

Pula, 13. veljače 2023. god

Naručitelj:

**DANIELA CREPALDI**

Via Cascine Calini 8/A, Oleggio

Republika Italija

OIB:0273296740

## PROCJEMBENI ELABORAT

51/100 dijela k.č. 446/1, dvorište, površine 462 m<sup>2</sup>, k.č. 446/16, kuća, Pomer, Pomer 350, površine 64 m<sup>2</sup>, 7. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) i 51/100 dijela k.č. 446/17, dvorište, površine 460 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk.ul. 1300 k.o. Pomer



SVRHA: na zahtjev naručitelja

ZADATAK: procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina – suvlasnički udio CREPALDI J.D.O.O. U STEČAJU upisane u zk.ul. 1300 k.o. Pomer

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-521/2019-4 od 21.listopada 2019.

Rješenje Županijskog suda u Puli-Pola Br. 4-Su-2014/08 od 23.prosinca 2020.

**SUAD  
KADRIĆ**

Digitally signed by SUAD KADRIĆ  
DN: c=HR, o=SULEK D.O.O.,  
2.5.4.97=HR98424606495, l=PULA,  
sn=KADRIĆ, givenName=SUAD,  
cn=SUAD KADRIĆ,  
serialNumber=HR84664416870.1.34  
Date: 2023.02.13 17:10:08 +01'00'

Izradio:  
SULEK d.o.o.

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

**Broj elaborata: 23/23**

Procjembeni elaborat sastoji se od 38 stranica, uključujući i priloge. Nalaz i mišljenje je elektronički potpisan i poslan naručitelju. Digitalni primjerak čuva u evidenciji sudskog vještaka.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-521/2019-4  
Datum: 21. listopada 2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

## RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke SULEK d.o.o., sa sjedištem u Puli, Divkovića 4, zastupane po direktoru Suadu Kadriću, ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/09), 21. listopada 2019.,

### riješio je

Tvrtki SULEK d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Puli, Divkovića 6, MBS:130098618, OIB:98424606495, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

### Obrazloženje

Zakonski zastupnik tvrtke SULEK d.o.o. za usluge iz Pule, Divkovića 4, podnio je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložena potrebna dokumentacija: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja iz područja graditeljstva I procjene vrijednosti nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog

sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka SULEK d.o.o., Divkovićeva 4, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA  
 Županijski sud u Puli-Pola  
 Ured predsjednika suda  
 Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
 Broj: 4Su-2014/08  
 Datum: 23. prosinca 2020.

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 23. prosinca 2020.,

riješio je

I SUAD KADRIĆ, OIB: 84664416870, od oca Ismeta, rođen 30. srpnja 1967., inženjer građevinarstva 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 23. prosinca 2020., 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, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnom usavršavanju i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Suad Kadrić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

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.

 Predsjednik suda  
 Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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

## 1. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 1.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM – TROŠKOVNA METODA

Prilikom utvrđivanja procjene vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda.

Podatke o kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina na predmetnom području preuzeo sam s aplikacije eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>) te ću koristiti poredbenu metodu kod izrade ovog procjemenog elaborata, kojom prilikom ću uzeti u obzir poredbene pokazatelje, stanje nekretnine, koeficijente za prilagodbu, ICSN index cijena nekretnina (izvor DZS) i opće pokazatelje stanja nekretnina na tržištu.

- Poredbena metoda u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Ovom metodom tržišna vrijednost određuje se sa najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Radi se o čestici nepravilnog oblika na kojoj je moguće graditi objekte predviđene prostornoplanskom dokumentacijom ukoliko su udovoljeni traženi uvjeti.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se slijedeći korekcijski faktori:

- međuvremensko izjednačavanje cijene (index cijena stambenih nekretnina) podaci korišteni od DZS-a.
- kategorija zemljišta koja se utvrđuje prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike

Sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, predmetno zemljište je zemljište II kategorije.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine prodane, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu zemljišta s tim više ukoliko posjedujemo realizirane kupoprodajne cijene istovjetnih ili sličnih nekretnina u bliskoj prošlosti (najviše unatrag četiri godine).

## 1.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pri izradi procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su dostupni podaci iz službenih dokumenata mjerodavnih institucija, trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, ekvivalentni objekti te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o građevnoj inspekciji NN 153/13
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima NN 38/14, NN 123/15, NN 29/16, NN 61/19
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, NN 69/17, NN 98/19, NN 16/2020
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08
- Uputstvo o utvrđivanju građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata NN 52/84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – NN 67/19
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa NN 136/06; 135/10; 55/12
- Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada NN 90/10; 111/10; 55/12
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretninama ( V.Krtalić – 2007)
- Status i promet nekretnina – aktualnosti 2009 ( Belaj, Feher, Končić, Kontrec, Krtalić, Pelivan, Rajčić)
- Vještak, Metode procjene nekretnina – Martin i Denis Marušić
- Prodaja nekretnina, Procjena vrijednosti nekretnina – Kvasnička, Šurjak, Matešić
- Prostorno planska dokumentacija:
  - Prostorni plan uređenja Općine Medulin BR. 02/2007, 05/2011, 08/2016, 08/2018- pročišćeni tekst, 08/2021, 01/2022 – PROČIŠĆENI TEKST I 07/2022.
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Raspoloživi podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu lokaciju - eNekretnine

## PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### Stanovi novije gradnje u prosjeku skuplji za 19 posto

Prema našem novom istraživanju, provedenom na uzorku od 164 tisuće aktivnih oglasa u siječnju 2020. godine, cijene nekretnina u Hrvatskoj pokazuju porast od gotovo 7 posto na godišnjoj razini, dok je prema siječnju 2017. godine zabilježen rast cijena veći od 15 posto.

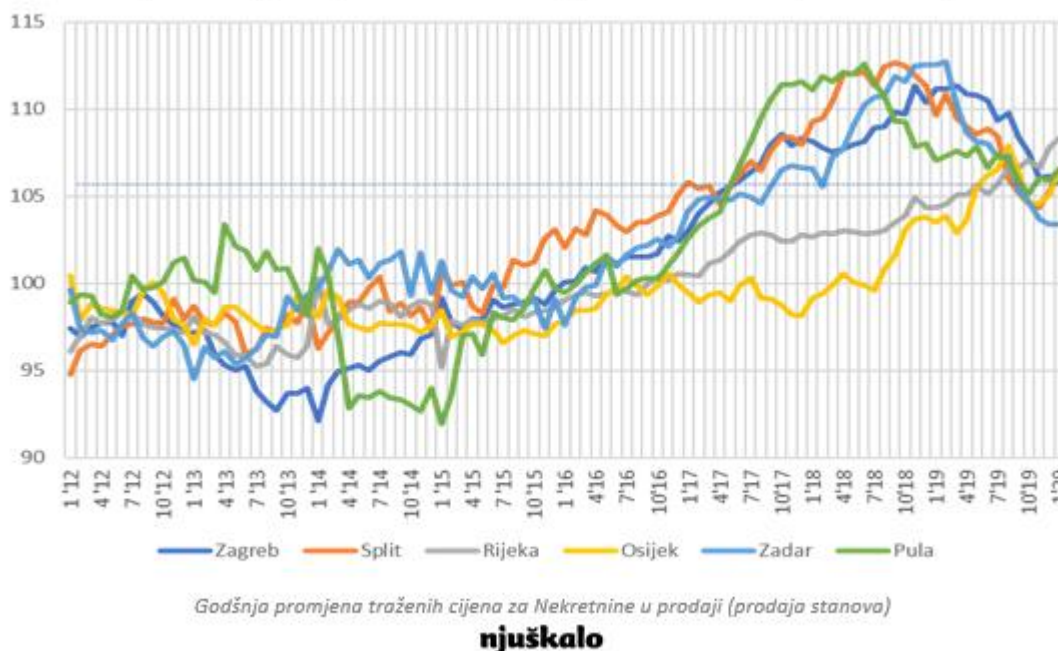
Na godišnjoj razini cijene stanova u Hrvatskoj su rasle za više od 8 posto, dok su cijene kuća rasle za gotovo 4 posto.

U Gradu Zagrebu je prosječna tražena cijena kvadrata stana u siječnju iznosila 2.102 eura, odnosno čak 21 euro više u odnosu na raniji mjesec, te čak 114 eura više u odnosu na siječanj prošle godine, što predstavlja rast na godišnjoj razini od gotovo 6 posto. Istovremeno, Split bilježi osjetniji rast; u siječnju je prosječna tražena cijena kvadrata stana tamo iznosila 2.976 eura, što je za 180 eura više nego isti mjesec prošle godine, odnosno rast od 6,4 posto.

Promatramo li najveće hrvatske gradove, vidljiv je rast cijena u svima. Tako je Osijek bilježio rast traženih cijena kvadrata stana za više od 6 posto, te je u siječnju tamo prosječna cijena kvadrata stana iznosila 1.028 eura.

Iako je rast prisutan u svim najvećim hrvatskim gradovima, on bilježi usporavanje, što nam zorno prikazuje i Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova.

**Njuškaloov godišnji indeks traženih cijena stanova u RH (2012-danas)**



Najveće oscilacije prikazuje Zadar, koji je u 4. kvartalu 2018. godine bilježio najveći postotni rast, dok u prošlim mjesecima on bilježi najmanji rast. Usporavanje rasta cijena najprije je zahvatilo Pulu, dok najkasnije Zagreb i Osijek.

Cijene kvadrata stanova značajno ovise o godini izgradnje pa je tako kvadrat stana u Gradu Zagrebu koji je izgrađen u periodu od 2010. do 2015. za 19 posto skuplji u odnosu na kvadrat stana iz 70-ih godina prošlog stoljeća, odnosno skuplji je za oko 300 eura. U Splitu je ova razlika u cijenama još izraženija te iznosi čak 37 posto, odnosno oko 850 eura.

Gledamo li podatke o traženim cijenama stanova od 2011. do danas u tri najveća hrvatska grada; Zagrebu, Splitu i Rijeci, vidljivo je kako je Split bilježio najveći rast, dok istovremeno Rijeka bilježi najmanji rast, oko 4 posto i to ponajviše zahvaljujući rastu u posljednjih godinu dana za oko 8 posto.

Osjetniji rast počeo je 2016. godine i u navedenom periodu tražene cijene stanova u Zagrebu porasle su za 31 posto, dok je u Splitu to bilo još izraženije, čak 35 posto. Istovremeno, u Rijeci smo bilježili rast traženih cijena za oko 17 posto.



**TRAŽENE CIJENE NEKRETNINA U HRVATSKIM GRADOVIMA**

I dalje je na uvjerljivom prvom mjestu, kada su cijene nekretnina u pitanju, Dubrovnik. U siječnju je tamo tražena cijena kvadrata stana iznosila 3.792 eura, dok je tražena cijena kvadrata kuće bila 640 eura viša, odnosno iznosila je 4.433 eura.

Zanimljivo je usporediti tražene cijene nekretnina u Gradu Zagrebu s onima u okolnim gradovima kao što su Velika Gorica, Zaprešić i Samobor. Tako je kvadrat stana u navedenim gradovima povoljniji za 30 do 40 posto i prosječno se kreće od 1280 do 1480 eura, dok je kvadrat kuće povoljniji za 24 do 26 posto i prosječno se kreće od 993 do 1031 euro.

*Prosječne tražene cijene kvadrata stanova i kuća u  
većim hrvatskim gradovima*

<b>Gradovi</b>	<b>prodaja stanova</b>	<b>prodaja kuća</b>
Dubrovnik	3.792	4.433
Split	2.976	3.164
Zadar	2.206	1.539
Zagreb	2.102	1.348
Pula	1.705	1.524
Rijeka	1.657	1.408
Šibenik	1.643	1.461
Velika Gorica	1.480	1.031
Zaprešić	1.333	993
Samobor	1.280	1.005
Varaždin	1.238	760
Krapina	1.231	543
Koprivnica	1.171	614
Čakovec	1.148	709
Osijek	1.028	726
Karlovac	1.003	631
Ivanić-Grad	1.000	650
Gospić	954	702
Bjelovar	924	504
Slavonski Brod	804	642
Sisak	798	613
Virovitica	797	547
Vinkovci	767	518
Požega	753	549

*Prosječne cijene u €/m<sup>2</sup> za Nekretnine u prodaji (prodaja stanova, prodaja kuća)*

**njuškalo**

Izvor: <https://blog.njuškalo.hr/dom-i-vrt/stanovi-novije-gradnje-u-prosjeku-skuplji-za-19-posto>

## Cijene stanova više no proteklih godina

03 prosinca 2021  
Tržište Nekretnina

**Podaci oglašnika Crozilla.com pokazali su kako su prosječne oglašavane cijene stanova tijekom listopada bile 2,5 posto više no mjesec ranije, te 7 posto više no u istom mjesecu prošle godine.** U odnosu na listopad 2019. godine cijene su porasle za oko 14 posto, te za gotovo 19 posto u odnosu na 2018. godinu.

Oglašavana cijena kvadrata stanova koji se prodaju putem oglašnika Crozilla.com u odnosu na listopad prošle godine sada je u prosjeku viša za oko 100 eura, u usporedbi s 2019. viša je za oko 220 eura, te za gotovo 300 eura u odnosu na 2018. godinu.

U mjesecu listopadu Dubrovnik je na oglasniku Crozilla.com bio jedan od rijetkih gradova u kojemu su cijene stanova bile nešto niže. Za tamošnji se kvadrat u prosjeku tražilo 3645 eura, što je 0,3 posto manje no mjesec ranije. S razlikom od oko 130 eura po kvadratu Dubrovniku se visinom oglašavanih cijena opasno približava Opatija.

Za kvadratni metar stana u Opatiji tijekom listopada se u prosjeku tražilo 3512 eura, a taj je iznos 2,2 posto veći no mjesec ranije. Prosječna oglašavana cijena kvadrata tamošnjih stanova u listopadu je bila oko 180 eura viša no lani, oko 370 eura viša no u istom mjesecu 2019. godine, te oko 570 eura viša no 2018. godine.

Porast cijena nastavlja se i u Splitu u kojem su stanovi tijekom listopada u prosjeku bili 1 posto skuplji no mjesec ranije, a za kvadratni metar se u prosjeku tražilo 3082 eura.

Za kvadrat stana u Umagu tijekom listopada se u prosjeku tražilo 2705 eura, što je čak 300 eura više nego u istom mjesecu prošle godine. U odnosu na 2019. godinu cijene su više za 540 eura, dok se u odnosu na listopad 2018. godine tamošnja cijena razlikuje za čak 682 eura po kvadratu.

Cijene kvadrata zadarskih stanova u mjesecu listopadu bile su oko 240 eura više no lani, 256 eura više no 2019. godine, te oko 350 eura više no u istom mjesecu 2018. godine. Podaci oglašnika Crozilla.com pokazali su kako se u Zadru za kvadratni metar stana u prosjeku tražilo 2515 eura, što je 1,2 posto više no u rujnu. Slična razlika u cijenama, 1,1 posto, zabilježena je u Šibeniku u kojem su stanovi oglašavani po prosječnoj cijeni od 2074 eura za kvadratni metar. Unatoč tome što su tamošnje cijene bile više no mjesec ranije, oglašavani stanovi na području Šibenika imali su 2,6 posto niže cijene no u istom mjesecu prošle godine.

Blaga mjesečna promjena od tek 0,8 posto zabilježena je u Poreču u kojem je cijena kvadratnog metra u prosjeku oglašavana po 2271 euro.

U Rijeci su cijene u prosjeku porasle tek za 0,6 posto i popele se na prosječni iznos od 1810 eura po metru kvadratnom.

Promjena cijena od 2 posto zabilježena je u Senju u kojem se na oglasniku Crozilla.com za kvadrat stana u prosjeku tražilo 1780 eura.

Cijene stanova na osječkom su području na godišnjoj razini bile 10,7 posto više, no ujedno i 2 posto niže no mjesec ranije, a za kvadratni se metar u prosjeku tražilo 1077 eura.

Prosječna tražena cijena zagrebačkih stanova oglašavanih putem Crozilla.com narasla je na 2318 eura po kvadratu, što je 145 eura više no lani, 273 eura više no 2019. godine, te gotovo 430 eura više no u listopadu 2018. godine.

**Izvor:** <https://www.crozilla.com/blog/cijene-stanova-vise-no-proteklih-godina>

### Hoće li još rasti cijene nekretnina, isplati li se sada ulagati u njih i tko kupuje sve te stanove u gotovini

Cijene stanova i kuća rastu po dvoznamenkastim stopama, jaz između prihoda i prodajne cijene se povećava, a broj mladih koji kupuju nekretninu smanjuje. Iako ovo zvuči kao opis hrvatskoga tržišta nekretnina, on se odnosi na nizozemsku prijestolnicu, Amsterdam. Na tamošnjem tržištu nekretnina cijene su 2021. porasle za oko 15 posto pa je njihovu divljanju amsterdamsko gradsko vijeće odlučilo stati na kraj tako što će onemogućiti najam novih nekretnina jeftinijih od 512 tisuća eura. Prije nego što takvu nekretninu investitori stave u najam, morat će, naime, u njoj živjeti barem četiri godine.

I dok Amsterdam kao i mnogi drugi gradovi i države na razne načine pokušavaju malo ohladiti cijene stanova, koje su u cijeloj Europskoj uniji znatno porasle zbog enormnih državnih pomoći tijekom koronakrize, Hrvatska s APN-ovim programom i subvencijama za kupnju stanova dodatno ugrijava ionako vruće tržište. Dodaju li se tomu visoka inflacija, niske kamatne stope, skroman broj novosagrađenih stanova te poznata hrvatska ljubav prema štednji u ciglama, rezultat je itekako izgledan: porast cijena nekretnina. Upravo je zbog toga i Europski odbor za sistemski rizik ovih dana izdao **upozorenje Hrvatskoj da bi rast cijena mogao ugroziti gospodarstvo**.

Hoće li cijene i dalje rasti i isplati li se uložiti sada u stan ili kuću te tako sačuvati vrijednost novca u uvjetima inflacije ili su cijene napokon dosegnule plafon?

– Projekcije kretanja cijena stambenih nekretnina vrlo su nesigurne. Rezultati anketnih ispitivanja o povećanom interesu potrošača za kupnju ili gradnju nekretnine upućuju na to da bi se rast cijena mogao nastaviti. Iako će u idućem razdoblju daljnji porast potražnje za nekretninama i dalje podupirati nastavak programa subvencioniranih kredita, kretanje cijena ponajviše će ovisiti o makroekonomskim kretanjima, posebice realnih dohodaka u uvjetima rastuće inflacije potrošačkih cijena, kao i brzini normalizacije monetarne politike, odnosno povlačenja kriznih poticaja i podizanja referentnih kamatnih stopa – kažu u Hrvatskoj narodnoj banci.

A tko kupuje stanove kad se populacija smanjuje? Uz Dalmatince, koji često dio svoje zarade 'spremaju' u nekretnine u Zagrebu, i Hrvati iz ostalih dijelova zemlje višak novca često investiraju u zagrebačke stanove. Kao i Hrvati koji su na privremenom ili stalnom radu u inozemstvu. Da je riječ o važnoj kategoriji kupaca, može se zaključiti i iz podatka da je Erste banka omogućila kreditiranje hrvatskih državljana zaposlenih u inozemstvu koji nemaju prijavljen stalni boravak u Republici Hrvatskoj.

Kako sada stvari stoje, **na cijene stanova utjecat će odluke o promjenama kamatnih stopa na svjetskom tržištu**. Sudeći po odgovorima banaka i ekonomskih analitičara, rast kamata sada je prilično izgledan, i to već ove godine, no teško je prognozirati koliki će biti. Međutim, ni podizanje kamatnih stopa, kako prognoziraju u Colliersu, neće izazvati pad cijena, nego eventualno ublažiti njihov rast.

– Osim kamatnih stopa, odnosno cijene novca, važnu ulogu ima dostupnost financiranja, tj. striktnost kreditnih uvjeta, koji mogu biti stroži ili blaži, a banke ih određuju ovisno o stanju i očekivanjima u gospodarstvu. Pri višim kamatnim stopama banke su, zapravo, i više motivirane odobravati financiranje. Stoga smatramo kako će utjecaj rasta kamatnih stopa biti ograničen iako može ublažiti rast cijena nekretnina. Očekujemo stabilizaciju rasta cijena, što ne znači da još ove godine cijene neće imati uzlaznu putanju – kaže Ivan Laljak, viši konzultant u Colliersu Hrvatska, koji smatra da visoke stope rasta cijena nekretnina nisu dugoročno održive.

Za hrvatsko tržište specifično je to da se znatan postotak nekretnina ne kupuje kreditom, nego gotovinom. Prema procjenama, čak od **40 do 50 posto kupnji realizira se ušteđevinom**. Slični postoci mogu se iščitati i na osnovi vrijednosti kupoprodaja stanova i kuća i novoodobrenih kredita. Naime, 2020. vrijednost transakcija kupovine stanova i kuća (bez zemljišta i drugih nekretnina) u cijeloj Hrvatskoj iznosila je oko 24,2 milijarde kuna, a te je godine, prema HNB-ovim podacima, podignuto oko 12,5 novih stambenih kredita. Iz toga proizlazi da je čak 48 posto stanova kupljeno gotovinom.

Uzevši sve navedene parametre i zaključke u obzir, **i ove godine svjedočit ćemo daljnjem rastu cijena nekretnina**, ali sa zaoštavanjem ECB-ove politike i rastom kamatnih stopa rast cijena trebao bi se svesti u normalnije okvire. To ne znači da će pasti, nego da će znatno blaže rasti ili eventualno stagnirati. Svi oni koji sanjaju da će se dogoditi preokret na tržištu i da će cijene pasti, zapravo priželjkuju novu ekonomsku krizu. Samo u slučaju takvih eksternih šokova ti bi se snovi mogli ostvariti.

Međutim, **ako i u bližoj budućnosti bude ekonomske krize, cijene stanova neće odmah pasti** jer je tržište nekretnina prilično tromo, prožeto je čekanjem: kupci čekaju da cijene još padnu, zbog čega ne kupuju, a prodavači da kriza prođe pa odgađaju prodaju. Na tržištu poput hrvatskoga, gdje glavnina nekretnina nije kupljena na kredit, zbog čega nema tolikog pritiska za otplatu rata banci, logično je da je to čekanje promjene još i dulje nego drugdje.

Izvor: <https://lidermedia.hr/poslovna-scena/hrvatska/hoce-li-jos-rasti-cijene-nekretnina-isplati-li-se-sada-ulagati-u-njih-i-tko-kupuje-sve-te-standove-u-gotovini-141139>

## PROCJEMBENI ELABORAT

Predmet: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina

## 1. OPĆE INFORMACIJE

## 1.1 Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	Kuća i zemljišta			
Adresa nekretnine	Naselje Pomer, Općina Medulin			
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula			
k.o. Medulin	Zk.ul.:	1300		
	k.č.:	446/1	446/16	446/17
	Opis:	Dvorište	Kuća, Pomer, Pomer 350	Dvorište
	Površina:	462 m2	64 m2	460 m2
Upisi	Vidi u Prilogu – izvadak iz zk.ul. – e_izvadak			
Vlasnik	Vidi u Prilogu – izvadak iz zk.ul. – e_izvadak			
Tereti	Vidi u Prilogu – izvadak iz zk.ul. – e_izvadak			

Podaci iz posjedovnog lista	Posjedovni list br:	1003	
Ured za katastar	DGU		
k.o.	Pomer		
k.č.	446/1	Pomer, Dvorište	462 m2
	446/16	Pomer, Kuća, Pomer, Pomer 350	64 m2
	446/17	Pomer, Dvorište	460 m2
Posjednik:	- prema posjedovnom listu		

## 1.2. Podaci o očevidu i vrednovanju

DAN VREDNOVANJA:	10. veljače 2023.
DAN KAKVOĆE:	10. veljače 2023.
DAN OČEVIDA:	31. siječnja 2023.
OPSEG OBILASKA :	Pregledan je posebni dio na k.č. 446/16 k.o. Pomer, odnosno stambeni prostor, iznutra i izvana, predmetne čestice, pristup objektu i zemljištima. Korisna površina zgrade utvrđena je iz snimke izvedenog stanaj i provjerom na licu mjesta. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
NA OČEVIDU PRISUTNI:	Punomoćnik gđe. Daniele Crepaldi
KORIŠTENA DOKUMENTACIJA NA OČEVIDU:	- Izvadak katastarskog plana - Izvadak iz ZK





## Položaj nekretnine

Nekretnina k.č. 446/1 k.o. Pomer ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, dok se k.č. 446/16 i k.č. 446/17 pristupa preko k.č. 446/1 k.o. Pomer. Nekretnina se nalazi u nedaleko od naselja Pomer, Općina Medulin, na adresi Pomer 350. U blizini ima zelenih površina, blizina mora i plaža, blizina naselja Pomer i Banjole.

## MAKROLOKACIJA – OPĆINA MEDULIN

### 2.1. LOKALNI POLOŽAJ – Pomer 350, Pomer

- Predmete nekretnine su povezana zemljišta i pristupa im se javne prometne površine, asfaltirane ceste prvo na k.č. 446/1 k.o. Pomer. Na predmetnoj čestici k.č. k.č. 446/16 k.o. Pomer je izveden priključak na struju dok su sanitarne vode zbrinute putem sabirne jame, a opskrba vodom putem podzemne bušotine s hidroforom.

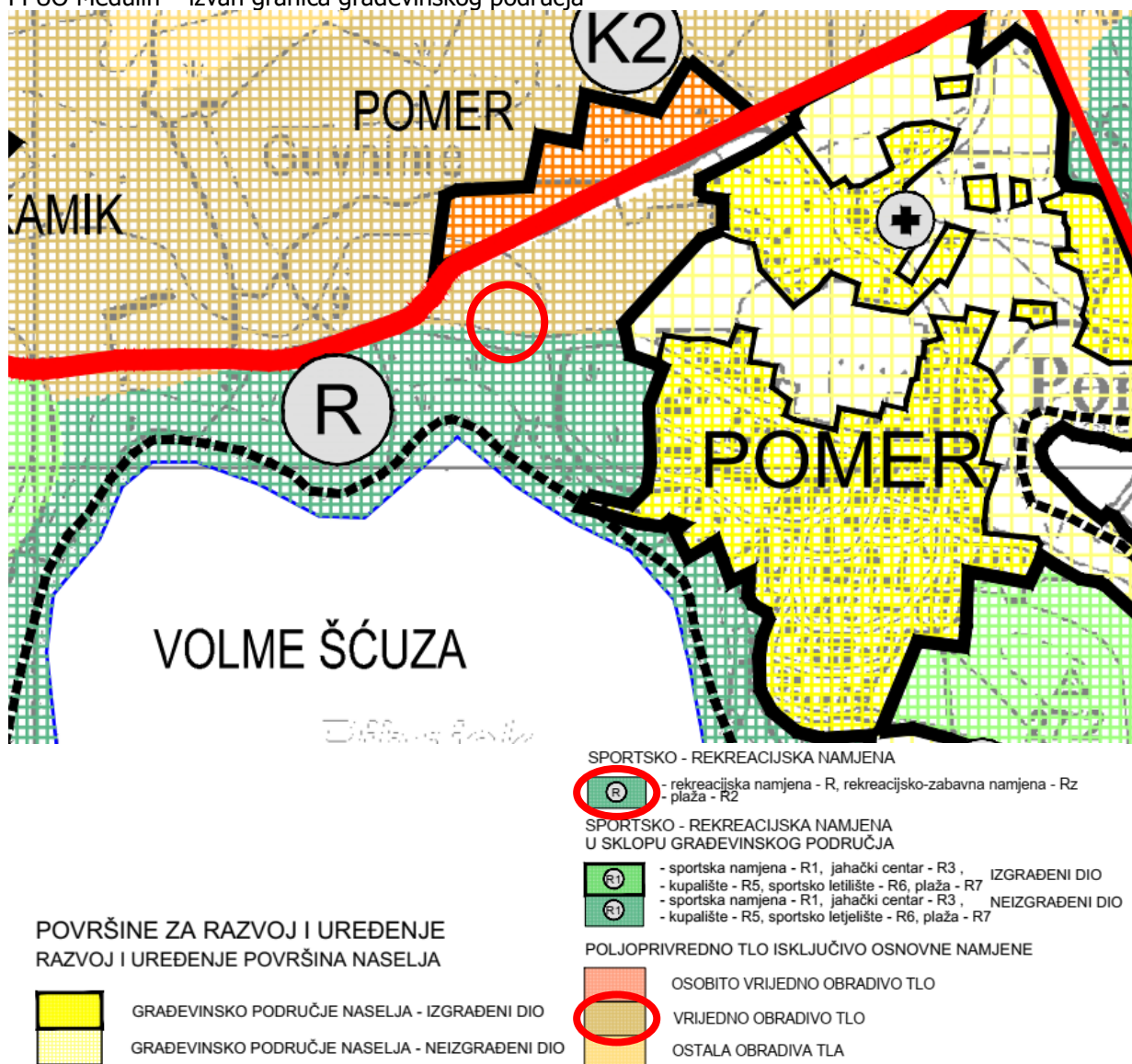
Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okruženju predmetnih nekretnina nalaze se poneki izgrađeni stambeni objekti suprotno prostornom planu uređenja Općine Medulin, koji su ozakonjeni ili u postupku ozakonjenja sukladno Zakonu.

### 2.2 ZEMLJIŠTE

Izvor podataka: Službene stranice Općine Medulin

PPUO Medulin – izvan granica građevinskog područja



### 2.3. OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: cestovna lokalna povezanost

Prometnice:

Nekretnina k.č. 446/1 k.o. Pomer ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, dok se ostalim česticama pristupa preko k.č. 446/1 k.o. Pomer. Pristupna cesta je cesta sa suvremenim kolničkim zastorom – asfaltom.

Infrastruktura

Pregledom građevine utvrđeno je da je zgrada priključena na elektro priključak, sanitarne otpadne vode spojene su na sabirnu jamu izgrađenu na k.č. 446/1 a opskrba vodom je putem podzemne bušotine s bunarom izvedenim na k.č. 446/1 k.o. Pomer.

Parkiranje:

Parkiranje je riješeno u sklopu okućnice.

### 2.4. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili prepoznati i uočeni.

Zagađenja: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili prepoznati očevitom i uočeni

### 2.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na predmetnom zemljištu k.č. 446/16 k.o. Pomer izgrađena je ugrađena stambena građevina etažnosti prizemlje s galerijom. Građevina se sastoji od dvije samostalne uporabne cjeline, odnosno dva stana. Susjedne čestice kao i čestice u okruženju su izgrađene uglavnom stambenim objektima koji su ozakonjeni sukladno Zakonu ili su u postupku ozakonjenja. Zgrada na k.č. 446/16 k.o. Pomer je izgrađena oko 2006. godine i ima izdano Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Odsjeka za prostorno uređenje i Gradnju Pula, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, KLASA:UP/I-361-05/12-06/1801, URBROJ:2163/1-18-06/9-13-7 od 19. srpnja 2013. godine. Predmetne nekretnine k.č. 446/1 i k.č. 446/17 obje k.o. Pomer nisu izgrađena zemljišta. Na k.č. 446/17 i k.č. 446/1 pbje k.o. Pomer zatečeni su montažni objekti koji nisu predmeti ovog procjembenog elaborata. Također zatečeni objekti nisu ouakoneji sukladno Zakonu.

## 3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I OPIS NEKRETNINE S REZULTATIMA OČEVIDA I PROCJENA

### k.č. 446/16 k.o. Pomer

Na predmetnoj nekretnini k.č. br. 446/1 k.o. Pomer izgrađena je ugrađena stambena građevina etažnosti prizemlje s galerijom (P). Zgrada je uknjižena u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 1300 k.o. Pomer kao kuća, Pomer, Pomer 350 ukupne površine 64 m<sup>2</sup> i evidentirana u katastarskom planu. Pregledom katastarskog plana i stanja na terenu utvrđeno je da zatečeno stanje odgovara katastarskom planu. Predmetna katastarska čestica k.č. 446/1 k.o. Pomer nalazi unutar PPU Općine Medulin izvan granica građevinskog područja naselja, u području vrijednog obradivog tla, te unutar granica "ZOP"-a.

Predmetno zemljište smatra se zemljištem I. Kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, sukladno čl. 10. stavak 2. Podstavak 2. – I kategorija zemljišta, obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Predmetni stan izgrađen na k.č. 446/16 k.o. Pomer, 7. Suvlasnički dio: 51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine STAN B – u naravi stan u prizemlju zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, spavaće sobe i kuhinje, kupaonice i natkrivenog ulaza, obojano plavom bojom, ukupne površine 25,87 m<sup>2</sup> nalazi se u prizemlju s galerijskim prostorom. Pročelja zgrade obložena su kamenim škrilama. Vanjska stolarija izvedena je kao PVC sa zaštitom od sunca drvenim škurama. Građevina se sastoji od prizemlja s galerijom. U prizemlju su kuhinja s dnevnim boravkom i kupaonica, dok je na galeriji spavaća soba. Ulazna nadstrešnica nije završno popločena. Ulazna nadstrešnica je izgrađena na k.č. 446/1 k.o. Pomer. Zidovi prostorija su ožbukani i obojani. Zidovi kupaonice obloženi su keramičkim pločicama u punoj visini prostorije. Kupaonica je opremljena umivaonikom i ormarićem s ogledalom, tuš kabinom i wc školjkom. Podovi su završno obrađeni keramičkim pločicama. Galerija zgrade izvedena je kao drvena konstrukcija. Unutarnja

stolarija je drvena. Krovna konstrukcija je betonska s pokrovom od kamenih škrla. Predmetna građevina ima izveden elektro priključak, opskrba vodom je putem podzemne bušotine s hidroforom a zgrada je spojena na sabirnu jamu koja je izvedena na k.č. 446/1 k.o. Pomer. Opće stanje građevine je dobro.

Stambena zgrada je izgrađena je oko 2006. godine. Za građevinu je izdano Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Odsjeka za prostorno uređenje i Gradnju Pula, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, KLASA:UP/I-361-05/12-06/1801, URBROJ:2163/1-18-06/9-13-7 od 19. srpnja 2013. godine.

#### **k.č. 446/1 k.o. Pomer**

Predmetna nekretnina uknjižena je u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 1300 k.o. Pomer kao dvorište ukupne površine 462 m<sup>2</sup> i evidentirana u katastarskom planu. Pregledom katastarskog plana i stanja na terenu utvrđeno je da zatečeno stanje odgovara katastarskom planu. Predmetna katastarska čestica k.č. 446/1 k.o. Pomer nalazi unutar PPU Općine Medulin izvan granica građevinskog područja naselja, većim dijelom u području rekreacijske namjene „R“, a manji sjeverozapadni dio u području vrijednog obradivog tla, te unutar granica "ZOP"-a.

Predmetna čestica nije izgrađena. Na predmetnoj čestici u samom uglu južne i istočne međe izgrađen je montažni pomoćni objekt, koji nije evidentiran u katastarskom planu i nije ozakonjen, te sukladno navedenom nije predmet ovog procjembenog elaborata. Čestica je ograđena ogradom.

Predmetno zemljište smatra se zemljištem IV . Kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, sukladno čl. 10. stavak 2. Podstavak 2. – IV kategorija zemljišta – pogodna poljoprivredna zemljišta koja obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednost iz zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

#### **k.č. 446/17 k.o. Pomer**

Predmetna nekretnina uknjižena je u zemljišnoj knjizi u zk.ul. 1300 k.o. Pomer kao dvorište ukupne površine 460 m<sup>2</sup> i evidentirana u katastarskom planu. Pregledom katastarskog plana i stanja na terenu utvrđeno je da zatečeno stanje odgovara katastarskom planu. Predmetna katastarska čestica k.č. 446/17 k.o. Pomer nalazi unutar PPU Općine Medulin izvan granica građevinskog područja naselja, u području vrijednog obradivog tla, te unutar granica "ZOP"-a.

Predmetna čestica nije izgrađena, uviđajem su zatečeni montažni objekti na sjevernom i istočnom dijelu čestice, koji nisu evidentirani u katastarskom planu, nisu ozakonjeni i nisu predmet ovog procjembenog elaborata. Čestica je ograđena ogradnim zidovima.

Predmetno zemljište smatra se zemljištem IV . Kategorije sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, sukladno čl. 10. stavak 2. Podstavak 2. – IV kategorija zemljišta – pogodna poljoprivredna zemljišta koja obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednost zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

### 3.1. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST

7. suvlasnički dio: 51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) izgrađen na k.č. 446/16 k.o. Pomer

	NKP	25,87 m <sup>2</sup>
	BRP	--- m <sup>2</sup>
	BV	--- m <sup>3</sup>
	Površina parcela	64,00 m <sup>2</sup>
	Namjena	Stambena
	Godina izgradnje	2006. godine
	Katnost	Prizemlje s galerijom (P)
	Gradska Zona	Pomer, Općina Medulin
	Prometne veze	Lokalna cesta u naselju
	Parkiranje	- unutar okućnice
	Konstrukcija	
	- Temelji	Armiranobetonski
	- Nosivi zidovi	Blok opeka / kamen
	- Međukatna konstrukcija	Drvena
	- Krovna konstrukcija	Armiranobetonska
	- Limarija/pokrov	- Kamene škrilje
	Pročelje	Obloženo kamenim škrilama
	Obrada zidova	Ožbukano / Obojeno
	Stolarija	
	- Unutrašnja stolarija	Drvena
	- Vanjska stolarija	Drvena
	Instalacije	
	- Elektroinstalacije	- Ima
	- Telefon	
	- Vodovodna instalacija	- Ima / priključak nema – bušotina
	- Kanalizacija	- Sabirna jama izgrađena na k.č. 446/1
	- Dimnjak	- Nema
	- Bazen	---
	- Centralno grijanje	---
	Klima uređaj	- Ima
	Sanitarni čvor	- Ima
	Održavanje	- Uredno
	Okoliš	Solidno
	Opći dojam	POZITIVAN <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokacija je dobra, zgrada u mirnom okruženju, ekološki faktor – udaljenost od zagađivača, blizina mora i plaža, zelene površine u blizini, nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi i evidentirana u katastarskom planu</li> </ul> NEGATIVAN <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nema stalni priključak na vodovodnu mrežu, nepoznata energetska klasa.</li> </ul>

Izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

DRAŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>(2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>(2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>(3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>(3)</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>(3)</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>(3)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9

Izračun vrijednosti preko INDEXA CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI (ICSN) sa stranica DSZ-a – MEĐUVREMENSKO

**4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STAMBENOG PROSTORA****K.Č. 446/16, KUĆA, POMER, POMER 350, POVRŠINE 64 M2, 7. suvlasnički dio: 51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) UPISANO U ZK.UL. 1300 K.O. POMER****4.1. PODACI- Usporedne nekretnine**

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

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

(Područje Općine Medulin)

**POREDBENA METODA****PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	kat	sobnost
1.	Pomer	913/95	38,58	1494,13	04.10.2021.	-	-
2.	Pomer	851/151	33,85	2153,39	28.07.2021.	-	-
3.	Pomer	913/4	33,20	1971,25	27.07.2021.	-	-
4.	Pomer	786/13	39,21	1801,75	29.10.2019.	-	-

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 02/2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Pomer	913/95	38,58	1494,13	04.10.2021.	142,51	155,80	1,09	<b>1633</b>
2.	Pomer	851/151	33,85	2153,39	28.07.2021.	138,18	155,80	1,13	<b>2428</b>
3.	Pomer	913/4	33,20	1971,25	27.07.2021.	138,18	155,80	1,13	<b>2223</b>
4.	Pomer	786/13	39,21	1801,75	29.10.2019.	120,35	155,80	1,29	<b>2332</b>

\* izvor: <http://www.dsz.hr>

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina stana	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Pomer	913/95	38,58	<b>1633</b>	1,00	1,05	1,05	<b>1715</b>
2.	Pomer	851/151	33,85	<b>2428</b>	1,00	1,05	1,05	<b>2549</b>
3.	Pomer	913/4	33,20	<b>2223</b>	1,00	1,05	1,05	<b>2334</b>
4.	Pomer	786/13	39,21	<b>2332</b>	1,00	1,05	1,05	<b>2449</b>

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

Redni broj transakcije	K.O.	Katastarska čestica	Površina stana	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Pomer	913/95	38,58	04.10.2021.	1494,13	<b>1633</b>	<b>1715</b>	24,17%	546,70	298880,72
2.	Pomer	851/151	33,85	28.07.2021.	2153,39	<b>2428</b>	<b>2549</b>	-12,71%	-287,54	82678,43
3.	Pomer	913/4	33,20	27.07.2021.	1971,25	<b>2223</b>	<b>2334</b>	-3,18%	-71,90	5170,25
4.	Pomer	786/13	39,21	29.10.2019.	1801,75	<b>2332</b>	<b>2449</b>	-8,28%	-187,26	35065,11

<b>Prosjeak (medijan):</b>	<b>2261,84</b>
Standardno odstupanje (s):	290,45
Pravilo dva-sigma (s):	580,89

12,84%

421794,52

<b>Tržišna vrijednost nekretnine =</b>	<b>2261,84 EUR/m<sup>2</sup></b>
----------------------------------------	----------------------------------

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	stan			
Veličina (m2):	25,87			
Stanje	dobro			
Namjena	stanovanje			
Redni broj - poredbena	1	2	3	4
<b>kupoprodajna cijena</b>	1494,13	2153,39	1971,25	1801,75
<b>međuvrem.izjedn.cijena</b>	1633	2428	2223	2332
<b>Datum ugovora</b>	04.10.2021.	28.07.2021.	27.07.2021.	18.09.2019.
<b>Lokacija/atraktivnost:</b>	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Veličina (m2)</b>	38,58	33,85	33,20	39,21
Prilagodba	5%	5%	5%	5%
<b>Položaj u objektu</b>	-	-	-	-
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Stanje objekta</b>	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Mikrolokacija</b>	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Mogućnost parkiranja</b>	da	da	da	da
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Komunalna infrastruktura</b>	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Zagađenja:</b>	ne	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Ostalo:</b>	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%	0%
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	5%	5%	5%	5%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne
<b>Korigirana vrijedn. (kn/m2):</b>	1.715,14	2.549,37	2.333,74	2.449,09
<b>STATISTIKA</b>				
Prosjek:	2.262			
Odstupanja od prosjeka:	-546,70	287,54	71,90	187,26
Kvadrat odstupanja:	298.880,72	82.678,43	5.170,25	35.065,11
suma:	421.794,52			
Standardno odstupanje:	290,45	12,84%		
Pravilo dva-sigma (±)	580,89			
Odstupanja od prosjeka:	-24,17%	12,71%	3,18%	8,28%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>				
Pros. vrijednost stana (EUR/m2):	2261,84			
Cijena STANA (kn):	58.513,69			

#### 4.4. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

KOEFICIJENTI POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

$$K_p = 0,28 \times K_k + 0,09 \times K_o + 0,22 \times K_{gps} + 0,27 \times K_{uo} + 0,14 \times K_{sks}$$

$$K_p = 0,28 \times 0,92 + 0,09 \times 1,00 + 0,22 \times 1,00 + 0,27 \times 1,08 + 0,14 \times 1,00$$

$$= 0,2576 + 0,09 + 0,22 + 0,2916 + 0,14 = 1,024$$

$$TV = 58.513,69 \times 1,00 = 58.513,69 \text{ EUR}$$

kk	- koef. katnosti stana
ko	- koef. orijentacije stana
kgps	- koef. geografskog položaja stana
kuo	- koef. koef. utjecaja okoliša
ksks	- koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja

## 5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI K.Č. 446/1 I K.Č. 446/17 OBJE K.O. POMER

#### 5.1. PODACI- Usporedne nekretnine

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

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

(Područje Općine Medulin)

#### PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
1.	Pomer	315/1	3305,00	11,93	07.09.2021.	"p"	1,00	IV
2.	Pomer	494/5	552,00	8,81	13.01.2020.	"p"	1,00	IV
3.	Pomer	494/7	400,00	9,23	17.07.2019.	"p"	1,00	IV
4.	Pomer	401	787,50	14,64	29.05.2019.	"p"	1,00	IV

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

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

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 02/2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Pomer	315/1	3305,00	11,93	07.09.2021.	138,18	155,80	1,13	13
2.	Pomer	494/5	552,00	8,81	13.01.2020.	127,61	155,80	1,22	11
3.	Pomer	494/7	400,00	9,23	17.07.2019.	118,05	155,80	1,32	12
4.	Pomer	401	787,50	14,64	29.05.2019.	119,24	155,80	1,31	19

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	460 m2
Vrsta:	"p"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Pomer
Dan vrednovanja: veljača 2023.	

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Pomer	315/1	3305,00	13	1,00	1,00	1,00	13
2.	Pomer	494/5	552,00	11	1,00	1,00	1,00	11
3.	Pomer	494/7	400,00	12	1,00	1,00	1,00	12
4.	Pomer	401	787,50	19	1,00	1,00	1,00	19

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	460 m2
Vrsta:	"p"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Pomer
Dan vrednovanja: veljača 2023.	

Pula, veljača 2023.

Izradio:

Suad Kadrić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvatativno izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1.	Pomer	315/1	3305	07.09.2021.	11,93	13	13	9,82%	1,47	2,15
2.	Pomer	494/5	552	13.01.2020.	8,81	11	0	100,00%	14,92	222,60
3.	Pomer	494/7	400	17.07.2019.	9,23	12	12	18,36%	2,74	7,50
4.	Pomer	401	787,5	29.05.2019.	14,64	19	19	-28,18%	-4,21	17,68

Obilježja koja utječu na vrijednost	
Površina:	460 m <sup>2</sup>
Vrsta:	"P"
Mjera:	1
Kategorija:	IV
Lokacija:	Pomer
Dan vrednovanja: veljača 2023.	

Prosjek (medijan):	15	EUR
Standardno odstupanje (s):	7,90	52,98%
Pravilo dva-sigma (s):	15,81	

249,94

Pula, veljača 2023.

Izradio:  
 Suad Kadrić  
 stalni sudski vještak graditeljske struke

**5.2. VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA**

Usvojena prosječna jedinična vrijednost zemljišta IV kategorije iznosi 15,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Procijenjena jedinična vrijednost iznosi 15,00 EUR/m<sup>2</sup>

Vrijednost predmetnih zemljišta

K.Č.	K.O.	POVRŠINA	JED. CIJENA	UKUPNO
446/1	Pomer	462,00 m <sup>2</sup>	15,00 EUR/m <sup>2</sup>	6.930,00 EUR
446/17	Pomer	460,00 m <sup>2</sup>	15,00 EUR/m <sup>2</sup>	6.900,00 EUR

**6. PRIDRUŽENA VRIJEDNOST NEKRETNINI****6.1. SABIRNA JAMA**

Sabirna jama izgrađena je na k.č. 446/1 k.o. Pomer => utvrđena vrijednost u paušalnom iznosu od 2.700,00 eur

**6.2. HIDROFOR**

Hidrofor s bušotinom izgrađen je na k.č. 446/1 k.o. Pomer => utvrđena vrijednost u paušalnom iznosu od 3.200,00 eur

**REKAPITULACIJA**

<b>Pridružena vrijednost nekretnini – SABIRNA JAMA (51/100) vrijednosti</b>	<b>1.377,00 EUR</b>
<b>Pridružena vrijednost nekretnini – HIDROFOR (51/100) vrijednosti</b>	<b>1.632,00 EUR</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>3.009,00 EUR</b>



**7. ZAVRŠNO MIŠLJENJE**

**Tržišna vrijednost nekretnina:** 51/100 dijela k.č. 446/1, dvorište površine 462 m<sup>2</sup>, k.č. 446/16, kuća, Pomer, Pomer 350 površine 64 m<sup>2</sup>, 7. suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) i 51/100 dijela k.č. 446/17, dvorište površine 460 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk.ul. 1300 k.o. Pomer iznosi:

Redni broj	CJELINA	POVRŠINA M <sup>2</sup>	EURO €
<b>1.</b>	51/100 dijela k.č. 446/1 k.o. Pomer	462,00	3.534,30
		Pridružena vrijednost	3.009,00
		Ukupno	6.543,30
		<b>USVOJENO</b>	<b>6.600,00</b>
<b>2.</b>	k.č. 446/16 k.o. Pomer -7. suvlasnički dio: 51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	25,57	58.513,69
		<b>USVOJENO</b>	<b>59.000,00</b>
<b>3.</b>	51/100 dijela k.č. 446/17 k.o. Pomer	460,00	3.519,00
		<b>USVOJENO</b>	<b>3.500,00</b>
		<b>SVEUKUPNO</b>	<b>69.100,00</b>

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA**

- 51/100 dijela k.č. 446/1, dvorište, površine 462 m<sup>2</sup>, k.č. 446/16, kuća, Pomer, Pomer 350, površine 64 m<sup>2</sup>, 7. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine STAN B – u naravi stan u prizemlju zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, spavaće sobe i kuhinje, kupaonice i natkrivenog ulaza, obojano plavom bojom, ukupne površine 25,87 m<sup>2</sup> i 51/100 dijela k.č. 446/17, dvorište, površine 460 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk.ul. 1300 k.o. Pomer

iznosi

**69.100,00 EUR**  
**(520.633,95 kn)**

U prilogu :

1. Izvadak iz zemljišne knjige
2. Izvadak katastarskog plana
3. Posjedovni list
4. Projektna dokumentacija (dio)
5. Fotografije

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

Pula, 13. veljača 2023. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 30.01.2023. 09:57

Katastarska općina: 324221, POMER

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19890/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1300

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	446/1	DVORIŠTE			462	
2.	446/16	KUĆA, POMER, POMER 350			64	
3.	446/17	DVORIŠTE			460	
		UKUPNO:			986	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.12.2013. broj Z-13268/13 Na temelju čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 446/1 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Odsjeka za prostorno uređenje i Gradnju Pula, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, klasa: UP/I-361-05/12-06/1801, urbroj: 2163/1-18-06/9-13-7 od 19. srpnja 2013. godine.	
2.2	Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-21891/2018  Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, RN broj: 25/2018, klasa: 932-06/18-02/179 od 30.03.2018, kopije katastarskog plana i Rješenja Područnog ureda za katastar Pula-Pola, pravomoćno, klasa: UP/I-932-07/18-02/539 od 21.05.2018., čini se vidljivim da se upis izvršen ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-13268/13 pod All red. br. 2.1., odnosi na građevinu (kuća) sagrađenu sada na kč.br. 446/16, a uslijed cijepanja kč.br. 446/1 u novonastalu katastarsku česticu.	na 2.1

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 49/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine STAN A – u naravi stan u prizemlju zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, spavaće sobe i kuhinje i kupaoalice, obojano zelenom bojom, ukupne površine 24,43 m2. ŠKARA DUŠAN, OIB: 53061371529, ROVINJSKA ULICA 22, PULA 52100 PULA (POLA)	
7.	Suvlasnički dio: 51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine STAN B – u naravi stan u prizemlju zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, spavaće sobe i kuhinje, kupaoalice i natkrivenog ulaza, obojano plavom bojom, ukupne površine 25,87 m2. CREPALDI J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 87099418064, POMER 350, POMER 52100 PULA (POLA)	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.01.2023. 10:01:43

Stranica: 1

Katastarska općina: 324221, POMER

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1300  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.5	Zaprimljeno 07.10.2022.g. pod brojem Z-19890/2022  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL.BR. 2 ST-363/2022-10 (RANIJE ST-71/2022) OD 07.10.2022, zabilježuje se nastavak postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza Crepaldi j.d.o.o. u stečaju, Mosorska 9, Rijeka.	na 7 (7.3)

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2023.



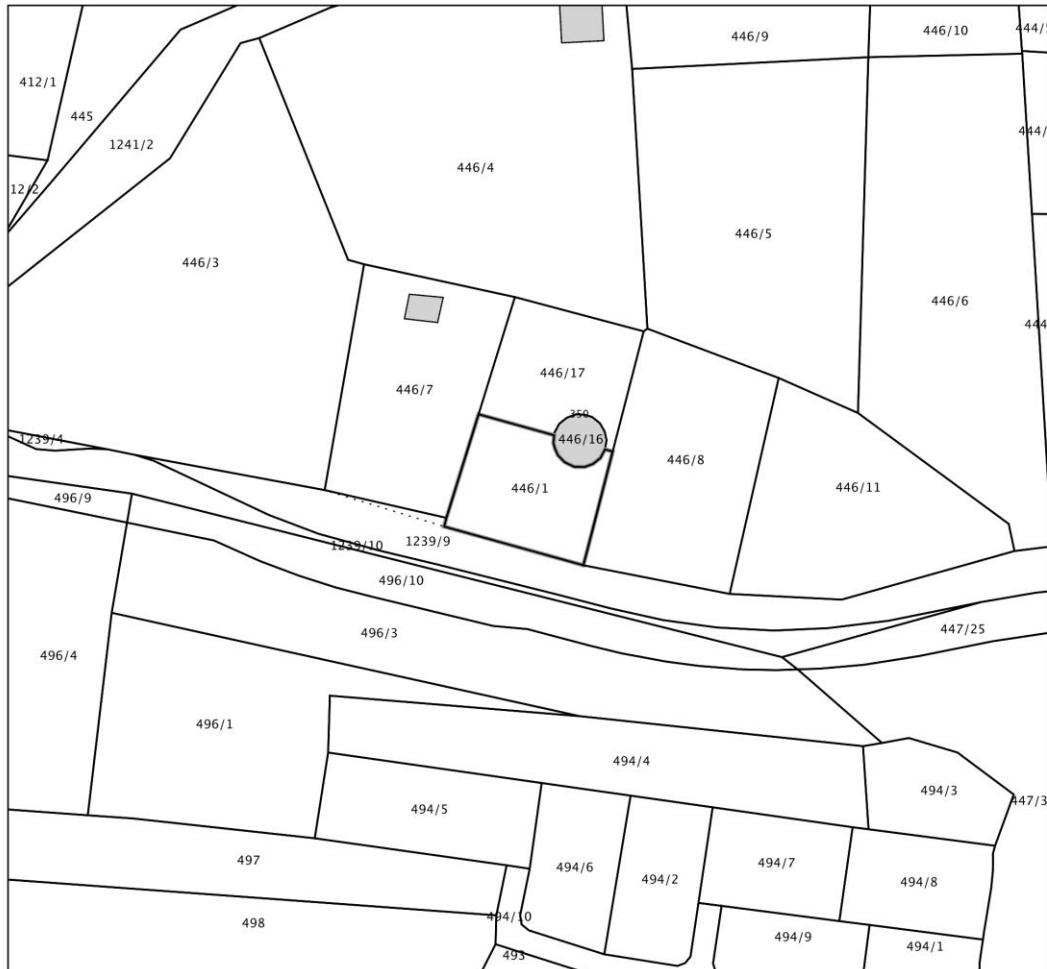
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

Stanje na dan: 30.01.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. POMER  
k.č.br.: 446/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





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

Stanje na dan: 30.01.2023. 10:03

## NESLUŽBENA KOPIJA

### IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POMER (Mbr. 324221)

Posjedovni list: 1003  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

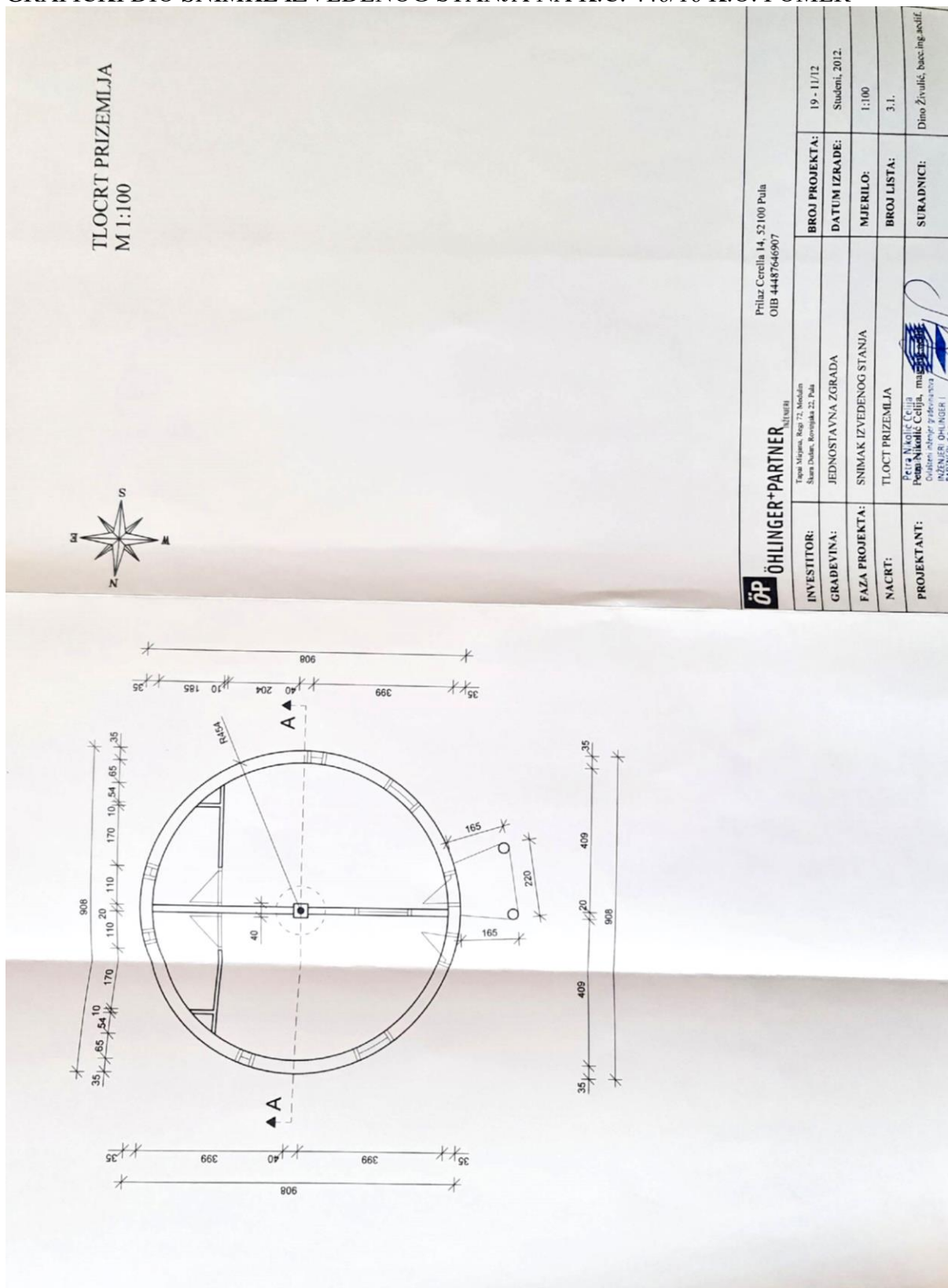
Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	51/100	TAPAI MIRJANA, REGI 72, MEDULIN 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76306817743
1	49/100	ŠKARA DUŠAN, ROVINJSKA ULICA 22, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53061371529

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		446/1	POMER	462	6		
			DVORIŠTE	462			
		446/16	POMER	64	6		
			KUĆA, Pomer, POMER 350	64			
		446/17	POMER	460	6		
			DVORIŠTE	460			
Ukupna površina katastarskih čestica				986			

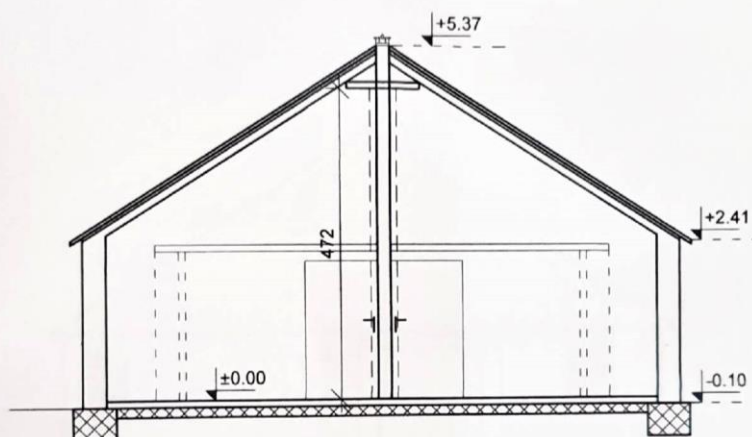
NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

## GRAFIČKI DIO SNIMKE IZVEDENOG STANJA NA K.Č. 446/16 K.O. POMER





# PRESJEK A-A M 1:100



**ÖP**

**ÖHLINGER+PARTNER**  
INŽENJERI

Prilaz Cerella 14, 52100 Pula  
OIB 44487646907

INVESTITOR:	Tapai Mirjana, Regi 72, Medulin Škara Dušan, Rovinjska 22, Pula	BROJ PROJEKTA:	19-11/12
GRAĐEVINA:	JEDNOSTAVNA ZGRADA	DATUM IZRADE:	Studeni, 2012.
FAZA PROJEKTA:	SNIMAK IZVEDENOG STANJA	MJERILO:	1:100
NACRT:	PRESJEK A-A	BROJ LISTA:	3.3.
PROJEKTANT:	Petra Nikolić Celija Petra Nikolić Celija, mag.ing.aedif. Ovlašteni inženjer građevinarstva INŽENJERI ÖHLINGER + PARTNERI d.o.o. Pula 6.4.1965	SURADNICI:	Dino Živulić, bacc.ing.aedif.

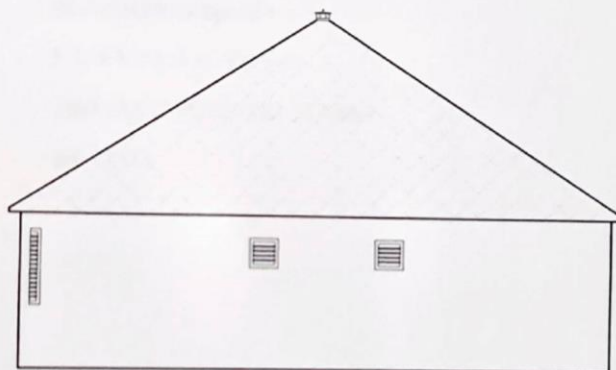


# ZAPADNA FASADA M 1:100



<b>ÖP</b> <b>ÖHLINGER+PARTNER</b> INŽENJERI Prilaz Cerella 14, 52100 Pula OIB 44487646907			
INVESTITOR:	Tapai Mirjana, Regi 72, Medulin Škara Dušan, Rovinjaka 22, Pula	BROJ PROJEKTA:	19-11/12
GRADEVINA:	JEDNOSTAVNA ZGRADA	DATUM IZRADE:	Studenj, 2012.
FAZA PROJEKTA:	SNIMAK IZVEDENOG STANJA	MJERILO:	1:100
NACRT:	ZAPADNO PROČELJE	BROJ LISTA:	3.4.
PROJEKTANT:	Petra Nikolić Celija Petra Nikolić Celija, mag. inženjer Ovlašteni inženjer građevinarstva INŽENJERI ÖHLINGER I PARTNERI d.o.o. G 4555	SURADNICI:	Dino Živulić, bacc.ing.aedif.

# ISTOČNA FASADA M 1:100



**ÖP**

**ÖHLINGER+PARTNER**

INŽENJERI

Prilaz Cerella 14, 52100 Pula  
OIB 44487646907

INVESTITOR:	Tapai Marjana, Regi 72, Medulin Škara Dulan, Rovinjska 22, Pula	BROJ PROJEKTA:	19-11/12
GRADEVINA:	JEDNOSTAVNA ZGRADA	DATUM IZRADE:	Studeni, 2012.
FAZA PROJEKTA:	SNIMAK IZVEDENOG STANJA	MJERILO:	1:100
NACRT:	ISTOČNO PROČELJE	BROJ LISTA:	3.5.
PROJEKTANT:	Petra Nikolić Celija Petra Nikolić Celija, mag.ing.aedif. INŽENJERI ÖHLINGER I	SURADNICI:	Dino Živulić, bacc.ing.aedif.



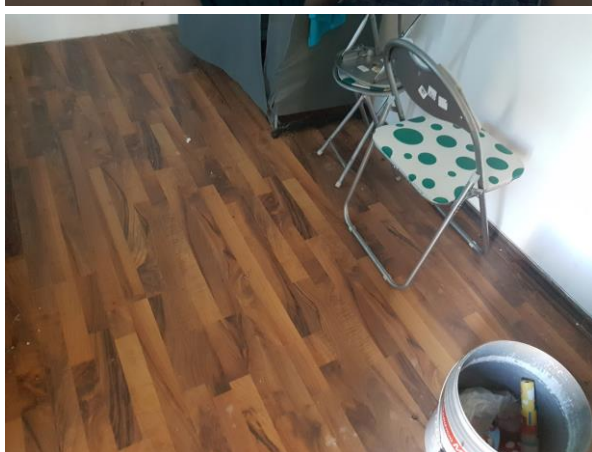
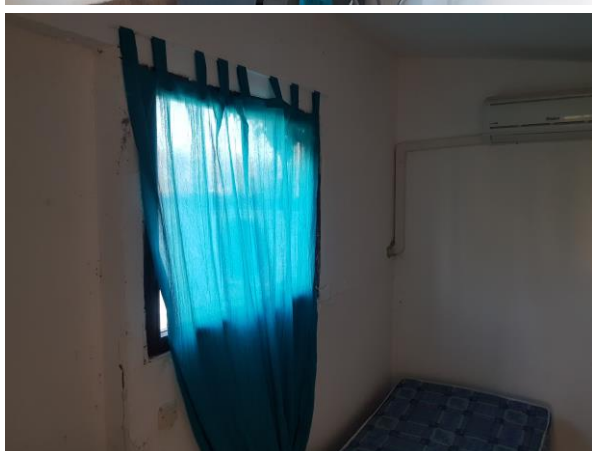
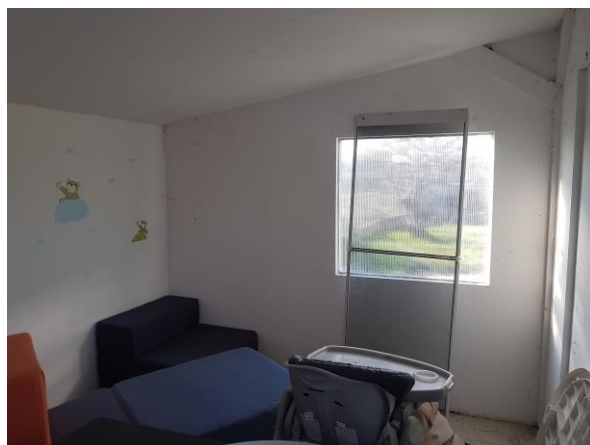
Fotodokumentacija:

k.č. 446/1 k.o. Pomer





Prizemni objekt sagrađen na k.č. 446/1 k.o. Pomer – nema akt o građenju ili ozakonjenju





## SABIRNA JAMA I BUŠOTINA ZA PODZEMNU VODU

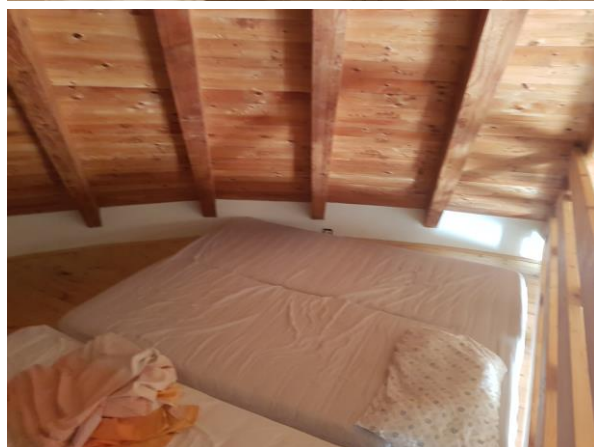
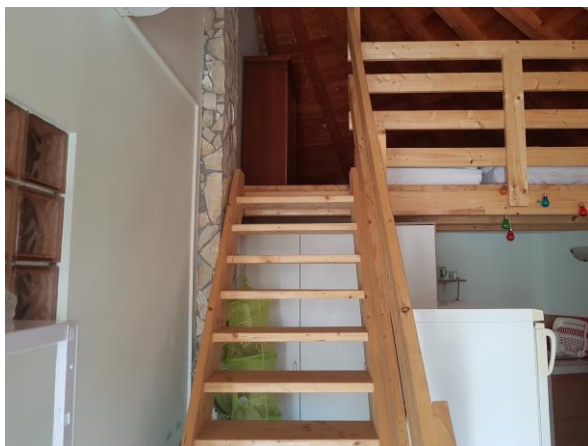


k.č. 446/16 k.o. Pomer – 7. SUVLASNIČKI DIO: 51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)











k.č. 446/17 k.o. Pomer

