

**SUAD KADRIĆ, ovl.ing.građ.**

Divkovićeve 4., 52100 Pula, HR

OIB: 98424606495

Mobitel: +385 98 555 902

e-mail: sulek555@gmail.com

---

**Pula, 29. srpnja 2020. godine**

**NARUČITELJ USLUGE :**

**PULJANKA d.d. u stečaju**

**Anticova 5., 52100 Pula**

**OIB: 63315096047**

**zastupano po stečajnom upravitelju**

**ZINKO GRGURIĆ**

**Čikovići 126, 51 215 Kastav**

**OIB: 83423185553**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**



**NEKRETNINA:**

Poslovna zgrada uslužno trgovačke namjene i zemljište, u naravi kafić i skladnišni prostor u uporabi maloprodajne trgovine mješovite robe.

**KATASTARSKA ČESTICA:**

1352/3, 1352/4

**KATASTARSKA OPĆINA:**

Galižana

**ADRESA NEKRETNINE:**

Galižana, Galižana 9/A

**VLASNIK NEKRETNINE:**

PULJANKA d.d.

**ADRESA VLASNIKA:**

Anticova 5., Pula

**OIB VLASNIKA:**

63315096047

**ZADATAK I SVRHA:**

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju.

---

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

**Izradio:**

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

---

**SAŽETAK**

POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	PULJANKA d.d. u stečaju	
2.	Adresa naručitelja	Anticova 5., 52100 Pula	
3.	OIB naručitelja	63315096047	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Građevina i zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Poslovna	
6.	Opis nekretnine	Poslovna prizemna zgrada i zemljište	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Galižana, Galižana 9/A	
8.	Lokalna jedinica	Grad Vodnjan	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	Zemljišnoknjižni odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Galižana	
12.	Broj katastarske čestice	1352/3, 1352/4	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	3235, 2846	
14.	Vlasništvo	PULJANKA d.d.	
15.	Udio vlasništva	1. Vlasnički dio: 1/1	
16.	Upisana prava, ( utjecaj na utrživost )	NE	
17.	Posjedovni list	2217	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucertana	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA	
PREDMET PROCJENE			
23.	Evidentirana površina čestica	436	m2
24.	Godina gradnje / rekonstrukcije / adaptacija	~1970	godina
25.	Katnost građevine	P	
26.	NKP (m2)	59,36	m2
27.	NP (m2)	53,78	m2
28.	BP (m2)	61,85	m2
29.	Parkirni prostor (broj obezbijeđenih)	---	kom
30.	Grijanje	Električna energija	
31.	Klimatizacija	DA	
32.	Enetgetski certifikat	---	
33.	Stanje nekretnine	U uporabi	
34.	Dovršenost	100	%
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
35.	Metoda procjene	Poredbena	
36.	Tržišna vrijednost	45.700,00	EUR
37.	Tržišna vrijednost	343.000,00	kn
38.	Sadašnja građevinska vrijednost	16.564,24	EUR
39.	Prosječna tržišna vrijednost	770,00	EUR/m2
40.	Dan kakvoće	29. srpnja 2020. godine	
41.	Dan vrednovanja	29. srpnja 2020. godine	

## 2. OVLAŠTENJE



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

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

### REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

#### Obrazloženje

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

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

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



#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

#### DNA:

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

---

### 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

#### 3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 ),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/14 i 69/17)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka ( NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

#### 3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji ( NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 ),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13, 65/17 ),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa ( NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12 ),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade ( NN 93/17 ),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18 ),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju ( NN 84/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 17/17, 77/17 ),

#### 3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

#### 3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

#### 3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- PPUG Vodnja - Dignano - izmjene i dopune, (SN Grada Vodnjan-Dignano br.: 04/07, 05/12, 06/13, 01/15, 06/15 i 12/18)
- <https://www.vodnjan.hr/poslovati-na-vodnjanstini/prostorni-planovi/razradeni-po-zonama-sa-slikama>
- Odluka o izmjeni i dopuni komunalnog doprinosa Grad Vodnjan ( SN br.: 01/2019. )

#### 3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

#### 3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

---

## 4. OPĆI PODACI

### 4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Temeljem pisanog zahtjeva naručitelja od 22. svibnja 2020. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine na slobodnom tržištu, koje čini prizemna poslovna zgrada trgovačko uslužne namjene izgrađena na zemljištu I kategorije oznake k.č.br.: 1352/4 i okućnica k.č.br.: 1532/3, sve u k.o. Galižana, u stambenom dijelu naselja Galižana s adresom Galižana 9/A.
Dan vrednovanja:	29. srpnja 2020. godine
Dan kakvoće:	29. srpnja 2020. godine
Dan i vrijeme očevida:	22. srpnja 2020. godine, od 09.30 - 10.00 sati.
Naručitelj:	PULJANKA d.d. u stečaju
Adresa naručitelja:	Anticova 5., 52100 Pula
OIB naručitelja:	63315096047

### 4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja o građevini i nekretnini su u okvirima obilaska nekretnine i usklađenja izvedenog stanja građevine s priloženom dokumentacijom. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, (instalacije, izolacije i dr.), procjenjuju se na temelju općeg stanja građevine i građevinskih elemenata, koja je u vrijeme očevida bila funkcionalno iskoristiva i pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji. Nekretnina je dijelom adaptirana, uporabno je funkcionalna, te su potrebna dodatna ulaganja u adaptaciju i modernizaciju.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Prizemna poslovna građevina trgovačko uslužne namjene izgrađena na zemljištu I kategorije oznake k.č.br.: 1352/4, koje čini dio građevine u kojem je kaffe bar s pripacima i skladišni prostor u uporabi i s pristupom iz trgovine evidentirane na susjednoj čestici i zemljište oznake k.č.br.: 1352/3, sve u k.o. Galižana, u stambenom dijelu naselja Galižana.
Adresa nekretnina:	Galižana, Galižana 9/A
ZK odjel:	Pula.
Katastarska općina:	Galižana
Izvadak iz ZK:	3235, 2846
Katastarska čestica broj:	1352/3, 1352/4
Opis nekretnine iz ZK:	TRGIVINA, PRIVREDNO DVORIŠTE
Sveukupna površina k.č.:	436 m <sup>2</sup>
Posjedovni list:	2217
Adresa kat. čestice:	SELO GALIŽANA 9/A
Netto površina građevine:	53,78 m <sup>2</sup>
Tip nekretnine:	Poslovna građevina.
Namjena nekretnine:	Trgovačko uslužna.

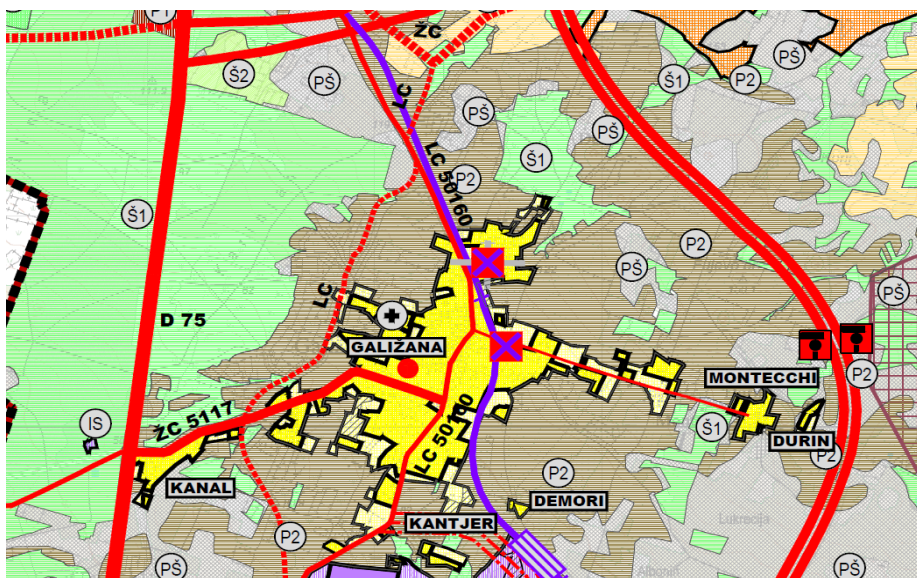
### 4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice: Grad Vodnjan

---



Naselje:	Galižana
Položaj u naselju i okruženje:	<p>Nekretnina se nalazi u izgrađenom i gradivom dijelu naselja Galižana, s građevinama izgrađenim tijekom 20. i početku 21 stoljeća. Područje karakterizira otvorenost, građevinske čestice sa samostojećim obiteljskim kućama, katnice sa stambenim jedinicama i apartmanima za smještaj turista i velikim, hortikulturno uređenim, okućnicama. Naselje je formirano u neposrednoj blizini mora, smještajnih kompleksa, marine, centra stare jezgre naselja, sa sadržajima koji zadovoljavaju poslovne i dnevne potrebe stanovnika, s trgovinom, restoranom i ostalim sadržajima.</p> <p>Pristup do područja s predmetnom nekretninom je moguć asfaltnim putem, lokalnom prometnicom sa zapadne strane na koju se pristupa sa županijske ceste D 75, u kojima su položena instalacije komunalne i energetske infrastrukture. U središtu naselja, cca 0,10 km udaljenom, su smješteni sadržaji koji karakteriziraju priobalno istarsko naselje s razvijenim potencijalom turističke ponude. Naselje Galižana ima obrazovne ustanove, vrtiće i osnovnu školu, a srednje škole s različitim upravnim, zdravstvenim i dr. ustanovama se nalazi u gradu Pula. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina, pogodna za stalno i povremeno stanovanje.</p>



PPUG VODNJAN (SNOM 12/18) - korištenje i namjena površina.

Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:	<p>Stambena namjena, izgrađeni dio, predviđena građevina sve vrste stambenih, gospodarskih, javnih i društvenih, sportskih, kao i pomoćnih građevina koje su potrebne za njihovo funkcioniranje i razvoj, s manjim građevinama za stalno i povremno stanovanje, u urabnom i prirodnom okruženju, samostojeće zgrade, u dobrom i održavanom stanju, u skladu s uvjetima prostornog planiranja. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena nekretnine.</p>
Prometna povezanost:	<p>Udaljenost od međunarodne morske luke cca 6,80 km lokalnim i gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 7,30 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p> <p>Udaljenost od centra grada Pula, cca. 7,70 km gradskim prometnicama, osobnim ili javnim prijevozom.</p>

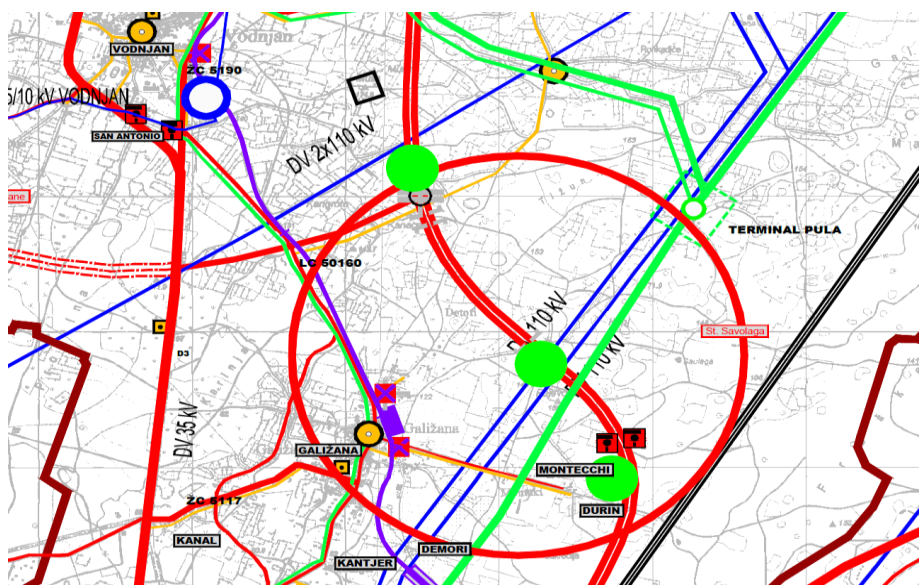
Udaljenost od piključka na autocestu A 9 ( E 751), mjesnim prometnicama i D 75, cca. 5,00 km.

Udaljenost do zračne luke "Pula", mjesnim prometnicama, D 75, D 66 i D 401, cca. 13,40 km, osobnim ili javnim prijevozom.

Udaljenost od mora cca. 6,50 km.



ŽUC Isarske županije - karta prometnica s približnom lokacijom promatrane nekretnine.



PPUG VODNJAN (SNOM 12/18) - grafika infrastrukturni sustav.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica na zapadnoj strani uz promatranu nekretninu je glavna mjesna prometnica, prometnica formirana između postojećih izgrađenih građevnih čestica s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, s izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom. Pristup s lokalne prometnice, do promatrane nekretnine je moguć sa zapadne strane, direktnim pristupom u dvorište nekretnine, asfaltiranom prometnicom, u razini uređenog kolnog i pješačkog pristupa bez arhitektonskih barijera do promatrane nekretnine.

Stanje i oštećenja:

Postojeća glavna prometnica naselja je izgrađena, asfaltirana ulica s kompletno izvedenom komunalnom infrastrukturom, novijeg vremena obnove završnog sloja prometne površine, u dobrom stanju.

Topografija područja:

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

---

#### 4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:	Promatrana građevina, prema posjedovnom i vlasničkom listu, je smještena na k.č. 1352/4 u k.o. Galižana, načina uporabe TRGOVINA, sveukupne površine čestice 74 m <sup>2</sup> , geometrijskog oblika građevine i zemljište oznake k.č.br.: 1352/3 k.o. Galižana, načina uporabe PRIVREDNO DVORIŠTE, u naravi okoliš građevine, zelena površina, kolne i pješačke staze. Zgrada je smještena na cjelokupnoj površini čestice u k.č.br.: 1352/4 k.o. Galižana, koja je na zapadnoj strani, cjelokupnom dužinom, ulična strana s direktnim ulazom s prometnice u okoliš zgrade. Južni dio zgrade, je vezan uz česticu na kojoj je drugi dio iste zgrade, u naravi cjelina, a preostale strane su spojene na neizgrađeno građevinsko zemljište koje čini okućnicu.
Veličina zemljišta:	436 m <sup>2</sup>
Zatečeno stanje :	Izgrađeno građevinsko zemljište sa prizemnom poslovnom građevinom u uporabi, u lošem i neodržavanom stanju. Predmetne čestice su evidentirane, a granice čestice nisu jasno vidljive, nema izgrađenih ogradnih zidova i drugih oznaka. Identifikacijom čestica, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

#### 4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu:	Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.
Uvjeti korištenj, zaštita kulturne baštine:	Građevina je unutar lokaliteta područja posebnih uvjeta korištenja graditeljskog naslijeđa.
ZOP mora:	Unutar zaštićenog obalnog područja mora.
Vodozaštitna zona:	Nekretnina se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.
Arheološko naslijeđe:	Izvan područja arheološkog lokaliteta.

#### 4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:	<p>Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena dijelo kao stambena namjena (S), izgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz preporuku usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Površine stambene namjene su definirane GUP-om i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora.</p> <p>Unutar granica građevinskih područja naselja prostor je namijenjen prvenstveno stanovanju, a zatim i svim drugim sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za višim standardom života, radom, kulturom, odmorom itd.</p> <p>Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi višeobiteljske i višestambene građevine koje mogu imati prostorije namijenjene vršenju javnih i poslovnih djelatnosti a koje ne utječu štetno na okoliš i ne ugrožavaju odvijanje osnovne (stambene) namjene, te graditi javne i poslovne građevine istih djelatnosti, koje mogu imati prostorije namijenjene stanovanju.</p> <p>Unutar prostora ograničenja ZOP-a gradnja se planira i namjena utvrđuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju.</p> <p>Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi i građevine</p>
------------------------------------	---

---



gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene na samostalnim građevnim česticama, u skladu s odredbama ovog plana. U okviru takve namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

-ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

-ne narušavaju vrijednosti ambijenta i okoliša,

-ne pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

#### Lokacijski uvjeti:

Za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina, zona stambene namjene, za građevine gospodarske, poslovne, trgovačke i uslužne namjene u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:

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

Oznaka zone: Izgrađeni zbijeni dio naselja,

Zona: S,

“kig” za građevne čestice površine od 320 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup>

jednak je zbiru 160 m<sup>2</sup> i 30% površine građevne čestice iznad 300

m<sup>2</sup> a “kis” iznosi 1.00, najviša visina: obiteljskih kuća iznosi 7,5

metara. Kod ostalih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice

(kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi

maksimalno 1,50. Najveći broj nadzemnih etaža: dvije i jedna

podzemna. Kod izgradnje u zaštićenim urbanim cjelinama ili uz

pojedinačne zaštićene građevine kulturne baštine maksimalna ili

obavezna visina građevine određuje se u skladu s odredbama ovog

Plana, odnosno sukladno posebnim uvjetima nadležne

konzervatorske službe, te se može se odrediti i obavezni broj etaža,

koji može biti veći ili manji od onog određenog ovim odredbama, ali

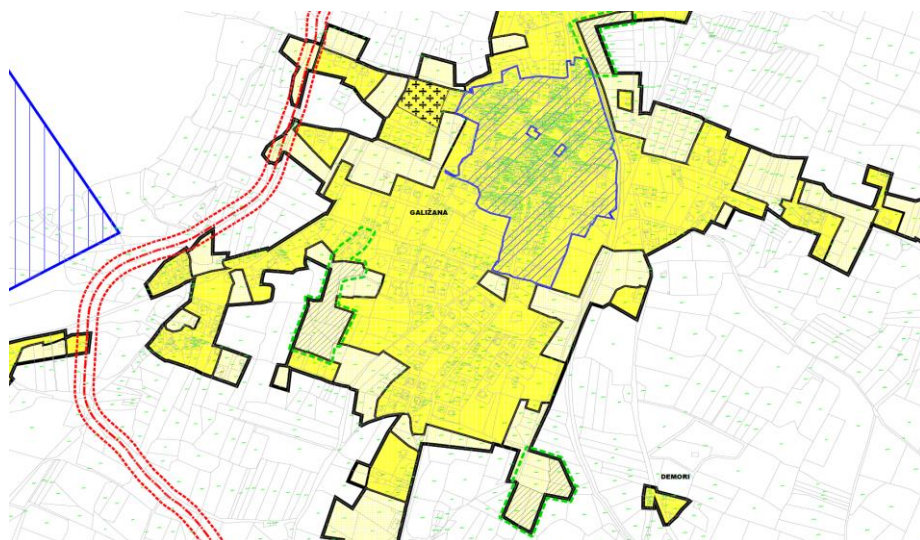
ne veći od građevine s najvećim brojem etaža u neprekinutom

uličnom nizu. Za smještaj vozila se rješava unutar gradivog dijela

građevne čestice osnovne građevine, u zasebnoj garaži, pod

nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru u okviru

građevne čestice.



ID PPU GRADA VODNJANA - Korištenje i namjena površina, (KPP 1).

## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina – dio poslovne zgrade, samostojeće prizemnice koja se sastoji od kafića s pripacima i skladišnog prostora u uporabi trgovine evidentirane na susjednoj čestici, u uporabi, zgrada evidentirana na zemljištu oznake k.č.br. 1352/4 u k.o. Galižana, upisana u ZK uložak: 2846 oznake zemljišta TRGOVINA i zemljište, u naravi okućnica predmetnog dijela poslovne zgrade, oznake k.č.br. 1352/4 u k.o. Galižana, upisana u ZK uložak: 3235 oznake zemljišta PRIVREDNO DVORIŠTE, temeljem iskaza predstavnika naručitelja i kopije katastarskog plana. Prema Izvodu iz posjedovnog lista br.: 2217, Odjela za katastar nekretnina Pula, javno dostupnim na službenim web stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, nekretnine su evidentirane oznake zemljišta PRIVREDNO DVORIŠTE, DVORIŠTE, evidentirane adrese SELO GALIŽANA 9/A, sveukupne površine katastarskih čestica 436 m<sup>2</sup>, te je utvrđeno da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, a očevidom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje građevine, predmetne nekretnine i okoliša, kojom prilikom je utvrđeno da nema moderno dograđenih građevinskih dijelova, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrane nekretnine su evidentirane u katastarskom operatu. Za zgradu nije predložen akt za gradnje i upisana je zabilježba da nije priložen akt za uporabu, a prema dostupnim informacijama građevina je izgrađena 1970 godine, s dokumentacijom iz 1972 godine. Zemljište na kojem je izgrađen predmetni dio zgrade, oznake k.č.br.: 1352/4 u k.o. Galižana je s evidentiranim vlasništvom DRUŠTVENO VLASNIŠTVO KORISNIK JE: VELETRG.-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE "ISHRANA" PULA, a prema zahtjevu naručitelja je predmetom ovog elaborata.

### 5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz ZK, broj zk uložka: 2846 i 3235, sa stanjem na dan 30.06.2020. godine, utvrđeno je da:

*Izvadak iz ZK, broj uložka: 2846.*

*PRVI ODJELJAK:*

<i>k.o.</i>	<i>Broj zemljišta</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>	
Galižana	1352/4	TRGOVINA	74	m <sup>2</sup>
UKUPNO:			74	m <sup>2</sup>

*Vlastovnica:*

Ime vlasnika:

**1. Vlasnički dio: 1/1**

**DRUŠTVENO VLASNIŠTVO KORISNIK JE:**

**VELETRG.-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE  
ISHRANA PULA**

Adresa vlasnika:

----

OIB:

----

*Teretovnica:*

**1. 1.1** Primljeno 09. listopada 1992. br. Z-2957/92

Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Pula br. 926/92 nacrtu od 20.12.1991. i čl. 31. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. 1352/4 nije priložena uporabna dozvola.

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Galižana	1352/3	PRIVREDNO DVORIŠTE	362	m <sup>2</sup>
UKUPNO:			362	m <sup>2</sup>

*Vlastovnica:*

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

**1. Vlasnički dio: 1/1**

**PULJANKA d.d.**

**PULA, ANTICOVA 5**

----

1.3 Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020  
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU,  
POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR- 13/2019-4 OD 11.03.2020,  
Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.

*Teretovnica:*

Stvarni tereti:

Neregistrirana prava i  
obveze:

Tereti vidljivi u ZK izvatku u prilogu elaborata.

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

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

### 5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:

Izvadak iz ZK:

Posjedovni list:

Kopija katastarskog plana:

Akti za gradnju:

Akti za uporabu:

Ostala dokumentacija:

Plan posebnih dijelova:

Energetski certifikat SZ:

Ostala dokumentacija:

Informacije sudionika:

Predstavnik naručitelja.

Dostavljen verificirani izvadak, neslužbena kopija, iz zemljišne knjige broj  
uloška: 2846 i 3235 sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine.

Dostavljena neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista broj 2217, sa  
stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine, preuzet na službenim stranicama  
DGU, Područnog ureda za katastar Pula.

Nije predložena, provjera izvršena na službenim stranicama DGU,  
Područni ured za katastar Pula, Ispostava Pula.

Nisu predloženi. Procjena pretpostavlja da je građevina izgrađena približno  
1970. godine, prema dostavljenim podacima tijekom očevida, te da ima  
važeće akte za gradnju.

Nisu predloženi.

Nije dostavljena.

Nema.

Nije predložen.

Nije predložena.

Nema drugih informacija, osim prethodno navedenih.

### 5.4. KOMENTAR LEGALITETA GRAĐEVINE

Predmetna nekretnina, dio poslovne zgrade i zemljište je evidentirano u katastru nekretnina. U  
zemljišniku je evidentiran upis o neishodovanim aktima za uporabu. Slijedom navedenog utvrđuje se  
da predmetna nekretnina i građevina evidentirana u katastru nekretnina u skladu s važećom  
zakonskom regulativom, te da se smatra legalnom.

## 5.5. POVRŠINA I VOLUMEN NEKRETNINA

### 5.5.1. POVRŠINA ZEMLJIŠTA

Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju, bez provjere geodetskim mjerenjem.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Površina	Udio povr.	
1.	1352/4	1/1	TRGOVINA	74	74	m2
2.	1352/3	1/1	PRIVREDNO DVORIŠTE	362	362	m2
Sveukupno P zemljišta:					436	m2

### 5.5.2. POVRŠINA I VOLUMEN PLANIRANE GRAĐEVINA

Mjere uzete mjerenjem dužina i površina prilikom očevida laserskim mjerачem dužina, BOSCH DLE 40 Professional, (distomat), a površine dobivene izračunom se uspoređuju s knjiženom površinom, prilikom izrade procjemenog elaborata, ako su upisane u zemljišnoj knjizi.

#### OBRAČUN POVRŠINA I VOLUME GRAĐEVINE

R.br.	Naziv prostorije	Neto površina prostorija	k	NKP	
KAFFE BAR I SKLADIŠTE					
1.	Kaffe bar	24,50 x	1,50	36,75	m2
2.	Predprostor	3,72 x	1,50	5,58	m2
3.	Prostor za higijenu	1,38 x	1,50	2,07	m2
4.	WC - ženski	1,31 x	1,50	1,97	m2
5.	WC - muški	1,55 x	1,50	2,33	m2
6.	Spremište	6,00 x	0,50	3,00	m2
7.	Skladište trgovine	12,88 x	0,50	6,44	m2
8.	Sanitarni čvor i predpros.	2,44 x	0,50	1,22	m2
Sveukupno NKP:				59,36	m2
Sveukupno NKP iz dokumentacije:				----	m2
Sveukupno NP:				53,78	m2
Sveukupno BP:				61,85	m2
Razlika NKP u %:				----	%
Svijetla visina prostorija:				~3,40	m
BRV = BRP x h		53,78 x 1,15 x 3,60 =		222,65	m3

Za nekretninu, predmetom procjene, ukupne neto korisne površine 59,36 m2 utvrđene tijekom očevida i izrade elaborata, dok u zemljišniku nema evidentirane površine, te se razlikuju površina neće uspoređivati, kako je propisano u čl. 5., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te se stoga za obračun uzima evidentirana površina nekretnine, a eventualna razlika kvadrature će se valorizirati na tržištu. Koeficijenti za preračunavanje NKP su upotrijebljeni iz Prilog 1, II POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Pojmovnik: NKP - netto korisna površina k - koeficijent redukcije površine  
BRP - brutto razvijena površina h - visina  
BRV - brutto obujam (volumen)



---

## 5.6. FOTODOKUMENTACIJA

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



Predmetni dio zgrade i dvorišta



Ulično pročelje cijele zgrade



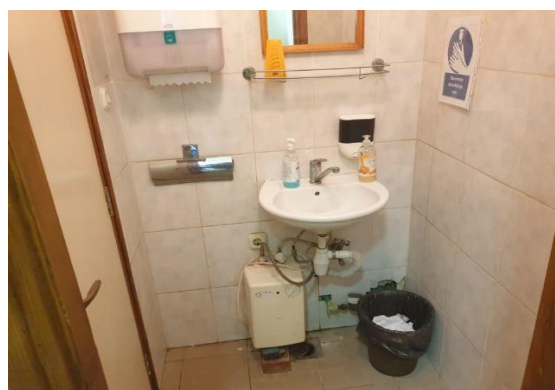
Sjeverno pročelje - predmetni dio



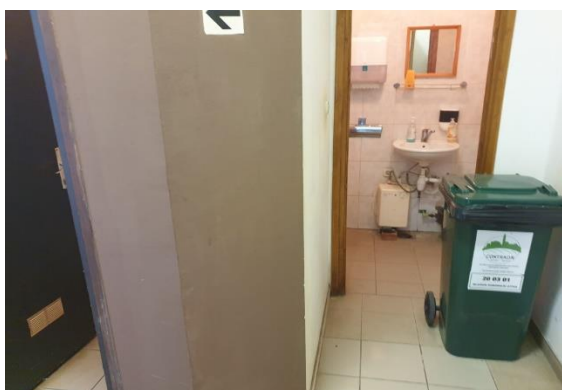
Istočno pročelje cijele zgrade



Nužnik



Predprostor



Predprostor i nužnik



Nužnik





Skladište kafića



Kafić



Kafić



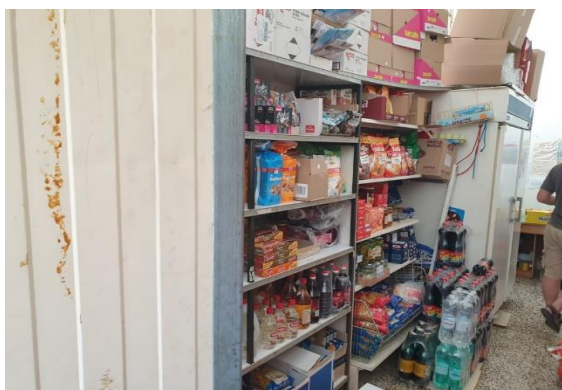
Kafić



Sanitarni čvor trgovine



Sanitarni čvor trgovine



Skladišni prostor trgovine



Skladišni prostor trgovine

---

## 6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

### 6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Godina gradnje:	Građevina je izgrađena 1970. godine prema dostupnim podacima preuzetih za potrebe ovog elaborata.
Godina adaptacije:	Nije poznato.
Dio adaptacije:	Podne obloge kafića i pripadaka.
Katnost zgrade:	P
Položaj zasebnih jedinica:	Prostor kafića sa pripacima, skladištima, sanitarnim čvorovima koji se nalazi na sjeverozapadnoj strani zgrade, a skladišni prostor sa sanitarnim čvorom, pripadak trgovine evidentirane na susjednoj čestici na sjeveroistočnoj strani. Ulaz u prostor kafića je sa ulične strane, a skladišni prostor ima ulaz iz trgovine.
Vanjski izgled zgrade:	Pročelje susa završnom obradom u dobrom i neodržavanom stanju.
Zajednički dijelovi zgrade:	Nema.
Temeljenje:	Trakasti i temelji samci ispod nosivih zidova i stupova od armiranog betona, u skladu s vremenom građenja građevine.
Nosiva vanjska konstrukcija:	Fasadna vanjska, nosiva konstrukcija je čeličnih profila s ispunom i oblogom od lesanit ploča i termo izolacijom s vertikalnim i horizontalnim ukрутama od rešetkaste čelične konstrukcije. Pregradni zidovi su suhomontažni debljine 10 cm. Sve u dobrom stanju bez vidljivih oštećenja na vanjskom i unutarnjem dijelu konstrukcije.
Međukatna konstrukcija:	Nema.
Krovna konstrukcija:	Krovna konstrukcija je ravna s blagim nagibomi i pokrovom od valovitih lesanit ploča, u dobrom stanju. Odvod oborinskih voda krovšta je izveden preko vertikalala, montiranih na fasadama zgrade, do zelenih površina okoliša zgrade.
Stropovi:	Spušteni stropovi, lesanit ploče, u koji je ugrađen sustav grijanja i hlađenja kao i stropna rasvjeta.
Vanjske zidne površine:	Žbukane, pročelja s vidljivim oštećenjima završnog sloja od utjecaja atmosferilija i insolacije.
Unutarnje zidne površine:	Žbukane finom završnom žbukom i ličene u boji, u prosječnom i neodržavanom stanju. Dio zidnih površina sanitarnih čvorova je obložen keramikom iz vremena gradnje.
Stolarija:	Unutarnja stolarija je drvena, iz vremena gradnje, u prosječnom i neodržavanom stanju. Ulazna vrata i vanjska stolarija je od crnog čelika, profila s jednostrukim staklima iz vremena ugradnje, bez protuprovalnih okova, iz vremena gradnje u prosječnom stanju. Ulazna vrata skladišnih prosotorija su od crnog željeza.
Podne površine:	Keramika na zidovima u sanitarnim čvorovima je iz vremena gradnje građevine, a podnih površina je iz vremena adaptacije, standardne kvalitete materijala i izvođenja, u dobrom stanju.
Intalacije vode i struje:	su u funkciji.
Sanitarni predmeti:	keramička wc školjka, pisoar, umivaonik od bijele keramike.
Limarija:	pocinčana, u dobrom stanju.
Grijanje i dimovodi:	Grijanje i hlađenje prostorija je na električnu energiju, klimatizacija, a sanitarne vode na električni bojler.
SVijetla visina prostora:	Promjenjiva ovisno o prostoriji, a u rasponu od 3,40 - 3,45 m.

---

## 6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice:	Glavna mjesna prometnica na zapadnoj strani čestice privrednog dvorišta, za kolni i pješački promet. Osiguran pješački pristup preko sabirne ulice, a kolni ulaz je osiguran s iste strane u dvorište do skladišnih prostorijskih.
Infrastruktura:	
Vodovodna mreža:	građevina ima izveden priključak.
Elektroenergetska mreža:	građevina ima izveden priključak.
Telekomunikacijska mreža:	građevina ima izveden priključak.
Odvodnja otpadnih voda:	građevina ima izveden priključak.
Plinska mreža:	nije izgrađena u naselju.
Komunalna opremljenost prometnice:	Izgrađena javna rasvjeta i asfaltni zastor, s nogostupima i odvodnjom oborinskih voda prometnice.
Komunalna zona:	Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Vodnjan, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je II zona za plaćanje komunalnog doprinosa.
Uvjeti za stanovanje:	Nema.
Uvjeti za poslovnu djelatnost:	Ima sukladno namjeni i pozitivnim propisima.
Parkiranje:	Nema osigurano.
Granica parcele i susjedske sličnosti:	Promatrana nekretnina je bitno drugačijeg oblika, veličine i uporabe u odnosu na susjedne nekretnine. Čestica graniči sa česticama stambene i infrastrukturne namjene, područje s obiteljskim kućama manjih gabarita.
Buka:	Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.
Zagađenje:	Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bili općepoznati i uočljivi.
Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo):	Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno tlo.

## 6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Medulin. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Nekretnina se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 120 kn/m<sup>3</sup> obujma građevine. Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Dostupni mjesečni pokazatelji upućuju na usporavanje rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2019. godine. Nastavila su se povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća, te pad broja nezaposlenih osoba. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena ubrzala se s 0,7% u studenome na 1,4% u prosincu 2019., a najveći doprinos tome dali su hrana (poglavito snažan rast cijena svinjetine) i naftni derivati (zbog učinka baznog razdoblja). Troškovi financiranja uglavnom su se nastavili smanjivati, čemu pridonosi akomodativna monetarna politika. Godišnji se rast plasmana banaka na kraju 2019. ubrzao na 4,2%, što je bilo rezultat rasta kreditiranja stanovništva i poduzeća. Snažniji rast plasmana stanovništvu bio je potaknut poglavito nastavkom ubrzavanja godišnjeg rasta stambenih kredita te u manjoj mjeri i gotovinskih nenamjenskih kredita. Istodobno je godišnjem porastu plasmana nefinancijskim poduzećima, osim neznatnog povećanja

---

novog zaduživanja, u najvećoj mjeri pridonijelo iščezavanje većeg dijela negativnog učinka aktiviranja državnih jamstava brodogradilištima krajem 2018. godine. Dostupni fiskalni podaci za treće tromjesečje 2019. godine upućuju na zaključak da su se nastavila povoljna kretanja u javnim financijama zahvaljujući rastu proračunskih prihoda koji je bio brži od snažnog rasta proračunskih rashoda.

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

## 7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

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

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

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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

## 7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

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

Kako je na tržištu nema sličnih nekretnina u promatranoj zoni, koje zadovoljavaju propisane uvjete, stoga je uzeta slična pozicija, približno isto vrednovanih mjesta, zbog površine i namjene zemljišta I kategorije, koje su utržene za izgradnju građevina gospodarske i mješovite namjene, koja se nalaze u urbanistički uređenom području, način korištenja za gradnju građevina mješovite namjene, kao i da su naročite privlačne snage okolnog područja.

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, građevinskog zemljišta prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja su u rasponu od 34,70 - 46,60 €/m<sup>2</sup>.

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

## 7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

Državni zavod za statistiku (DZS) razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom. Taj se indeks na tromjesečnoj razini, počevši od 20. siječnja 2016., objavljuje na stranicama DZS-a, dok u bazi podataka Eurostata zamijenjuje hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je dosad reprezentirao kretanje cijena stambenih

---



objekata u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015., Hrvatska narodna banka je prestala s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN).

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

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

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

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

### 13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

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

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

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

Izvor: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx)



---

## 8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

### 8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

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

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

### 8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina i troškovna za građevinu, obzirom na oblikovanje i da je nekretnina izvan uporabe i koja ne stvara prihode, kao sporedna metoda, prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina..

S obzirom na specifičnost zone i nekretnina, koje su predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja PPUG Vodnjana, čestice oznake k.č.br.: 1352/3 i k.č.br.: 1352/4, sve k.o. Galižana oznake zemljišta TRGOVINA, PROVREDNO DVORIŠTE, koje je u naravi građevinsko zemljište I kategorije, u postupku procjene, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stambene namjene S.

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

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

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr) - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.

- b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište koje je predmet procjene je zemljište I kategorije.

I kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima koristiti će se i koeficijent za kategoriju zemljišta, prema PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU iz Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, ukoliko kategorije poredbenih zemljišta ne budu imale iste karakteristike.

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

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

## 9. PREDMETNI I POREDBENI PODACI

### 9.1. PREDMETNA NEKRETNINA - OBILJEŽJA

<b><i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i></b>	
Površina zemljišta:	436,00
NKP građevine:	59,36
Vrsta:	S
Mjera:	0,5
Kategorija:	1.
Lokacija:	Galižana
Dan vrednovanja:	29. srpnja 2020. godine

### 9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH).

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

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

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

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

### 9.3. PODACI POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Galižana	233/1	345,00	42,98	25.02.2019.	S	1,50	1.	Galižana
2.	Galižana	138/6	1409	46,11	04.01.2019.	S	1,50	1.	Galižana
3.	Galižana	1331/2	699	46,56	02.09.2019.	S	1,50	1.	Galižana
4.	Galižana	251/7	1000	34,66	18.04.2019.	S	1,50	1.	Galižana

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

### 9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

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

### 9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Galižana	233/1	345	43,0	25.02.2019.	S	1,50	1.	0,94	%
2.	Galižana	138/6	1409	46,1	04.01.2019.	S	1,50	1.	8,22	%
3.	Galižana	1331/2	699	46,6	02.09.2019.	S	1,50	1	9,39	%
4.	Galižana	251/7	1000	34,7	18.04.2019.	S	1,50	1.	-18,54	%
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				42,6						

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

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

**Prosječna vrijednost** - prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **42,60 €/m<sup>2</sup>**.

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

## 10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

### 10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Galižana	233/1	345	43,0	25.02.2019.	118,67	125,39	1,06	45,58	€
2.	Galižana	138/6	1409	46,1	04.01.2019.	118,67	125,39	1,06	48,87	€
3.	Galižana	1331/2	699	46,6	02.09.2019.	118,05	125,39	1,06	49,40	€
4.	Galižana	251/7	1000	34,7	18.04.2019.	119,24	125,39	1,05	36,44	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :									45,07	€

### 10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Galižana	233/1	345	45,6	1,50	0,50	1,50	1,00	45,60	€
2.	Galižana	138/6	1409	48,9	1,50	0,50	1,50	1,00	48,90	€
3.	Galižana	1331/2	699	49,4	1,50	0,50	1,50	1,00	49,40	€
4.	Galižana	251/7	1000	36,4	1,50	0,50	1,50	1,00	36,40	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				45,1					45,08	€

### 10.3. IZRAČUN NOVE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 10.3.1. CIJENA GRAĐENJA

Objavljeni podatak etalnoske vrijednosti građevine (NN 67/2019 od 12. srpnja 2019. godine) u visini od 6.500,00 kn, srednji tečaj 1€/7,40 kn HNB, na dan objave, što donosi 880 €/etalona. Cijena etalonske vrijednosti građevine sadrži vodni doprinos i :

#### A) TROŠKOVI GRAĐEVINE

- a) konstrukciju objekta s pokrovom,
- b) pregrade,
- c) fasada, toplinska s završnom obradom,

- d) stolarija unutarnja i vanjska, drvena s PVC roletama,
- e) limarija, pocinčana,
- f) zidne i podne obloge, žbuka i keramika,
- g) razvod vodovoda i kanalizacije, pocinčano i PVC,
- h) elektroinstalacije, razvod NN mreže, gromobranke instalacije, TV instalacije, telefona, portafona,
- i) razvod instalacija grijanja, kotlovnica s kotlom, aluminijski radijatori, crne cijevi.

#### B) TROŠKOVI U SVEZI GRADNJE

- a) geodetski elaborat,
- b) projektiranje,
- c) akti za gradnju,
- d) geomehanička ispitivanja,
- e) nadzor,
- f) osiguranje gradilišta.

Obzirom da se podatak o etalonskoj vrijednosti građevine odnosi na višekatnice s više stambenih jedinica koje se ponavljaju (Standardna kalkulacija radova u visokogradnji BILTEN III-2008, izdavač IGH d.d.), veći koeficijent iskoristivosti, sa svom komunalnom infrastrukturom i komforom življenja, a predmetna nekretnina je izgrađena poslovna građevina s dvije funkcionalne jedinice, katnosti P, bez svih građevinskih elemenata koji su uračunati u cijenu etalonske vrijednosti.

Odnos jedinične cijene, gradnje manjih građevina, proporcionalno se povećava prema neto površini. Zavisni troškovi u kalkulaciji su manji što je građevina veća.

Za predmetnu nekretninu u obzir se uzima način gradnje, katnost, odabrani materijali, odnosno sadržaji koje ima i sl. u odnosu na tip i veličinu objekta iz izračuna etalonske vrijednosti građevine.

U ovom slučaju ćemo uračunati umanjenje etlonske vrijednosti, za ovaj tip objekta, obzirom da građevina nije dovedena u funkcionalno stanje, a prema udjelima vrijednosti radova standardne kalkulacije, a to su troškovi izgradnje za potpuno novu građevinu s vremenom amortizacije 0.

Troškovno načelo se u ovom slučaju primjenjuje na pojedine radove koji su obuhvaćeni gradnjom, postotnim udjelima dole navedene kalkulacije cijene građenja TIP II u odnosu na etalonsku vrijednost građevine, (NN br. 67/19), gdje je određena prosječna cijena od 880 €/m<sup>2</sup> netto korisne površine građevine.

U ovom slučaju ćemo uračunati umanjenje etlonske vrijednosti od 30 %, za ovaj, montažni, tip objekta sukladno stupnju dovršenosti, kvaliteti ugrađenih materijala i izvedenih radova.

NV =	EV	x	NKP	=	616	x	59,36	=	36.566	€
------	----	---	-----	---	-----	---	-------	---	--------	---

#### 10.3.2. PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Medulin. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnja opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture utvrđuje se prema pripadnosti građevne parcele ili građevine određenoj zoni. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010).

Građevinska čestica se, sukladno odluci o komunalnom doprinosu nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 120,00 kn/m<sup>3</sup> obujma građevine za stambene prostore, što prema srednjem tečaju HNB od 7,51 kn/1 €, na dan vrednovanja iznosi 15,98 €/m<sup>3</sup> građevine.

Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

Tkd =	Jc	x	BV	=	15,98	x	222,65	=	3.558	€
-------	----	---	----	---	-------	---	--------	---	-------	---



### 10.3.3. PROCJENA VISINE TROŠKOVA PRIKLJUČAKA

Za procjenjivanu nekretninu su izvedeni priključci na vodovodnu, elektro i telekomunikacijsku mrežu, odvodnju otpadnih voda, a izvedene su podzemne instalacije unutar parcele za odvodnju otpadnih voda, te se procjenjuju na iznos:

$T_{pr} = J_c \times NKP =$	88,00	x	59,36	=	5.224	€
-----------------------------	-------	---	-------	---	-------	---

### 10.3.4. PROCJENA VISINE TROŠKOVA UREĐENJA PARCELE

Procjenjivana nekretnina nije ograđena od susjednih parcela, većim dijelom je uređena, s parkirnim površinama, terasama i kolno pješačkim stazama, te se procjenjuju na iznos:.

$T_{up} = J_c \times NKP =$	44,00	x	59,36	=	2.612	€
-----------------------------	-------	---	-------	---	-------	---

### 10.3.5. UKUPNA VRIJENOST NOVE GRAĐEVINE

$NV + T_{dop} + T_p =$	36.566	+	3.558	+	7.836	47.960	€
------------------------	--------	---	-------	---	-------	--------	---

Jedinična cijena m <sup>2</sup> građevine:	$47.960 : 59,63 =$	$J_c/m^2 =$	807,95	€
--	--------------------	-------------	--------	---

## 10.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

FK MATRICA	A - lokacij/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1. Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2. Uporabivost u dovoljna dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<b>vrlo dobra</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3. Uporabivost smanjena ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4. Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<b>dovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5. Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<b>nedovoljna</b> infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>

	A	B	C	odabir FK
Kuća	3	3	2	3,0

Starost građevine	50
Održivi vijek korištenja - OVK	50
Faktor korištenja - Fk	3,0
Relativna starost - G/OVK	100%
Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja - OOVK = 40 % x OVK	20
Zamjenska starost - OVK - OOVK	30
Linearni otpis - ZS/OVK	60%

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

### 11.1. STATISTIČKA OBRADA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnosti	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Galižana	233/1	345	43,00	45,58	45,60	-1%	-0,52	0
2.	Galižana	138/6	1409	46,10	48,87	48,90	-8%	-3,82	15
3.	Galižana	1331/2	699	46,60	49,40	49,40	-10%	-4,32	19
4.	Galižana	251/7	1000	34,70	36,44	36,40	19%	8,68	75
Prosjeak (medijan) u €/m <sup>2</sup> :					45,08				109

Standardno odstupanje (+-): 5,22

11,58%

Pravilo dva sigma (+-): 10,44

23,16%

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

## 11.2. KUMULATIVNI IZRAČUN

A/ Preliminarna vrijednost zemljišta:	45,08	x	436,00	=	19.654,88	€
B/ Troškovi komunalnog doprinosa, priključaka, uređenja okućnice:	11.394,00	x	1,00	=	11.394,00	€
C/ Cijena nove građevine:	616,00	x	59,36	=	36.565,76	€
D/ Umanjenje vrijednosti zbog starosti, linearni otpis:	36.565,76	x	60%	=	21.939,46	€
Ukupna preliminarna vrijednost: A + B +C - D =				=	45.675,18	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	45.700,00	€

## 12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, dijela prizemne poslovne zgrade trgovačko uslužne namjene u naselju Galižana, anagrafske oznake Galižana 9A., Grad Vodnjan, izgrađene dijelom na k.č.br.: 1352/4 i okućnice oznake k.č.br.: 1352/3, sve k.o. Galižana, kao da su ponuđene na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani. Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €/kn	
Poredbena	45.675,18	7,51 kn	343.020,60
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA</b>			<b>343.000,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U EURIMA</b>			<b>45.700,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m<sup>2</sup> NETO POVRŠINE</b>			<b>5.779,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m<sup>2</sup> NETO POVRŠINE</b>			<b>770,00</b>

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost dijela prizemne poslovne zgrade s okućnicom, koja se sastoji od dije zasebne uporabne jedinice, kafića s pripacima i skladišnog prostora sa sanitarnim čvorom u uporabi trgovine evidentirane na susjednoj katastarskoj čestici, ukupne neto korisne površine 59,36 m<sup>2</sup>, sagrađene u povijesnoj jezgri naselja Galižana, na k.č.br. 1352/4 upisane u zemljišnu knjigu broj: 2846 k.o. Galižana, u vlasništvu DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, u idealnom omjeru 1/1 i zemljišta koje u naravi predstavlja okućnicu oznake k.č.br.: 1352/3 upisane u zemljišnu knjigu broj: 3235, k.o. Galižana, u vlasništvu PULJANKA d.d., Pula, u idealnom omjeru 1/1, na dan 29. srpnja 2020., razumno predstavljena iznosom od:

**45.700,00 €**

(slovima: četrdesetpettisućasedamstotina eura)

odnosno:

**343.000,00 kn**

(slovima: tritstotinečetrdesettritisuće kuna)

Srednji tečaj HNB-a na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,508 kn.

---

### 13. IZJAVE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

---

adekvatne za drugu primjenu.

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

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

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

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

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

Sastavni dio ovog elaborata su:

14.1. Vlasnički list, neslužbena kopija, preslika,

14.2. Izvod iz katastarskog plana, preslika nelužbene kopije.

U Puli, 29. srpnja 2020. godine

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo procjenu  
nekretnina



**14. PRIVITCI:**  
**14.1. VLASNIČKI LIST**



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3235

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1352/3	PRIVREDNO DVORIŠTE			362	
		UKUPNO:			362	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PULJANKA D.D., PULA, ANTICOVA 5		
1.3	Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8749/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa Posl. br. Z-8750/13 u 8:15 h Temeljem odredbi čl. 84. a st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013., zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod ovog suda, pod posl. br. Ovr-1941/13.		
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8750/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa posl.br. Z-8749/13, u 08:15 sati Temeljem odredbi čl. 84a. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se pokretanje postupka kod ovog suda, pod posl.br. Ovr-1940/13.		
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 20.08.2013. broj Z-8876/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1941/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.830.330,76 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, KOPRIVNICA, ANTE STARČEVIĆA 32</b>		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2020. 08:52:55

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4. Na suvlasnički dio: 1</b>			
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-8959/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1940/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>DANICA MESNA INDUSTRIJA D.O.O., OIB: 71246956955, KOPRIVNICA, ĐELEKOVEČKA CESTA 21</b>	200.000,00 KN	
<b>8. Na suvlasnički dio: 1</b>			
8.1	Zaprimljeno 17.12.2015.g. pod brojem Z-14134/2015  ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-7357/2015-2 od dana 10. prosinca 2015. godine, zabilježuje se pokretanje postupka koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu vodi pod posl.br. Ovr-7357/15.		vezano uz B 1 (1.1)
8.2	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4517/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši, Stalne službe u Pazinu posl.br. Ovr-7357/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se OVRHA.		na 8.1
<b>9. Na suvlasnički dio: 1</b>			
9.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14582/2015  ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-2 od 10. prosinca 2015. godine, zabilježuje se pokretanja postupka koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu vodi pod posl.br. Ovr-7356/15.		vezano uz B 1 (1.1)
9.2	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4516/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrši, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se ovrha.		na 9.1
<b>10. Na suvlasnički dio: 1</b>			
10.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-2520/2013 od dana 7. studenog 2013. godine u iznosu od 72.687,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA</b>	72.687,50 KN	
10.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 369.309,15 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA</b>	369.309,15 KN	na 10.1
10.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava prvo ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2. članak 107. stavak 3.), odnosno od dana 3. studenog 2013. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-11730/2013).		na 10.1, 10.2
<b>11. Na suvlasnički dio: 1</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 42.901,20 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	42.901,20 KN	
11.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	200,00 KN	na 11.1
11.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 3.649,09 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	3.649,09 KN	na 11.1
11.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 816,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	816,00 KN	na 11.1
11.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12786/2015).		na 11.1, 11.2, 11.3, 11.4
<b>12. Na suvlasnički dio: 1</b>			
12.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 100,21 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	100,21 KN	
12.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	36.212,86 KN	na 12.1



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	36.212,86 KN	na 12.1
12.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 6.447,67 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	6.447,67 KN	na 12.1
12.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	200,00 KN	na 12.1
12.6	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 1.140,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	1.140,00 KN	na 12.1
12.7	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12626/14).		na 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6
<b>13. Na suvlasnički dio: 1</b>			
13.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.		vezano uz B 1 (1.1)
<b>14. Na suvlasnički dio: 1</b>			
14.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</b>	9.255.399,95 KN	vezano uz B 1 (1.1)
<b>15. Na suvlasnički dio: 1</b>			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 23.01.2018.g. pod brojem Z-2382/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-1/18-2 12.01.2018		vezano uz B 1 (1.1)
<b>16. Na suvlasnički dio: 1</b>			
16.1	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-18049/2019  ZABILJEŽBA, Na temelju odredbe čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-455/2017, 1 Ovr-14/2019 od 11.11.2019. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Puljanka d.d. u stečaju, OIB: 63315096047.		vezano uz B 1 (1.1)

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



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324108, GALIŽANA

Broj ZK uložka: 2846

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3813/2017

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1352/4	TRGOVINA			74	
		UKUPNO:			74	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO KORISNIK JE: VELETRG.-UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO PODUZEĆE "ISHRANA" PULA	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 09. listopada 1992. br. Z-2957/92 Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar Pula br. 926/92 nacerta od 20.12.1991. i čl. 31. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. 1352/4 nije priložena uporabna dozvola.		

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



## 6/30/2020

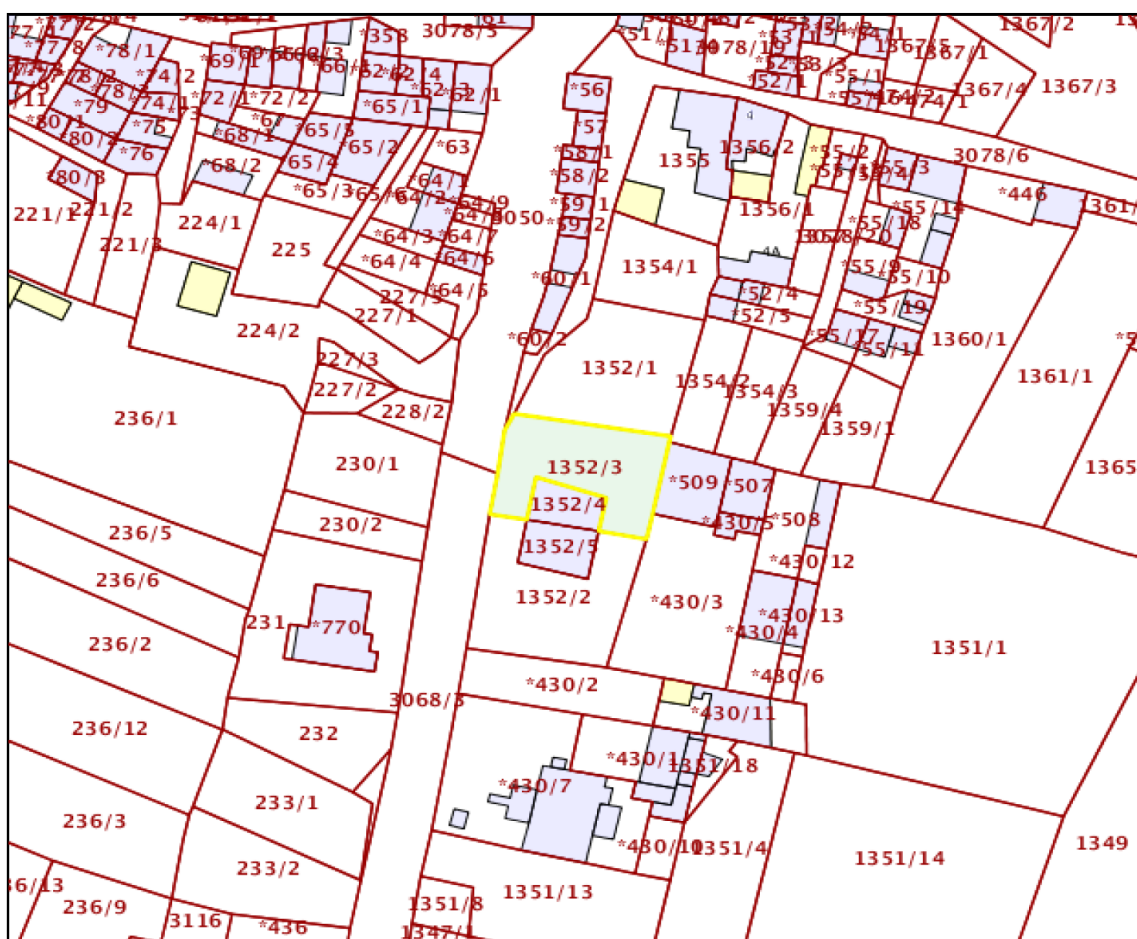


**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. GALIŽANA, 324108  
k.č. br.: 1352/3

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 30.06.2020



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

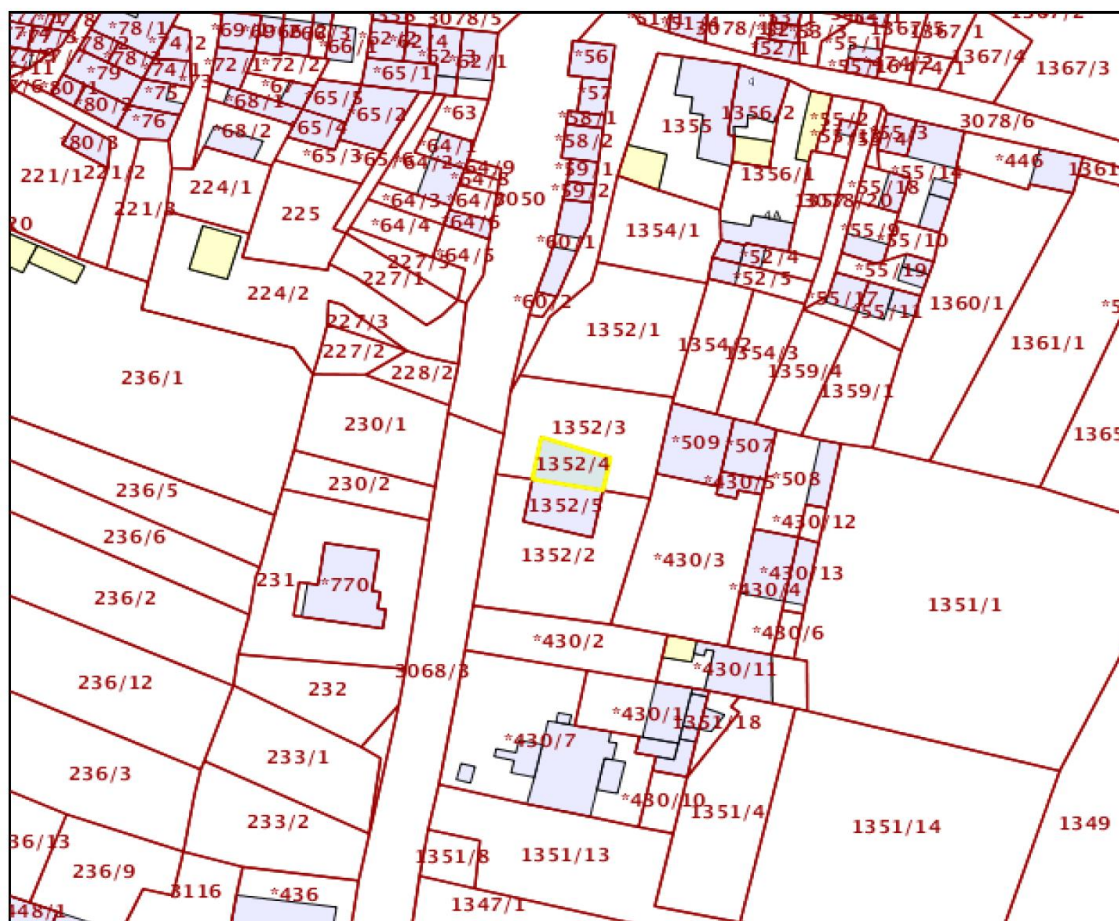
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GALIŽANA, 324108  
k.č. br.: 1352/4

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 30.06.2020