

OPINIO d.o.o.
52100 Pula, Sergijevaca 25
091/1983338 / velkavrh.jelena@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT br. 15/25
svrha procjene: za potrebe stečajnog postupka

STAN na 2. katu SPREMIŠTE I PARKIRNO MJESTO
u podrumu

upisani u ZK uložak br. 119296 / 30., 41. i 59. suvlasnički dio
Općinski sud Pula, ZK odjel Pula, Katastarska općina Pula



Adresa nekretnine:
52100 Pula, Flanatička 25

Naručitelji procjene:
IMEX MARINE d.o.o. u stečaju Pula

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
314.000,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

OPINIO d.o.o.
PULA, Sergijevaca 25
OIB: 00786561667

06.02.2026.

Kratak pregled

Naručitelj:	IMEX MARINE d.o.o. u stečaju Pula, Flanatička 25 oib - 10511338651
Nekretnina:	STAN na 2. katu, SPREMIŠTE I PARKIRNO MJESTO u podrumu, u Puli, Flanatička 25 upisani u ZK uložak br. 119296 / 30., 41. i 59. suvl. dio Općinski sud Pula, ZK odjel Pula, Katastarska općina Pula
Datum procjene:	06.02.2026.
Datum kakvoće:	2.12.2022.
Datum očevida:	2.12.2022.
Vlasništvo:	IMEX MARINE d.o.o. u stečaju 1/1
Legalitet:	DA
Prilaz javnoj površini:	DA
Tržišna vrijednost:	314.000,00 €
Procjenitelj:	Jelena Velkavrh, dipl. ing. arh. Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina  

SADRŽAJ:

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

2. UVOD

2.1. PRIJEDLOG

2.2. ZADATAK

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Izvadak iz zemljišnih knjiga

3.2.2. Katastar

3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija

3.3. ZATEČENO STANJE

3.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

3.3.3. Buka i zagađenje

3.3.4. Fizički rizici

3.3.5. Iskaz površina

3.3.6. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine

3.3.7. Fotodokumentacija

3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

5.2. POREDBENA METODA

6. IZJAVA PROCJENITELJA

7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

8. ZAKLJUČAK

9. PRILOZI

1. OPĆA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJA O IMENOVANJU



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/374

URBROJ: 514-03-04-02/02-25-07

Zagreb, 5. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja iz Pule, Ulica Sergijevaca – Via Sergia 25, OIB: 00786567667, podnesenog po Jeleni Velkavrh iz Pule, Ulica Sergijevaca – Via Sergia 25, OIB: 41528369659, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E N J E

- I. Pravnoj osobi OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja iz Pule, Ulica Sergijevaca – Via Sergia 25, OIB: 00786567667, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 5. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jelena Velkavrh iz Pule, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe OPINIO d.o.o. za upravljanje projektom gradnje, procjene i vještačenja iz Pule, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Jelenu Velkavrh, imenovanu stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-1483/2008 od 19. listopada 2021.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UPI710032301374|7

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. OPINIO d.o.o. Pula, Ulica Sergijevaca – Via Sergia 25
– n/r Jelena Velkavrh
2. Pismohrana-ovdje.





**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/186
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-05
Zagreb, 16. rujna 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Jelene Velkavrh, diplomirane inženjerke arhitekture iz Pule, Ulica Sergijevaca 25, OIB: 41528369659, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Jelena Velkavrh, diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, Ulica Sergijevaca 25, OIB: 41528369659, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 20. listopada 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jelena Velkavrh, diplomirana inženjerka arhitekture iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514/UP/I710032401186/5

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:

1. Jelena Velkavrh, Pula, Ulica Sergijevaca 25
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401186|5

2. UVOD

2. 1. PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina, za potrebe stečajnog postupka.

Predmet procjene su etažirane cjeline u poslovno-stambenoj zgradi - stan na 2. katu, te spremište i parkirno mjesto u podrumu, 30., 41. i 59. suvlasnički dio, upisani u ZK uložak br. 119296, Općinski sud Pula, ZK odjel Pula, Katastarska općina Pula, na adresi Flanatička 25, Pula.

2. 2. ZADATAK

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na nekretnini obavljen je 2.12.2022. godine, kada je obavljen pregled sa izmjerom, te fotografiranje istih nekretnina.

Za potrebu izrade ovog elaborata nije omogućen ponovni ulazak u nekretnine, a prema nalogu Naručitelja izvršen je vanjski pregled na dan 06.02.2026. godine. Obzirom na navedeno za potrebu izrade ovog elaborata uzimaju se podaci (izmjera i tehnički opis) prikupljeni na dan 2.12.2022. godine

Procjena se izrađuje pod pretpostavkom da je stanje ostalo nepromijenjeno, te da u nekretninama nisu prisutna veća oštećenja.

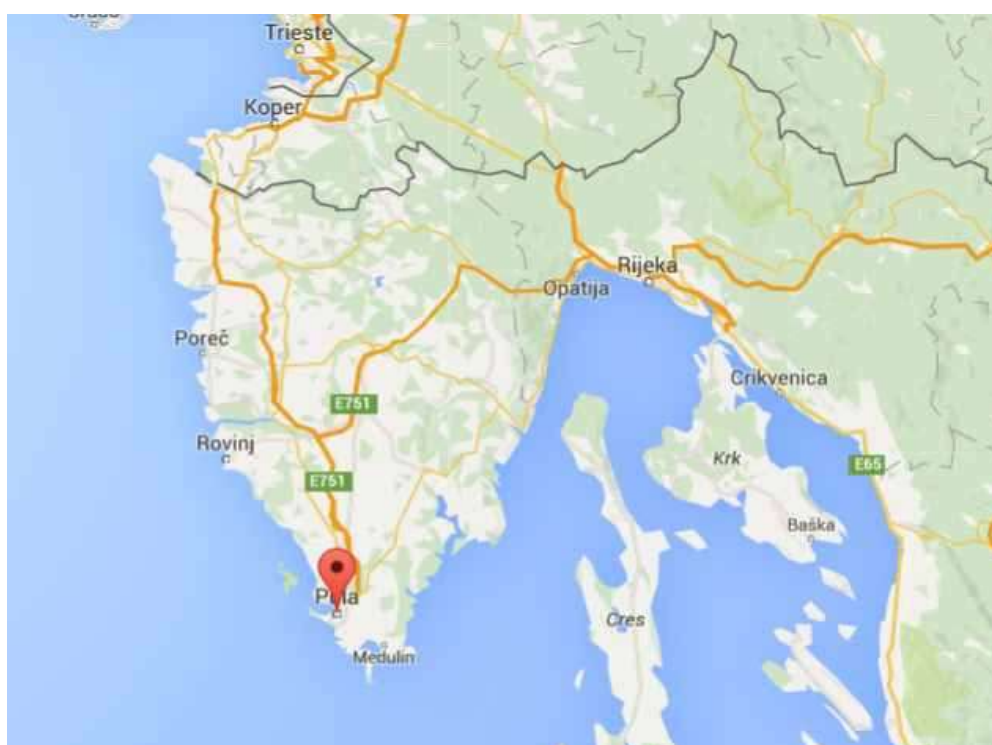
Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća neslužbena dokumentacija:

- e-izvadak iz BZP-a
- e-digitalna kopija katastra

3. NALAZ

3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

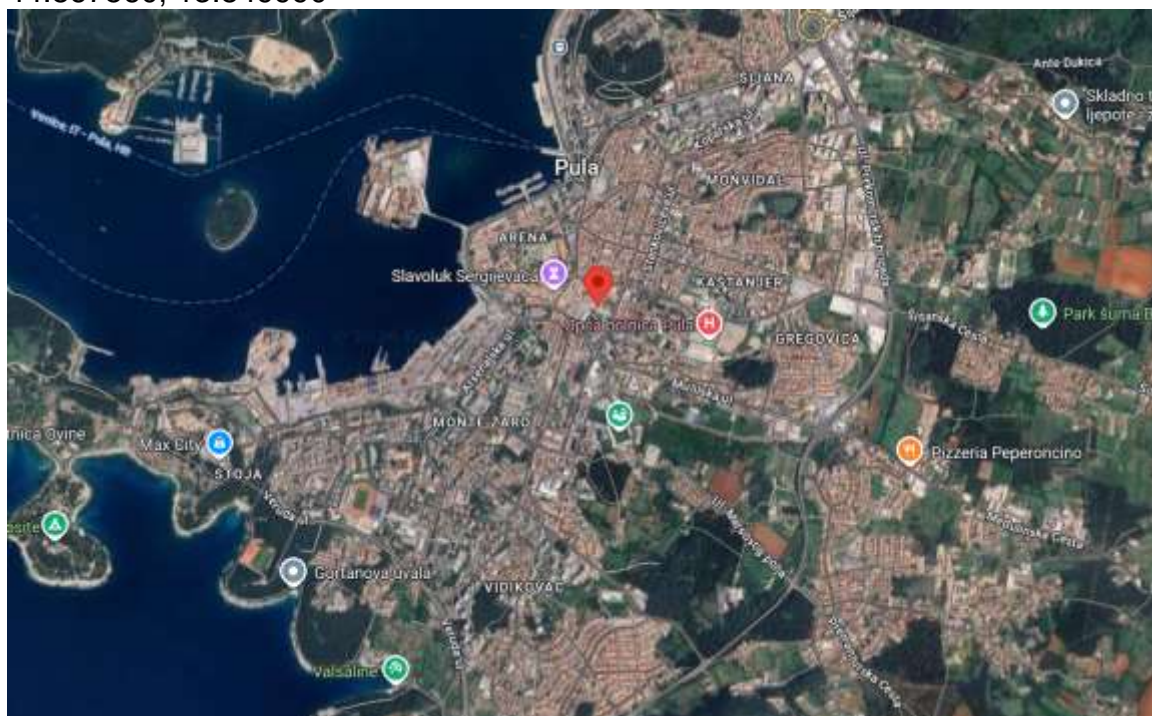
Pula je tradicionalno najrazvijenije gospodarsko središte Istarske županije. Povoljan zemljopisni položaj, bogatstvo kulturno povijesnih spomenika učinili su Pulu jednom od najprivlačnijih turističkih odredišta na istočnom dijelu Jadrana. U gradu Puli i neposrednoj okolini koncentrirane su izvorišne točke svih vidova prometa: cestovnog, željezničkog, pomorskog i zračnog. Prema popisu stanovništva iz 2021.g u Puli je nastanjeno 52.220 stanovnika.



www.hak.hr

Predmetna nekretnina nalazi se u Puli, strogom centru grada, na adresi Flanatička ulica 25.

44.867560, 13.849990



www.google.hr

3.2. IDENTIFIKACIJA

3.2.1. Zemljišne knjige

Stanje na dan 05.02.2026.

ZK uložak br. 119296 / k.o. Pula

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*1123/2	39	FLANATIČKA ULICA 25 DV.UZ POSL.ZGR. K.ST. I POSL.ZGR.	1162 13 1149	
		UKUPNO:		1162	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
30.	Suvlasnički dio: 41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio – parkirno mjesto "6" u podrumu ukupne površine 13,29 m2, u nacrtu označen zelenom bojom, te brojem 1.2.6. IMEX MARINE D. O. O. U STEČAJU, OIB: 10511338651, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 25, PULA 52100 PULA (POLA)	
30.7	Zaprimljeno 01.09.2025.g. pod brojem Z-14151/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. ST-242/25 01.09.2025, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Imex Marine d.o.o. Pula, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, OIB 10511338651.	na 30 (30.4), 41 (41.5), 59 (59.4)
41.	Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio – spremište "3" u podrumu ukupne površine 2,50 m2, u nacrtu označeno tamno zelenom bojom, te slovom i brojem S3 IMEX MARINE D. O. O. U STEČAJU, OIB: 10511338651, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 25, PULA 52100 PULA (POLA)	
41.7	Zaprimljeno 01.09.2025.g. pod brojem Z-14151/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. ST-242/25 01.09.2025, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Imex Marine d.o.o. Pula, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, OIB 10511338651.	na 30 (30.4), 41 (41.5), 59 (59.4)
59.	Suvlasnički dio: 231/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio zgrade - trosobni stan na II katu, ukupne površine 74,68 m2, u nacrtu označen zelenom bojom, te brojem 1.1-1.9 IMEX MARINE D. O. O. U STEČAJU, OIB: 10511338651, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 25, PULA 52100 PULA (POLA)	
59.7	Zaprimljeno 01.09.2025.g. pod brojem Z-14151/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. ST-242/25 01.09.2025, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Imex Marine d.o.o. Pula, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, OIB 10511338651.	na 30 (30.4), 41 (41.5), 59 (59.4)

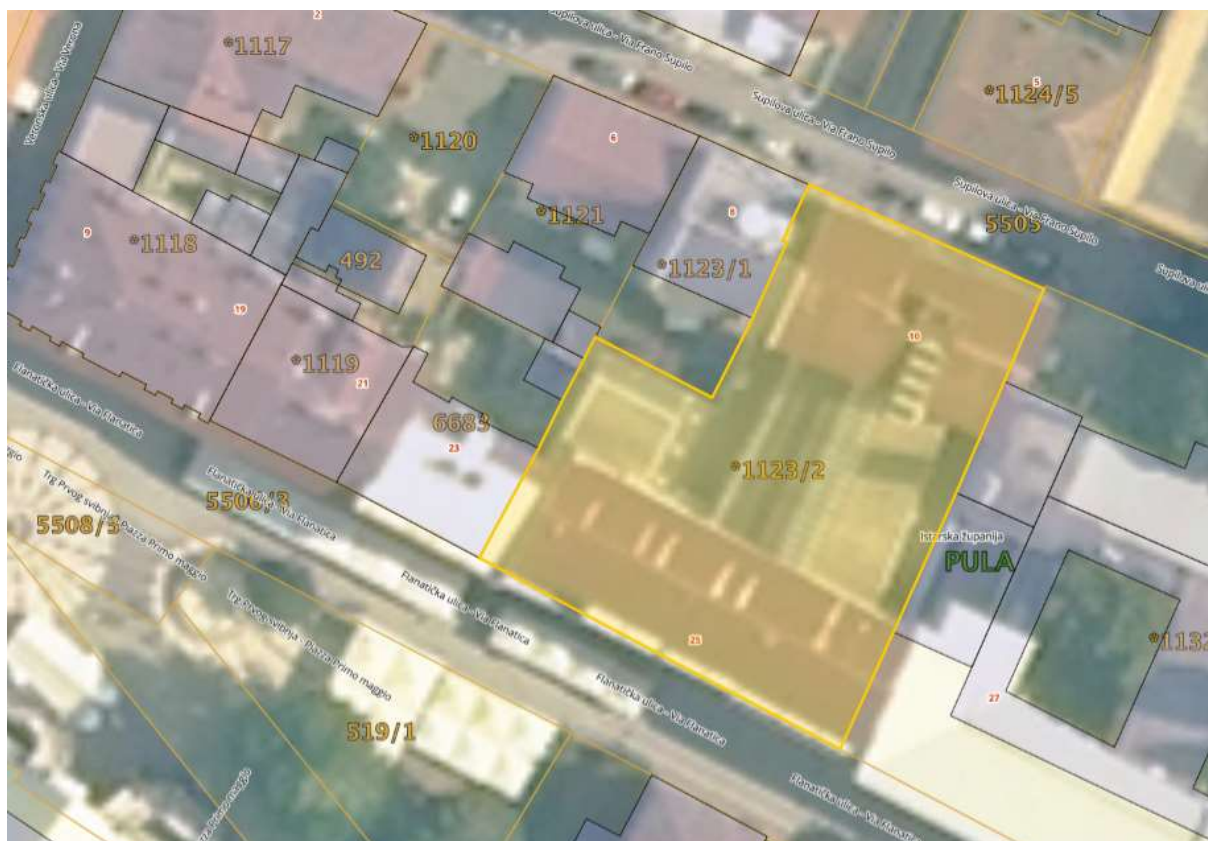
Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka

<https://oss.uredjenazemlja.hr>

3.2.2. Katastar

Stanje na dan: 05.02.2026.

Digitalna kopija katastarskog plana



<https://oss.uredjenazemlja.hr>

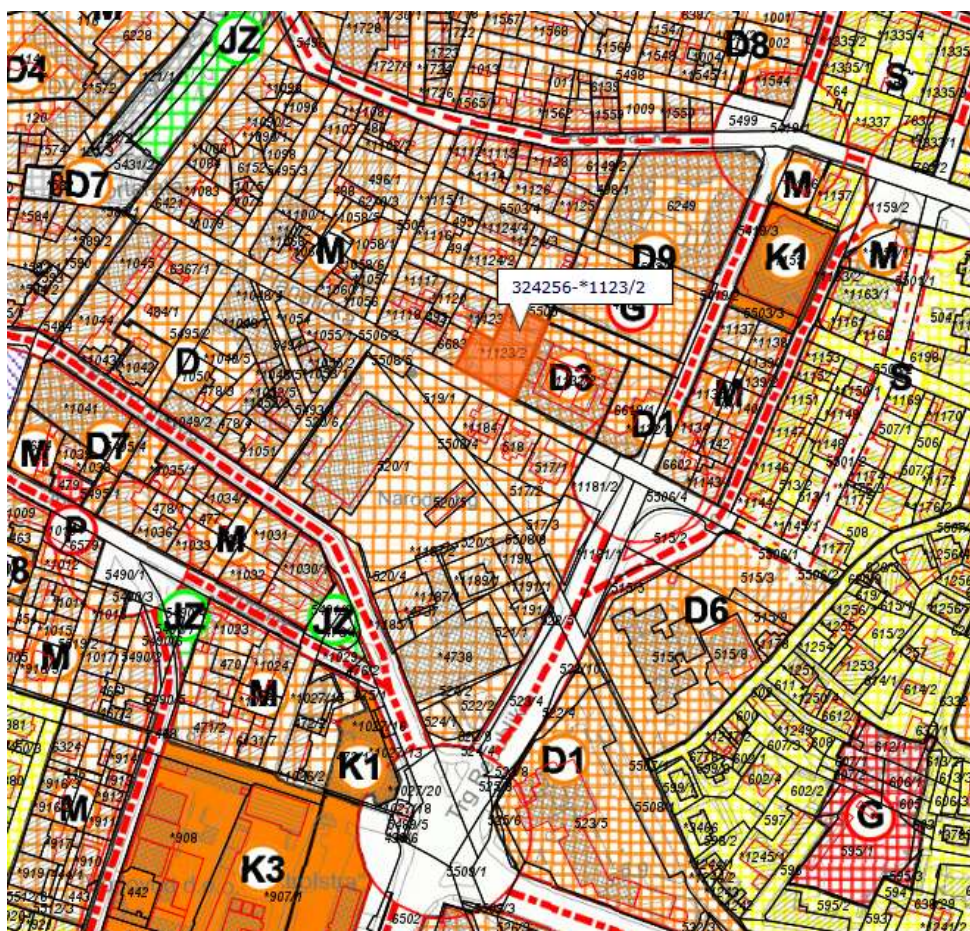
3.2.3. Prostorno-planska dokumentacija

Za predmetno područje relevantni su sljedeći prostorni planovi:

- Prostorni plan uređenja grada Pule ("Službene novine", br. 12/06, 12/12, 5/14, 7/15, 5/16, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst).
- Generalni urbanistički plan grada Pule ("Službene novine", br. 5a/08, 12/12, 5/14, 10/14, 13/14, 7/15, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19 - pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25)

e-Izvod iz GUP-a izvor: <https://www.iopcina.hr/>

List 1 . Korištenje u namjena površina



Prema korištenju i namjeni površina predmetna čestica nalazi se unutar zone M – mješovita namjena

3.3. ZATEČENO STANJE

3.3.1. Opis zatečenog stanja nekretnine

Objekt u kojem se nalazi predmetna nekretnina je poslovno-stambena zgrada izgrađena na k.č. *1123/2 k.o. Pula.

Zgrada je izgrađena 2005. godine, kao ugrađeni objekt, katnosti Po+P+3. Ulazak u zgradu moguć je sa Flanatičke i sa Supilove ulice.

Predmet ovog elaborata su etažirane cjeline – stan na 2. katu, te spremište i parkirno mjesto u podrumu.

Stan se sastoji od hodnika, dnevne sobe sa blagovanjem, kuhinje, predsoblja, dvije sobe, kupaoone, ostave i lođe.

Stan ima dvostranu obostranu orijentaciju sjever – jug.

3.3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometnice i parkiranje:

Pristup se ostvaruje asfaltiranom gradskom prometnicom.

Parkiranje u garaži zgrade.

Infrastruktura:

Zgrada ima izvedene priključke na elektro mrežu, vodovodnu mrežu, kanalizacionu mrežu, te telekomunikacije.

3.3.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

3.3.4. Fizički rizici

VRSTA RIZIKA	STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	VRLO NIZAK
RIZIK OD BUJICE	VRLO NIZAK
RIZIK OD PODIZANJA RAZINE MORA	VRLO NIZAK
RIZIK OD POŽARA	NIZAK
RIZIK OD OLUJE	NIZAK
RIZIK OD POTRESA	NIZAK

stupanj ozbiljnosti prema definicijama u nastavku:

Vrlo visok: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, nekretnina će sigurno biti znatno oštećena.

Visok: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, vrlo je vjerojatno da će imovina pretrpjeti znatnu štetu.

Umjeren: S obzirom na to da područje na kojem se imovina nalazi povijesno nije izuzeto od takva događaja (npr. u prosjeku povratno razdoblje od oko petsto godina za riječne poplave i oluje), i s obzirom na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se dogodi određeni događaj, na nekretnini bi moglo doći do oštećenja.

Nizak: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, mala je vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili se može dogoditi zanemariva šteta na nekretnini.

Vrlo nizak: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, postoji vrlo niska vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili mala vjerojatnost bilo kakve štete na nekretnini.

3.3.5. Iskaz površina

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina / kvp m ²
STAN na 2. katu			
ulaz	4,59	1,00	4,59
dnevan soba + blagovanje	21,78	1,00	21,78
kuhinja	5,50	1,00	5,50
predsoblje	4,32	1,00	4,32
s. soba	8,36	1,00	8,36
s. soba	12,50	1,00	12,50
izba	3,04	1,00	3,04
kupaona	4,73	1,00	4,73
lođa	13,14	0,75	9,86
SVEUKUPNO	77,96		74,68
POVRŠINA PREMA ZK IZVADAKU			74,68
SPREMIŠTE u podrumu			
spremište	5,00	0,50	2,50
SVEUKUPNO	5,00		2,50
POVRŠINA PREMA ZK IZVADAKU			2,50
PARKIRNO MJESTO u podrumu			
parkirno mjesto	13,29	0,50	6,65
SVEUKUPNO	13,29		6,65
POVRŠINA PREMA ZK IZVADAKU			13,29

napomena:

Površina parkirnog mjesta upisana u zemljišne knjige nije tretirana s odgovarajućim kof. sukladno prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

3.3.6. Tehnički opis i ostala obilježja nekretnine

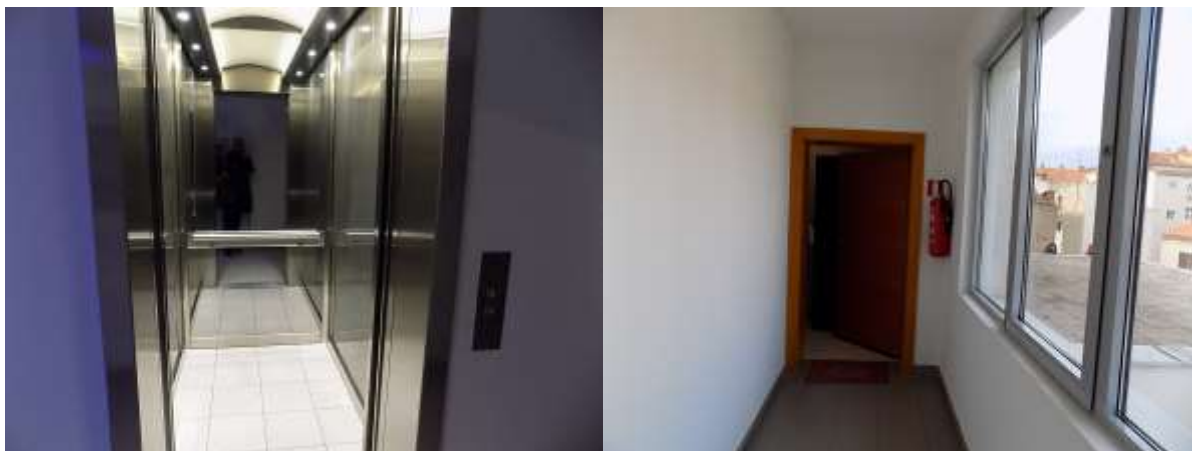
Namjena:	stambena	
Godina izgradnje:	2006.	
Katnost:	Po+P+3	
Konstrukcija:	Temelji:	ab
	Nosiva k.:	zidovi zidani u opeci +ab serklaži
	Međukatna k.:	ab
	Preg. zidovi:	opeka
	Krovnna k.:	kosa, ab, pokrov al lim
	Limarija:	pocinčana
Pročelje:	ožbukano i obojano, dijelom kamena obloga	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, ovisno o namjeni keramika	
Obrada stropova:	ožbukani i obojani	
Obrada podova:	keramika, parket	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	al/pvc termopan ostakljenje + al rolete
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telekomunikacije:	provedene
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	-
	Grijanje:	klima
	Dizalo:	da
Ostalo:	-	
Održavanje i oprema:	Pretpostavka procjene je da je nekretnina redovito održavana. Oprema je u skladu sa srednjim standardima iste tipologije izgradnje.	
Nedostaci i oštećenja:	nema vidljivih nedostataka i oštećenja	
Energ. certifikat:	Nije predodčen	

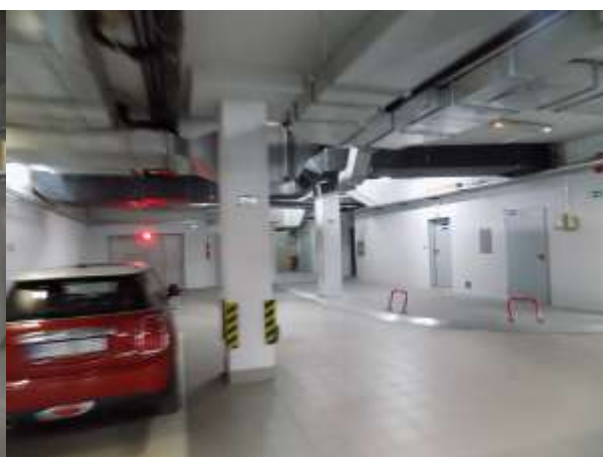
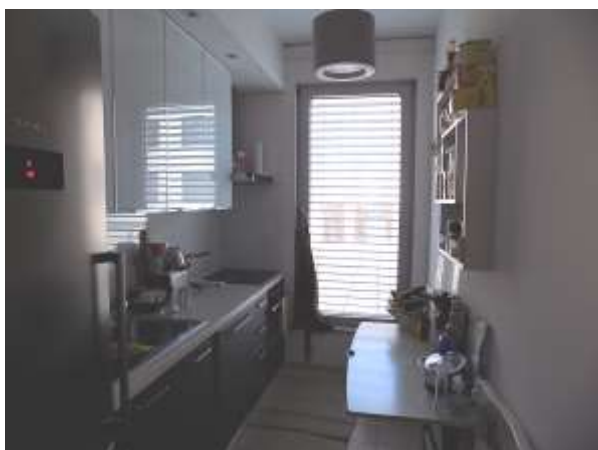
3.3.7. Fotodokumentacija

Fotografije snimljene 06.02.2026.



fotografije unutrašnjosti snimljene 02.12.2022.





3.4. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta, e-izvadak iz BZP-a i e-izvadak iz katastarskog plana.

Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastru.

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru usklađeno je sa stanjem u naravi.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvadka i nisu predmet ove procjene.

Nekretnina je u zemljišne knjige upisana bez pozitivne zabilježbe da je priložen akt za uporabu.

U povijesnom ZK izvadku vidljivo je da je za predmetnu zgradu ishodovan akt za uporabu, odnosno vidljiv je sljedeći upis:

„Zaprimljeno 13.07.2005. broj Z-9222/2005

Na temelju temeljem Uvjerenja Odsjeka za graditeljstvo Ureda državne uprave u Istarskoj županiji br. Klasa: 361-01/05-01/00189 od 30. lipnja 2005.god. sa planom posebnih dijelova, očitovanja volje za upis posebnih dijelova nekretnine u zemljišne knjige od 12. srpnja 2005.god., Uporabne dozvole Odsjeka za graditeljstvo Ureda državne uprave u Istarskoj županiji br. Klasa: UP/I-361- 05/05-01/00028 od 29. travnja 2005.god. i punomoći od 23. lipnja 2005.god. upisuju se suvlasnički dijelovi uz istovremeno povezivanje sa posebnim dijelovima“

Za potrebu procjene dostavljen je akt za uporabu - pravomoćna Uporabna dozvola

Vizualnim pregledom nekretnine i uvidom u dostupnu dokumentaciju predmetna nekretnina se smatra legalna.

Nekretnina ima osiguran neposredan pristup sa javne površine.

4. OPĆI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za **2,9%**. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za **13,8%**.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

www.dzs.hr

Tržište nekretnina

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podatcima postignutih cijena tipičnih nekretnina na temelju kolicajama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je POREDBENA metoda.

Poredbena metoda

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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih adekvatnih nekretnina, a na temelju podataka sa baze eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Napomene:

- dio parametra poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti stambenog prostora nije iskazan u pribavljenim podacima eNekretnina, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga prilikom izračuna ne uzima se u obzir koef. povoljnosti stambenog prostora

- iz baze e-nekretnine preuzete su poredbe za stanove i garažna parkirna mjesta u stambenim ili stambeno-poslovnim zgradama, a za spremišta se preuzimaju poredbene vrijednosti stanova umanjenje za koef. korisne vrijednosti površina za spremišta

5.2. POREDBENA METODA - IZRAČUN

POREDEBENE NEKRETNINE

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzeta su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od protekle 4 godine.

Izvor: baza eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Lokacija poredbenih nekretnina



P predmetna nekretnina
U1-4 poredbene nekretnine - stanovi
U1-3 poredbene nekretnine – garažna mjesta

POREDBE - STANOVI

Poredba 1 – eNekretnine ID PN 5444584

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2228700	
Datum pregleda	5.2.2026.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	5444584	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.12.2024	
Površina u prometu	101,98	
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)	291.070,00	
Datum ugovora	21.05.2024	
POREZI:		
	• Promet podlijeđa plaćanju PDV-a	DA
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanu cijenu	DA
	• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4	
Preporučena namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	



Poredba 2 – eNekretnine ID PN 5693379

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2431256
Datum pregleda	5.2.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5693379
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.12.2025
Površina u prometu	76,48
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	214.144,00
Datum ugovora	29.10.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - STAMBENO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Poredba 3 – eNeretnine ID PN 5524063

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2287492
Datum pregleda	5.2.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5524063
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.04.2025
Površina u prometu	64,11
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	290.000,00
Datum ugovora	17.10.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



Poredba 4 – eNekretnine ID PN 5566706

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2322388
Datum pregleda	5.2.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5566706
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.06.2025
Površina u prometu	80,21
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	320.000,00
Datum ugovora	12.11.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - STAMBENO 9
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



POREDBE – PARKIRNA GARAŽNA MJESTA

Poredba 1 – eNekretnine ID PN 5211401

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2093830
Datum pregleda	5.2.2026.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	5211401
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2024
Površina u prometu	7,50
Vrijednost nekretnine (KN)	141.271,88
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.750,00
Datum ugovora	26.10.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



Poredba 2 – eNekretnine ID PN 5255745

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2094371
Datum pregleda	5.2.2026.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	5255745
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.04.2024
Površina u prometu	6,75
Vrijednost nekretnine (KN)	94.181,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.500,00
Datum ugovora	23.05.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



Poredba 3 – eNekretnine ID PN 4876586

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2067667
Datum pregleda	5.2.2026.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4876586
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.03.2024
Površina u prometu	8,30
Vrijednost nekretnine (KN)	113.322,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.999,99
Datum ugovora	27.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



IZRAČUN

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	stanje
Pula Flanatička 25	6.2.2026	74,68 m²	2.kat	Po+P+3	2005.	prosječno

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	izvor: eNekretnine ID PN	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Pula, Marulićeva ul.	5444584	21.5.2024	101,98 m ²	291.700,00 €	oko 2020.	2.860
2	Pula, Vrtlarska ul.	5693379	29.10.2025	76,48 m ²	214.144,00 €	oko 2008.	2.800
3	Pula, Teslina ul.	4242275	17.10.2024	64,11 m ²	290.000,00 €	novo	4.523
4	Pula, ul.Kačića Miošića	5566706	12.11.2024	80,21 m ²	320.000,00 €	oko 2008.	3.990

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Pula, Marulićeva ul.	21.5.2024	2.860	213,36	188,98	1,13	3.229
2	Pula, Vrtlarska ul.	29.10.2025	2.800		213,36	1,00	2.800
3	Pula, Teslina ul.	17.10.2024	4.523		195,50	1,09	4.937
4	Pula, ul.Kačića Miošića	12.11.2024	3.990		195,50	1,09	4.354

Srednja vrijednost EUR/m2

3.830

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski i kvalit. izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	tlocrtni raspored / površina nekretnine	mikrolokacija, pogled, orijentacija	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Pula, Marulićeva ul.	3.229	-5%	10%	0%	5%	3.391
2	Pula, Vrtlarska ul.	2.800	0%	0%	0%	0%	2.800
3	Pula, Teslina ul.	4.937	-10%	-5%	0%	-15%	4.196
4	Pula, ul.Kačića Miošića	4.354	0%	0%	0%	0%	4.354

Srednja vrijednost EUR/m2

3.685

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	3.391	-294,42	-8%	294,42	86.682	prihvatljivo	prihvatljivo
2	2.800	-885,26	-24%	885,26	783.689	prihvatljivo	prihvatljivo
3	4.196	510,95	14%	510,95	261.069	prihvatljivo	prihvatljivo
4	4.354	668,73	18%	668,73	447.201	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 3.685,26
 Standardna devijacija 531,85
 Dvostruka standardna devijacija 1.063,69
 Prosječno apsolutno odstupanje 563,54

59. SUVLASNIČKI DIO - STAN na 2. katu

Tržišna vrijednost 74,68 m² x 3.685 €/m² = 275.215,38 €

41. SUVLASNIČKI DIO - SPREMIŠTE u podrumu

Tržišna vrijednost 2,50 m² x 3.685 €/m² = 9.213,16 €

Obilježja procenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Opis	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	stanje
Pula Flanatička 25	6.2.2026	1 PM	podrum	Po+P+3	2005.	prosječno

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	izvor: eNekretnine ID PN	Datum sklapanja ugovora	parkirno mjesto	Kupoprodajna cijena	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena
1	Pula, Marulićeva ul.	5211401	26.10.2023	1 PM	18.750,00 €	oko 2020.	18.750,00 €
2	Pula, Marulićeva ul.	5255745	23.5.2023	1 PM	12.500,00 €	oko 2020.	23.076,92 €
3	Pula, Marulićeva ul.	4876586	27.4.2022	1 PM	14.999,99 €	oko 2020.	27.692,29 €

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremens. izjednačena cijena EUR/m2
1	Pula, Marulićeva ul.	26.10.2023	18.750	213,36	179,04	1,19	22.344
2	Pula, Marulićeva ul.	23.5.2023	23.077		170,85	1,25	28.819
3	Pula, Marulićeva ul.	27.4.2022	27.692		151,52	1,41	38.994

Srednja vrijednost EUR/m2

30.052

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m2	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	22.344	-7708,28	-26%	7708,28	59.417.547	prihvatljivo	prihvatljivo
2	28.819	-1233,64	-4%	1233,64	1.521.879	prihvatljivo	prihvatljivo
3	38.994	8941,92	30%	8941,92	79.957.979	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 30.052,45

Standardna devijacija 6.853,16

Dvostruka standardna devijacija 13.706,32

Prosječno apsolutno odstupanje 5.961,28

30. SUVLASNIČKI DIO - PARKIRNO MJESTO u podrumu

Tržišna vrijednost 1 PM

=

30.052,45 €

Rekapitulacija izračuna

SUVLSNIČKI DIO	tržišna vrijednost - €
30. suvlasnički dio PARKIRNO MJESTO U PODRUMU	30.052,45
41. suvlasnički dio SPREMIŠTE U PODRUMU	9.213,16
59. suvlasnički dio STAN NA 2. KATU	275.215,38
SVEUKUPNO:	314.480,99
SVEUKUPNO - zaokruženo:	314.000,00

6. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene

Izjavu dala:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.
Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o energetske učinkovitosti (NN 155/25)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23 i 155/25)
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2024)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 81/15-pročišćeni tekst, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

8. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, etažiranih cjeline u stambeno-poslovnoj zgradi - stan na 2. katu, spremište i parkirno mjesto u podrumu, 30., 41. i 59. suvlasnički dio, upisani u ZK uložak br. 119296, Općinski sud Pula, ZK odjel Pula, Katastarska općina Pula, na adresi Flanatička 25, Pula, iznosi:

Suvlasnički dio		tržišna vrijednost - €
30. suvlasnički dio	parkirno mjesto u podrumu	30.052,45
41. suvlasnički dio	spremište u podrumu	9.213,16
59. suvlasnički dio	stan na 2. katu	275.215,38
SVEUKUPNO:		314.480,99

Zaokruženo: 314.000,00 €

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

**Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA*

Izrada:

JELENA VELKAVRH, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



9. PRILOZI

- e-izvadak iz BZP-a
- e-izvod iz katastarskog plana
- Uporabna dozvola

e-izvadak iz BZP-a



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 05.02.2026. 20:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 119296

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15208/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 30, 41, 59 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	*1123/2	39	FLANATIČKA ULICA 25 DV.UZ POSL.ZGR. K.ST. I POSL.ZGR.	1162 13 1149	
			UKUPNO:	1162	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
30. Suvlasnički dio: 41/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30)		
s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio – parkirno mjesto "6" u podrumu ukupne površine 13,29 m2, u nacrtu označen zelenom bojom, te brojem 1.2.6.		
IMEX MARINE D. O. O. U STEČAJU, OIB: 10511338651, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 25, PULA 52100 PULA (POLA)		
30.7	Zaprimljeno 01.09.2025.g. pod brojem Z-14151/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. ST-242/25 01.09.2025. Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Imex Marine d.o.o. Pula, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, OIB 10511338651.	na 30 (30.4), 41 (41.5), 59 (59.4)
41. Suvlasnički dio: 8/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)		
s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio – spremište "3" u podrumu ukupne površine 2,50 m2, u nacrtu označeno tamno zelenom bojom, te slovom i brojem S3		
IMEX MARINE D. O. O. U STEČAJU, OIB: 10511338651, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 25, PULA 52100 PULA (POLA)		
41.7	Zaprimljeno 01.09.2025.g. pod brojem Z-14151/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. ST-242/25 01.09.2025. Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Imex Marine d.o.o. Pula, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, OIB 10511338651.	na 30 (30.4), 41 (41.5), 59 (59.4)
59. Suvlasnički dio: 231/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59)		
s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio zgrade - trosobni stan na II katu, ukupne površine 74,68 m2, u nacrtu označen zelenom bojom, te brojem 1.1-1.9		
IMEX MARINE D. O. O. U STEČAJU, OIB: 10511338651, FLANATIČKA ULICA - VIA FLANATICA 25, PULA 52100 PULA (POLA)		

Katastarska općina: 324256, PULA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 119296

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
59.7	Zaprimljeno 01.09.2025.g. pod brojem Z-14151/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U PAZINU POSL.BR. ST-242/25 01.09.2025. Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad trgovačkim društvom Imex Marine d.o.o. Pula, Flanatička ulica - Via Flanatica 25, OIB 10511338651.	na 30 (30.4), 41 (41.5), 59 (59.4)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
104. Na suvlasnički dio: 30 (41/10000)			
104.1	Zaprimljeno 28.05.2024.g. pod brojem Z-9885/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 27.05.2024. i Punomoći PS-118/2023 od 02.11.2023., koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava posl.br. Z-18798/2023, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene naknade, kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, 52470 UMAG - UMAGO	80.000,00 EUR	vezano uz B 30 (30.4)
105. Na suvlasnički dio: 41 (8/10000)			
105.1	Zaprimljeno 28.05.2024.g. pod brojem Z-9885/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 27.05.2024. i Punomoći PS-118/2023 od 02.11.2023., koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava posl.br. Z-18798/2023, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene naknade, kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, 52470 UMAG - UMAGO	80.000,00 EUR	vezano uz B 41 (41.5)
106. Na suvlasnički dio: 59 (231/10000)			
106.1	Zaprimljeno 28.05.2024.g. pod brojem Z-9885/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 27.05.2024. i Punomoći PS-118/2023 od 02.11.2023., koja se nalazi u ovisnoj zbirci isprava posl.br. Z-18798/2023, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 80.000,00 EUR, uvećano za sve ugovorene naknade, kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, u korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, 52470 UMAG - UMAGO	80.000,00 EUR	vezano uz B 59 (59.4)
107. Na suvlasnički dio: 30 (41/10000)			
107.1	Zaprimljeno 21.05.2025.g. pod brojem Z-8331/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA POSL.BR. OVR-446/2025-3 OD 21.05.2025. koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola vodi pod posl.br. Ovr-446/2025.		vezano uz B 30 (30.4)

Katastarska općina: 324256, PULA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 119296

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
107.2	Zaprimljeno 08.07.2025.g. pod brojem Z-11071/2025 Prvenstveni red upisa: Z-8331/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA POSL.BR. OVR-446/2025-8 04.07.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ: PS-53/2025 16.05.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 13.272,28 EUR, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D, OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	13.272,28 EUR	na 107.1
108. Na suvlasnički dio: 41 (8/10000)			
108.1	Zaprimljeno 21.05.2025.g. pod brojem Z-8331/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA POSL.BR. OVR-446/2025-3 OD 21.05.2025, koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola vodi pod posl.br. Ovr-446/2025.		vezano uz B 41 (41.5)
108.2	Zaprimljeno 08.07.2025.g. pod brojem Z-11071/2025 Prvenstveni red upisa: Z-8331/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA POSL.BR. OVR-446/2025-8 04.07.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ: PS-53/2025 16.05.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 13.272,28 EUR, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D, OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	13.272,28 EUR	na 108.1
109. Na suvlasnički dio: 59 (231/10000)			
109.1	Zaprimljeno 21.05.2025.g. pod brojem Z-8331/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA POSL.BR. OVR-446/2025-3 OD 21.05.2025, koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola vodi pod posl.br. Ovr-446/2025.		vezano uz B 59 (59.4)
109.2	Zaprimljeno 08.07.2025.g. pod brojem Z-11071/2025 Prvenstveni red upisa: Z-8331/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA POSL.BR. OVR-446/2025-8 04.07.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA BROJ: PS-53/2025 16.05.2025, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 13.272,28 EUR, uz naznaku ovršivosti tražbine, za korist: ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D, OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA - VIA ERNEST MILOŠ 1, UMAG - UMAGO 52470 UMAG (UMAGO)	13.272,28 EUR	na 109.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2026.

e-izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 05.02.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. PULA

k.č.br.: *1123/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1250



Uporabna dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U ISTARSKOJ ŽUPANIJ
 Služba za prostorno uređenje,
 zaštitu okoliša, graditeljstvo
 i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-05/05-01/00028
 URBROJ: 2163-04-03-05-7
 Pula, 29. travnja 2005.god.

Rješenje je postalo
 pravomoćno

Ured državne uprave u Istarskoj županiji, na temelju čl. 135. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 175/03 i 100/04), po zahtjevu investitora ALCA ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Žitnjak bb i zaključka u Zapisniku od 06. travnja 2005. g. o izvršenom tehničkom pregledu izgrađene poslovno stambene građevine sagrađene na k. č. br. 1123/2 k.o.Pula u Puli, Flanatička 25, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

za izgrađenu poslovno stambenu građevinu sagrađenu na k. č. br. 1123/2 k.o.Pula u Puli, Flanatička 25, za koju izgradnju je ovaj Ured izdao građevnu dozvolu Klasa: UP/I-361-03/03-01/00618 Urbroj: 2163-04-03-03-4 od 27. veljače 2004.

Investitor izgradnje je ALCA ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Žitnjak bb.
 Investitor je dužan izvršiti upis građevine u zemljišne knjige.

Obrazloženje

Investitor ALCA ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Žitnjak bb podnio je dana 04.03.2005. zahtjev ovom Uredu da se izda uporabna dozvola građevine navedene u dispozitivu ovog rješenja.

Povjerenstvo za tehnički pregled je dana 06. travnja 2005.god. godine obavilo tehnički pregled navedene građevine kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na građenje pa je o tome sastavljen zapisnik u kojem je između ostalog utvrđeno da je građevina izgrađena na temelju odobrene tehničke dokumentacije, u skladu s uvjetima građevne dozvole kojom je odobreno građenje i tehničkim propisima za određenu građevinu, odnosno da su ispunjeni uvjeti stabilnosti i uporabnosti pregledane građevine, a do dana 28. travnja 2005.god. dostavljeni su dokazi da su otklonjeni nedostaci utvrđeni na tehničkom pregledu, što je bio uvjet za izdavanje uporabne dozvole.

Slijedom navedenog riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba, u roku od 15 dana od dana dostave, Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Zagreb.

Žalba se predaje u dva primjerka neposredno ili šalje putem pošte ovom Uredu, a može se izjaviti i u zapisnik biljegovana sa 50,00 kn po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 95/97, 131/97 i 68/98).

Upravna pristojba na ovo rješenje po Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96) u iznosu od 70,00 kn naplaćena je i propisno poništena na podnesku, a iznos od 7.525,00 kn uplaćen je na račun Državnog proračuna.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA
VODITELJ ODSJEKA
Zlata Milotić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. ALCA ZAGREB d.o.o.
Zagreb, Žitnjak bb
2. Evidencija - ovdje
3. Pismohrana - ovdje