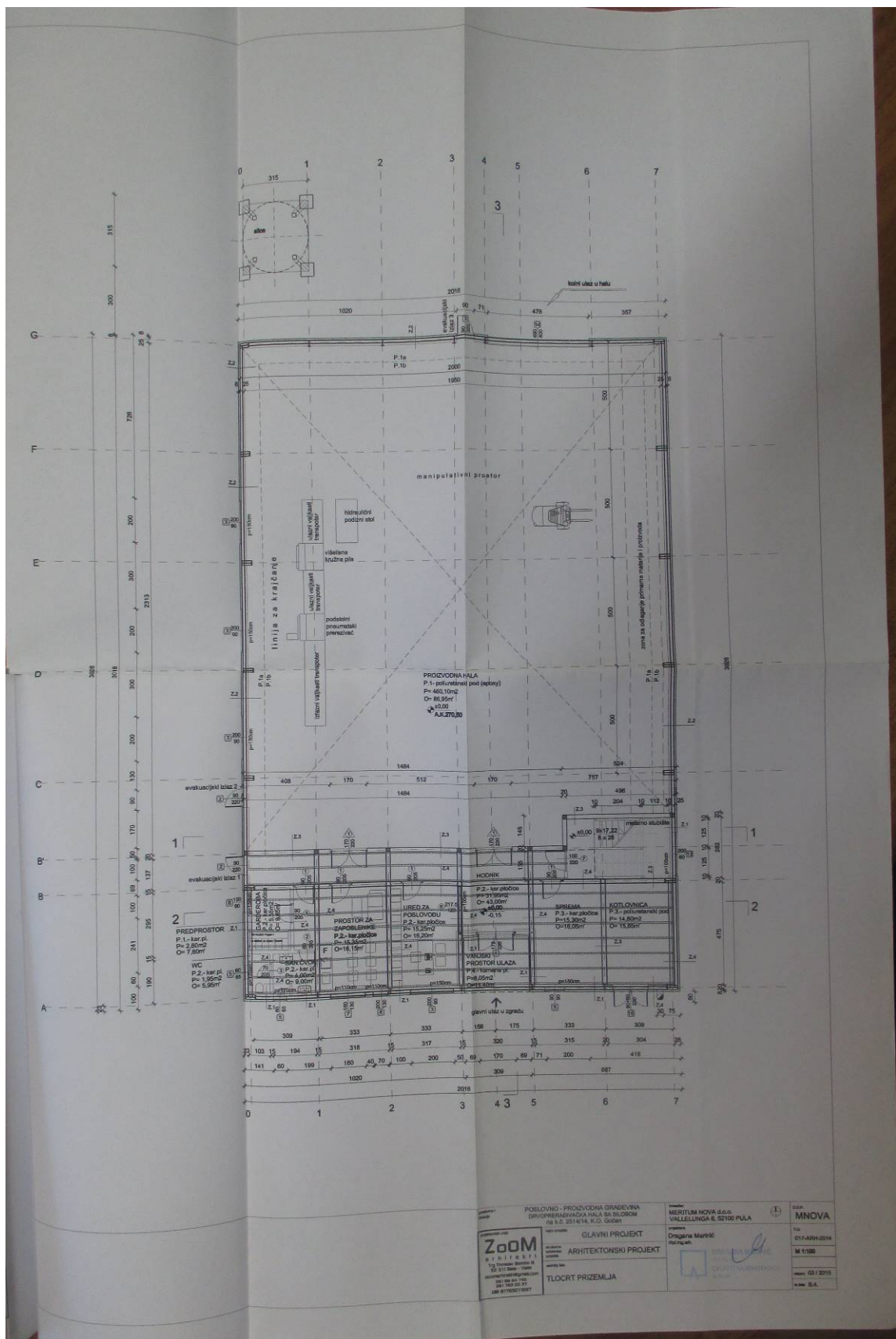
Bale, ožujak 2015.

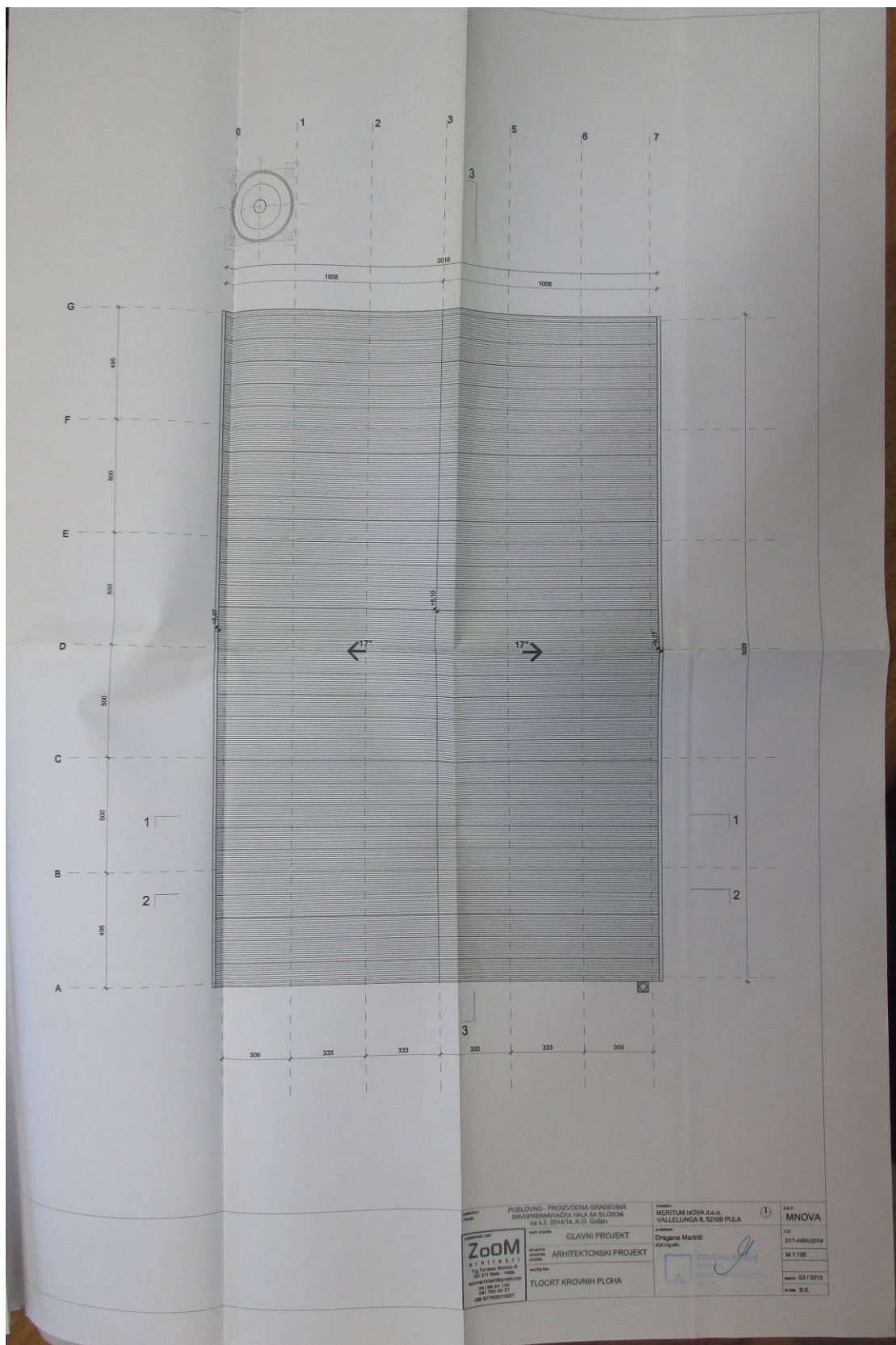
Projektant:
Dragana Marinić, dipl.ing.arh.

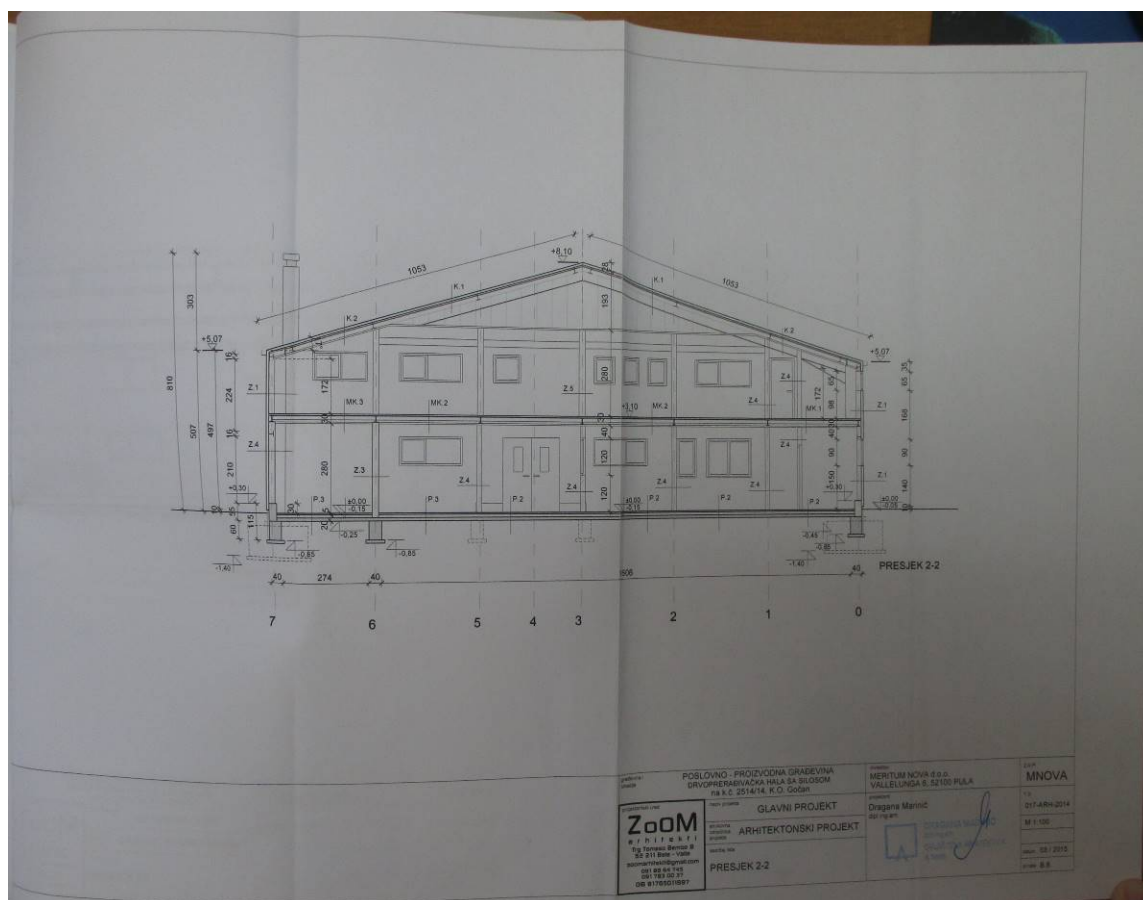
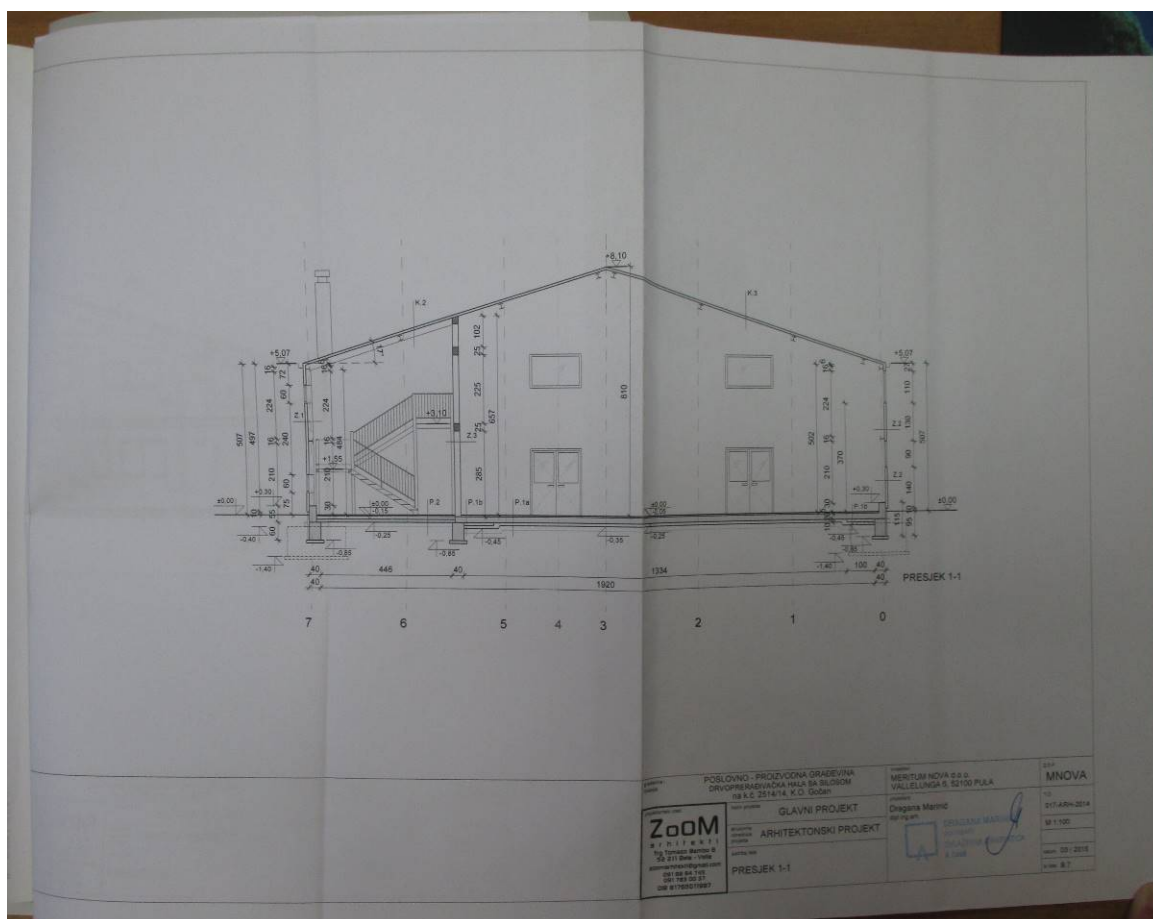


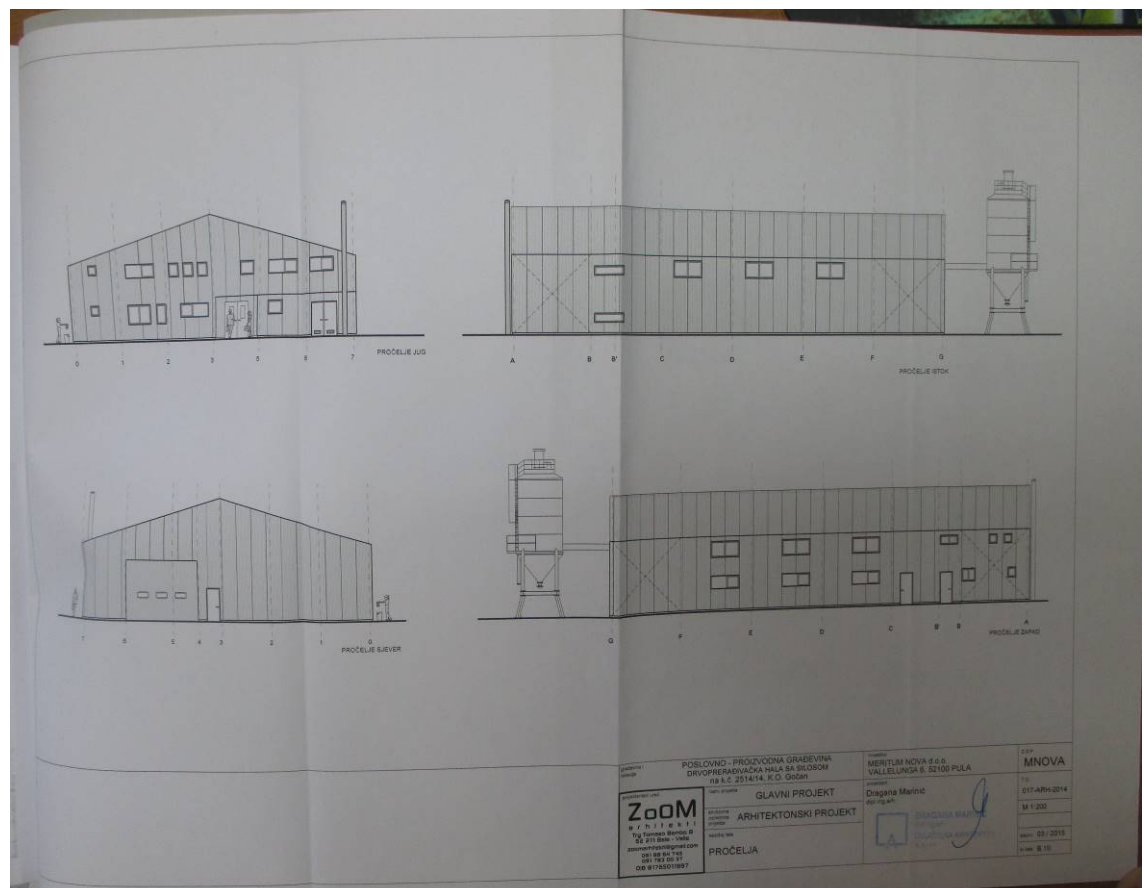
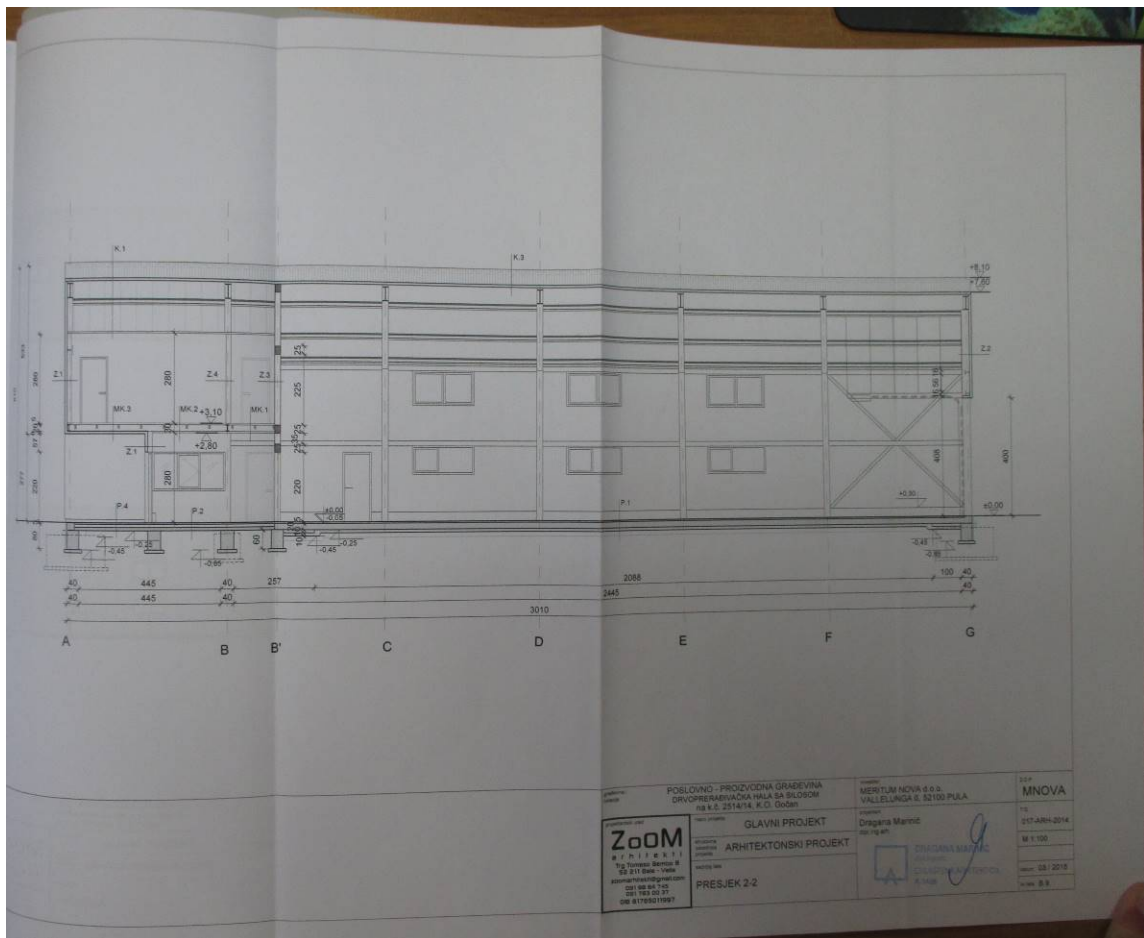
DRAGANA MARINIĆ
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTA
A 3188











Prilog 7: Geodetski projekt

AGG AGG d.o.o. za geodetske poslove i projektiranje
Kačića Miošića 4, HR-52100 Pula, Hrvatska.
Trgovački sud u Pazinu, MBS: 010187054
OIB: 35718173629
BIC: KLHBHR22, IBAN HR62 2500 0091 1011 4110 1 Hypo Alpe Adria Bank
T: +385 (0)52 212 664 F: +385 (0)52 210 429 E: agg@agg.hr W: www.agg.hr

Naručitelj projekta:
MERITUM NOVA d.o.o.

OIB 38376449633
Vallelunga 6
52100 Pula

Ovjera nadležnog tijela za izdavanje dozvole

GEODETSKI PROJEKT

Poslovno – proizvodna građevina Drvoprerađivačka hala sa silosom

na katastarskim česticama br.
2514/14, 2514/21, 2514/22, 2514/28

K.o.Gočan

Zajednička oznaka projekta: MNOVA
Oznaka geodetskog projekta: 123 / 14
Razina projekta: GLAVNI
Redni broj mape: 5/8

Ovjera nadležnog ureda za Katastar

Ovlašteni inženjer geodezije
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Projektantski ured:
Zoom arhitekti d.o.o.
Bale, Trg Tomaso Bembo 8
OIB:81765011997
Glavni projektant Dragana Marinić, dipl.ing. arh.

Pula, 10. travanj 2015.

Ovlaštena / Odgovorna osoba:
Filip Nikolić, dipl.ing.geod.

Dragana Marinić
Dipl.ing. arh.

AGG d.o.o.
Pula

Geo 210

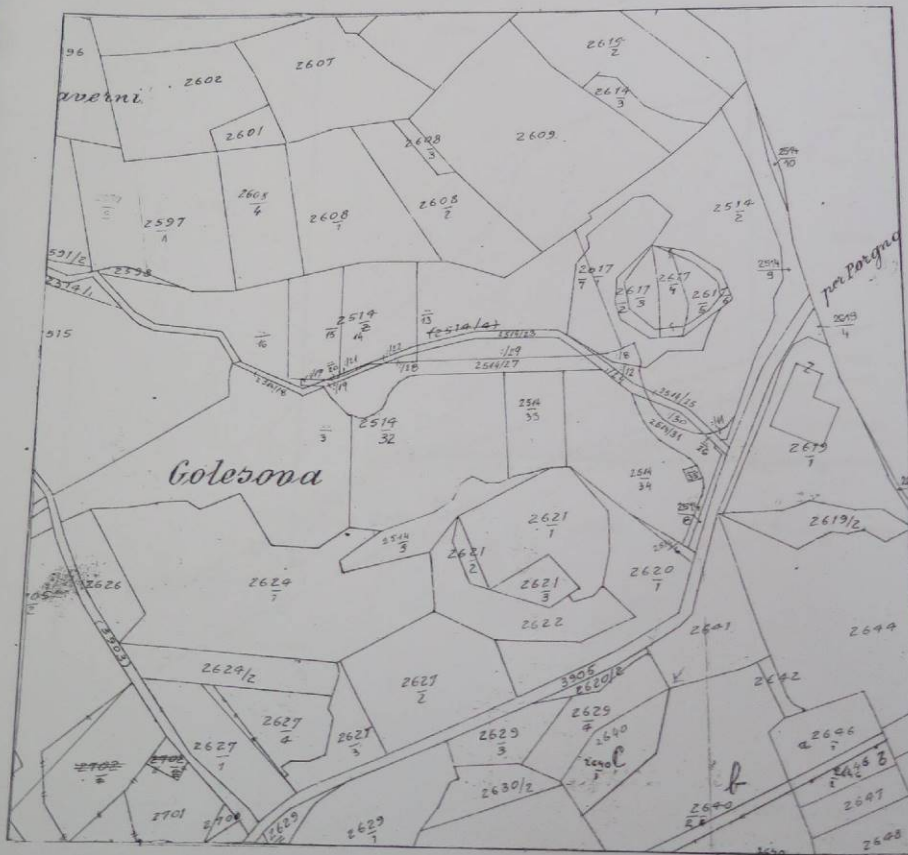
K.O. Gočani
BR. PLANA: 13



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

KLASA: 935-D/14-02/15
URBROJ: 541-27-01-6/14-608
U Puli, 30-06-2014

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO: 1:2880



Upravne pristojbe po čl. 16

Tar.br. 1. kn

Tar.br. 55. 2000 kn

UKUPNO: 2000 kn

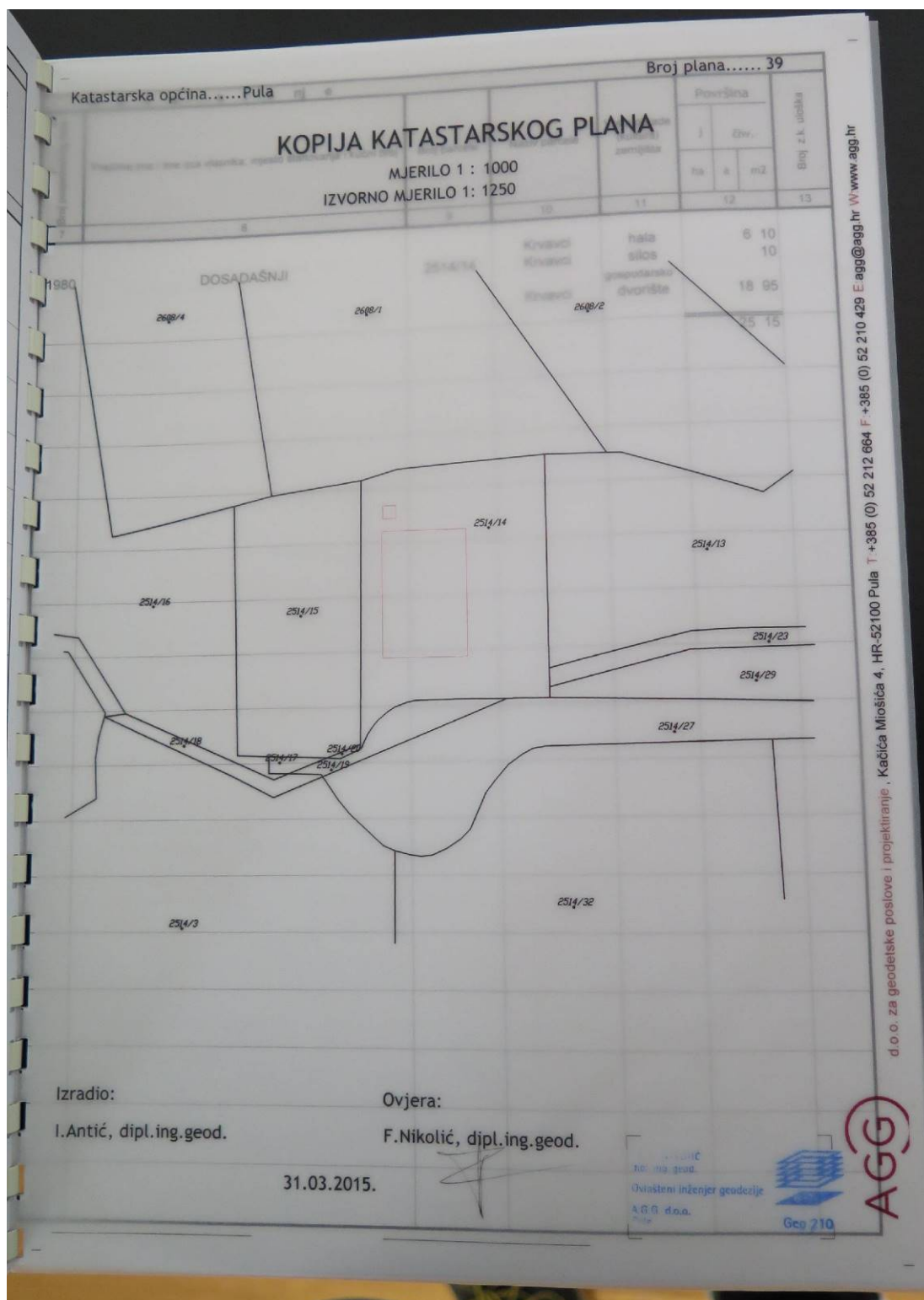
Zakona o upravnim pristojbama naplaćene su i
poništene na podnesku.

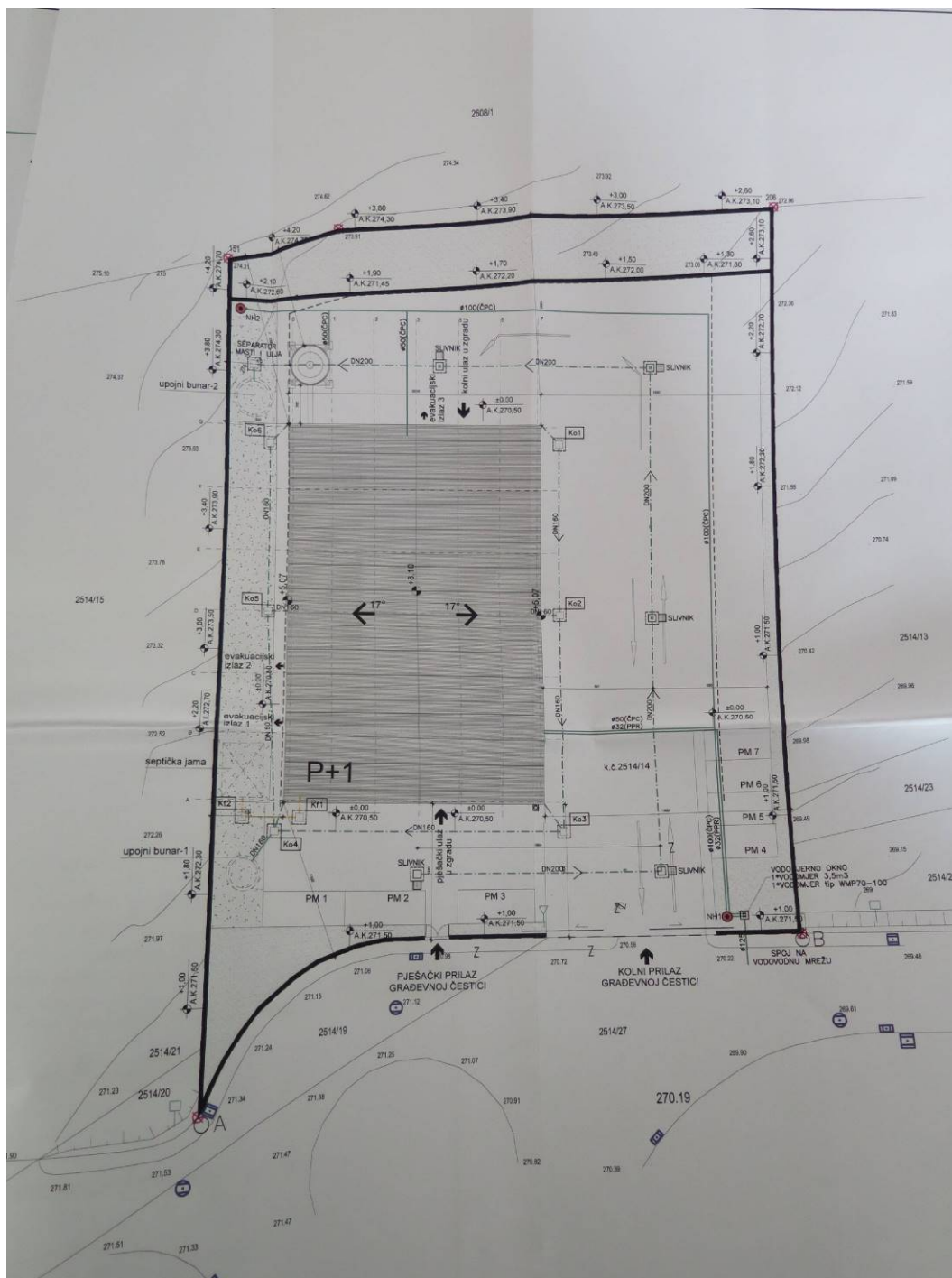
Oslobođeno upravnih pristojbi po čl. točka

Zakona o upravnim pristojbama. Podaci se izdaju u
svrhu

te se u druge svrhe ne mogu koristiti.







HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA
 Zoran Šušlić
 dipl. ing. grad.
 Ovlašten inženjer građevinarstva 1320

CON-TEC		NAZIV LISTA:	SITUACIJA DOVOD I ODVOD VODE		
GRAĐEVINA:	POSLOVNO - PROIZVODNA GRAĐEVINA DRVOPRERADIVAČKA HALA SA SILOSMOM	PROJEKTANT:	ZORAN ŠUŠLIĆ dipl.ing.grad.		
INVESTITOR:	MERITUM NOVA d.o.o. VALLELUNGA 6, 52100 PULA	GLAVNI PROJEKTANT:	DRAGANA MARINIĆ dipl.ing.arh.		
BROJ PROJEKTA:	1911-14-6	SURADNICI:			
ZATEJENI OZNAKA:	MNOVA				
VRSTA PROJEKTA:	DOVOD I ODVOD VODE	DATUM:	MAPA:	MJERILO:	LIST:
FAZA PROJEKTA:	GLAVNA	03.2015.	2	1:200	1

Prilog 8: Energetski certifikat



prema Direktivi 2010/31/EU

Zgrada		<input checked="" type="checkbox"/> nova / veća rekonstrukcija <input type="checkbox"/> iznajmljivanje, zakup, leasing	<input type="checkbox"/> prodaja <input checked="" type="checkbox"/> izlaganje
Vrsta zgrade NSZ1			
Naziv zgrade: Poslovno-proizvodna građevina uredski prostori			
Adresa Gospodarska zona Barban I faza			
Mjesto Barban			
k. č. 2514/14		k. o. Gočan	
Vlasnik / investitor MERITUM NOVA d.o.o.			
Godina izgradnje 2016		Izvođač	

Q _{H,nd,rel}	%	Izračun 20
A+	≤ 15	A
A	≤ 25	
B	≤ 50	
C	≤ 100	
D	≤ 150	
E	≤ 200	
F	≤ 250	
G	> 250	

Podaci o zgradi		
A _K [m²] = 248,85	V _e [m³] = 815,50	f ₀ [m⁻¹] = 0,57
Q _{H,nd,rel} [kWh/(m²a)] = 19,60		H _{tr,adj} [W/(m²K)] = 0,40

Podaci o osobi koja je izdala certifikat	
Ovlaštena fizička ili pravna osoba URBIS d.o.o. iz Pule	
Imenovana osoba u pravnoj osobi Smiljka Mamula, dipl.ing.el.	
Registarski broj ovlaštene osobe P-330/2013	
Oznaka energetskog certifikata P_330_2013_271_NSZ1	
Datum izdavanja/rok važenja 21.04.2016./21.04.2026	
Potpisovlaštene fizičke ili imenovane osobe	

Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata			
Dio zgrade	Ovlaštena osoba	Registarski broj	Potpis
Gradevinski	Luka Matticchio dipl.ing.arh.	P-163/2011	
Strojarski	Milovan Kuzmanić, dipl.ing.str.	P-330/2013	
Elektrotehnički	Smiljka Mamula, dipl.ing.el.	P-330/2013	

ENERGETSKI CERTIFIKAT NESTAMBENE ZGRADE str. 1/5

Prilog 9: Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**

Prilog 10: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

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 Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEI
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIC
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.